

2018

Nachhaltigkeits-
bericht

Inhalt

NACHHALTIGKEIT BEI VONOVIA

- 6 Über Vonovia
- 14 Nachhaltigkeitsmanagement
- 17 Wesentliche Themen

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

- 22 Unser Ansatz im Bereich Nachhaltige Unternehmensführung
- 24 Langfristiges Wachstum
- 28 Offener Dialog mit der Gesellschaft
- 32 Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption

GESELLSCHAFT UND KUNDEN

- 38 Unser Ansatz im Bereich Gesellschaft und Kunden
- 40 Kundenzufriedenheit
- 43 Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter
- 46 Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum sowie bezahlbare Mieten
- 50 Quartiersentwicklung

UMWELT

- 55 Unser Ansatz im Bereich Umwelt
- 58 Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 63 Umweltschutz im Bestand
- 65 Umweltschutz während Um- und Neubauten
- 68 Betrieblicher Umweltschutz
- 70 Auswirkungen von Transport und Logistik

MITARBEITER

- 73 Unser Ansatz im Bereich Mitarbeiter
- 76 Aus- und Weiterbildung
- 80 Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
- 84 Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- 86 Vielfalt und Chancengleichheit

INFORMATIONEN & KENNZAHLEN

- 89 Über diesen Bericht
- 92 Kennzahlen
- 109 GRI Content Index
- 116 EPRA sBPR
- 118 Kontakt, Impressum

VERWEISE

auf Seite im Bericht
→ S.167

auf Website
📄 www.vonovia.de

auf Seite im
Geschäftsbericht
📄 GB 2018, S.18

GRI-Indikatoren
☑ 103-2

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

☒ 102-14

Vonovia steht heute als Wohnungsunternehmen mitten in der Gesellschaft. Das ist eine sehr gute aber auch verantwortungsvolle Position. Denn aus ihr heraus können wir dazu beitragen, dass die Menschen in den Städten ein bezahlbares und lebenswertes Zuhause haben. Aber es ist auch eine anspruchsvolle Position. Sie rückt unser Unternehmen ins Blickfeld vieler Anspruchsgruppen, die zahlreiche und mitunter sehr unterschiedliche Erwartungen an uns stellen.

Mit diesen Erwartungen setzen wir uns eingehend auseinander, weil wir ihnen im Rahmen unserer Verantwortung so weit wie möglich entsprechen wollen. Das ist nicht immer leicht, denn Lösungen für vielschichtige Zusammenhänge sind selten ohne Kompromiss. Aber über den Dialog gelingt es uns immer wieder, auch unterschiedliche Blickwinkel zusammenzubringen.

Dabei hilft uns auch unser Geschäftsansatz: Als Dienstleister und Anbieter von Wohnungen für rund eine Million Menschen stellen wir unsere Kunden und ihre Bedürfnisse in den Mittelpunkt. Aus diesem Verständnis heraus pflegen wir die Gebäudesubstanz und gestalten das Wohnumfeld aktiv mit. Deshalb kümmern wir uns um zeitgemäße, altersgerechte Wohnungen und entwickeln Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Und aus diesem Grund beteiligen wir uns auch an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Haben wir im vergangenen Jahr noch den Bau von über 1.000 Wohnungen auf den Weg gebracht, werden es in den kommenden Jahren deutlich mehr sein. Die neuen Wohnungen entstehen nicht irgendwo, sondern dort, wo sie gebraucht werden: in den Ballungsräumen. Die durchschnittliche Miete unserer Bestandswohnungen liegt bei rund 6,50 € je m². Das ist für die allermeisten Menschen ein bezahlbares Niveau.

Auch dass das Miteinander in unseren Quartieren gelingt, betrachten wir ein Stück weit als unsere Aufgabe. Deshalb setzen wir in ganz Deutschland umfassende Quartiersprojekte um, kooperieren mit Wohlfahrtsverbänden, fördern Kultur- und Nachbarschaftsprojekte und arbeiten intensiv mit den Kommunen vor Ort zusammen. Allein im vergangenen Jahr investierten wir 50 Mio. € in entsprechende Quartiersprojekte. Hinzu kommen weitere Mittel über unsere Stiftungen. Zudem wollen wir das Zusammenspiel im Quartier noch besser verstehen. Daher investieren wir in diesem Bereich aktiv in die Forschung und finanzieren eine Stiftungsprofessur in Bochum zum Thema „Quartiersentwicklung“.

Das ambitionierte Ziel der Bundesregierung, bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren, unterstützen wir durch zahlreiche Maßnahmen, über die wir Energieverbräuche und die Freisetzung von CO₂e-Emissionen reduzieren. Die Umsetzung energetischer Modernisierungen und die Instandhaltung der Objekte sind dabei wichtige Maßnahmen. 2018 konnten wir erneut eine Sanierungsquote von 5 % erreichen und so auch die Energieintensität vieler Gebäude deutlich verbessern. Das zeigt uns, dass wir auf einem guten Weg sind.

Ich freue mich, dass wir heute auch als Arbeitgeber eine gefragte Adresse sind. Inzwischen arbeiten fast 10.000 Menschen bei uns – rund 1.000 davon in Österreich und Schweden. Der weitaus größte Teil von ihnen steht in direktem Kontakt mit unseren Kunden, was ihre Arbeit auch im gesellschaftlichen Sinne sehr wertvoll macht. 485 Auszubildende führen wir im Gesamtkonzern zurzeit in einen kaufmännischen oder handwerklich-technischen Beruf.

Wir kümmern uns umfassend. Und das tun wir mit einer nachhaltigen Perspektive. Denn unser Geschäft ist eines, das auf lange Sicht angelegt ist und das in einem gesunden Umfeld am besten floriert.

In unserem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht können Sie nachlesen, was wir im Detail bei Vonovia in Deutschland tun, damit sich die Menschen auf Dauer bei uns wohlfühlen, und wir unserer Verantwortung als Teil der Gesellschaft gerecht werden.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.

Bochum, im April 2019

Ihr

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

Rolf Buch

NACHHALTIGKEIT BEI VONOVIA

6	Über Vonovia
14	Nachhaltigkeitsmanagement
17	Wesentliche Themen

Über Vonovia

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

Als Dienstleistungsunternehmen, das den Kunden in den Mittelpunkt seiner Aufmerksamkeit stellt, konzentriert sich Vonovia darauf, attraktive Wohnungen und innovative, wohnbegleitende Dienstleistungen zu fairen Preisen anzubieten. Wir stehen zu der Verantwortung, die wir gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt haben und beteiligen uns auf vielfältige Weise an der Lösung der ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Herausforderungen – über die langfristig ausgerichtete Substanzpflege unserer Bestände, über die Mitgestaltung der Quartiere und über das Schaffen von neuem Wohnraum.

Das Unternehmen 103-2

Vonovia steht als Wohnungsunternehmen mitten in der Gesellschaft. Wir bewirtschaften – inkl. der deutschen BUWOG-Bestände – rund 358.000 eigene Wohnungen (31.12.2018) in attraktiven Städten und Regionen Deutschlands. Hinzu kommt ein Bestand von rund 23.000 Wohnungen in Österreich und etwa 14.000 in Schweden. Darüber hinaus sind wir mit einer Minderheitsbeteiligung an einem ehemaligen Portfolio der französischen Staatsbahn SNCF engagiert. Insgesamt sind bei uns inzwischen mehr als eine Million Menschen zuhause. 102-1, 102-7

Um der damit verbundenen Verantwortung gerecht zu werden, setzen wir uns mit den vielfältigen Themen unserer Zielgruppen intensiv auseinander. Wir stehen mit unseren Anspruchsgruppen auf unterschiedlichste Weise im Austausch und stimmen unsere Ziele auf ihre Bedürfnisse ab.

Dies führt uns zu einem Geschäftsmodell, mit dem wir für breite Bevölkerungsschichten über eine effiziente Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands langfristig bezahlbare Wohnungen ergänzt um moderne, wohnungsnaher Dienstleistungen anbieten. Gleichzeitig halten wir unsere Wohnungen durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen attraktiv und entwickeln die Quartiere, in denen sie sich befinden, ganzheitlich weiter.

In jüngster Zeit gewinnt für uns auch die Umsetzung moderner und innovativer Neubaukonzepte an Bedeutung – zumal wir über den Erwerb der österreichischen BUWOG im vergangenen Jahr für den Bereich Projektentwicklung entsprechende zusätzliche Kompetenz in die Gruppe aufnehmen konnten.

Parallel zum Vermietungs- und Dienstleistungsgeschäft wollen wir mit neuen Ideen in der Wohnungswirtschaft

Impulse setzen. Dazu bringen wir uns auf vielfältige Weise in die Gesellschaft ein – auf politischer, sozialer und wirtschaftlicher Ebene. Zum Beispiel als Initiator von partizipativen Quartiersentwicklungsprojekten. 102-2, 102-4, 102-6

Seit 2013 ist unser Unternehmen börsennotiert. Seit 2015 wird unsere Aktie im DAX-30-Index gehandelt. Wir betrachten unser Wertpapier als eine attraktive Anlage für langfristig orientierte Anleger, die Wert auf eine stabile und verlässliche Dividende legen.

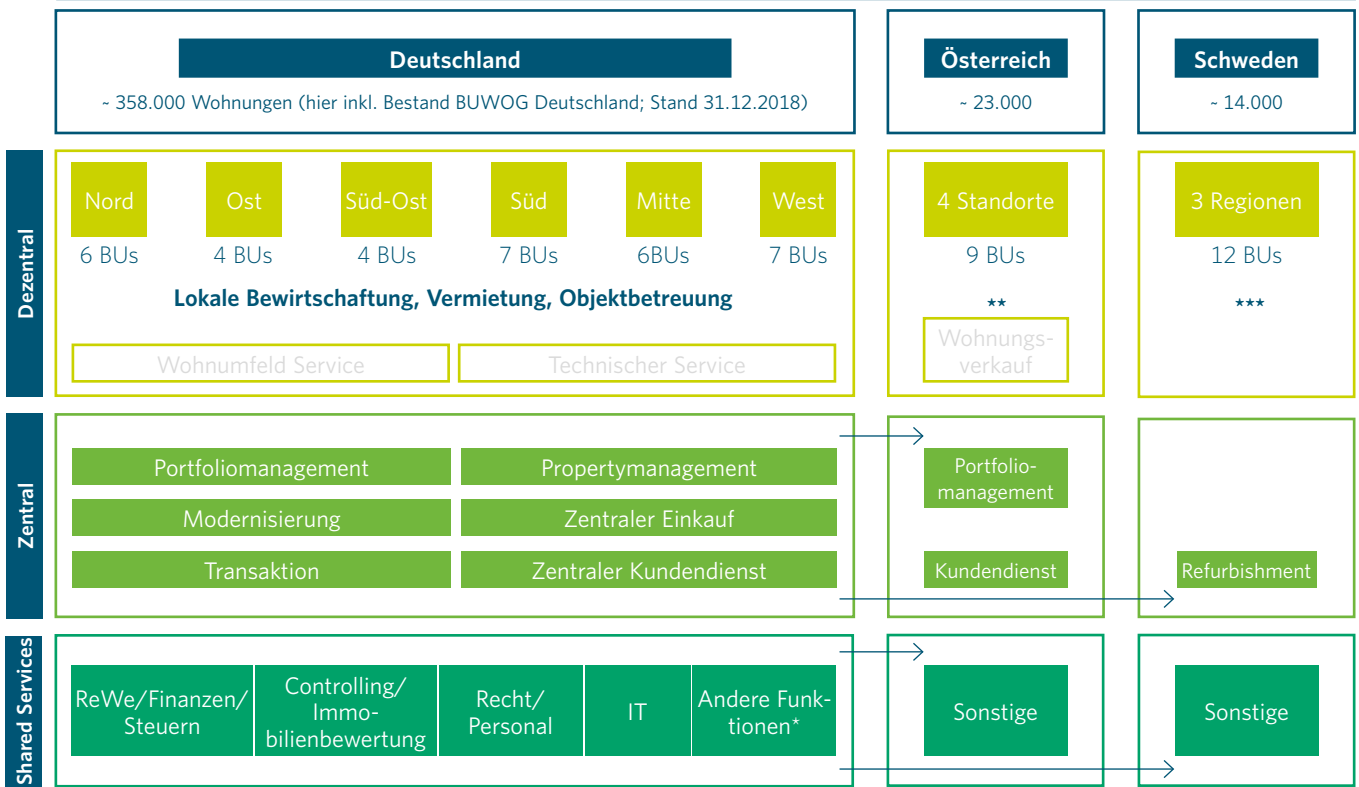
Unternehmensstruktur

Die Vonovia SE als Muttergesellschaft des Vonovia Konzerns ist in der Rechtsform einer dualistischen SE organisiert und wird von einem vierköpfigen und durch einen Aufsichtsrat begleiteten Vorstand geführt. Der Unternehmenssitz der Vonovia SE ist in Deutschland. Der eingetragene Firmensitz ist seit 2017 Bochum. 102-3

Die Muttergesellschaft nimmt im Konzern die Funktion der Managementholding wahr. Als solche verantwortet sie die Festlegung und Verfolgung der Gesamtstrategie sowie deren Umsetzung in unternehmerische Ziele. Für den Konzern übernimmt sie Bewirtschaftungs-, Finanzierungs-, Dienstleistungs- und Koordinationsaufgaben. Zudem verantwortet sie das Führungs-, Steuerungs- und Kontrollsystem sowie das Risikomanagement. 102-5

Soweit nicht anders dargestellt, beziehen sich alle Angaben in diesem Bericht auf die Aktivitäten von Vonovia in Deutschland, noch ohne die Geschäftsfelder und Bestände der neu akquirierten BUWOG und Victoria Park. Eine detaillierte Anteilsbesitzliste der Vonovia SE ist im Geschäftsbericht aufgeführt.

Unternehmensstruktur Bewirtschaftung



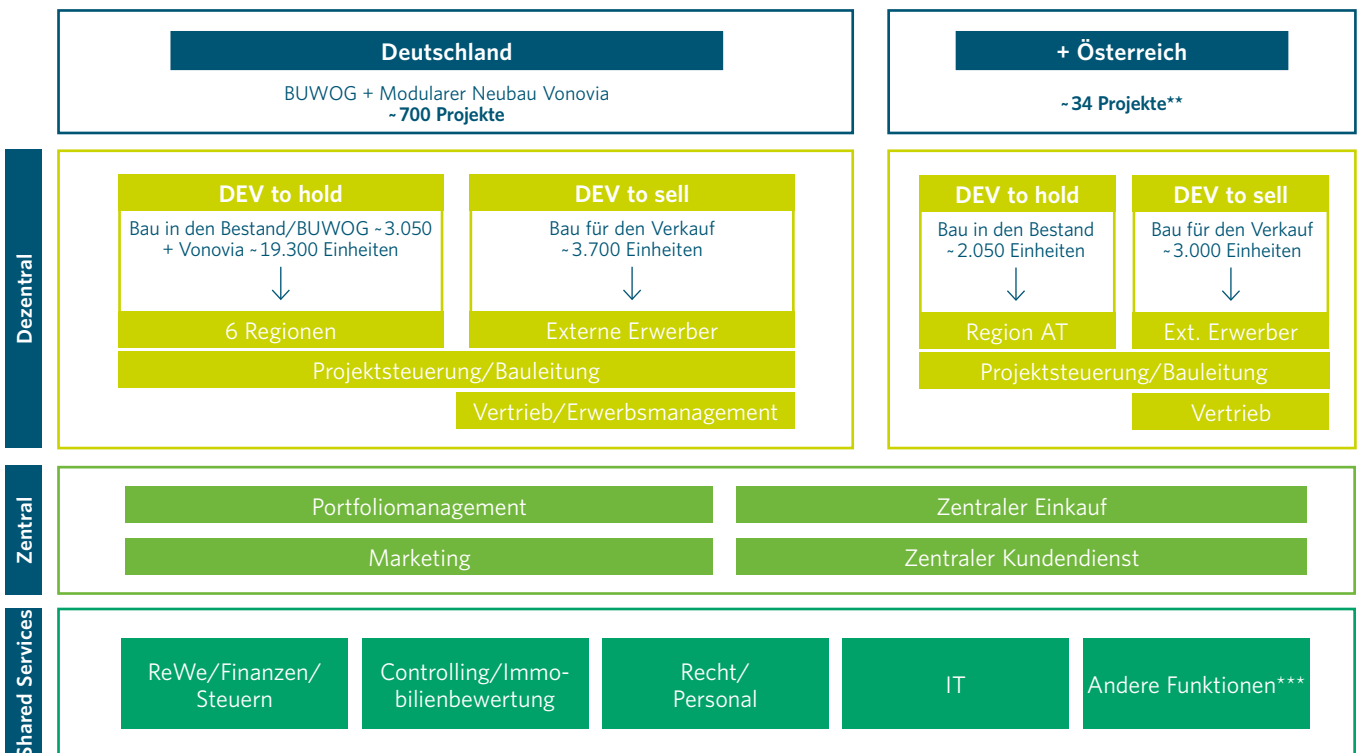
* Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Produktmanagement, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.

** Asset Management, kaufmännische und technische Immobilienverwaltung, Vermietung, Hausbesorger/Objektbetreuung.

*** Kundenservice, Objektbetreuung, Vermietung, lokale Bewirtschaftung.

→ = Teilweise Übernahme oder Existenz von Zentralfunktionen und Shared Services.

Unternehmensstruktur Development*



* Im weiteren nicht Bestandteil dieses Nachhaltigkeitsberichts.

** Summe Projekte in Umsetzung, in Vorbereitung und in Planung.

*** Weitere Shared-Services und Stabsfunktionen: Investor Relations, Revision, Unternehmenskommunikation, Versicherungen.

Das operative Kerngeschäft von Vonovia gliedert sich in sechs Regionen – die Regionen Nord, Ost, Süd-Ost, Mitte, Süd und West. Diese gliedern sich wiederum in Business Units (BUs), die jeweils für durchschnittlich etwa 10.500 Wohneinheiten dezentral vor Ort zuständig sind. Die Organisation der Hausmeister-, Monteurs- und Wohnumfeldorganisation folgt ebenfalls einem Regionalprinzip.

Die Zuständigkeiten für die weiteren Aktivitäten des Value-add-Geschäfts, also insbesondere des Produktmanagements, der Daten- und Energiedienstleistungen, der Aufstockung und der Modernisierung, werden bei Vonovia zentral gebündelt. Gleiches gilt für die Aktivitäten des Vertriebs und der Akquisition. [102-2](#)

Die Steuerung des Geschäfts orientiert sich an den strategischen Ansätzen des Unternehmens und erfolgt seit dem vergangenen Jahr über die vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development. Für weitere Informationen zur Unternehmensstruktur verweisen wir auf den Geschäftsbericht (s. Kapitel Grundlagen des Konzerns [GB 2018, S. 60 ff.](#)).

BUWOG

Über die BUWOG

Die drei Hauptgesellschaften der BUWOG (BUWOG Group GmbH, BUWOG Bauträger GmbH und BUWOG Immobilien Treuhand GmbH) sind seit November 2018 hundertprozentige Tochtergesellschaften der Vonovia SE. Während sich die BUWOG Bauträger GmbH auf das Development-Geschäft in Deutschland konzentriert und mit der BUWOG Immobilien Treuhand GmbH die Verwaltung von Drittimmobilien in Norddeutschland abgedeckt wird, bewirtschaftet die BUWOG Group GmbH mit den Geschäftsbereichen Asset Management, Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors in Österreich. Das Immobilienbestandsportfolio in Österreich umfasst rund 21.300 Bestandseinheiten. Die Development-Pipeline umfasst in Wien rund 5.000 und in Deutschland etwa 7.000 Wohneinheiten. Die Marke BUWOG steht dabei für einen hohen Grad an Kundenzufriedenheit im Bauträgergeschäft. Für die kommenden fünf bis sechs Jahre sind somit in Österreich und Deutschland bereits rund 11.000 neue Wohnungen geplant. Davon sollen ca. 5.000 Einheiten in die eigene Bewirtschaftung überführt werden. Das Unternehmen leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Linderung der Wohnungsnot (s. Kapitel Unternehmensstruktur [GB 2018, S. 64 ff.](#)).

Mit Blick auf die Nachhaltigkeitsleistung erachten wir Klima- und Umweltschutz im Development und im

Bestand sowie das Thema Mitarbeiter als besonders relevant und betrachten beides im Folgenden detaillierter.

Klima- und Umweltschutz im Development

Die Planung und Entwicklung neuer Wohngebäude erfolgt in einem gesellschaftlichen Rahmen, in welchem Klima- und Umweltschutz immer mehr in den Vordergrund rücken. Eine besonders wichtige Rolle spielen die Themen

- > Energieversorgung und -verbrauch,
- > Einsatz umweltfreundlicher Materialien,
- > Mobilität und
- > Wohnumfeld und Quartierslösungen.

Energieversorgung, Energieverbrauch und energiebezogene Gebäudetechnik sind für das Development zentrale Themen. Im Neubau werden in verschiedenen Pilot- und Forschungsprojekten u. a. Wege der Versorgung mit erneuerbarer Energie und andere energiebezogene Innovationen umgesetzt. Ein Beispiel dafür ist das Neubauprojekt „52 Grad Nord“ in Berlin-Grünau mit einer quartierseigenen Nahwärmeversorgung. Diese erreicht einen Primärenergiefaktor von null und wird überwiegend mittels Biomethangas aus nicht fossilem Ursprung über das eigens dafür eingerichtete und fassadenbegrünte Blockheizkraftwerk bereitgestellt. Neben den insgesamt rund 1.000 Wohneinheiten sollen künftig auch benachbarte Gebäude versorgt werden.

In dem Berliner Neubauprojekt wird außerdem, u. a. mittels Holz-Hybrid-Bauweise, in den Einsatz nachhaltiger Materialien investiert. Fassade und Dach mehrerer Baukörper bestehen aus vorkonfektionierten Holzwand-Elementen, während tragende Bauteile – bspw. Geschosdecken, Treppen und Wohnungstrennwände – aus Beton errichtet werden. Die Auswahl weiterer Materialien, z. B. Dämmstoffe, Holz und Farben für den Anstrich, erfolgt mit Blick auf Nachhaltigkeitskriterien und entsprechende Zertifikate.

Um auch mit wertvollen Rohstoffen, die beim Rückbau alter Gebäude anfallen, nachhaltig zu verfahren, hat die BUWOG 2018 erstmals an einem großvolumigen Pilotprojekt zur Weiter- und Wiederverwendung von ganzen Bauteilen in Wien teilgenommen. In Zusammenarbeit mit sozialen und Recycling-Betrieben haben wir den Rückbau so organisiert, dass ein hoher Grad an Reststofftrennung möglich war und Materialien wie Aluminium, Kupfer, Marmorplatten etc. zur Wiederverwendung in den Stoff-Kreislauf überführt werden konnten. Im Rahmen des Rückbaus der ehemaligen „Coca Cola-Liegenschaften“ in Wien konnten wir zudem rund 450 t Abfall vermeiden und teilweise, wie z. B. im Fall von Dachplatten, der Wiederverwertung zuführen.

Bei allen BUWOG Neubauprojekten wird großer Wert auf die Gestaltung ökologischer Freiräume gelegt. Zahlreiche Objekte sind mit extensiven Grünflächen versehen, die, sei es auf Erdgeschossenebene, Dach- oder Fassadenflächen, als natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Neben optischen Effekten bieten die Begrünungen auch praktischen Mehrwert, indem sie z. B. den Ablauf von Regenwasser in die teils überlastete städtische Kanalisation verzögern und einen erheblichen Beitrag zum Mikroklima, insbesondere zur Vermeidung von Wärmeineffekten in dicht bebauten Gebieten, leisten. Mit dem neuen Quartier „Biotop City“ wird in Wien ein wegweisendes Beispiel für städtische Begrünungskonzepte entstehen.

Auch intelligente Mobilitätslösungen werden besonders in urbanen Gebieten immer wichtiger und spielen bei unseren städtischen Entwicklungsprojekten eine größer werdende Rolle. Frühzeitig planen wir E-Mobilität, Fahrradkonzepte und öffentlichen Personennahverkehr bei Neubauprojekten mit ein und berücksichtigen auch zukünftige Bedarfe an Elektro-Ladepunkten oder Leer-Verrohrungen für spätere Nachrüstungen, um erhöhte Kosten zu vermeiden und einen positiven Beitrag zur ökologischen Verkehrsentwicklung zu leisten.

Gebäudezertifizierungen, z. B. nach den Gold-Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft, streben wir aktuell für verschiedene Developmentprojekte in Deutschland und Österreich an. Dadurch können wir Investoren, Eigentümern, Mietern und der interessierten Öffentlichkeit zeigen, inwieweit unsere Projekte nachhaltig geplant, errichtet und betrieben werden.

Zertifiziertes Energiemanagementsystem

Die BUWOG ist langjähriger Partner des ambitionierten „Klimaaktiv pakt2020“ des österreichischen Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus. Seit 2013/14 verfügt sie in Österreich über ein zertifiziertes Energiemanagementsystem nach ISO 50001, das neben der fundierten prozessualen Verankerung auch eine verschriftlichte Energiepolitik vorsieht. Dieses Tool zur professionellen Steuerung von Energiethemen wurde 2018 auf den Bereich Development Deutschland ausgeweitet. Somit erfolgt die Steuerung von Energiethemen im gesamten Neubau-Portfolio der BUWOG Gesellschaften sowie des Bestandsmanagements der BUWOG Group GmbH in Österreich im Rahmen des zertifizierten Energiemanagementsystems.

Mitarbeiter

Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität zeichnen das Team der BUWOG aus.

Damit dies so bleibt, wollen wir die Gesundheit, Sicherheit, Leistungsfähigkeit und Motivation der Mitarbeiter langfristig erhalten.

Bereits seit einigen Jahren engagieren wir uns verstärkt in der Familienförderung mit dem Ziel, durch ein bedarfsgerechtes Angebot unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu unterstützen. Insbesondere für die BUWOG Group GmbH in Österreich ist dies ein wichtiges Anliegen. Unser Tochterunternehmen nimmt daher seit 2017 am Audit „berufundfamilie“ des österreichischen Bundesministeriums für Familie und Jugend teil. Es handelt sich hierbei um ein freiwilliges staatliches Gütezeichen, welches Verbesserungen im Bereich Familienbewusstsein anstrebt. Dies erfolgt im Zuge eines strukturierten Auditierungsprozesses. Mithilfe dessen sollen auch positive betriebswirtschaftliche Effekte auf Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbindung, -motivation und -identifikation realisiert und Fluktuationen sowie Fehlzeiten minimiert werden.

Die betriebliche Gesundheitsförderung umfasst neben einem Betriebsarzt, einem Arbeitspsychologen und einer Sicherheitsfachkraft auch einen rund zweimal im Jahr stattfindenden Gesundheitstag, an dem wir über Themen wie Bewegung und Ergonomie, Ernährung und Psychologie informieren. Außerdem können unsere Mitarbeiter sich einem medizinischen Check bzw. einem Biofeedback unterziehen. Zusätzlich wurden in Zusammenarbeit mit dem Arbeitspsychologen Workshops zu diversen Themen wie Stressabbau, Konfliktmanagement und Entspannung angeboten.

Mit dem Ziel, die Kompetenzen unserer Mitarbeiter sowie deren persönliche Entwicklung zu fördern, führen wir jährliche Mitarbeitergespräche. Dabei werden Ziele, aber auch Fortbildungs- bzw. Schulungswünsche formuliert und generelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten besprochen. Das Angebot an individuellen Maßnahmen in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings umfasst fachspezifische Kurse, bspw. zu den Themen Wohnungsgemeinnützigkeits- und Mietrechtsgesetz, sowie persönlichkeitsbildende Seminare in Anlehnung an das Process Communication Model®. Der Schwerpunkt der Führungskräfteausbildung lag im Berichtsjahr insbesondere auf begleitenden Unterstützungsmaßnahmen im Change-Prozess zur Integration in die Vonovia SE. Die Anstrengungen früherer Jahre, Mitarbeiter aus den eigenen Reihen fit für Führungspositionen zu machen und zu fördern, haben sich dabei erneut bezahlt gemacht. Nahezu alle neuen Team- und Abteilungsleiterpositionen konnten wir intern besetzen.

Mehr unter: www.buwog.at/de/unternehmen/nachhaltigkeit

Victoria Park

Nachhaltigkeitsleistung

Die Victoria Park, eine Tochtergesellschaft von Vonovia, verfügt über einen Wohnungsbestand von rund 14.000 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 1.128.000 m² und einem Marktwert von 18,1 Mrd. Schwedischen Kronen (SEK). Das Geschäftsmodell von der Victoria Park ist es, Wohnimmobilien mit hohem Entwicklungspotenzial in Wachstumsstädten in ganz Schweden zu erwerben, zu entwickeln und zu verwalten. Wir wollen unseren Wohnungsbestand durch wertsteigernde Aufwertungen von Wohnungen sowie die Nachverdichtung durch Neubau kontinuierlich verbessern.

Darüber hinaus betreibt die Victoria Park ein sozial nachhaltiges Management, um die langfristige Attraktivität ihrer Quartiere und damit auch den Wert der Wohnungen zu steigern.

Auf Basis unseres Bestands an bestehenden und erworbenen Wohnungen sieht unser Managementansatz wie folgt aus:

Standardverbessernde Investitionen:

- > Durch einen effizienten und qualitativ hochwertigen Sanierungsprozess wollen wir einen Standard erreichen, der mit dem einer neu gebauten Eigentumswohnung vergleichbar ist. Sanierungen werden immer dann durchgeführt, wenn Wohnungen frei werden, um Bestandsmieter nicht zu belasten.
- > Über die Realisierung von kostensparenden Investitionen hinaus wollen wir die Klimaauswirkung der Gebäude verringern und ihre Energieeffizienz verbessern, z. B. durch Verbesserungen der Belüftungssysteme, den Einbau von LED-Bewegungslicht, zusätzliche Dämmung der Dachgeschosse, von der Wettervorhersage gesteuerte Heizzentralen und Systeme für eine individuelle Wassermessung.

Sozial nachhaltiges Management:

- > Wir bauen aktiv Beziehungen zu den Bewohnern auf und schaffen ein Gefühl der Zugehörigkeit zu ihren Gebäuden und der Nachbarschaft. Dadurch tragen wir zu ruhigeren, sichereren und attraktiveren Wohngebieten bei.
- > Wir fördern eine umfassende lokale soziale Einbindung, z. B. über eine umfangreiche Zusammenarbeit mit den Behörden, Kommunen, Organisationen und Eigentümern.

Sozial nachhaltig

Ein wesentlicher Bestandteil des Managementmodells der Victoria Park ist unsere Nachhaltigkeitsagenda. Durch den Aufbau nachhaltiger Beziehungen zwischen Unternehmen, Bürgern und der Gesellschaft können wir Engagement und Integration schaffen und damit zu einer nachhaltigeren städtischen und gesellschaftlichen Entwicklung beitragen. Dies ermutigt mehr Menschen dazu, sich in ihrem Quartier zu engagieren und zu einem ruhigeren, sichereren und attraktiveren Wohnumfeld beizutragen.

Es ist grundsätzlich unser Anspruch Firmen zu beauftragen, die über eine Sozialklausel zur lokalen Beschaffung verfügen.

Seit 2013 stellt die Victoria Park zudem selbst Langzeitarbeitslose – vorwiegend Bewohner unserer Quartiere – ein, die zeitlich befristet im Victoria-Park-Programm als „environment warden“ oder als „residential coach“ arbeiten. „Environment wardens“ sind für die Pflege der Wohnanlagen zuständig, während sich „residential coaches“ um praktische Mietangelegenheiten kümmern sowie Renovierungsbedarfe aufnehmen. Im Jahr 2017 führte der Nationalökonom Ingvar Nilsson eine externe Studie über das Victoria-Park-Programm durch und verfasste mit „Behind the Financial Statements“ einen Evaluationsbericht. Die Ergebnisse zeigen sowohl wirtschaftliche als auch sozioökonomische Vorteile des Programms auf. Über einen Zeitraum von 20 Jahren ergibt sich aus der Wiedereingliederung Langzeitarbeitsloser ein gesellschaftlicher Gewinn von rund 120 Mio. SEK. Wir haben 2018 zudem einen umfassenden Bericht über unsere Initiative zur sozialen Nachhaltigkeit im Stadtteil Herrgård in Rosengård, Malmö, erstellt. Der Bericht „Droppen som urholkar stenen“ (Steter Tropfen höhlt den Stein) analysiert die Effekte unserer Initiativen von 2013 bis 2018 und veranschaulicht die direkten gesellschaftlichen Auswirkungen, z. B. dass Bewohner nach (längerer) Arbeitslosigkeit eine Arbeit aufnehmen und nicht mehr auf Sozialhilfe angewiesen sind. Um eine finanzielle Messgröße für die Auswirkung dieser sozialen Nachhaltigkeitsarbeit aufzustellen, verwendete Ingvar Nilsson eine Berechnung, die sich auf verschiedene realistische Annahmen und Vorsorgeprinzipien stützt. Die Berechnung zeigt, dass die Vorteile, die sich aus der von Victoria Park umgesetzten und geplanten sozialen Nachhaltigkeitsarbeit in Herrgård ergeben, in den nächsten zehn Jahren bei 261 Mio. SEK liegen.

Umwelt

In unseren Wohnungen wird Energie primär zur Beheizung, Belüftung, für Waschräume und die Beleuchtung öffentlicher Bereiche verwendet. Dabei entfallen knapp 90 % unseres Energieverbrauchs auf Fernwärme und 10 % auf Strom, der zu 100 % ohne fossile Brennstoffe erzeugt wird. Darüber hinaus nutzen die Mieter Strom für Beleuchtung, Haushaltsgeräte und Unterhaltungselektronik, wobei dieser Stromverbrauch normalerweise nicht in der Miete enthalten ist und daher nicht von Victoria Park erfasst wird.

Unser Ziel ist eine stete Verbesserung der Energieeffizienz im Bestand. Das erreichen wir z. B. durch die Nutzung neuer Technologien, eine bessere Dämmung und intelligente Regelungssysteme. Im Jahr 2015 startete die Victoria Park das ehrgeizige Projekt, Heizanlagen über die Wettervorhersage steuern zu lassen, mit dem Ziel, Energieverbräuche zu optimieren. Diese Technologie wurde Anfang 2018 bereits in rund 5.000 Wohnungen installiert. Dank der umfangreichen Investitionen in energiesparende Maßnahmen, insgesamt ca. 100 Mio. SEK im Jahr 2018, konnten die Energieeffizienz gesteigert, CO₂-Emissionen verringert und die Energieintensität reduziert werden. Diese Entwicklung zeigt uns, dass unsere Maßnahmen zur Minderung der Folgen des Klimawandels greifen. Mit großen, nicht genutzten Dachflächen in Richtung Süden verfügen viele unserer Wohnungen über günstige Voraussetzungen für Photovoltaikanlagen. Ende 2018 wurde ein Testprojekt mit Solarmodulen gestartet. Es wird erwartet, dass sich mit dieser Initiative insgesamt 200.000 kWh umweltfreundlichen Stroms pro Jahr erzeugen lassen.

Ein weiteres wichtiges Thema ist die Verringerung des Wasserverbrauchs. Im gesamten Bestand werden im Rahmen unserer standardverbessernden Sanierungen von Küchen und Badezimmern regelmäßig Maßnahmen umgesetzt, die zum Wassersparen beitragen. Pro Jahr werden z. B. in 1.200 Wohnungen wassersparende Wasserhähne und Toiletten installiert, die den Verbrauch deutlich reduzieren. Unser Wasserprojekt umfasst zudem den Austausch der sanitären Anlagen und die Sanierung der Abwasserrohre. Auch mit der Installation einzelner Wasserzähler lässt sich der Wasserverbrauch effektiv reduzieren, da die Anwohner so detaillierte Informationen über ihren Wasserverbrauch erhalten und ihr Verhalten entsprechend anpassen können.

Diese Investitionen wirken sich maßgeblich auf das Mieterverhalten sowie auf das Klima aus. Wir erreichen damit beim Wasser eine Einsparung von durchschnittlich mehr als 20 % im Wohnungsbestand.

Bei Sanierungen und Umbauten beauftragt Victoria Park darüber hinaus Qualitätsunternehmen, die Umweltaspekte wie Energieeffizienz, Materialauswahl und den Umgang mit gefährlichen Chemikalien berücksichtigen.

Mitarbeiter

Die Victoria Park ist bestrebt, ein integratives Arbeitsumfeld zu schaffen, das es unseren Mitarbeitern ermöglicht, ungeachtet ihres Alters, Geschlechts, ihrer ethnischen Zugehörigkeit und sexuellen Vorlieben ihrer Persönlichkeit treu zu bleiben. Wir wollen unseren Mitarbeitern ein progressives Arbeitsumfeld bieten, das Arbeitszufriedenheit und einen gesunden Lebensstil fördert. Dazu haben wir im Jahr 2018 unsere strategische Agenda zum Arbeitsumfeld intensiviert, um eine hohe Anwesenheitsquote und einen effektiven Wiedereingliederungsprozess sicherzustellen. Dafür wurde ein zentraler Sicherheitsausschuss gebildet, der sich mit allen Belangen eines Arbeitsplatzes befasst: soziale, organisatorische und gesundheitliche Gegebenheiten.

Unser Code of Conduct verurteilt eindeutig alle Formen der Diskriminierung und bezieht dabei auch Kunden, Lieferanten und Partner ein. Im Rahmen unserer Bestrebungen, die ordnungsgemäße Anwendung des Code of Conduct sicherzustellen sowie die Meldung von Unregelmäßigkeiten zu vereinfachen, haben wir 2018 einen externen Whistleblower-Service eingeführt.

Mehr unter: www.victoriapark.se

Leitbild 102-16

Vonovia ist gesellschaftlich fest verankert und steht im permanenten Austausch mit zahlreichen Anspruchsgruppen. Um ihren Erwartungen und den Erwartungen an uns selbst gerecht zu werden, haben wir in unserem Leitbild verbindliche Grundsätze unseres Handelns definiert.

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

Gegenüber der Gesellschaft handeln wir nach dem Grundsatz „Wohneigentum verpflichtet“ und orientieren uns an den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich verantwortlich.

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

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

Unseren Kunden bieten wir mehr als Wohnen: bei Vonovia finden sie ein Zuhause für die ganze Familie. Wir sind verlässlich da, wenn unsere Kunden uns brauchen. Mitarbeiter sollen sich mit Vonovia als ihrem Unternehmen durch gelebten Teamgeist, langfristige Orientierung, Wertschätzung und immer wieder neue Herausforderungen identifizieren. Kapitalgebern bietet das Unternehmen eine nachhaltige und angemessene Rendite. Für unsere Lieferanten sind wir ein anspruchsvoller und fairer Partner.

Vonovia Deutschland in Zahlen (inkl. Bestand BUWOG Deutschland)

(31.12.2018)

☒ 102-6, 102-7



Vor Ort

in 526 Städten und
Gemeinden in
16 Bundesländern



Mitarbeiter

9.923
(inkl. BUWOG Österreich
und Victoria Park)



Garagen und Stellplätze

93.030



Eigene Wohnungen

358.451



Durchschnittliche Wohnungsgröße

Ca. 62 m²



Gewerbeeinheiten

4.022



Gesamtwohnfläche

22.364.651 m²

Weitere Kennzahlen finden Sie im
Geschäftsbericht ☒ **GB 2018, S. 104**

Nachhaltigkeitsmanagement

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

Aus der Größe unseres Bestands- und Leistungsportfolios ergibt sich für Vonovia eine entsprechende Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft. Dieser Verantwortung wollen wir im Sinne unserer Anspruchsgruppen gerecht werden und richten unsere Geschäftstätigkeit dementsprechend aus. Aspekte der Nachhaltigkeit sowie aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen beziehen wir dabei in Entscheidungen und Planungen mit ein.

Unser Verständnis von Nachhaltigkeit

Das Geschäftsmodell von Vonovia beruht auf dem Wertehalt und der langfristigen Wertentwicklung des Immobilienbestands sowie auf der Einlösung unseres Leistungsversprechens gegenüber unseren Kunden. Auf dieser Grundlage entwickeln wir für unser Unternehmen ein nachhaltiges Wachstum mit langfristig stabilen Erträgen.

Unser Geschäftsmodell ist eingebettet in gesellschaftliche und ökologische Veränderungsprozesse. Diese sind für unser Unternehmen im Besonderen die demografischen Verschiebungen, der anhaltende Trend zur Urbanisierung, Migrationsbewegungen nach Deutschland sowie die regulatorischen und gesellschaftlichen Veränderungen, die der Klimawandel hervorruft.

Bedingt durch unser Geschäftsmodell verstehen wir ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit als eng miteinander verwoben und vom regulatorischen Rahmen umspannt. Innerhalb dieses Rahmens bewegt sich Vonovia, um auch in den ökologischen und gesellschaftlichen Bereichen Wertschöpfung für das Kerngeschäft zu generieren.

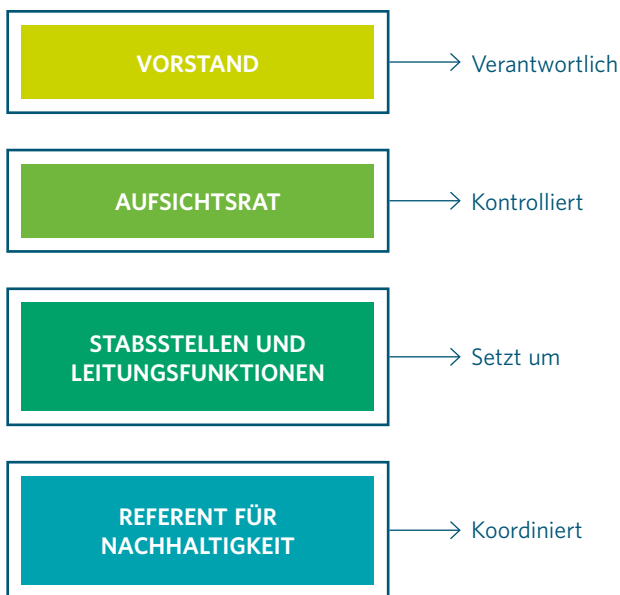
Unser Nachhaltigkeitsansatz

Unser Nachhaltigkeitsansatz berücksichtigt die Entwicklungen, die unser Geschäft beeinflussen. Ebenso achten wir auf die Auswirkungen, die wir mit unseren Geschäftsprozessen auf Gesellschaft und Umwelt haben. Dabei steht immer das gute Wohnen im Mittelpunkt. Denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen: Gute Wohnstandards und intakte Quartiere sind Voraussetzungen dafür, dass ein Kunde sich in seiner Wohnung langfristig zuhause fühlt. Mit der Vermietung von bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum, der in ein lebenswertes Quartier eingebettet ist, werden wir diesen Bedürfnissen gerecht. [102-44](#)

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

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

Nachhaltigkeitsorganisation



Um eine fachbereichsübergreifende, strukturierte Befassung mit Nachhaltigkeitsthemen zu etablieren und den Dialog mit den Stakeholdern auszuweiten, wurde 2017 die Funktion eines Referenten für Nachhaltigkeit eingeführt. Übergeordnete Themen wie das Nachhaltigkeitsreporting, Corporate Citizenship, die Anpassung von Richtlinien oder das Entwickeln von Schnittstellen zu relevanten Unternehmensprozessen werden dort gebündelt bearbeitet.

Eine besondere Herausforderung der Wohnungswirtschaft besteht in der Bereitstellung von Umweltkennzahlen für den Wohnungsbestand. Diese ergeben sich aus den Ressourcenverbräuchen in den vermieteten Flächen, die wiederum zu einem großen Teil aus den Abrechnungen der Versorgungsunternehmen ermittelt werden. Um diesem komplexen Thema unternehmensintern mehr Raum zu geben und die Datenqualität signifikant zu erhöhen, hat Vonovia Ende 2018 ein Projekt zur Erhebung und Berichterstattung der umweltbezogenen Kennzahlen initiiert und dieses im zentralen Controlling des Unternehmens verankert. 102-20

Der Handlungsrahmen

Vonovia orientiert sich mit seinen Nachhaltigkeitsaktivitäten an den geltenden Gesetzen und Vorschriften. Darüber hinaus dienen uns zahlreiche staatliche und überstaatliche Normen und Vereinbarungen als Leitbild für die Ausrichtung und Gestaltung unseres Nachhaltigkeitskonzepts. Dazu zählen bspw. das Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 und der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung oder auch die Beachtung von Menschenrechten und Arbeitsnormen sowie die Einhaltung von Fürsorgepflichten und Schutzbestimmungen.

Verankerung im Unternehmen

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

Die operative Bearbeitung der nachhaltigkeitsbezogenen Themen erfolgt über die Stabsstellen und Linienfunktionen der Vonovia SE. Die Teilverantwortlichen aus den Bereichen Kundenservice, Wohnumfeld, Produktmanagement, Prozessmanagement, Personal, Einkauf, Rechnungswesen und Kommunikation sowie aus dem Technischen Service sorgen im Rahmen des Tagesgeschäfts dafür, dass die gemeinsam vereinbarten Maßnahmen umgesetzt und Ziele erreicht werden. 102-19

Umfeldentwicklungen

☒ 102-15, 201-2

Umfeldentwicklungen mit Relevanz für das Geschäft von Vonovia

Wie wir uns darauf einstellen

Gesellschaft

Der Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum steigt.

Durch eine effiziente Bewirtschaftung halten wir Kosten auf einem niedrigen Niveau, sodass die Mieten angemessen bleiben. Gleichzeitig schaffen wir dort, wo die Möglichkeit besteht, neuen Wohnraum.

Die sozialen Spannungen in der Gesellschaft (und am Wohnungsmarkt) nehmen zu.

Wir modernisieren in Zukunft weniger Wohnungen als bisher. Dabei begrenzen wir die Modernisierungumlage auf 2 € je m². Durch effizientes Vorgehen und mithilfe von Mengenvorteilen halten wir unsere Modernisierungsmaßnahmen finanzierbar, versuchen, Härtefälle zu vermeiden und suchen individuelle Lösungen. Über ein aktives Quartiersmanagement sorgen wir für ein attraktives Wohnumfeld und unterstützen sozial benachteiligte Gruppen. Wir verstärken dabei den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen und beziehen diese bereits in Planungsprozesse mit ein.

Der Anteil der älteren Bevölkerung wächst.

Wir intensivieren unsere Aktivitäten im altersgerechten Aus- und Umbau und erweitern unser Portfolio bspw. um ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Immer mehr Menschen ziehen in die großen Ballungsräume. Dadurch steigt insbesondere in großen Städten der Druck.

Durch Nachverdichtung und Aufstockung schaffen wir auf unseren Grundstücken und bestehenden Objekten zusätzlichen Wohnraum. Über zukunftsweisende Mobilitätskonzepte reduzieren wir, wo möglich, Pkw-Stellplätze und schaffen neuen Raum für alternative Nutzungen.

Regulierung

Die gesetzlichen Anforderungen im Bereich des Wohnens und Bauens steigen und stehen mitunter im Zielkonflikt zueinander.

Wir stehen im Dialog mit der Politik und beteiligen uns an Überlegungen zur machbaren Vereinfachung der gesetzlichen Vorschriften. Auf kommunaler Ebene führen wir den konstruktiven Austausch, um gemeinschaftlich passende Lösungen zu erarbeiten.

Umwelt und Klima

Der Gebäudesektor trägt in einem erheblichen Maß zum Ausstoß von Treibhausgasemissionen bei. Für die Immobilienwirtschaft steigen die ökologischen und ökonomischen Kosten.

Die Bundesregierung verfolgt das ambitionierte Ziel, bis 2050 in Deutschland einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand vorzuweisen. Wir führen derzeit in rund 5 % unseres Bestandes energetische Sanierungen durch und forschen nach weiteren kostengünstigeren und effizienten Verfahren zur CO₂-Einsparung. Umweltkosten und -auswirkungen unserer eigenen Geschäftstätigkeit halten wir dank effizienter Prozesse auf einem möglichst niedrigen Niveau. Zum Beispiel senken wir durch die zentrale Materialbeschaffung und Tourenoptimierung den Kraftstoffverbrauch deutlich.

Die Energiewende gerät zunehmend ins Stocken, während fossile Brennstoffe zunehmend knapper werden.

Um die Klimaziele erreichen zu können, braucht es eine umfassende Energie- und Wärmewende in Deutschland. Vonovia beteiligt sich aktiv über Energieeffizienzmaßnahmen in unseren Wohnungen, z. B. durch gute Dämmungen und neue Fenster. Beim Heizungsneueinbau nutzen wir moderne und ressourcenschonende Technologien. Gleichzeitig investieren wir in den Ausbau dezentraler erneuerbarer Energien.

Digitalisierung

Prozesse werden zunehmend vernetzt und automatisiert

Wir beobachten die Entwicklungen der Digitalisierung, prüfen ihren Einfluss auf und Nutzen für unser Geschäftsmodell und adaptieren Lösungen gegebenenfalls für ihre Anwendung bei Vonovia. Durch vernetzte Prozesse verbessern wir die Interaktion mit unseren Kunden und die Koordination unserer Mitarbeiter.

Wesentliche Themen

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

Um die Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft wahrzunehmen, fokussieren wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten auf für Vonovia wesentliche und relevante Themen. Diese analysieren und aktualisieren wir vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen auf den europäischen Immobilienmärkten, in der Gesellschaft und in der Politik. Dabei beziehen wir auch die Themen ein, auf die wir mit unserem Geschäftsmodell Einfluss nehmen.

Durchführung einer Materialitätsanalyse

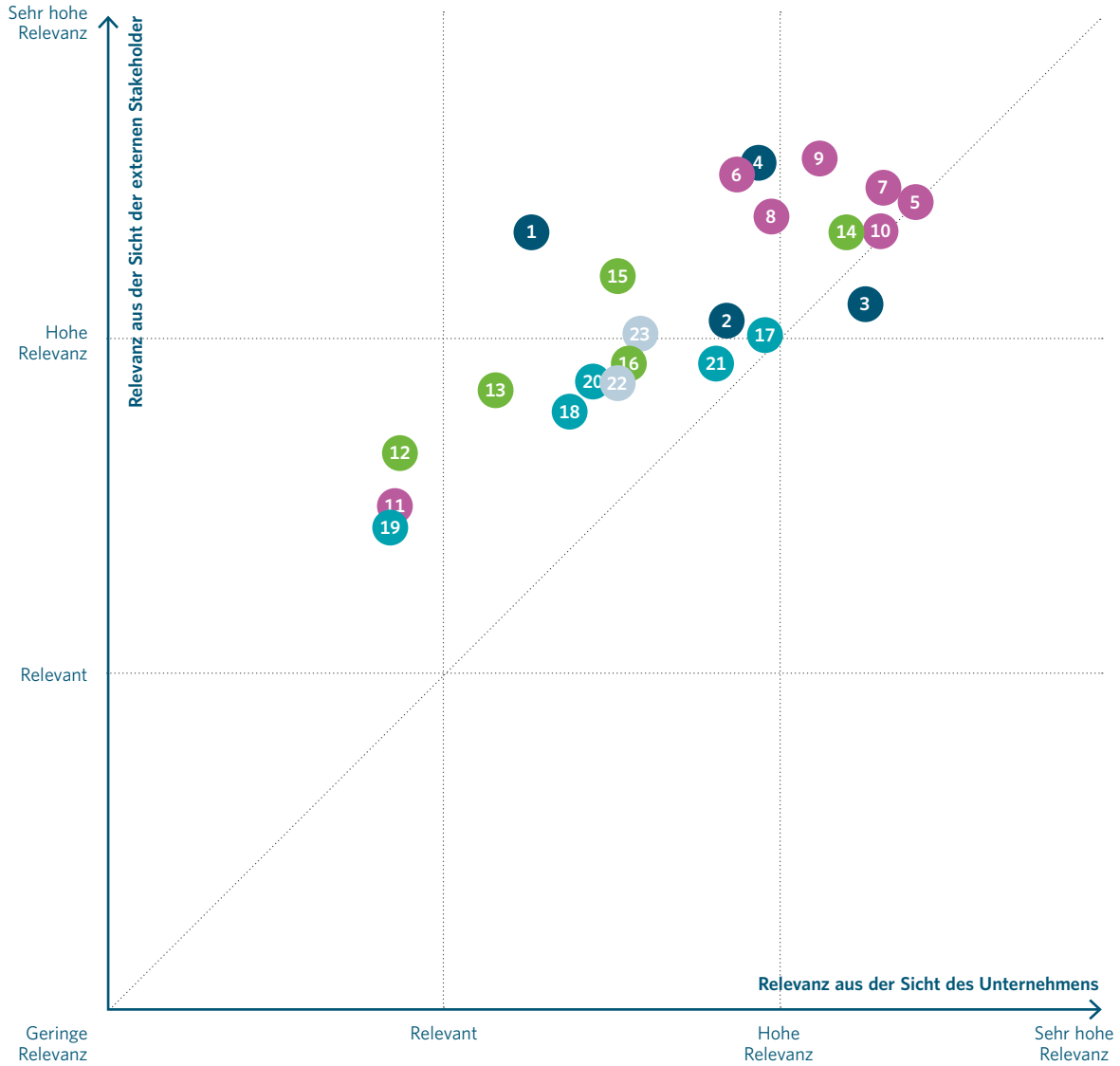
Für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2015 haben wir erstmals die für unser Unternehmen und unsere Geschäftstätigkeit wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Anfang 2017 folgte eine Stakeholder-Befragung zur Validierung und Ergänzung der Themen. Für eine genaue Beschreibung des Vorgehens verweisen wir auf den Nachhaltigkeitsbericht 2016. [☒ NB 2016, S. 22 ff.](#)
102-48, 102-49

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

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

Materialitätsmatrix

☒ 102-47



Nachhaltige Unternehmensführung

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

Gesellschaft und Kunden

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

Umwelt

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

Mitarbeiter

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

Wesentliche Themen pro Handlungsfeld

☒ 102-47, 103-1

Wesentliches Thema	Wesentlich für			GRI-Angaben	Seitenverweis
	Vonovia/ Geschäfts- prozesse	Kunden/ Gesell- schaft	Liefer- kette		
Nachhaltige Unternehmensführung					
Langfristiges Wachstum	x			Wirtschaftliche Leistung	22-27
Offener Dialog mit der Gesellschaft		x		Politik // Einbindung von Stakeholdern	28-30, 41
Compliance und Anti-Korruption	x		x	Anti-Korruption // Menschenrechte // Wettbewerbswidriges Verhalten // Compliance (Umwelt) // Sozioökonomische Compliance // Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	32-36, 65-67
Anpassung an den Klimawandel	x	x		Wirtschaftliche Leistung	22-27
Umweltstandards in der Lieferkette			x	Beschaffung // Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte	65-67
Sozial- und Arbeitsstandards in der Lieferkette			x	Beschaffung // Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte // Menschenrechte	32-36, 65-67
Gesellschaft und Kunden					
Bestandserhalt	x	x	x	Wesentliches Thema - nicht abgedeckt durch GRI	43-45
Kundengesundheit und -sicherheit		x		Kundengesundheit und -sicherheit	33-36, 43-45
Schaffung von Wohnraum		x		Lokale Gemeinschaften	47-49, 51-53
Servicequalität und Kundenzufriedenheit		x		Einbindung von Stakeholdern	28-29, 41
Quartiersentwicklung	x	x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen // Lokale Gemeinschaften	26-29, 41-42, 47-49, 51-53, 64
Bezahlbare Mieten	x	x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	26-29, 41-42, 47-49, 64
Gesellschaftliches Engagement		x		Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	26-29, 41-42, 47-49, 64

Wesentliches Thema	Wesentlich für			GRI-Angaben	Seitenverweis
	Vonovia/ Geschäfts- prozesse	Kunden/ Gesell- schaft	Liefer- kette		
Umwelt					
Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand	x	x		Energie // Emissionen	59-62, 68-71
Umweltschutz im Bestand	x	x		Biodiversität // Wasser // Abwasser und Abfall	59-62, 63-64
Umweltschutz während Um- und Neubauten	x			Wasser // Abwasser und Abfall	59-62, 65-67
Betrieblicher Umweltschutz	x			Energie // Emissionen // Wasser // Abwasser und Abfall	59-62, 68-71
Auswirkung von Transport/Logistik	x			Energie // Emissionen	59-62, 68-71
Mitarbeiter					
Aus- und Weiterbildung	x			Aus- und Weiterbildung	76-79
Work-Life-Balance/ Vereinbarkeit von Familie und Beruf	x			Beschäftigung // Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	73-75, 80-85
Vielfalt und Chancengleichheit	x			Vielfalt und Chancengleichheit // Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung	33-36, 86-87
Gesundheitsmanagement/Arbeitssicherheit	x			Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	80-83
Mitbestimmung	x			Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis // Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung	73-75

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Als Wohnungsunternehmen steht Vonovia mitten in der Gesellschaft. Unsere Aktivitäten haben niemals nur eine wirtschaftliche, sondern auch immer eine gesellschaftliche Perspektive – denn Wohnen ist ein besonderes, sensibles und langfristig ausgerichtetes Gut. Der Lebenszyklus von Gebäuden erstreckt sich über viele Jahrzehnte und so ist auch die Ausrichtung von Vonovia von der nachhaltigen Entwicklung des Portfolios geprägt. Die Beziehung zu unseren Kunden – und deren Beziehung zu unserem Angebot – spielt daher für die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens eine wesentliche Rolle.

In diesem Umfeld sind Vertrauen und Transparenz sowie Verlässlichkeit entscheidende Kriterien für den Geschäftserfolg. Dazu ist es absolut notwendig, sich an Regeln zu halten – seien es Gesetze und Verordnungen wie auch gesellschaftliche Normen und Vereinbarungen. Eine gute Unternehmensführung gehört ebenso dazu wie der offene und transparente Dialog mit unseren Anspruchsgruppen. Nur wenn sich unsere Mieter auf uns verlassen können, sind wir in der Lage, mit unseren Wohnungen die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden zu erfüllen. Nachhaltigkeit ist daher ein wesentlicher Aspekt unseres grundlegenden unternehmerischen Selbstverständnisses.

22 Unser Ansatz im Bereich Nachhaltige Unternehmensführung

24 Langfristiges Wachstum

28 Offener Dialog mit der Gesellschaft

32 Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption

Unser Ansatz im Bereich Nachhaltige Unternehmensführung

☒ 103-1, 103-2, 103-3

Managementansatz 103-1

Wir entwickeln unseren Gebäudebestand fortlaufend weiter und halten ihn lange in unserem Portfolio, denn langfristiges, stabiles Wachstum ist die Grundlage des Geschäftsmodells von Vonovia. Es legitimiert sich durch unser Handeln und das Auftreten unserer Mitarbeiter – und drückt sich durch die Nachfrage seitens der Kunden sowie über seine Ausgestaltungsfähigkeit in den gegebenen Rahmenbedingungen aus. Eine transparente Unternehmensführung, die Verantwortung für Mensch und Umwelt übernimmt, ist dafür unerlässlich. Schließlich drückt es der Begriff „Immobilie“ ganz treffend aus: Ein Wohnungsunternehmen kann seine „Produkte“ und Arbeitskräfte nicht verlagern. Vielmehr lebt es von der langfristigen Kundenbeziehung und der Entwicklung seiner Bestände vor Ort (s. Kapitel Langfristiges Wachstum → S. 24 ff.).

Als Wohnungsunternehmen, das sich seiner gesellschaftlichen Relevanz bewusst ist, stehen wir in engem Austausch mit verschiedenen Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Wissenschaft. Ihre Sichtweisen, Bedenken und Ideen nehmen wir als wichtige Impulse auf und binden sie in unsere Arbeit ein. Dadurch erhöhen wir die Wertschätzung unserer unternehmerischen Tätigkeit maßgeblich (s. Kapitel Offener Dialog mit der Gesellschaft → S. 28 ff.).

Vonovia agiert als vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner. So wollen wir auch von unseren Kunden, Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern, von der Gesellschaft und in der breiteren Öffentlichkeit wahrgenommen werden. Das Einhalten von Gesetzen und Verordnungen spielt dabei eine ebenso große Rolle wie das Befolgen guter, nachhaltiger Leitlinien in unserer unternehmerischen Verfassung (s. Kapitel Corporate Governance und Compliance/Anti-Korruption → S. 32 ff.).

In Bezug auf nachhaltige Unternehmensführung haben wir die folgenden Themen als wesentlich identifiziert und in unsere Wesentlichkeitsmatrix integriert:

- > Langfristiges Wachstum
- > Offener Dialog mit der Gesellschaft
- > Corporate Governance und Compliance/Anti-Korruption

In den folgenden Kapiteln gehen wir detaillierter auf diese Themen und ihre Relevanz für Vonovia ein. Zu jedem Thema werden Herausforderungen, Chancen und Risiken sowie Ziele, Maßnahmen und Indikatoren beschrieben.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht stark in der öffentlichen Wahrnehmung und ist – aufgrund der aktuell hohen Nachfrage nach Wohnraum – derzeit ein sehr emotionsbehaftetes Geschäft. Das Geschäftsmodell von Vonovia wird von aktuellen gesamtgesellschaftlichen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklungen beeinflusst und stellt den Erwerb von Immobilien und ihre Bewirtschaftung vor Herausforderungen. Dies zeigt auch die aktuelle, zum Teil kontrovers geführte Wohnraum-Debatte in der Öffentlichkeit. Sie macht uns erneut deutlich, dass unser langfristiger Geschäftserfolg insbesondere von der Zufriedenheit unserer Mieter abhängt.

Eine Verlagerung unseres Geschäfts ist aufgrund der örtlichen Gebundenheit der Immobilien nicht möglich. Dadurch können wir nur bedingt flexibel auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren.

Die Internationalisierung unserer Aktivitäten und das starke Wachstum unseres Unternehmens bringen Herausforderungen wie die Integration verschiedener Kulturen, Sprachen, Datensysteme oder Prozesse mit sich. Sprachbarrieren sind dabei besonders sensibel im Bereich Compliance bzw. bei der Kommunikation von Richtlinien und Regeln, die so vermittelt werden müssen, dass sie auch in anderen Sprachen unmissverständlich aufgenommen werden.

Auch die Zunahme unserer (Neu-)Bautätigkeiten stellt unser Unternehmen vor Herausforderungen, bspw. aufgrund der Vielzahl bautechnischer Regularien.

All unsere Aktivitäten bergen das Risiko, das Vertrauen der Kunden und der Öffentlichkeit zu verlieren. Ein Verlust, der nur mit großem Aufwand auszugleichen ist. Nichtsdestotrotz bietet sich dadurch auch die Chance, mit unseren Leistungen und unserer Verlässlichkeit Vertrauen aufzubauen und ein maßgeblicher gesellschaftlicher Akteur zu bleiben.

Einer detaillierten Betrachtung von Risiken unserer Geschäftstätigkeit widmet sich der Risikobericht in unserem Geschäftsbericht 2018. [☞ GB 2018, S. 131 ff.](#)

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

Vonovia ist dem nachhaltigen Substanzerhalt von Wohnungsbeständen und der Bereitstellung zeitgemäßen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums verpflichtet. Es ist unser Ziel, Gebäude langfristig in unserem Bestand zu halten und sie nachhaltig weiterzuentwickeln. Das Wohnungsangebot ergänzen wir um wohnungsnaher Dienstleistungen, die für unsere Kunden einen Mehrwert generieren.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist vor allem Vertrauen notwendig: das Vertrauen unserer Kunden, Partner, Dienstleister, Mitarbeiter und Investoren in Vonovia als Unternehmen und in unsere Leistungen. Wir müssen für sie ein verlässlicher Partner und Arbeitgeber sein, der ihre Anliegen und Bedürfnisse ernst nimmt, versteht und in Handlungen überführt. Nur dann können wir die von uns gewünschten langfristigen und vertrauensvollen Beziehungen zu ihnen aufbauen.

Die Unternehmensführung von Vonovia ist auf ein langfristiges Wachstum ausgerichtet, in das wir durch unsere unternehmerischen Entscheidungen neben ökonomischen auch ökologische und soziale Aspekte mit einbeziehen. Sie basiert auf einer guten Corporate Governance, die wir durch die konsequente Einhaltung geltender Gesetze und Vorgaben im Rahmen unseres Compliance Managements sowie durch freiwillige Selbstverpflichtungen, die häufig über internationale Standards hinausgehen, stärken. Unsere Unternehmensführung ist geprägt durch die gute und offene Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand und den Einsatz wirkungsvoller Kontrollgremien.

Die bestehenden Compliance-Regeln passen wir aktuell im Rahmen der Internationalisierung unseres Geschäfts im Austausch mit den Tochtergesellschaften Victoria Park und BUWOG an die neuen Umstände an. So ist ihre

konzernweite Einhaltung weiterhin sichergestellt. Ein Code of Conduct dient uns als ethisch-rechtliche Leitlinie, innerhalb derer wir handeln. Er ist eng mit unserem unternehmensinternen Leitbild verknüpft, das uns im Alltag Orientierung gibt. Die Zusammenarbeit mit externen Partnern und Dienstleistern in unserer Lieferkette regeln wir über den Geschäftspartnerkodex, unsere Allgemeinen Einkaufsbedingungen sowie einzelvertragliche Regelungen.

Mit unseren Anspruchsgruppen stehen wir in einem engen und kontinuierlichen Austausch. Dadurch können wir Trends, Entwicklungen und Veränderungen, aber vor allem ihre Erwartungen frühzeitig identifizieren und in unsere Geschäftsprozesse integrieren. Der Dialog unterstützt uns auch dabei, Transparenz über unsere Aktivitäten herzustellen und das Vertrauen der Stakeholder – und vor allem der Öffentlichkeit – in unser Unternehmen aufzubauen bzw. zu stärken.

Ausblick auf 2019

Für das Jahr 2019 ist geplant, unsere Risikoberichterstattung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu überarbeiten, bspw. in Bezug auf die finanziellen Folgen des Klimawandels.

Darüber hinaus sind wir bestrebt, die Leitprinzipien für Menschenrechte, die im Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung verankert sind, schrittweise im Konzern einführen und eine entsprechende Grundsatzerklärung zu veröffentlichen. Damit verleihen wir dem Thema Menschenrechte ein noch stärkeres Gewicht als bisher und werden im Zuge dessen auch den diesbezüglichen Dialog mit unseren Stakeholdern ausbauen.

Um die Einhaltung unseres Geschäftspartnerkodex sicherzustellen, werden wir im Jahr 2019 unsere Kontrollprozesse ausweiten. Beispielsweise werden wir eine Lieferantenmanagement-Plattform konzernweit ausrollen und Frühwarnindikatoren bei auffälligen Lieferantenentwicklungen ableiten. Auch werden wir weiterhin Maßnahmen ergreifen, um die Nachhaltigkeit im Einkauf zu steigern, bspw. in Bezug auf das eingekaufte Baumaterial.

Langfristiges Wachstum

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

Managementansatz 103-1

Wohnen ist ein elementares Bedürfnis des Menschen. Es gibt Sicherheit und Obdach und ist Ausdruck des persönlichen Lebensstils. In den vergangenen Jahren hat sich das Wohnen für zahlreiche Menschen in Deutschland jedoch zu einem knappen Gut gewandelt – insbesondere in den Großstädten und ihrem Umland ist der Druck auf die Wohnungsmärkte erheblich gestiegen.

Vonovia will mit der Bereitstellung von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum zur langfristigen Lösung der Wohnraumproblematik in urbanen Ballungsgebieten beitragen. Die Weiterentwicklung unseres Immobilienbestands über Akquisitionen und Verkäufe sowie durch Nachverdichtung und Aufstockung sind dabei wichtige Elemente.

Das Geschäftsmodell von Vonovia stützt sich auf zwei Fundamente: zum einen auf die Vermietung von bezahlbarem Wohnraum und zum anderen auf wohnungsnahen Dienstleistungen zu einem fairen Preis. Diese zwei Fundamente werden durch unsere Bau- und Akquisitionsaktivitäten und durch eine effiziente Bewirtschaftung der Bestände maßgeblich gestärkt. Auf diese Weise können wir dazu beitragen, dass bezahlbare Mieten und niedrige Betriebskosten langfristig gesichert sind. 203-1

Unternehmensstrategie

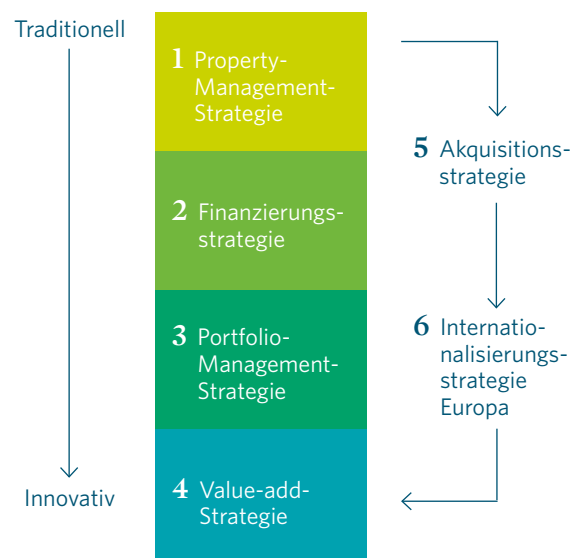
Seit 2013 verfolgen wir eine Unternehmensstrategie, die auf 4+2 Grundsäulen basiert. Die sechste Säule haben wir 2017 mit der Internationalisierungsstrategie hinzugefügt.

- 1. Property Management:** Verbesserung der operativen Kennzahlen durch effiziente Bewirtschaftung und Digitalisierung; Steigerung von Qualität und Effizienz im Kundenservice; effiziente Steuerung von Instandhaltung und Modernisierung.
- 2. Finanzierung:** Sicherstellung einer ausreichenden, optimierten Liquidität, einer ausgewogenen Struktur

und Fälligkeit des Fremdkapitals und einer Optimierung der Finanzierungskosten durch eine international wettbewerbsfähige Finanzierungsstruktur sowie Sicherstellung des Ratings.

- 3. Portfolio Management:** Werterhöhende Bewirtschaftung der Objekte durch Optimierung des Immobilienbestands und Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung; energetische Optimierung des Bestands; Ausbau des Development-Geschäfts und der etablierten Neubau- und Aufstockungstätigkeiten; Bündelung von Kapazitäten durch Fokussierung auf strategische Regionen.
- 4. Value-add:** Ergänzung des Kerngeschäfts um kundenorientierte Dienstleistungen in engem Bezug zum Vermietungsgeschäft (z. B. Handwerksdienste, Bewirtschaftung des Wohnumfelds, Objektbetreuung, Multimedia-Dienste, Messdienstleistungen, dezentrale Energieversorgung, Hausmeisterdienste, Bewirtschaftung von Außenflächen und Grünanlagen).

Die 4+2-Säulen unserer Strategie



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

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

Eine detaillierte Beschreibung unserer 4+2-Unternehmensstrategie finden Sie in unserem Geschäftsbericht (s. Kapitel Strategie [GB 2018, S. 66 ff.](#)).

Unternehmenssteuerung

Die Unternehmenssteuerung von Vonovia folgt unserer Unternehmensstrategie und ist auf unsere nachhaltigen Geschäftsaktivitäten ausgerichtet. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir durch die Akquisitionen der BUWOG AG und der Victoria Park AB unsere Geschäftsaktivitäten außerhalb Deutschlands ausgebaut und durch BUWOG um Developmentaktivitäten ergänzt. Im Zuge dieser Geschäftserweiterung haben wir unser Steuerungssystem im 4. Quartal 2018 angepasst und um das Segment Development erweitert. Zudem haben wir das bisherige Segment Vertrieb in das Segment Recurring Sales umgewidmet, wobei der Verkauf von Gebäuden oder Grundstücken als sonstige Geschäftsaktivität dargestellt wird. Wir unterscheiden somit die vier Segmente Rental, Value-add, Recurring Sales und Development.

- > **Rental (vormals „Bewirtschaftung“):** umfasst alle Geschäftsaktivitäten zum wertsteigernden Management unseres Bestands.
- > **Value-add (vormals „Value-add Business“):** bündelt alle wohnungsnahen Dienstleistungen der Handwerker- und Wohnumfeldorganisation, das Wohneigentumsverwaltungsgeschäft, das Kabel-TV-Geschäft, die Messdienstleistungen, die Energielieferung sowie unsere Versicherungsdienstleistungen.
- > **Recurring Sales (vormals Bestandteil des Segments „Vertrieb“):** beinhaltet alle regelmäßigen Verkäufe einzelner Eigentumswohnungen und Einzelhäuser.
- > **Development:** enthält die Projektentwicklung neuer Wohngebäude.

Über ein integriertes Planungs- und Controllingsystem, das auf zentralen Steuerungskennzahlen basiert, richten wir unsere Geschäftstätigkeiten wirksam an dem Ziel einer nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswerts aus.

Mehr Informationen zu unserer Unternehmenssteuerung finden Sie in unserem Geschäftsbericht. [GB 2018, S. 94 ff.](#)

Herausforderungen, Chancen und Risiken

103-1, 102-15

Die deutsche Wirtschaft erlebte 2018 erneut ein Jahr des Wachstums, das gegen Ende des Jahres jedoch abgeschwächte und daher insgesamt hinter den Erwartungen blieb. Die Immobilienpreise stiegen im Jahr weiter an, wobei der Anstieg der Mieten gedämpfter als im Vorjahr erfolgte. Trotz konstant steigender Nachfragen nach Wohnraum in Ballungsgebieten ist der Wohnungsmarkt jedoch nicht flächendeckend angespannt, denn besonders ländliche Regionen verzeichnen einen Bevölkerungsverlust. Nichtsdestotrotz wird die Nachfrage nach Wohnraum in Zukunft das Angebot weiter übersteigen und das Mietpreinsniveau auf einem hohen bzw. steigenden Level halten. Diese wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen wirken sich maßgeblich auf unser Geschäft und unseren Erfolg aus – und sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken für Vonovia verbunden.

Eine Chance für Vonovia ist bspw., dass Haushalte in Deutschland tendenziell immer kleiner werden, wobei Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte zunehmen. Angesichts dessen dürften Nachfrage und Marktchancen für Wohnungen kleiner und mittlerer Größe, die das Kernprodukt von Vonovia darstellen, künftig steigen und die Mieterträge weiter verbessern.

Darüber hinaus ergibt sich aus den aktuellen gesellschaftlichen Trends und unserer 4+2-Strategie (s. Kapitel Unternehmensstrategie [→ S. 24 f.](#)) die Chance, europaweit durch gezielte Akquisitionen und die Erschließung neuer Geschäftsfelder weiter zu wachsen. Damit einher geht die Chance, den Anteil unserer Eigenleistungen durch den Technischen Service auszuweiten.

Risikomanagement 102-15

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

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

Im Sinne der Transparenz erläutern wir die Risikosituation von Vonovia in unserer Jahresberichterstattung ausführlich und veröffentlichen darin im Auftrag des Vorstands eine qualifizierende Liste der „Top-10-Risiken“ (s. Kapitel Risikobericht [GB 2018, S. 131 ff.](#)).

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Vorstand. Ein Risikomanager, der organisato-

risch dem Chief Financial Officer (CFO) zugeordnet ist, koordiniert den Risikomanagementprozess und erstellt zweimal jährlich im Rahmen einer Risikoanalyse eine Rangliste der für das Unternehmen wesentlichen Risiken.

Dabei wird er durch Risikoverantwortliche – die Führungskräfte der ersten Ebene unterhalb des Vorstands – unterstützt. Die Steuerung erfolgt über einen integrierten Managementansatz, der auf fünf Säulen basiert:

Fünf Säulen des Risikomanagements bei Vonovia



Um Stabilität und das langfristiges Wachstum zu sichern, reagiert Vonovia auf die einzelnen Risiken mit umfassenden Maßnahmenbündeln.

Detaillierte Angaben dazu finden Sie in unserem Geschäftsbericht (s. Kapitel Chancen und Risiken [☐ GB 2018, S. 131 ff.](#)).

Mögliche klimawandelbedingte Risiken werden von Vonovia beobachtet und evaluiert. Unsere Bestände liegen überwiegend nicht in Gebieten, die von besonderen Gefahren durch mögliche Einflüsse des Klimawandels betroffen sind. Daher sehen wir aktuell keine nennenswerten unmittelbaren Gefahren, die z. B. von durch den Klimawandel bedingten Extremwetterlagen mit Starkregen und Überschwemmungspotential ausgehen könnten. Dennoch führt Vonovia proaktiv regelmäßige Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften durch und sichert mögliche Schäden durch umfassende Gebäudeversicherungen ab.

201-2

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

Es ist unser Bestreben, unseren Kunden ein bezahlbares Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort und wohnungsnahen Dienstleistungen zu bieten. Über Investitionen in Neubauten, Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen sowie ganzheitliche Quartiersentwicklungen schafft Vonovia in zahlreichen deutschen Städten attraktiven Wohnraum und erhält die Substanz der Gebäude. Unser Ziel ist es, wichtige Leistungen selbst zu erbringen und unabhängig von externen Dienstleistern zu sein. Daher stärken wir unsere Dienstleistungen in den folgenden drei Bereichen:

- > **Vonovia Technischer Service (VTS):** Ein Großteil der Bauarbeiten in unserem Bestand wird durch den VTS durchgeführt, durch den wir eine sichere Versorgung

und eine hohe Servicegeschwindigkeit sicherstellen können.

- > **Wohnumfeldorganisation:** Die Wohnumfeldorganisation führt Garten- und Landschaftsbaumaßnahmen in unserem Bestand durch, bspw. die Schaffung neuer Grün- und Spielplatzflächen oder kommunikativer Quartierszentren außerhalb der Gebäude.
- > **Objektbetreuerorganisation:** Die Hausmeister unserer Objektbetreuerorganisation betreuen unsere Mieter vor Ort und kümmern sich um Kundenanfragen und -wünsche, die der zentrale Kundenservice telefonisch nicht bearbeiten kann.

Die Kundenzufriedenheit ist als nichtfinanzieller Leistungsindikator von besonderer Bedeutung für Vonovia, denn unser wirtschaftlicher Erfolg steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Zufriedenheit unserer Mieter. Der zentrale Kundenservice betreut Mieter von Vonovia u. a. bei allen Fragen rund um Mietverträge, Verbrauchs- und Nebenkostenabrechnungen.

2018 haben wir unser Angebot an wohnungsnahen Dienstleistungen weiter ausgebaut und mit der Erschließung weiterer Angebote für unsere Kunden begonnen:

- > Betriebsaufnahme der Vonovia Energie Service GmbH (VESG), um unseren Kunden Strom und Gas zu günstigen Konditionen anzubieten,
- > Erfassung von Verbräuchen über fernauslesbare Smart-Meter-Geräte für 130.000 Wohnungen,
- > Weitere Pilotierung von Car-Sharing-Angeboten und Erweiterung der Ladeinfrastrukturen,
- > Realisierung weiterer Potenziale zur dezentralen Energieerzeugung und Erzeugung von Wärme für die Trinkwassererwärmung und Heizungsunterstützung mit Hilfe von Blockheizkraftwerken (BHKW),
- > Ausweitung des altersgerechten Umbaus von Wohnungen und des Umbaus von Bädern auf Mieterwunsch.

Welche darüber hinausgehenden Maßnahmen wir ergreifen, um langfristig zu wachsen, erfahren Sie im Geschäftsbericht (s. Kapitel Unser Leistungsversprechen [▢ GB 2018, S. 88 ff.](#); Kapitel Wirtschaftsbericht [▢ GB 2018, S. 98 ff.](#)).

Offener Dialog mit der Gesellschaft

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

Managementansatz 103-1

Vonovia ist eingebettet in ein Netz unterschiedlichster gesellschaftlicher Akteure, die auf Mikro- und Makroebene Einfluss auf das Unternehmen ausüben. Ihre Sichtweisen und Anliegen beziehen wir in die Ausrichtung unseres Geschäfts und die Entwicklung unserer Quartiere aktiv ein. Dabei legen wir großen Wert auf einen kontinuierlichen Austausch auf Augenhöhe, durch den wir gemeinsame Lösungen für ein gutes Zusammenleben in unseren Beständen finden wollen. Wir erfahren die Sicht aller Beteiligten auf unsere Arbeit, können diese bewerten, unterschiedliche Handlungsperspektiven verknüpfen und die Ergebnisse in strategische Entscheidungen mit einfließen lassen. Vonovia agiert als Brückenbauer im Quartier und sieht den Dialog mit Stakeholdern als gelebte Partizipation und die Möglichkeit, die Akzeptanz für Handeln und Reputation zu erhöhen.

Unsere wesentlichen Stakeholder sind Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre, Investoren und Analysten sowie die Politik auf kommunaler, Landes- und Bundesebene in Deutschland, Österreich und Schweden. Weitere Interessengruppen sind Mieterverbände, Lieferanten und Dienstleister, Medien und Nichtregierungsorganisationen (NGOs). 102-40

Mieter: Der direkte Austausch mit unseren Mietern ist der für uns wichtigste Dialog. Sie erwarten eine unkomplizierte, serviceorientierte und zeitnahe Beantwortung ihrer Fragen. Entscheidend ist dabei eine gute Erreichbarkeit, schnelle Reaktion und Präsenz vor Ort, um Fragen, Sorgen und Wünsche unserer Mieter möglichst persönlich aufzunehmen und zu bearbeiten. Dabei helfen uns die Objektbetreuer im Bestand, unsere Vermietungsbüros als lokale Anlaufstellen, Mieterversammlungen oder -feste. Über unser Kundenportal und die Kundenservicehotline sind wir zudem rund um die Uhr erreichbar und informieren Mieter zu verschiedenen Themen über ein vierteljährliches Kundenmagazin und Online-Kommunikationskanäle (s. Kapitel Gesellschaft und Kunden → S. 37 ff. ☒ GB 2018, S. 75 f.). 102-43, 102-44

Mitarbeiter: Unsere Mitarbeiter wünschen sich einen attraktiven Arbeitsplatz mit einem interessanten Aufgabenprofil, fachliche und persönliche Weiterentwicklung und ein verlässliches, faires Arbeitsumfeld. Dank des breit angelegten Geschäftsansatzes finden Mitarbeiter bei uns zahlreiche Tätigkeits- und Entfaltungsmöglichkeiten in einer zukunftssicheren Branche. Wir bilden in 14 kaufmännischen und handwerklich-technischen Berufen aus, vermitteln Wissen über unsere Akademie, kooperieren mit der Bochumer EBZ Business School, einer auf die Immobilienwirtschaft ausgerichteten Hochschule, und betreiben eine auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmte Personalentwicklung (s. Kapitel Mitarbeiter → S. 72 ff. ☒ GB 2018, S. 80 ff.). 102-43, 102-44

Aktionäre, Investoren und Analysten: Transparenz über unser Geschäftsmodell und dessen erfolgreiche Umsetzung ist dieser Stakeholdergruppe ein zentrales Anliegen. Mit Aktionären, Investoren und Analysten stehen wir vor allem im Rahmen von persönlichen Gesprächen, Telefonkonferenzen, Präsentationen und Roadshows in einem regelmäßigen Austausch (s. Kapitel Strategie ☒ GB 2018, S. 66). 102-43, 102-44

Politik: Wohnen wird von der Politik zur sozialen Frage unserer Zeit erklärt. Damit verbunden ist die Erwartungshaltung, dass wir uns in Diskussionen der Quartiers- und Stadtentwicklung einbringen, bspw. um Antworten auf die steigende Nachfrage an Wohnraum zu finden, aber auch bei gesellschaftlichen Themen wie dem demografischen oder dem Klimawandel. Wir stehen regelmäßig und umfassend im Austausch mit Vertretern von Politik und Verbänden, führen parteiübergreifende Gespräche mit Abgeordneten, beteiligen uns als Meinungsbildner an Foren und Veranstaltungen zu Immobilienfragen und initiieren Projekte mit gesellschaftlicher Relevanz. Im Dialog mit der Politik weisen wir auf Konsequenzen von Gesetzesvorhaben für unsere Branche hin. Bei der politischen Arbeit bleibt Vonovia neutral, tätigt keine politischen Spenden und schließt Mitwirkungen in Parteien oder parteinahen Netzwerken/Stiftungen aus. 102-43, 102-44, 415-1

Mieterverbände und -initiativen: Ein fairer und verlässlicher Umgang in Mieterfragen sowie eine schnelle, konstruktive Lösungsfindung ist insbesondere im Konfliktfall wichtig. Wir pflegen einen engen Kontakt zu lokalen Mietervereinen, führen Mieterversammlungen durch und stehen Interessenvertretern auch kurzfristig gerne zum Austausch zur Verfügung. Um Eskalationen zu vermeiden, prüfen wir an uns herangetragene Kritik nach Möglichkeit umgehend auf ihre Berechtigung. Bei gerechtfertigter Kritik versuchen wir, die entsprechenden Mängel zeitnah zu beheben. 102-43, 102-44

Lieferanten und Dienstleister: Die Zusammenarbeit mit unseren Partnern basiert auf einer kooperativ geführten Geschäftsbeziehung, die die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigt. Mit Partnern aller Gewerke verbindet uns das gemeinsame Interesse, für Vonovia und unsere Mieter sehr gute Leistungen zu erbringen. Unser Geschäftspartnerkodex und unser Code of Conduct stellen sicher, dass wir ein gemeinsames Verständnis der wesentlichen Eckpunkte der Zusammenarbeit haben. (s. Kapitel Compliance Management und Anti-Korruption → S.32 ff.) 102-44

Medien/Öffentlichkeit: Informationsbereitschaft und eine offene Kommunikationspolitik, auch und besonders in kritischen Fragen, erwarten Journalisten von uns. Wir betreiben eine umfassende Pressearbeit und sind bestrebt, schnell informationsbereit zu sein. Zur angemessenen Einordnung unserer Kommunikation informieren wir uns laufend über Themen, die unser Umfeld bewegen. Wir führen regelmäßig Pressekonferenzen und -gespräche und stehen für Interviews zur Verfügung. Treten Krisen oder Störungen auf, bemühen wir uns, Journalisten schnellstmöglich mit Informationen zu versorgen. 102-43, 102-44

NGOs und das gesellschaftliche Umfeld: Als Corporate Citizen ist Vonovia unmittelbar in das Leben der Kommunen eingebunden. Vonovia leistet einen wirtschaftlichen und operativen Beitrag zu gesellschaftlichen Themen und erfüllt damit den Wunsch der Zivilgesellschaft nach Verantwortungsübernahme. Wir kooperieren mit zahlreichen Organisationen wie Wohlfahrtsverbänden oder kirchlichen Einrichtungen. Wir beteiligen uns an Schulprojekten, unterhalten Spielplätze und unterstützen über unsere Stiftungen Vereine, soziale und kulturelle Einrichtungen sowie benachteiligte Einzelpersonen. Darüber hinaus binden wir auch bei der Entwicklung neuer Dienstleistungen öffentliche Organisationen ein (s. Kapitel Quartiersentwicklung → S.50 ff.). 102-43, 102-44, 203-2

Organisatorische Verankerung 103-2

Der Dialog mit unseren Stakeholdern erfolgt vor allem im Tagesgeschäft und in Abhängigkeit vorhandener Netzwerke. Er ist dadurch auf verschiedenen Ebenen und Bereichen des Unternehmens, z. B. bei Vorstand, Regional-Geschäftsführern und Regionalleitern, verankert. Zentraler Akteur ist dabei die Unternehmenskommunikation, die eine einheitliche Kommunikation nach innen und außen sicherstellt. Dort ist auch die Stabsstelle Public Affairs angesiedelt, über die der beiderseitige Austausch mit der Politik sichergestellt wird.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Aufgrund der Größe und der Präsenz von Vonovia in Deutschland (und auch in Österreich) ergeben sich Chancen und Risiken, die den Stakeholderdialog beeinflussen. Themen wie Heizungsausfälle, fehlerhafte Nebenkostenabrechnungen oder Mietsteigerungen durch Modernisierungsumlagen können die Wahrnehmung der Mieter und der Öffentlichkeit beeinflussen. In lokalen Märkten kann das Ansehen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben.

Auch bei der Entwicklung bestehender Quartiere und von Neubauprojekten ist die Berücksichtigung von Bedürfnissen, Wünschen und Ängsten der Mieter und Anwohner obligatorisch für eine erfolgreiche Projektumsetzung. Der Dialog ist das wichtigste Instrument, um kritische Themen frühzeitig zu erkennen, negative Eindrücke zu zerstreuen und gemeinsame Lösungen zu erarbeiten. Dabei achten wir darauf, divergierende Stakeholderinteressen und -erwartungen zu berücksichtigen. Wir pflegen eine offene Kommunikation und suchen den direkten Dialog, der die Themen bezahlbarer Wohnraum oder Neubau- und Modernisierungsvorhaben abdeckt. Der Dialog mit unseren Stakeholdern ist für uns ein Teil natürlicher Partizipation. Damit stärken wir die Akzeptanz für unser Handeln und erhöhen unsere Reputation.

Mieterstrom oder Carsharing sind innovative Produkte. Ein offener Dialog ermöglicht es, dass Vonovia nicht ausschließlich als Vermieter angesehen wird. Vielmehr bietet sich hier die Chance für das Unternehmen, sich als Treiber der gesellschaftlichen Entwicklung zu positionieren. 102-42, 103-1

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

Vonovia gibt über einer Million Menschen ein Zuhause. Eine frühe Kommunikation ist besonders wichtig in Städten, in denen wir viel Wohnungsbestand haben. Bei größeren Projekten, wie etwa umfangreichen Modernisierungen, ist die frühzeitige Einbindung von Stakeholdern besonders relevant. Daneben ist der unmittelbare Dialog mit unseren Kunden eine unserer wichtigsten Aufgaben. Über den Austausch mit Mietervereinen, über Bürgerforen, Mietergespräche und -versammlungen binden wir die Bewohner unserer Quartiere in Planungen und Maßnahmen ein. Vonovia hat das Ziel, sich mit seinen Anspruchsgruppen kontinuierlich und intensiv auszutauschen. Dafür fördert und fordert Vonovia Transparenz über die einzelnen Unternehmensbereiche hinweg.

Angesichts der aktuellen Diskussionen in Politik und Gesellschaft sehen wir unser Engagement im Bereich Public Affairs als besonders wichtig an. Dabei verfolgen wir den Ansatz, Kontakte aufzubauen und Gesprächskanäle zu etablieren. Mitgliedern der Politik, von der lokalen Ebene (Ratsmitglieder, Bezirksbürgermeister) über die Landesebenen bis hin zur Bundesregierung, stehen wir als Ansprechpartner zur Verfügung. Hierbei wollen wir zukünftig unsere Botschafter vor Ort weiter qualifizieren und dazu befähigen, aktiv mit politischen Stakeholdern in den Dialog zu treten. Vonovia führt auf der politischen Ebene übliche Gespräche, nimmt an Veranstaltungen von Parteien und Fraktionen teil und spricht regelmäßig mit dem Wirtschaftsrat der CDU, dem Wirtschaftsforum der SPD, dem Grünen Wirtschaftsdialog sowie dem Wirtschaftsforum der FDP. Wir nehmen nicht gezielt Einfluss auf bestimmte Gesetzesvorhaben, sondern sehen uns als Akteur aus der Praxis, der seine Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen von (rechtlichen) Regelungen in die Diskussionen einbringt. Es ist zudem unser Bestreben, durch den Dialog mögliche Änderungen an gesetzlichen Rahmenbedingungen früh zu erkennen, sodass wir im Unternehmen rechtzeitig relevante Maßnahmen planen und umsetzen können.

Wir engagieren uns zudem in zahlreichen wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbänden und leisten damit einen Beitrag zur Stärkung der Immobilienwirtschaft in Deutschland. Darüber hinaus beteiligen wir uns an mehreren Initiativen, die sich dem Klimaschutz widmen.

Ausgewählte Mitgliedschaften in Verbänden und Initiativen 102-13

- > AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > AGW Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen
- > Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.
- > DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V.
- > DENEFF - Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz
- > Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.
- > DIRK Deutscher Investor Relations Verband e. V.
- > EPRA European Public Real Estate Association
- > GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- > Initiativkreis Ruhrgebiet
- > Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- > InWIS Forschung und Beratung - Förderverein e. V.
- > KlimaDiskurs.NRW e. V.
- > Open District Hub e. V.
- > Verein der Freunde und Förderer der EBZ School e. V.
- > vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.
- > ZIA (Zentraler Immobilienausschuss) e. V.

Auch mit unseren Investoren und Aktionären pflegen wir einen kontinuierlichen und guten Austausch. Dafür haben wir im Berichtsjahr 2018 erneut viele unterschiedliche Kanäle genutzt:

- > Teilnahme an 18 Investorenkonferenztagen
- > Organisation von 27 Roadshowtagen an den wichtigsten europäischen, asiatischen und nordamerikanischen Finanzmarktplätzen
- > Teilnahme an diversen Anlegerforen
- > Zahlreiche Einzelgespräche und Telefonkonferenzen mit Investoren und Analysten
- > Diverse Bestandsbesichtigungen für interessierte Investoren
- > Organisation eines Capital Market Days (Juni 2018), auf dem Vonovia externen Teilnehmern unter dem Motto „Unlocking Potential“ zeigte, welches Potenzial sich u. a. aus den Themen Energie, Quartiersentwicklung und Projektentwicklung für das Geschäft ergeben kann.

Zudem hat der neue Aufsichtsratsvorsitzende Jürgen Fitschen im Herbst 2018 mit 14 unserer größten Investoren eine Corporate-Governance-Roadshow durchgeführt. Die transparente Darstellung von gelebter Corporate Governance bei Vonovia stieß auf sehr positive Resonanz und wir beabsichtigen, dieses Format in regelmäßigen Abständen fortzuführen. Darüber hinaus beteiligen wir uns an unterschiedlichen Nachhaltigkeitsbenchmarks und -ratings, bspw. den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR), bei denen wir 2018 für unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung 2017 den Gold Award erhalten haben. Aber auch Teilnahmen bei CDP oder am branchenspezifischen GRESB-Rating unterstreichen unser Bemühen, Transparenz in unserer Nachhaltigkeitsperformance herzustellen.

Corporate Governance, Compliance und Anti-Korruption

☒ 102-12, 102-16, 102-18, 102-19, 102-22, 103-1, 103-2, 103-3, 205-2, 205-3, 206-1, 308-2, 405-1, 414-1, 414-2, 419-1

Managementansatz 103-1

Corporate Governance

Corporate Governance bedeutet für uns die verantwortungsbewusste Leitung und Überwachung des Unternehmens. Die Prinzipien der Corporate Governance sowie die Grundsätze des Instituts Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft, zu denen sich Vorstand und Aufsichtsrat von Vonovia umfassend bekennen, leiten unser Verhalten im Führungs- und Unternehmensalltag. Durch die konsequente Einhaltung dieser Prinzipien und Grundsätze schaffen wir die Basis für eine erfolgreiche Unternehmensführung und werden der Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern gerecht. Dies stärkt unsere Glaubwürdigkeit und das Vertrauen von Aktionären, Geschäftspartnern, Mitarbeitern, Kunden und der breiteren Öffentlichkeit in Vonovia und steigert den Wert unseres Unternehmens nachhaltig. 102-12

Weitere Informationen zur Corporate Governance bei Vonovia finden Sie im Geschäftsbericht. (s. Kapitel Corporate-Governance-Bericht ☒ GB 2018, S. 44 ff. und Kapitel Nicht-finanzielle Erklärung ☒ GB 2018, S. 70 ff.).

Compliance und Anti-Korruption

Die uneingeschränkte Berücksichtigung aller geltenden Vorschriften und Gesetze ist für Vonovia eine unabdingbare Voraussetzung, durch die wir als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner agieren können und wahrgenommen werden. Durch die Überwachung der Compliance-Regeln schützen wir die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Einflüssen. Ein gutes Compliance-Management leistet folglich nicht nur einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und Wertschöpfung des Unternehmens, sondern bedeutet auch für unsere Kunden mehr Sicherheit und Verlässlichkeit in ihrem Wohnalltag. Überhitzte Wohnungsmärkte bieten aufgrund des knappen Angebots und der Angst vor einem Verlust des eigenen Wohnraums einen Nährboden

für Fehlverhalten. Vonovia ist sich dessen bewusst und legt umso mehr Wert darauf, dass alle Mitarbeiter die geltenden Gesetze und Vorschriften des Mietrechts ausnahmslos einhalten. Auch gegenüber unseren Lieferanten und Dienstleistern vertreten wir diesen Anspruch, denn diese spielen eine wesentliche Rolle bei der Erreichung unserer Ziele. Daher setzen wir auf langjährige und partnerschaftliche Lieferantenbeziehungen.

Organisatorische Verankerung 103-2

Das Compliance Management ist bei Vonovia in der Rechtsabteilung angesiedelt, welche die Einhaltung der Regeln im Rahmen unseres zentralen Compliance-Management-System gem. IDW-Standard PS 980 überwacht (s. Kapitel Compliance Management ☒ GB 2018, S. 132 f.).

Über ein neu eingerichtetes Vorstands- und Aufsichtsratsbüro werden die Gremienarbeit bei Vonovia koordiniert sowie die Informationsflüsse und die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat organisiert.

Die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in der Lieferkette wird im Rahmen der Lieferantenauswahl und des Lieferantenmanagements über den zentralen Einkauf gesteuert.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Corporate Governance

Vonovia hat vor dem Hintergrund gesellschaftlicher und gesetzlicher Veränderungen in den vergangenen Jahren neue Geschäftsfelder aufgebaut. Das Thema Digitalisierung bspw. gewinnt für unsere Prozesse und Angebote zunehmend an Bedeutung. Für die Zusammensetzung im Aufsichtsrat ergibt sich hier die Herausforderung, aber auch die Chance, im Rahmen von Neubesetzungen neue Kompetenzfelder für Zukunftsthemen stärker mit abzudecken und Vonovia so noch breiter aufzustellen.

Aktuell bereitet Vonovia sich auf die bevorstehenden Änderungen des Aktienrechts durch die Umsetzung der zweiten Aktionärsrichtlinie (ARUG II) und die damit einhergehende Überarbeitung des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) vor. Da sich bedeutsame Änderungen in der Vergütungspolitik und der damit verbundenen Berichterstattung samt Vorlage an die Aktionäre (sog. „say on pay“) abzeichnen, ist es gegenwärtig eine wichtige Aufgabe für Vonovia, die diesbezügliche Entwicklung genau zu verfolgen. 102-12

Compliance und Anti-Korruption

Mit der Zunahme der Bautätigkeiten ergibt sich für Vonovia ein ergänzendes Betätigungsfeld, in dem wir uns mit neuen Herausforderungen, Chancen und Risiken auseinandersetzen müssen. Insbesondere der Einkauf von Subunternehmerleistungen, die außerhalb unserer Prozesse erbracht werden, ist dabei eine Herausforderung. Risiken bestehen hier vor allem in Bezug auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards in Bauunternehmen und deren Nachunternehmen. Einen Großteil dieser Risiken können wir von vornherein reduzieren, indem wir viele bauliche Arbeitsschritte im Bereich Handwerk über den eigenen Technischen Service selbst durchführen. Dadurch verringert Vonovia die Abhängigkeit vom Angebot externer Baufirmen und kann diese bei Nichteinhaltung bestimmter Nachhaltigkeitskriterien ausschließen. Auch die Einhaltung unserer hohen Qualitätsstandards können wir durch den hohen Anteil an Eigenleistungen konzernweit wesentlich besser sicherstellen.

Die Risiken minimieren wir über unsere Allgemeinen Einkaufsbedingungen und den Geschäftspartnerkodex, aber wir ergreifen auch darüber hinaus Maßnahmen, indem wir z. B. ein strukturiertes Lieferantenmanagement aufbauen, um weitere Sicherheiten zu generieren. Der Einkauf hat die bereits existierenden Regelungen konsequent weiterentwickelt und aktualisierte Versionen im Jahr 2018 veröffentlicht, um diese Risiken zu minimieren. In diesem Zusammenhang haben wir von unseren Subunternehmern zahlreiche Dokumente und Nachweise angefordert und überwachen deren Gültigkeit laufend, um eine weitere Risikominimierung zu erreichen. Im Berichtsjahr haben wir für die Beschaffung im Bereich Neubau einen einheitlichen revisionsgeprüften Prozess entwickelt und implementiert.

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

Corporate Governance 102-18, 102-19, 102-24

Corporate Governance, das Handeln nach den Prinzipien verantwortungsvoller, an nachhaltiger Wertschöpfung orientierter Unternehmensführung, ist für Vonovia ein umfassender Anspruch, der alle Bereiche des Unternehmens einbezieht.

Über einen Code of Conduct stecken wir den ethisch-rechtlichen Rahmen ab, innerhalb dessen wir handeln und auf Erfolgskurs bleiben wollen. Im Vordergrund steht ein fairer Umgang miteinander, aber insbesondere auch ein fairer Umgang mit unseren Mietern, Geschäftspartnern und Kapitalgebern. Der Code of Conduct legt dar, wie wir unsere ethisch-rechtliche Verantwortung als Unternehmen wahrnehmen, und ist Ausdruck unserer Unternehmenswerte.

Der Vorstand von Vonovia leitet die Geschäfte eigenverantwortlich. Er informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die Strategie sowie potenzielle Chancen und Risiken. Als Kontrollorgan überwacht der Aufsichtsrat die Geschäftsführung und unterstützt sie bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung.

Im Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat von Vonovia neu gewählt. Erstmals umfasste das Kompetenzprofil für die Auswahl auch die Kategorie Nachhaltigkeit. www.vonovia.de Im gleichen Jahr haben wir zudem die Stabstelle „Vorstands- und Aufsichtsratsbüro“ eingerichtet.

Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte einen Präsidial- und Nominierungsausschuss, einen Prüfungsausschuss und einen Finanzausschuss. Weitere Ausschüsse werden bei Bedarf gebildet. Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit der Überwachung

- > des Rechnungslegungsprozesses,
- > der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems,
- > der Abschlussprüfung sowie
- > der Compliance (falls kein anderer Ausschuss damit betraut ist).

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der nicht-finanziellen Berichterstattung der Unternehmen in ihren Lage- und Konzernlageberichten (CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) im Jahr 2017 befasst sich der Prüfungsausschuss auch mit der Überwachung der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Vonovia und dabei insbesondere mit der nicht-finanziellen Erklärung. 102-22

Der Aufsichtsrat wird die Qualität seiner Arbeit in der neuen Zusammensetzung nach Ablauf des ersten Jahres einer Evaluation unterziehen. Gegenwärtig liegt der Fokus des neu konstituierten Aufsichtsrates aufgrund schwebender Änderungen der rechtlichen Corporate-Governance-Rahmenbedingungen (ARUG II und DCGK) auf der Identifizierung möglichen Anpassungsbedarfs der Corporate Governance bei Vonovia.

Es ist weiterhin unser Ziel, die Diversität in den Führungsorganen von Vonovia zu fördern. Dabei wird sowohl bei der Besetzung offener Aufsichtsrats- als auch Vorstandsposten auf Diversitätskriterien geachtet und qualifizierte Frauen werden in den Auswahlprozess einbezogen. Das Geschlecht soll bei der Neubesetzung keine Rolle spielen. Der Aufsichtsrat von Vonovia soll zu mindestens 30 % aus Frauen und zu mindestens 30 % aus Männern bestehen. Weiterhin hat der Aufsichtsrat beschlossen, dass bis zum 31. Dezember 2021 der Frauenanteil im Vorstand bei mind. 20 % liegen muss. Diese Zielquoten wurden im Berichtszeitraum erreicht. Bis Ende 2021 wollen wir zudem eine Zielquote von 30 % weiblicher Führungskräfte in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands erreichen. Zum jetzigen Zeitpunkt beträgt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene weiterhin 17,6 %. Mit 33,9 % Frauenanteil wird die Quote für die zweite Führungsebene unterhalb des Vorstands bereits erfüllt. 405-1

Weiterführende Informationen zur Corporate Governance finden Sie im Geschäftsbericht (s. Kapitel Corporate-Governance-Bericht [GB 2018, S. 44 ff.](#) und Kapitel Nicht-finanzielle Erklärung [GB 2018, S. 70 ff.](#)).

Compliance und Anti-Korruption

Durch eine entsprechende Überwachung unserer Compliance-Regeln schützen wir die Integrität von Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern und bewahren unser Unternehmen vor negativen Folgen. Unternehmensintern haben wir Regeln und Konzernrichtlinien aufgestellt, bspw. zum Schutz des Kapitalmarktes, zum Datenschutz, zur Informationssicherheit, zum Risikomanagement, zur Korruptionsbekämpfung oder zum Umgang mit Spenden und Sponsoring, die sich aus den maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und den Geschäftsordnungen von Aufsichtsrat und Vorstand ableiten. Unsere Compliance-Grundsätze sind ferner in einem Code of

Conduct zusammengefasst, der als Konzernbetriebsvereinbarung für alle Mitarbeiter verbindlich ist.

Mehrmals jährlich tritt das Compliance Committee von Vonovia zusammen, das die Weiterentwicklung des Compliance-Management-Systems und seine Anpassung an aktuelle Anforderungen verantwortet. Mitglieder des Committees sind der Compliance Officer, die Compliance Manager, die Ombudsperson, Vertreter der Bereiche Revision, Risikomanagement und Personalmanagement sowie des Betriebsrats.

Aufgaben der Mitglieder:

- > **Compliance Officer:** Zentraler Ansprechpartner für Compliance-Fragen und -Verdachtsfälle, Identifikation von Compliance-Risiken, Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung und Aufdeckung der Risiken
- > **Compliance Manager und Compliance-Beauftragte:** Unterstützung des Compliance Officers in den Fachbereichen
- > **Externe Ombudsperson:** Annahme von Informationen zu Compliance-Verdachtsfällen – auch anonymisiert, Vertrauensperson für alle Mitarbeiter und Geschäftspartner

Information und Schulungen zur Compliance

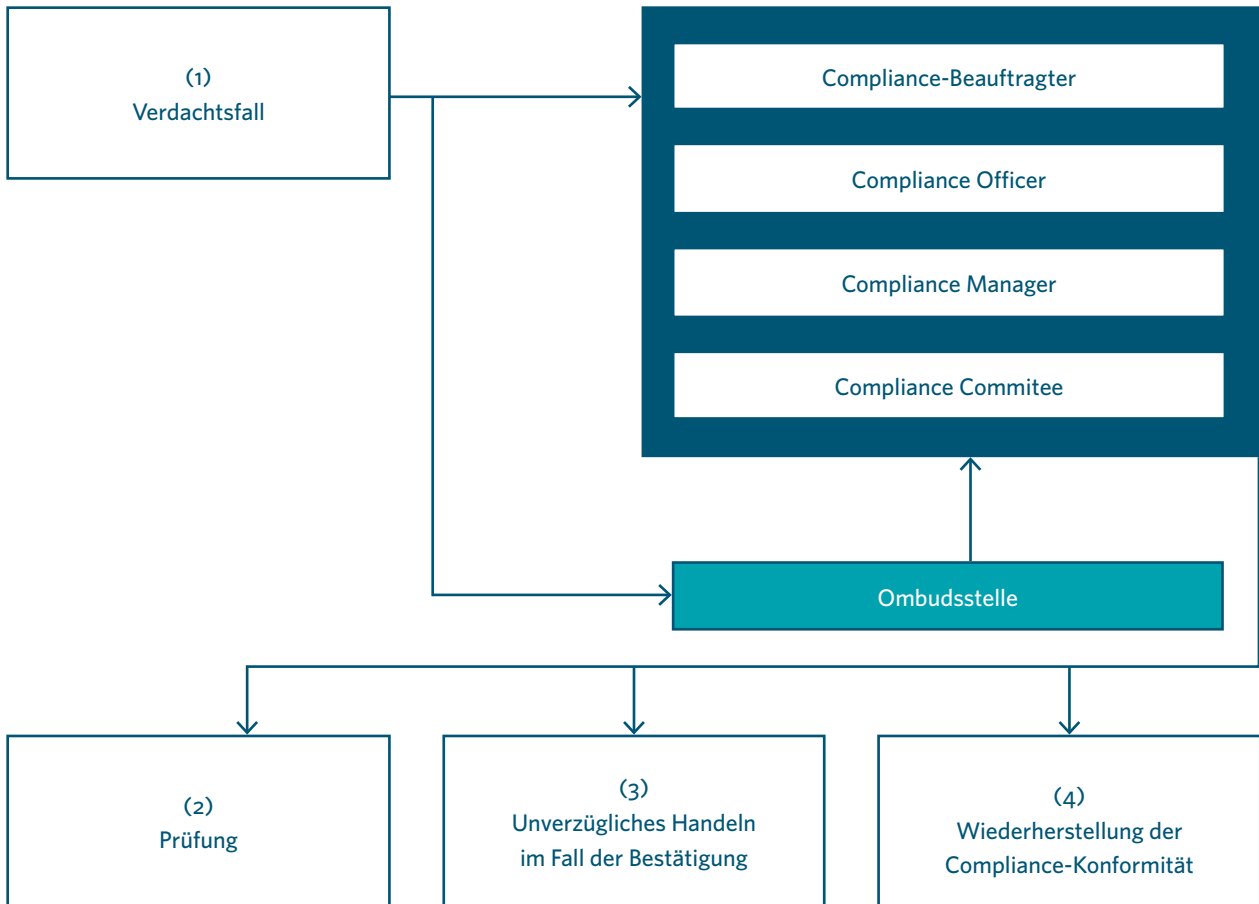
Der Aufsichtsrat von Vonovia erhält regelmäßig umfassende Informationen über die Themen Compliance und Korruption sowie über bestehende Richtlinien und Verfahren. Im Compliance-Report, der an den Prüfungsausschuss geht, wird zu Verdachtsfällen, Maßnahmen und Schulungen zum Thema Korruption informiert. 205-2

Unsere Mitarbeiter schulen wir regelmäßig zu Compliance-Themen. Beispielsweise erhält der Einkauf, für den das Thema eine besondere Relevanz hat, spezielle Schulungen zu Korruption und Korruptionsstrafrecht. Das Jahr 2018 stand insbesondere im Zeichen der Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung, wozu wir entsprechende umfassende Schulungen durchgeführt haben.

Im Geschäftsjahr 2018 hat es einzelne Korruptionsverdachtsfälle gegeben, denen wir in der Zwischenzeit sorgfältig nachgegangen sind. Keiner der Verdachtsfälle hat sich bestätigt. 205-3

2018 kam es zu mehreren nicht wesentlichen Compliance-Verstößen oder -Verdachtsfällen. Hier zeigte sich deutlich, dass unser etabliertes System gut funktioniert: Die Fälle wurden gemeldet und angegangen und entsprechende Konsequenzen sind erfolgt. 419-1

Compliance-Management-System



Umgang mit Kartellverfahren

Unter anderem im Rahmen der Unternehmenszukäufe ist das Thema Kartellrecht für uns von besonderer Bedeutung. Wir informieren das Bundeskartellamt frühestmöglich über mögliche Akquisitionen und beginnen die Integration der erworbenen Unternehmen oder Portfolios erst nach der Freigabe. Verstöße gegen wettbewerbsrechtliche Vorschriften gab es 2018 nicht. 206-1

Einhaltung von Umwelt-, Arbeits- und Sozialstandards in der Lieferkette 308-2

Die Einkaufsprozesse von Vonovia umfassen im Wesentlichen die Bereiche Bauleistungen, Baumaterialien und Sachkosten (indirekte Materialien und Leistungen). Wir sind bestrebt, mit Geschäftspartnern langfristig zusammenzuarbeiten, und bauen daher ein strukturiertes Lieferantenmanagement auf, dessen Grundlage der Geschäftspartnerkodex sowie die Allgemeinen Einkaufsbedingungen und einzelvertragliche Regelungen sind. www.vonovia.de/ihre-services Mit unserem Geschäftspartnerkodex für Nachunternehmer und Lieferanten formulieren wir klare Erwartungen an Integrität, Gesetzes-

treue und ethisches Verhalten. Wesentlich ist für uns, dass der Geschäftspartnerkodex von Lieferanten und Nachunternehmern nicht nur verbindlich akzeptiert wird, sondern auch tagtäglich auf den Vonovia Baustellen gelebt wird. Der Kodex beinhaltet unter anderem die Verpflichtung zum Ausschluss von Schwarzarbeit, zur Zahlung des gesetzlichen Mindestlohns und zur Einhaltung der gültigen deutschen Regelungen zu Arbeitssicherheit und Menschenrechten und der gültigen Umweltgesetzgebung. Darüber hinaus achten wir darauf, dass Abbruchmaterialien und Bauschutt fach- und umweltgerecht entsorgt werden und minimieren das Risiko der Verwendung gefährlicher oder giftiger Stoffe, indem die Beschaffung von Baumaterial größtenteils zentral über den Einkauf von Vonovia abgewickelt wird. Zum Schutz von Mitarbeitern und Mietern sichern wir die Unbedenklichkeit von Materialien mit einem systemischen Gefahrstoffmanagementsystem vom TÜV Rheinland (TOGs®) ab, in dem alle Informationen zentral erfasst, dokumentiert und bewertet werden. Dadurch haben wir innerhalb des VTS eine optimale Grundlage für Gefährdungsbeurteilungen sowie Betriebs- und Handlungsanweisungen.

Mit Unterzeichnung verpflichten sich unsere Geschäftspartner – und ihre Nachunternehmer – zu wirtschaftlich und rechtlich konformem Verhalten und dazu, unsere Richtlinien zur Korruptionsprävention einzuhalten. Bei unserem Tochterunternehmen Victoria Park AB in Schweden übernimmt der Code of Conduct die Funktion des Geschäftspartnerkodex. Auch die BUWOG-Gesellschaften wählen Lieferanten und Dienstleister sorgfältig aus, prüfen diese und streben langfristige Beziehungen an, um kontinuierliche Verbesserungsmaßnahmen zu ermöglichen. Korruptionstatbestände werden bei Vonovia unter keinen Umständen geduldet. Bei entsprechenden Regelverstößen behalten wir uns eine Einschränkung oder gar eine vollständige Beendigung der Geschäftsbeziehung vor. [102-16](#), [205-2](#), [414-1](#)

Indem wir bei Einkaufsprozessen die Compliance-Regeln sowie die Konzernrichtlinie zum Einkauf und unseren Code of Conduct berücksichtigen, fördern wir die Transparenz und Sicherheit im Unternehmen. Aktuell führen wir noch keine systematischen Kontrollen vor Ort durch, überwachen Risiken jedoch über ein aktives Dokumentenmanagement als Teil unseres Lieferantenmanagements. In Deutschland sind die Bauleiter zudem in unmittelbarem Kontakt mit Nachunternehmern und haben den Überblick über die ausführenden Personen vor Ort auf den Baustellen. So können sie im Rahmen der Zusammenarbeit die Einhaltung des Geschäftspartnerkodex weitestgehend überprüfen. Darüber hinaus führt der Einkauf Jahresgespräche mit wesentlichen Nachunternehmern. Im Berichtszeitraum wurden über den zentralen Einkauf keine Verstöße von Lieferanten und Dienstleistern gegen Arbeitsstandards, die Einhaltung der Menschenrechte oder Korruptionsbestimmungen festgestellt. [414-2](#)

Ein einheitliches System zur Lieferantenbewertung befindet sich derzeit im Aufbau. Ziel ist es, wichtige Lieferanten sowohl durch den Einkauf als auch durch die Fachabteilungen im Konzern bewerten zu lassen, um so Transparenz und einen systematischen Überblick über die Performance und die Entwicklung der Lieferanten zu erhalten. Ein Leistungsindikator soll im Zuge des Lieferantenbewertungssystems mit entwickelt werden.

Da sich Vonovia in einem streng regulierten und kontrollierten Rechtsrahmen innerhalb der Europäischen Union bewegt, werden mögliche Herausforderungen im Bereich Menschenrechte als nicht wesentlich angesehen. Für diesen Themenkomplex existiert daher kein expliziter Leistungsindikator. Dem Einkauf kommt durch eine entsprechende Lieferantenauswahl allerdings eine Wächterfunktion zu, sodass die Einhaltung der Grundrechte und Gesetze gewährleistet wird. Darüber hinaus wird Vonovia sich zukünftig freiwillig dem Nationalen Aktionsplan der Bundesregierung anschließen und entsprechende Maßnahmen ergreifen.

GESELLSCHAFT UND KUNDEN

Die Zufriedenheit unserer Kunden, die Qualität unseres Bestands und die Bereitstellung neuen Wohnraums sind maßgeblich für unseren nachhaltigen Unternehmenserfolg. Es ist für Vonovia von grundlegender Bedeutung, unseren Kunden eine langfristige Wohnperspektive zu sichern. Um ihnen ein attraktives, lebenswertes und sicheres Zuhause zu bieten, richten wir unternehmerische Entscheidungen an den Bedürfnissen unserer Mieter aus und entwickeln unseren Bestand nach gesellschaftlich relevanten Gesichtspunkten ganzheitlich weiter.

38	Unser Ansatz im Bereich Gesellschaft und Kunden
40	Kundenzufriedenheit
43	Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter
46	Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und bezahlbare Mieten
50	Quartiersentwicklung

Unser Ansatz im Bereich Gesellschaft und Kunden

☒ 103-1, 103-2, 103-3

Managementansatz 103-1

Um den Bedürfnissen unserer Mieter gerecht zu werden, verfolgen wir bei unseren Aktivitäten im Wohnungsmarkt konsequent auf deren Anforderungen eingehende, lösungsorientierte Ansätze (s. Kapitel Kundenzufriedenheit → **S. 40 ff.**). Es ist unser Anliegen, dass wir Mieter möglichst lange an uns binden. Dazu muss die Bezahlbarkeit des Wohnraums langfristig gewährleistet sein, d. h. wir müssen mit unseren Maßnahmen dafür Sorge tragen, allen Bevölkerungsgruppen zeitgemäße, energieeffiziente und gleichzeitig finanzierbare Wohnungen zur Verfügung stellen zu können. Im Zentrum unseres Handelns stehen daher die effiziente Bewirtschaftung unserer Gebäude, z. B. über digitalisierte Prozesse wie unser Kundenportal, und die Schaffung neuen Wohnraums (Neubau und Dachaufstockung). So wollen wir dazu beitragen, die angespannte Situation auf den Wohnungsmärkten zu entlasten (s. Kapitel Schaffung von Wohnraum und bezahlbare Mieten → **S. 46 ff.**). Die Debatte um die Modernisierungumlage hat uns dabei gezeigt, dass die Akzeptanz für Kostenumlagen – auch für gesellschaftlich gewollte Maßnahmen wie Klimaschutz und Wohnwertverbesserungen – deutlich sinkt. Aus diesem Grund hat Vonovia sich dazu verpflichtet,

- > zukünftig keine Modernisierungen durchzuführen, die den Mieter mit mehr als 2 € Kaltmiete je Monat und m² zusätzlich belasten,
- > dafür Sorge zu tragen, dass unsere Kunden in ihrem Zuhause bleiben können und
- > Härtefälle individuell zu prüfen sowie aktiv nach Lösungen zu suchen.

Bestehenden Wohnraum entwickeln wir bedarfsgerecht weiter, bspw. durch den altersgerechten Umbau, die Einrichtung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder indem wir älteren Mietern Unterstützung bei Umzügen bieten. Wir legen in unserem Bestand großen Wert auf Qualität und wollen überall ein lebenswertes und attraktives Wohnumfeld schaffen, das die Mieter mitgestalten können. Dies bedeutet auch, dass wir

- > Materialien einsetzen, die umwelt- und gesundheitsverträglich sind,
- > unsere Wohnungen zeitgemäß ausstatten und
- > Mietern weitere Zusatzleistungen für mehr Wohnkomfort anbieten.

Sicherheit und gesundes Wohnen sind für uns dabei die wesentlichen Elemente der Gestaltung der Wohnungen und ihres Umfelds (s. Kapitel Bestandserhalt und Mietergesundheit → **S. 43 ff.**).

Bei der Zusammensetzung unseres Portfolios achten wir darauf, möglichst zusammenhängende Bestände zu entwickeln oder zu erwerben. Dadurch können wir nicht nur die Effizienz der Bewirtschaftung steigern, sondern durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise auch neue Gestaltungsmöglichkeiten ausschöpfen. Die sozialen, ökologischen und ökonomischen Zusammenhänge, in denen wir uns bewegen, berücksichtigen wir in unserer Herangehensweise durch

- > die Bereitstellung von Infrastruktur (z. B. Mobilitätsangebote),
- > die Schaffung von Wohlfühlorten,
- > die Gestaltung von Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie
- > Kooperationen mit sozialen, pädagogischen und kulturellen Einrichtungen.

Wir initiieren Partizipationskonzepte, um die Menschen in den Quartieren gezielt zu beteiligen und das Verständnis für unsere Maßnahmen zu erhöhen. Auf diese Weise stärken wir Nachbarschaften und Verbindungen und profitieren als Unternehmen von Anregungen und Lerneffekten (s. Kapitel Quartiersentwicklung → **S. 50 ff.**).

Aus diesem Kontext leiten sich die für Vonovia wesentlichen Themen im Bereich Gesellschaft und Kunden ab, die in unserer Wesentlichkeitsmatrix grafisch dargestellt werden:

- > Bestandserhalt
- > Gesundheit und Sicherheit der Mieter

- > Schaffung von Wohnraum
- > Bezahlbare Mieten
- > Quartiersentwicklung
- > Gesellschaftliches Engagement

In den nachfolgenden Kapiteln gehen wir detaillierter auf diese Themen und ihre Bedeutung für Vonovia ein. Zu jedem Thema werden der Managementansatz, Herausforderungen, Chancen und Risiken sowie Ziele, Maßnahmen und Indikatoren beschrieben.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Diskussionen in Politik und Öffentlichkeit haben gezeigt, dass sich aus unserer Geschäftstätigkeit ein hohes Risiko des Reputationsverlustes ergeben kann. Dies kann sich nachteilig auswirken

- > auf die Nachfrage nach unseren Wohnungen,
- > in Form von stärkeren Regulierungen im Wohnungsmarkt und
- > auf die Attraktivität von Vonovia als Arbeitgeber.

Fachkräftemangel, kontinuierlich steigende Baukosten, wachsende Anforderungen (z. B. durch die Zunahme von Regulierungen und Gesetzgebungsverfahren wie Mietrecht oder Modernisierungumlagen) und lange Verwaltungsprozesse (z. B. im Hinblick auf Baugenehmigungen) stellen in diesem Zusammenhang besondere Herausforderungen für Vonovia dar.

Quartiere, die unsere Mieter als besonders lebenswert empfinden, steigern die Attraktivität von Vonovia und die Nachfrage nach unserem Wohnraum. Durch unsere Wachstumsstrategie und die Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Value-add-Bereich unterstützen wir diesen Effekt und sorgen dafür, dass sich für Vonovia weitere Chancen ergeben. Beispielsweise können wir zunehmend Kostenvorteile generieren, die Planbarkeit von Maßnahmen erhöhen und durch die Erhöhung der Mitarbeiterzahl Kapazitätsengpässe leichter ausgleichen. Durch den Ausbau dezentraler Strukturen schaffen wir Nähe zum Mieter. Gleichzeitig generieren wir Effizienzvorteile, indem wir Abläufe standardisieren und Teilbereiche zentral steuern. Durch das serielle Bauen können wir die Kosten niedrig halten und Baumaßnahmen verkürzen.

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

Unser Ziel ist es, die Zufriedenheit unserer Mieter weiter zu steigern und damit die Grundlage unseres wirtschaftlichen Erfolgs zu sichern. Dabei überlassen wir nichts dem Zufall und richten alle Maßnahmen, die wir ergreifen, gezielt darauf aus, positive Effekte zu generieren.

Ein wesentlicher Aspekt dabei ist der Erhalt und die Verbesserung der Bestandsqualität, die wir vor allem durch energetische und wohnwertsteigernde Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erreichen (s. Kapitel Erhöhung der Bestandsqualität → S. 43 f.). 2017 haben wir uns erstmals das Ziel einer Modernisierungsquote (Sanierungsquote) von mehr als 3 % jährlich gesetzt und im Berichtsjahr zum zweiten Mal in Folge nahezu 5 % erreicht. Damit haben wir unser Ziel erneut übertroffen. Wir achten darauf, dass wir bei allem, was wir tun, die Gesundheit und die Sicherheit unserer Mieter im Blick haben, bspw. über die Auswahl der verbauten Materialien und die Umsetzung von Sicherheitskonzepten.

Seit einigen Jahren steht der Neubau von Wohnraum im Fokus unserer Aktivitäten. Durch die Größe unseres Unternehmens können wir in vielen Bereichen Skaleneffekte erzielen, Kosten einsparen und so zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum beitragen. Auch die modulare bzw. serielle Bauweise, die wir seither verfolgen und kontinuierlich optimieren, trägt dazu bei.

Bei all unseren Aktivitäten verlieren wir die Anliegen unserer Stakeholder nicht aus den Augen. Wir haben Prozesse etabliert, um sie in unsere Planungen und Entscheidungen einzubeziehen und somit gemeinsam die besten Lösungen für unsere Quartiere zu finden. Die Ideen, Sichtweisen und Anregungen unserer Stakeholder sind für Vonovia ein wichtiges Element der Quartiersentwicklung.

Ausblick auf 2019

Mittelfristig wollen wir unsere bisherige Kundenzufriedenheitsbefragung erweitern.

Umbaumaßnahmen zur Schaffung von barrierearmen Wohnungen werden wir 2019 weiter forcieren und in diesem Zusammenhang auch die Geschwindigkeit der Aufzugsreparaturen und -installationen erhöhen, die damit verbundenen Kosten jedoch gleichzeitig reduzieren.

Zudem sind weitere Investitionen in unseren Kundenservice geplant, dessen Leistungen wir weiter ausbauen wollen.

Im Bereich Quartiersentwicklung werden wir auch 2019 weitere Maßnahmen umsetzen und das Zusammenleben in unseren Quartieren, bspw. in Stuttgart-Kornwestheim oder Dresden-Altreick durch neue Ideen verbessern.

Kundenzufriedenheit

☒ 102-43, 102-44, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2

Managementansatz 103-1

Vonovia versteht sich als Dienstleistungsunternehmen, das Mietern attraktiven Wohnraum und wohnungsnah Zusatzleistungen bietet. Die Zufriedenheit mit unseren Dienstleistungen ist der Schlüssel zu unserem wirtschaftlichen Erfolg und jeder Mitarbeiter ist angehalten, aktiv zu ihrer Verbesserung beizutragen. Dies unterstützen wir über

- > zentrale Servicecenter, Objektbetreuer vor Ort, unsere Monteure und die Wohnumfeldorganisation,
- > eine zeitnahe, unkomplizierte und zuverlässige Bearbeitung von Anliegen,
- > umfassende Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung,
- > den Aufbau der Self-Service-Funktionen, bspw. im Kundenportal, und
- > Dienstleistungsangebote, die für unsere Kunden einen echten Mehrwert haben.

Unsere Mitarbeiter im Kundenservice sind innerhalb der Service-Zeiten und am Wochenende im Notfall, z. B. für dringende Reparaturen, für unsere Mieter da. Die direkten Ansprechpartner der Mieter sind innerhalb des Unternehmens gut vernetzt und sorgen für die Einhaltung unseres Serviceversprechens.

Ob und inwieweit unsere Kunden die im Rahmen der Value-Add-Strategie von uns angebotenen Leistungen annehmen, ist für uns das ausschlaggebende Indiz, das uns zeigt, ob wir unser Angebot richtig gestalten.

Organisatorische Verankerung 103-2

Die Kundenzufriedenheit ist thematisch und organisatorisch unserem Kundenservice zugeordnet, ihre Sicherstellung jedoch obliegt jedem einzelnen Vonovia-Mitarbeiter. Der Kundenservice beauftragt einmal im Quartal einen Dienstleister mit der Durchführung einer Stichprobenbefragung im Gesamtbestand. Deren Ergebnisse werden von der Abteilung Training & Qualität aufbereitet, die zugleich

passende Maßnahmen entwickelt und diese zusammen mit den Ergebnissen an den Kundenservice zurückspielt. Von dort aus werden die Befragungsergebnisse an alle operativen Bereiche des Konzerns verteilt, wo dann auch die entsprechenden Maßnahmen umzusetzen sind.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die anhaltende Wohnraumknappheit und die steigenden Mieten vor allem in Ballungsräumen führen zu einer angespannten Lage am deutschen Wohnungsmarkt. Mit dem Mietpreis steigt zudem auch der Anspruch an die Qualität des Wohnraums und die Erwartungen an den Service von Vonovia als Vermieter. Hier bietet sich für uns die Chance, uns durch ausgezeichneten Service und schnelle Reaktionszeiten vom Wettbewerb zu unterscheiden.

Die öffentliche Diskussion zur Umlage von Modernisierungskosten hat uns gezeigt, dass die Akzeptanz für Mietsteigerungen begrenzt ist. Damit sind für uns vor allem reputative Risiken verbunden, die sich auf unser Unternehmen und den Erfolg von Vonovia auswirken können. Aus diesem Grund ist es uns ein wichtiges Anliegen, verstärkt auf die Mieter zuzugehen. In diesem Kontext hat Vonovia zudem eine freiwillige Kappung von Modernisierungsumlagen beschlossen (s. Kapitel Gesellschaft und Kunden → S. 37 ff.). Im Zuge dessen wollen wir auch die Qualität der Nebenkostenabrechnungen verbessern, um das Risiko, zu hohe oder falsche Abrechnungen zu versenden, weiter zu minimieren. Denn: Jede falsche Nebenkostenabrechnung ist für uns eine zu viel.

Mit der Digitalisierung unserer Prozesse verbinden wir zahlreiche Chancen, auch in Bezug auf die Kundenzufriedenheit. Beispielsweise stärken wir unseren Online-Auftritt und bauen die Self-Service-Funktionen in unserem Online-Kundenportal zum Nutzen der Kunden weiter aus. Dadurch sind wir für unsere Kunden noch besser erreichbar.

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

Maßnahmen zur Ermittlung der Kundenzufriedenheit

Zur Ermittlung und Steuerung erheben wir mit dem Customer Satisfaction Index (CSI) eine zentrale Steuerungskennzahl, die auch für die Vorstandsvergütung relevant ist (s. Kapitel Unser Leistungsversprechen [GB 2018, S. 88 ff.](#), www.reports.vonovia.de). Der CSI wird in regelmäßigen Abständen durch systematische Kundenbefragungen erhoben und spiegelt die Wahrnehmung und Akzeptanz unserer Dienstleistungen durch unsere Kunden wider (s. Kapitel Organisatorische Verankerung → [S. 40](#)). Die Erkenntnisse aus den Befragungen fließen in unsere Entscheidungen zu Investitionen und in die Planung von Maßnahmen mit ein.

Über die Kundenbefragungen ermitteln wir

- > übergeordnete Aspekte wie Image, Loyalität und Gesamtzufriedenheit,
- > themenbezogene Rückmeldungen zu Kundenbetreuung, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen,
- > Hinweise zu Reparaturen, zum Wohngebäude und zu den Außenanlagen. [102-43](#), [102-44](#)

Weitere Indikatoren der Kundenzufriedenheit sind die Leerstandsquote, die Mieterfluktuation sowie unmittelbare Aussagen von Mietern. Über anlassbezogene Interviews wie Service Calls zur Befragung neuer Mieter hinsichtlich ihrer Zufriedenheit mit Vonovia erhalten wir weitere Rückmeldungen, die uns bei der internen Qualitätssicherung helfen.

Unsere Fokussierung auf den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern ist eine unserer großen Stärken. Dadurch können wir die Kundenbindung festigen und die Zufriedenheit unserer Kunden steigern. Daher arbeiten wir fortlaufend daran, die Kundenservice-Leistungen zu verbessern, bspw. indem wir die Kommunikation zwischen den zentralen Ansprechpartnern und den Mitarbeitern vor Ort optimieren und Bearbeitungszeiten von Kundenanliegen nachhalten. Es ist unser Ziel, die durchschnittliche Länge der Bearbeitungszeiten weiter zu reduzieren.

Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit

Angesichts steigender Mieten wachsen die Ansprüche an die Serviceleistungen von Vermietern. Auch Vonovia sieht sich dieser Entwicklung ausgesetzt und ergreift entsprechende Maßnahmen – bspw. zur Verbesserung der Qualität der Abrechnungen im Bereich Nebenkosten. Dies geht einher mit dem Ausbau des Online-Auftrittes und der Self-Service-Funktionen auf unserer Kundenplattform. 2019 werden wir für unsere Mieter eine App einführen, um einen weiteren Meilenstein in der Serviceorientierung zu erreichen. Unsere Kunden können zukünftig z. B. online den Status ihrer persönlichen Anliegen und unserer Dienstleistungen verfolgen. Darüber hinaus haben die Kunden die Möglichkeit, sich per Push-Nachricht von Vonovia informieren lassen, online zu zahlen, Termine zu buchen und Dokumente zu laden.

2018 hat Vonovia den Kundenservice für die Stromkunden übernommen. Diese Leistung hat sich etabliert und hilft uns, unsere Kunden und ihre Bedürfnisse umfassender im Blick zu haben.

Value-Add-Angebote

Zusätzliche Produkte und wohnungsnahe Dienstleistungen, sogenannte Value-Add-Angebote, ergänzen unsere Kernleistung, die Vermietung, und schaffen zusätzlichen Komfort und Mehrwert für unseren Kundenkreis. Wir prüfen kontinuierlich zusätzliche Dienstleistungsansätze, über die wir die Kundenzufriedenheit weiter steigern können, und erweitern unser Portfolio entsprechend. Die bereits erfolgreich etablierten Dienstleistungsfelder umfassen im Wesentlichen die Objektbetreuer-, die Handwerker- und die Wohnumfeldorganisation sowie Multimedia-Dienste und Messdienstleistungen. Darüber hinaus erweitern wir unser Angebot zurzeit um die Bereiche Energieversorgung und Home-Automation.

Dienstleistungen müssen vor ihrer Aufnahme in unser Angebot drei Bedingungen erfüllen:

1. einen Mehrwert bringen,
2. wirtschaftlich und bezahlbar sowie
3. standardisierbar und in großem Umfang umsetzbar sein.

Indem wir unsere Angebote so weit wie möglich skalieren und für alle Kunden zugänglich machen, können wir in ihrem Sinne Kostenvorteile generieren. Beispiele hierfür sind die Bad-, Küchen- und Sicherheitspakete, die wir proaktiv anbieten. [203-2](#)

Angebote im Bereich Energiedienstleistungen

Über Smart-Meter-Lösungen erhöhen wir die Flexibilität unserer Mieter, da das Ablesen der Wasser- und Wärmeverbräuche digitalisiert erfolgt. Dadurch können wir auch die Nebenkostenabrechnungen zügiger erstellen. Diesen Service wollen wir in den nächsten Jahren weiter ausbauen. Haben wir 2017 rund 80.000 Wohneinheiten erfasst, waren es 2018 bereits rund 130.000.

2018 haben wir zudem im Rahmen der dezentralen Energieversorgung das Konzept des Mieterstroms weiter verfolgt und zusätzliche Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) gebaut. Insgesamt haben wir zum 31. Dezember 2018 208 PV-Anlagen betrieben. Mit zahlreichen Blockheizkraftwerken (BHKW) unterstützten wir die Heizungs- und die Trinkwassererwärmung (s. Kapitel Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen → S. 58 ff.). 2019 wollen wir unser Angebot rund um Energiedienstleistungen und Energievertrieb weiter ausbauen.

Dienstleistungen rund um das Wohnumfeld

Über unsere Objektbetreuer, Monteure und Gärtner erbringen wir diverse Leistungen rund um das Wohnumfeld, bspw. Hausmeister- und Reinigungsarbeiten und die Pflege der Grünanlagen. Dadurch können wir Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen schnell und gut ausführen und unseren Kunden ein gepflegtes Wohnumfeld bieten. Älteren Mietern bieten wir Smart-Home-Lösungen mit innovativen Assistenzsystemen sowie Kooperationen mit sozialen Einrichtungen und Pflegediensten, außerdem ermöglichen wir den altersgerechten Umbau von Wohnungen. Durch standardisierte Prozesse und Skaleneffekte bei der Beschaffung profitieren unsere Mieter auch hier von Preisvorteilen.

Für weitere Informationen zu unseren Dienstleistungen verweisen wir auf den Geschäftsbericht (s. Kapitel Unser Leistungsversprechen □ GB 2018, S. 88 ff.).

Härtefallmanagement

Die Diskussionen um die Modernisierungsumlage haben uns gezeigt, dass wir noch mehr mit unseren Kunden über ihre individuelle Situation und die Auswirkungen der energetischen Modernisierungen sprechen und auf ihre individuellen Bedürfnisse stärker eingehen müssen. Zu diesem Zweck bauen wir gegenwärtig unser Härtefallmanagement aus. Vier Mitarbeiter in Bochum stellen den Erstkontakt zum Kunden her, sobald ein Härtefall gemeldet wurde, und nehmen eine Vorprüfung vor. Danach übergeben sie den Fall an einen der 20 Quartiersmanager vor Ort, der den weiteren Kontakt mit dem Kunden übernimmt. In einem persönlichen Gespräch klärt er die Situation des jeweiligen Mieters, um gemeinsam mit ihm noch vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme eine Lösung zu entwickeln.

Bei persönlichen Härtefällen, bspw. wenn ein Mieter älter oder krank ist, unterstützt Vonovia während der Baumaßnahme u. a. durch Hilfe beim Verrücken von Möbeln oder Gegenständen oder die Unterstützung bei der Durchführung eines Umzugs in eine altengerechte bzw. barrierefreie Wohnung. Bei wirtschaftlichen Härtefällen, bspw. wenn Mieter sich aufgrund ihrer niedrigen Einkommenssituation die Miete nach der Modernisierung nicht mehr leisten können, erarbeitet der Quartiersmanager eine individuelle Lösung – bspw. die Staffelung der Mieterhöhung oder eine Reduzierung der Modernisierungsumlage für einen bestimmten Zeitraum. Eine Staffelung der Mieterhöhung ermöglicht dem Mieter zunächst seine Mietbelastung über einen längeren Zeitraum tragbar zu halten oder sich, wenn auf lange Sicht nötig, um neuen Wohnraum zu kümmern. In diesen Fällen prüfen wir gemeinsam mit dem Mieter, ob sich z. B. seine finanzielle Situation im Laufe der Zeit etwa durch eine berufliche Veränderung positiv entwickelt und welche Bedeutung dies für die Miethöhe hat.

Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter

☒ 102-15, 103-1, 103-2, 103-3

Managementansatz 103-1

Das übergeordnete Ziel von Vonovia ist, mittels einer Strategie der Profitabilität und Nachhaltigkeit den Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern. Wir möchten unseren Bestand effizient steuern und ihn zugleich für unsere Kunden optimal und lebenswert gestalten.

Der Bestand von Vonovia in Deutschland umfasst (inkl. deutsche BUWOG-Bestände) rund 360.000 Wohnungen. Die Qualität und der bauliche Zustand dieser Wohnungen sind dabei für uns von großer Bedeutung. Denn nur wenn unsere Mieter sicher und gesund in ihren Wohnungen leben können und eine hohe Wohn- und Lebensqualität haben, können wir sie langfristig an uns binden und Vonovia erfolgreich in die Zukunft führen.

Die Bestandsqualität definieren wir zum einen als den guten baulichen Zustand unserer Objekte. Dies umfasst alle Themen rund um Instandhaltung und Modernisierung. Neben der Steigerung des Wohnwertes und der Attraktivität des Wohnraums geht es hierbei insbesondere auch um die Gesundheit der Mieter, die wir bspw. durch den Einsatz umweltverträglicher Materialien oder durch die Beseitigung von Schadstoffen unterstützen.

Zum anderen beinhaltet die Bestandsqualität aber auch Themen rund um das Wohnumfeld. So gilt es, durch helle, freundlich gestaltete Außenflächen das Sicherheitsempfinden zu steigern und Wohlfühlorte im Quartier zu schaffen, die möglichst frei von Luftschadstoff- oder Lärmemissionen sind.

Organisatorische Verankerung 103-2

Veränderungen am baulichen Zustand werden i. d. R. durch unseren Technischen Service vorgenommen, während die unmittelbare Umgebung unserer Wohnungen von unserem Wohnumfeldservice gepflegt wird. Der Einkauf ist – im Austausch mit der Abteilung Portfoliomanagement – über die Beschaffung von Baustoffen ebenfalls involviert.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Bewirtschaftung und der Erhalt von Immobilien sind für Vonovia mit Geschäftsrisiken verbunden. Der Bau-boom in Deutschland und die damit verbundene Verknappung der Handwerkerkapazitäten sorgen dafür, dass die Baukosten kontinuierlich ansteigen und eine wirtschaftliche Umsetzung unserer Baumaßnahmen erschwert wird. Langwierige Baugenehmigungsverfahren führen zudem zu einer zeitlichen Verlängerung der Baumaßnahmen und einer möglichen Verteuerung der Baukosten.

Unzureichende Informationen zu verbauten Materialien oder zur Umsetzung bautechnischer Regularien stellen für Vonovia zudem eine besondere Herausforderung dar. Diesem Risiko begegnen wir mit Bestandsbegehungen, regelmäßigen Kontrollen der Gebäudesicherheit unter Berücksichtigung aller baurechtlichen Vorschriften, der Prüfung auf eventuelle Gefahrenstoffe, der Erstellung von erforderlichen Brandschutzkonzepten sowie der Einbindung von Fachplanern zur Optimierung von baulichen Maßnahmen im Bestand. Darüber hinaus gelten klare Spezifikations- und strenge Qualitätsvorgaben für die Materialauswahl.

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

Erhöhung der Bestandsqualität

Mit der Bestandsqualität verbinden wir

- > den guten baulichen Zustand der Gebäude durch Instandhaltung und Modernisierung,
- > die Gewährleistung der Sicherheit und Gesundheit unserer Mieter,
- > den Wert und Ertrag des Portfolios, den wir durch Neubau, ganzheitliche Quartiersentwicklungen sowie gezielte An- und Verkäufe verbessern wollen.

Unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen basieren auf operativen und strategischen Erwägungen.

gen, insbesondere mit Blick auf die Steigerung der Kundenzufriedenheit.

Instandhaltung	Modernisierung
Ziel	Ziel
Langfristige Bewahrung der Gebäudesubstanz.	Erhöhung des Nutzungsstandards und des Gebrauchswerts von Gebäuden.
Maßnahmen	Maßnahmen
Regelmäßig getätigte und langfristig geplante wirtschaftliche Aufwendungen, durch die wir Aufwandsspitzen und Zusatzkosten vermeiden.	Wohnwertsteigernde Maßnahmen innerhalb abgeschlossener Wohnraumflächen (z. B. neue Balkone und Küchen, Badmodernisierung, altersgerechter Umbau).
An lang- und kurzfristigen Bedarfen orientierte Planungen.	Energetische Maßnahmen an Gebäudehülle oder Versorgungsinfrastruktur (z. B. Dämmung von Wohnungen, Fenster- und Dacherneuerungen, moderne Heizungen).
Nutzung von Skaleneffekten zur Einsparung von Kosten.	

2018 haben wir unser 3%-Ziel erneut übertroffen und mit unserem energetischen Modernisierungsprogramm wieder eine Quote von nahezu 5% in Deutschland erzielt, das entspricht rund 18.000 Wohnungen.

Bei insgesamt 15.000 Wohnungen (2017: 11.000) haben wir 2018 wohnwertsteigernde Maßnahmen durchgeführt. In den kommenden Jahren möchten wir das Niveau der wohnwertsteigernden Maßnahmen mindestens halten bzw. wenn möglich weiter steigern.

Im Berichtsjahr haben wir weiterhin die Grünbereiche in den Beständen optimiert und bspw. alte Gehölzflächen in Rasenflächen umgewandelt. Dadurch schaffen wir ansprechende Aufenthaltsflächen für unsere Kunden in den Quartieren und erhöhen die Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen.

Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung

Vonovia hält das Investitionsprogramm weiter auf einem sehr hohen Niveau. Die Schwerpunkte liegen dabei auf Bestandsverbesserung, Neubau und Dachgeschossaufstockung.

2018 haben wir folgende Investitionen getätigt:

Instandhaltung und Modernisierung

in Mio. €	2017	2018
Instandhaltung und Substanzerhalt ²⁾	346	430
Instandhaltungsintensität (€/m ²) ²⁾	16	18
Modernisierung ^{1) 2)}	779	1.139
Modernisierungsintensität (€/m ²) ²⁾	35	37
Summe ²⁾	1.125	1.569
Summe (€/m²) ²⁾	51	55
Wohnwertsteigernde Maßnahmen ³⁾	200	250

¹⁾ Inkl. Neubau: 2018: 234,3 Mio. €, 2017: 65,7 Mio. €.

²⁾ Scope ist der vollständige Konsolidierungskreis des Vonovia Konzerns.

³⁾ Enthalten sind Maßnahmen auf Wunsch der Mieter im laufenden Mietverhältnis.

Unbedenklichkeit der verbauten Materialien

Wichtig ist für uns, dass unsere Kunden gesund wohnen. Das von uns verbaute Material wählen wir daher 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, läuft die Schimmelbeseitigung und die Einleitung von Präventionsmaßnahmen über den Technischen Service – sofort und ohne Fragen nach der Verantwortung zu stellen.

Welche Materialien standardmäßig in Vonovia-Objekten verbaut werden, entscheidet der Einkauf in Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanagement nach präzisen Prozessvorgaben, die in unserem Produkthandbuch festgeschrieben sind. Dadurch können wir bspw. schnell auf gesetzliche Änderungen reagieren und entsprechende Anpassungen vornehmen. Von unseren Nachunternehmern erwarten wir die vollständige Einhaltung unserer Produktvorgaben, sodass wir bei allen Maßnahmen die gleiche Qualität sicherstellen können.

Alle Materialien müssen

- > verschiedene Qualitätsprüfungen unter Beachtung ihrer potenziellen Auswirkungen im Verwendungszyklus bestehen und
- > den geltenden Anforderungen an Sicherheit sowie Gesundheits- und Umweltverträglichkeit entsprechen.

2018 haben wir bspw. entschieden, bei Fassadenarbeiten im Rahmen energetischer Modernisierungen zukünftig verstärkt Mineralwolle als Dämmmaterial zu verbauen. Bei der Auswahl der Produkte achten wir auch auf die Energieeffizienz, z. B. bei der Wahl der Heizkessel, und auf die Sicherstellung der Wasserqualität im Bestand, z. B. durch besondere Filtersysteme (s. Kapitel Umweltschutz während Um- und Neubauten → S. 65 ff.).

Die Notwendigkeit für spezielle Gesundheits- und Sicherheitsprüfungen in Zusammenhang mit verbauten Materialien bestand im Berichtsjahr nicht.

Sicherheitskonzepte und weitere Maßnahmen

Sicherheitskonzepte

Die Sicherheit unserer Mieter wollen wir in- und außerhalb ihrer Wohnungen gewährleisten, denn sie ist eine grundlegende Voraussetzung für das persönliche Wohlbefinden. Dabei spielt nicht zuletzt das subjektive Sicherheitsempfinden eine wichtige Rolle. 102-15

In unseren Beständen achten wir daher darauf,

- > sogenannte „Angsträume“ – bspw. unbeleuchtete Parkflächen oder Gehwege – zu beseitigen,
- > ausreichend Beleuchtung auf Wegen, Stellplätzen, Eingangsbereichen und Fluren sicherzustellen,
- > in Abstimmung mit dem Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen Sicherheitslösungen zur Verbesserung des Einbruchschutzes – bspw. Panzerriegel oder sichere Wohnungstüren – zu testen und anzubieten,
- > über Begehungen des kompletten Freiflächenbestands und der Spielplätze – alle zwei Jahre – Gefahrenquellen zu identifizieren,

- > alle Vorgaben der Verkehrssicherungspflicht ausnahmslos einzuhalten, sodass Gefährdungsrisiken dauerhaft minimiert werden,
- > bei Identifizierung von Mängeln oder Risiken sofortige Maßnahmen einzuleiten, um Unfälle auf den Freiflächen zu verhindern.

Verminderung von Lärmbelästigung

Lärm in unseren Quartieren kann die unterschiedlichsten Hintergründe haben – er beeinträchtigt jedoch 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 hierbei die Rolle des Vermittlers 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 kleine Annehmlichkeiten wie Mieterfeste vor Ort versuchen wir, Verständnis bei den Bewohnern zu wecken. Wir sind bestrebt, die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten, da bspw. bei Gebäudeaufstockungen die Wohnungen im Gebäude weiterhin genutzt werden. Durch die modulare Bauweise können wir die Bauzeit sehr kurz halten, da die vorgefertigten Wohnungsmodule nur noch durch Monteure zusammengesetzt und durch den Innenausbau finalisiert werden müssen.

Sicherheitsbegehungen

	Begehungsturnus	Gesamtsumme Prüfgegenstände	Soll-Prüfungen 2018 ¹⁾	Ist-Prüfungen 2018 (EPRA H&S-Asset)
Gebäude	alle 2 Jahre	52.900	30.653	90 % ²⁾
Bebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	35.187.000	13.702.026	100 %
Unbebaute Freiflächen	alle 2 Jahre	2.746.000	1.464.274	100 %
Bäume	je nach Baumart & Vorschädigung alle 1, 2 oder 3 Jahre	214.000	152.617	100 %
Spielplätze	Je nach Spielgerät-Kategorie 1x-4x jährlich	1.200	2.569	100 %

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 (EPRA H&S-Comp).

¹⁾ Die Kontrollen erfolgen in einem 2-jährigen Rhythmus in Abhängigkeit von dem Datum der Erstbegehung; die Jahresscheiben sind daher nicht genau gleich verteilt. (50%-50%).

²⁾ Fehlende Begehungen wurden Anfang 2019 nachgeholt.

Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und bezahlbare Mieten

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

Managementansatz 103-1

Die Lage am deutschen Wohnungsmarkt hat sich auch 2018 nicht verändert und die Wohnungsnachfrage übersteigt weiterhin – insbesondere in Ballungsgebieten – deutlich das Angebot. Wohnungsentpässe sowie steigende Mieten sind die Folge. Gleichzeitig hinkt der Neubau dem Wohnraumbedarf trotz steigender Fertigstellungszahlen besonders in Metropolregionen hinterher. Vonovia will diesem Trend entgegenwirken und vor allem durch Effizienz und Skaleneffekte bezahlbaren Wohnraum anbieten und die Wohnungsmärkte durch den Bau neuer Wohnungen entlasten. Nur dadurch kann der Druck auf die Wohnungsmärkte entschärft werden. Aus diesem Grund investiert Vonovia kontinuierlich in die Erweiterung des Wohnungsbestands durch Neubauten und Zukäufe und bietet Konditionen, die teilweise – wie in Berlin – deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten für Neuvermietungen liegen.

Weiterhin verändert sich der Wohnungsmarkt auch durch den demografischen Wandel. Die deutsche Bevölkerung wird im Durchschnitt zunehmend älter und auch der Anteil an Singlehaushalten steigt an. Diese Entwicklungen stellen die Wohnungswirtschaft insbesondere bei der Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum vor erhebliche Herausforderungen. Vonovia will diesen Herausforderungen durch Neubau und Bestandsumbauten, z. B. durch veränderte Wohnungsgrößen und altersgerechten Umbau, begegnen.

Dabei spielt eine große Rolle, dass die Wahrnehmung der Wohnraumproblematik in den letzten Jahren erheblich zugenommen hat. Umfragen zeigen, dass die allgemeine Meinung besteht, die Politik hätte in der Vergangenheit wohnungspolitisch unvorteilhafte Entscheidungen getroffen und würde heute zu wenig unternehmen, dem Problem entgegenzuwirken. Diese Wohnungsknappheit und in deren Folge die Immobilienpreis-/Mietpreisentwicklung lösen ein subjektives Ungerechtigkeitsempfinden quer durch alle Gesellschaftsschichten aus mit steigendem Druck auf die politischen Entscheidungsträger. Vonovia agiert in diesem Spannungsfeld zwischen Gesellschaft und

Politik, wobei die politischen Rahmenbedingungen einen immer größeren Einfluss ausüben. Über teilweise individuelle Vereinbarungen mit Städten und Gemeinden begegnen wir diesen Entwicklungen, um der Aufgabe bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen weiterhin nachzukommen.

Organisatorische Verankerung 103-2

Die Planung von neuem Wohnungsbau erfolgt entweder über den Development-Bereich der BUWOG-Gesellschaften oder über den Technischen Service. Dieser übernimmt i. d. R. auch Aus- und Umbauten. Im Portfolio- und Mietmanagement erfolgt die Berechnung der Miethöhen in Absprache mit den Regionen sowie die Bearbeitung des Härtefallmanagements.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Bereitstellung von neuem Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung bezahlbarer Mieten ist für Vonovia sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Denn wir agieren hier in einem Kontext, in dem sozialer Wohnungsbau sowie mietrechtliche und sozialpolitische Themen in der Gesellschaft intensiv diskutiert werden.

In den vergangenen Jahren sind die Baukosten deutlich gestiegen – u. a. aufgrund höherer Preise für Baustoffe und Dienstleistungen, einer Vielzahl gesetzlicher Vorgaben und Regulierungen oder auch höherer Bodenpreise sowie Abgaben und Gebühren. Darüber hinaus ist aufgrund der voll ausgelasteten Baubranche mit Zeitverzögerungen sowohl in den Genehmigungsverfahren als auch in der Verfügbarkeit von Bauleistungen zu rechnen. Beispielsweise dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses aktuell von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund zwei Jahre. Dadurch wird es für Vonovia immer schwieriger, in kurzer Zeit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch das serielle Bauen können wir dieser Entwicklung durch verkürzte Bauzeiten etwas entgegenwirken, uns ihr jedoch nicht vollständig entziehen.

Darüber hinaus entwickelt sich auch das Mietrecht weiter und wirkt sich auf unsere Geschäftstätigkeit aus. Verschärfungen der Regulierungen bergen das Risiko, den wirtschaftlichen Anreiz zur Schaffung neuen Wohnraums und zur Sanierung bestehender Immobilien zu senken. Andererseits führen diese Regelungen zu Verlässlichkeit und Sicherheit auf Mieter- und Vermieterseite.

Das serielle/modulare Bauen ist aus unserer Sicht weiterhin ein wichtiger Ansatz, über den wir neuen Wohnraum schaffen können. Durch die geringeren Belastungen der Anwohner bei dieser Fertigungsweise lässt sich darüber hinaus auch die Akzeptanz für Neubau und Nachverdichtung in der Gesellschaft weiter steigern. Dennoch ergeben sich auch hier Herausforderungen für unser Unternehmen. Denn die individuellen Landesbauordnungen erschweren den Bauprozess und eine Adaption des modularen Systems. Beispielsweise können Objekte in einer Holz-Hybridbauweise aufgrund unterschiedlicher Brandschutzanforderungen nicht in allen Bundesländern so wie gewünscht errichtet werden. Auch haben die Anforderungen an die Barrierefreiheit Auswirkungen auf das modulare Konzept und damit auch auf die Baukosten.

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

Bei der Bereitstellung neuen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraums nutzen wir verschiedene uns zur Verfügung stehende Möglichkeiten, um die Kosten für unsere Mieter möglichst gering zu halten. Neben freiwilligen Vereinbarungen und Verpflichtungen sind dies u. a. das Ausnutzen wirtschaftlicher Skaleneffekte, das Senken der Baukosten über serielle Bauweisen sowie der bedarfsgerechte Umbau im Bestand.

Vereinbarungen zur Mietpreisbegrenzung

Ein erster erfolgreicher Baustein in der Begrenzung der Belastungen für unsere Mieter besteht in der Kappung der umlagefähigen Kosten für Modernisierungsleistungen. Die Schärfe der gesellschaftlichen Debatte rund um das Thema Mieterhöhungen durch Modernisierung hat die Bedeutung des Themas gezeigt. Aus diesem Grund hat Vonovia sich dazu verpflichtet,

- > zukünftig keine Modernisierungen durchzuführen, die den Mieter mit mehr als 2 € Kaltmiete je Monat und m² zusätzlich belasten,
- > dafür Sorge zu tragen, dass unsere Kunden in ihrem Zuhause bleiben können, und
- > Härtefälle individuell zu prüfen sowie aktiv nach Lösungen zu suchen.

Das frühzeitige Einbeziehen unserer Mieter ist dabei ein wichtiger Schritt. Mit diesen Maßnahmen wollen wir erreichen, dass trotzdem substanzaufwertende und klimaschutzrelevante Sanierungen weiter durchgeführt werden können, d. h. der Akzeptanz für Klimaschutzmaßnahmen auch weiterhin Rechnung getragen werden kann.

Einen zweiten Baustein stellt der geförderte Wohnraum dar. Immer mehr Wohnungen fallen aus der Sozialbindung. Während es 1990 noch rund 3 Mio. Sozialwohnungen in Deutschland gab, geht die Zahl bis 2020 auf rund 1 Mio. Sozialwohnungen zurück. Rund 10 % der Wohnungen von Vonovia unterliegen einer solchen Preisbindung. Während es im Neubau mitunter fixe Regelungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum gibt – beispielsweise das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, bei dem 30 % der Geschossfläche für Wohnen gebunden angeboten werden müssen – existieren für den Bestand zumeist keine neueren Regelungen. Vonovia trifft aber in vielen Wohnungsmärkten bspw. individuelle Lösungen und freiwillige Vereinbarungen mit Städten und Gemeinden, die auch für Bestandsgebäude neue Bindungsregelungen vorsehen – und geht so in vielen Orten über die gesetzlichen Vorschriften hinaus. Hierzu tauschen wir uns mit Oberbürgermeistern und Stadtverwaltungen und auch Mietervereinen aus (s. Kapitel Offener Dialog mit der Gesellschaft → S.28 ff.).

Nutzung von Skaleneffekten

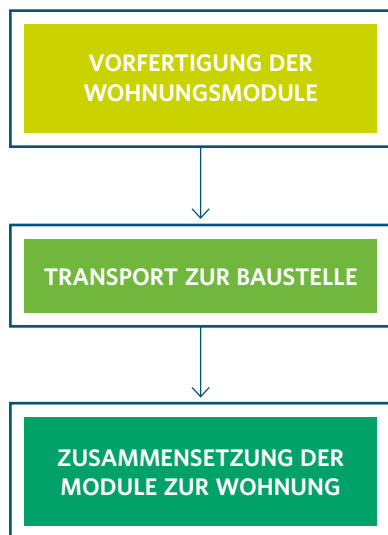
Skaleneffekte erzielt Vonovia vor allem durch standardisierte Prozesse und die Größe des Unternehmens. Dadurch können wir bei der Bewirtschaftung der Bestände und dem Einkauf von Leistungen Kostenvorteile erzielen und sie bspw. über niedrigere Nebenkosten an unsere Mieter weitergeben. Auch bei Investitionen in die Bestände wenden wir standardisierte Verfahren an und nutzen soweit möglich einheitliche Materialien bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Dadurch erreichen wir große Einkaufsvolumina, über die wir besondere Konditionen bei Lieferanten erhalten, bspw. in Form eines günstigeren Einkaufspreises oder einer besseren Qualität zum gleichen Preis.

Neubau, serielles Planen und Bauen 102-15, 413-1

Vonovia will Wohnungen anbieten, die sich breite Bevölkerungsschichten leisten können. Um dies zu gewährleisten, müssen die Baukosten niedrig sein. Die serielle Planung und Bauweise machen das möglich. Bauvorhaben setzen wir in diesem Kontext nicht nur als Einzelprojekte um, sondern vermehrt auch über systematische, standardisierte Prozesse in Serie, und unterteilen die geplanten Wohnungen in einzelne Module. Dadurch können wir die Kosten und die Bauzeit erheblich reduzieren und gleichzeitig hohe

Qualitätsstandards gewährleisten. Durch die kürzere Bauzeit können wir auch die Lärmbelastung und Schmutzentwicklung für die Anwohner reduzieren.

Modulare Bauweise



Weiterhin wirkt sich positiv aus, dass Vonovia in den Beständen über eine große Zahl an Grundstücken und Aufstockungspotenzial, auch in zentralen Lagen, verfügt, sodass keine teuren Baugrundstücke erworben werden müssen.

Die oben genannten individuellen Bauordnungen der Länder erschweren den seriellen Bauansatz, über den wir die Baukosten reduzieren wollen. Um den entsprechenden Herausforderungen zu begegnen, stehen wir in einem engen Austausch mit der Politik und den Kommunen, aber auch den Bauämtern. Wir investieren viel Zeit in eine langfristige und detaillierte Planung.

Die öffentlichen Debatten im Berichtsjahr haben uns gezeigt, dass die Beteiligung der Bürger bei Baumaßnahmen immer wichtiger wird, um Vorhaben erfolgreich durchführen zu können. Vonovia verfolgt daher den Ansatz, Mieter und weitere Stakeholder bei den Planungen für Neubaumaßnahmen oder Aufstockungen einzubeziehen und ihre Ideen, Sichtweisen und Anregungen einzuholen. Beispielsweise sprechen wir frühzeitig mit Ortsbeiräten und Mietervertretern und führen regelmäßig Informationsveranstaltungen durch. Auch holen wir wo sinnvoll die Unterstützung von Mediatoren ein, um besonders komplizierte Fällen zu lösen.

2018 haben wir zahlreiche Bauprojekte in serieller Bauweise in allen Regionen Deutschlands begonnen bzw. abgeschlossen, unter anderem zwei Mehrfamilienhäuser

mit Stahlmodulen in Wiesbaden sowie einen Neubau mit Stahlbetonmodulen in Dresden.

Insgesamt wurde 2018 mit dem Neubau von über 1.000 Wohnungen begonnen, wovon ein Teil bereits fertiggestellt werden konnte. Unser Investitionsprogramm halten wir weiter auf sehr hohem Niveau und werden erneut rund 1,3-1,6 Mrd. € vor allem in energetische Modernisierungen und Neubauten investieren. Unser Ziel ist es, das Aufgabenspektrum des Technischen Service zu erweitern und die Monteure über die Koordination der Partnerfirmen hinaus auch bei den Innenausbauten einzusetzen.

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

Die zunehmende Veränderung der Wohnbedürfnisse stellt die Wohnungswirtschaft vor die Aufgabe, Wohnraum – auch und gerade im Bestand – bedarfsgerecht anzupassen. Parallel zu der Entwicklung, dass die deutsche Bevölkerung zunehmend älter wird, steigt Nachfrage durch eine wachsende Zahl von Ein- bis Zwei-Personenhaushalten. Diese Entwicklung verstärkt das Bedürfnis nach entsprechenden Wohnungen für kleinere Haushalte. Eine Vielzahl dieser Wohnungen braucht barrierearme Ausstattungen und Zugänge, um älteren Menschen einen möglichst langen Verbleib ihrer Wohnung zu ermöglichen. Denn kaum ein Aspekt ist für den Erhalt der Lebensqualität im Alter von so großer Bedeutung wie die Vertrautheit der eigenen vier Wände – auch bei Pflegebedürftigkeit.

Barrierearm bedeutet dabei für uns, dass

- > die Wohnungen idealerweise auch über einen Aufzug erreicht werden können,
- > Schwellen und Stufen eingeebnet sind und keine Absätze von mehr als zwei Zentimetern bestehen sowie
- > breitere Eingangs- und Innentüren, ebenerdige Duschen und ein unterfahrbares Waschbecken eingebaut werden.

Unsere Neubauten sind grundsätzlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus barrierearm gebaut, bei Modernisierungsmaßnahmen in Bestandswohnungen prüfen wir die jeweiligen Potenziale zum Barriereabbau. Unsere Maßnahmen umfassen auch die Gemeinschaftsflächen, indem wir bspw. Hauseingänge verbreitern oder über separate Abstellflächen dafür Sorge tragen, dass unsere Mieter ihre Rollatoren und ähnliche Hilfsmittel sicher abstellen können.

Es ist unser Anliegen, auf die veränderten Bedürfnisse einzugehen, bspw. durch adäquaten altersgerechten Umbau, die Einrichtung von ambulant betreuten Wohngemeinschaften oder indem wir älteren Mietern bei der Bewältigung ihres Alltags Unterstützung anbieten.

In Essen und in Berlin verfolgen wir modellhafte Konzepte, die wir – sollten sie sich gut bewähren – in Zukunft auch an anderen Standorten weiter ausbauen wollen:

In Essen haben wir als Modellprojekt eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Menschen mit einer Demenzerkrankung umgesetzt, bei der Menschen in einem gemeinsamen Haushalt leben und externe Pflege- und Betreuungsdienstleistungen in Anspruch nehmen können. Dazu wurden vier Wohnungen zusammengelegt und barrierefrei umgebaut. Diese Art des Zusammenlebens bietet speziell für ältere Menschen oder Menschen mit einer Demenzerkrankung die Möglichkeit, gemeinsam und selbstbestimmt alt zu werden und zusammen den zunehmenden Hilfebedarf zu bewältigen.

In Berlin-Reinickendorf entwickelt Vonovia auf sozialverträgliche Art und Weise ein Quartier, in dem das Zusammenleben der Generationen eine wichtige Rolle spielt. Es werden 145 seniorengerechte und barrierearme Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen in zwei Wohnhochhäusern – mitten im Quartierszentrum – entstehen. Neben passgenauen Grundrissen gehören auch Ausstattungsmerkmale wie Automatiktüren im Hauseingang, größere Bäder mit rutschfesten Fliesen und Haltegriffen, eine zentrale Stromabschaltung, Komfortsteckdosen oder ein Einbauschränk im Flur mit Platz für einen Rollator dazu. Ergänzend hierzu sind wir eine Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe eingegangen, mit der wir ein Konzept für einen Nachbarschaftstreff erarbeitet haben. Ziel ist es, mit einem unterstützenden Umfeld ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden auch im höheren Alter zu ermöglichen. Verschiedene Alltagshilfen, darunter ein Apotheken- und ein Wäscheservice, ambulante Pflegedienstleistungen, ein Hausnotruf, Menü-Service bis hin zu Gruppenaktivitäten wie Ausflüge, gemeinsames Kochen oder Gedächtnissport sollen Teilhabe und ein Plus an Lebensqualität ermöglichen.

Quartiersentwicklung

☒ 102-15, 103-1, 103-2, 103-3, 413-1

Managementansatz 103-1, 102-15

Eine besondere Chance für nachhaltige Entwicklung bietet sich Vonovia überall dort, wo wir größere zusammenhängende Wohnungsbestände haben. In solchen Quartieren besteht für uns die Möglichkeit, sowohl baulich als auch gesellschaftlich gestaltend tätig zu werden. Damit einher gehen eine besondere Verantwortung und die Anforderung, partnerschaftlich mit den weiteren Akteuren der Stadtgesellschaft zusammenzuarbeiten. Denn die Entwicklung ganzer Quartiere ist eine Gemeinschaftsleistung einer Vielzahl von Menschen und Anspruchsgruppen. Dabei wollen wir dem Anspruch gerecht werden, kooperativ dazu beizutragen, unsere Quartiere als vielfältige, offene und lebenswerte Identifikationsräume mitzugestalten.

Die ganzheitliche Entwicklung unserer Quartiere stellt eines der größten Entwicklungspotenziale für Vonovia dar. Zentrale Maßnahmen dabei sind neben der Modernisierung und Instandhaltung auch die Schaffung von neuem Wohnraum durch Neubau und Aufstockung sowie die Gestaltung des Wohnumfeldes.

Über unseren ganzheitlichen Ansatz der Quartiersentwicklung, bei dem wir räumlich zusammenhängende Gebäude-Ensembles, ihr Umfeld und den Stadtteil betrachten, wollen wir ganze Stadtgebiete entwickeln. Dabei beziehen wir sowohl wirtschaftliche als auch gesellschaftliche Kriterien mit ein und engagieren uns in diversen sozialen Kontexten. Unser damit verbundenes Ziel ist die Wertsteigerung unseres Immobilienbestands, was sich für unsere Kunden wiederum in einer wahrnehmbaren Aufwertung des Wohnraumes und der Attraktivität des Quartiers niederschlägt.

Die frühzeitige Einbindung der Stakeholder in Planungs- und Entscheidungsprozesse ermöglicht es uns, divergierende Interessen zu erfassen und über gezielte Kommunikations- und Teilnehmungsmaßnahmen die Akzeptanz unserer Aktivitäten zu stärken.

Begriffe wie „lebendige Nachbarschaften“ oder „lebenswerte Quartiere“ zeigen, dass Lebensqualität vermehrt mit der Quartiersebene verknüpft wird. Damit rückt das Quartier in den Fokus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es fehlen jedoch an vielen Stellen noch fundierte Forschungserkenntnisse. Um dies zu ändern, stiftet die Vonovia SE der EBZ Business School - University of Applied Sciences die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“. Mit der Stiftungsprofessur soll erforscht werden, welche Parameter zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beitragen und welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen können.

Organisatorische Verankerung 103-2

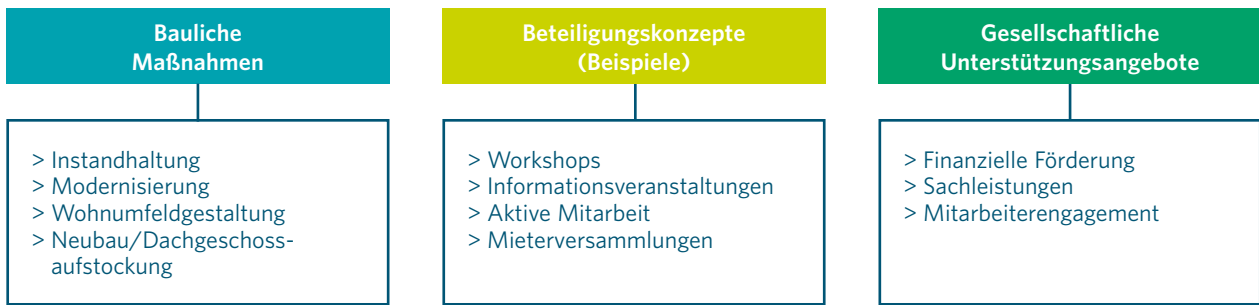
Die Verantwortung für die Quartiersentwicklungen liegt in den Regionen bei den Regionalleitern, welche die Maßnahmen mit den Regionalgeschäftsführern abstimmen. Für die Durchführung werden zunehmend eigene Quartiersentwickler vor Ort eingesetzt, wodurch wir auch entstehende Sonderthemen bedarfsorientiert adressieren können. Quartiersplanungen werden über das Portfolio- und Mietenmanagement zentral begleitet.

Die Investitionsmaßnahmen werden in einem mehrjährigen Bebauungsplan im Rahmen einer Quartiersentwicklung gebündelt und um weitere Maßnahmen ergänzt. Diese umfassen die Verbesserung der Infrastruktur, städtebauliche Thematiken, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie soziale und Wohnumfeldmaßnahmen. In den Development-Projekten der BUWOG-Gesellschaften werden diese Bausteine bereits in der Planungsphase entsprechend mit berücksichtigt.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Entwicklung unserer Quartiere erfolgt im Kontext vielfältiger gesellschaftlicher Faktoren. Maßnahmen zur Modernisierung und Nachverdichtung werden immer wichtiger, um dem Wohnraummangel zu begegnen, ihre

Maßnahmen in der Quartiersentwicklung



Akzeptanz ist jedoch gemischt. Die Einbindung aller Stakeholder, insbesondere der Mieter und der Kommunalpolitik, ist dabei eine große Herausforderung, jedoch eine unserer wichtigsten Maßnahmen. Wir sind überzeugt, durch aktive Kommunikation und Mieterbeteiligung die entsprechenden Risiken mindern und kritische Diskussionen kooperativ führen zu können.

Indem wir ein positives Bild der Quartiersentwicklung vermitteln und deren Akzeptanz erhöhen, nutzen wir die Chance, die allgemeine Kundenzufriedenheit weiter zu verbessern, uns in der Stadtgesellschaft zu verankern und zur nachhaltigen Entwicklung ganzer Stadtteile beizutragen.

Weiterhin ist es für Vonovia besonders wichtig, bei großen Quartiersentwicklungsprojekten die Balance zwischen Investitionen, Wirtschaftlichkeit und Bezahlbarkeit der Wohnungen zu finden. Über Selbstverpflichtungen oder die Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen begegnen wir dieser Herausforderung.

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

2018 befanden sich im Rahmen des Investitionsprogramms Quartiersentwicklung deutschlandweit elf Quartiersentwicklungen mit rund 6.800 Wohnungen in der operativen Umsetzung. Darüber hinausgehende Potenziale und Bedarfe haben wir bereits identifiziert und in den nächsten Jahren werden wir zahlreiche Mieter über weitere Quartiersentwicklungen erreichen. Diese sollen neben baulichen Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Wohnqualität auch soziale Projekte berücksichtigen, die das Zusammenleben und den Austausch im Quartier fördern. Dadurch wollen wir z. B. unseren älteren Kunden die Möglichkeit bieten, möglichst lange im gewohnten Umfeld zu bleiben, aber zugleich auch das Miteinander und die Vielfalt unserer Mieter fördern.

Mehr Informationen dazu, wie wir bei Quartiersentwicklungen vorgehen, finden Sie in unserem Lagebericht im

Geschäftsbericht 2018 (s. Kapitel Nicht-finanzielle Erklärung [GB 2018, S. 77 f.](#)).

Bauliche Maßnahmen und Mobilitätskonzepte

Investitionsmaßnahmen werden langfristig geplant. Die baulichen Maßnahmen werden um weitere Maßnahmen, bspw. zur Verbesserung der Infrastruktur, um eventuell vorzunehmende Rückbauten, die Realisierung ganzheitlicher Energiekonzepte sowie städtebauliche Aspekte ergänzt.

Insbesondere bei den Quartiersentwicklungen von Vonovia spielt das Wohnumfeld eine wichtige Rolle. So können über Wohnumfeldmaßnahmen wie der Schaffung neuer Grün- und Spielplatzflächen sowie der Gestaltung von kommunikativen Quartierszentren außerhalb der Gebäude kurzfristig eine Erhöhung der Akzeptanz von Umbaumaßnahmen sowie langfristig echte Mehrwerte für den Mieter geschaffen werden. Gerade in urbanen Umfeldern wird das Thema Erholungsräume aktuell und zukünftig ein immer wichtiger werdender Faktor für die Bewertung von Wohnqualität.

Über Projekte z. B. zur Etablierung von Gemeinschaftsgärten für Mieter kann gerade in Quartieren mit kulturellen Herausforderungen und in schwierigen Umfeldern ein Beitrag geleistet werden, um die gesellschaftliche Entwicklung positiv voranzubringen.

Im Rahmen der baulichen Wohnumfeldgestaltung gewinnen auch Mobilitätskonzepte, die wir gemeinsam mit Städten und Kommunen umsetzen, zunehmend an Bedeutung. In München bspw. werden Konzepte wie Car-Sharing auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet, um deren erforderliche Gesamtzahl zu reduzieren. Wir streben eine Erweiterung um e-Roller, e-Bikes sowie Lastenfahrräder an und wollen weitere Städte und Kommunen zu einer derartigen Anrechnung von Mobilitätskonzepten bewegen.

Eine Übersicht über unsere baulichen Maßnahmen finden Sie in diesem Nachhaltigkeitsbericht in den Kapiteln Bestandserhalt sowie Gesundheit und Sicherheit der Mieter → S. 43 ff. und Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum und bezahlbare Mieten. → S. 46 ff.

Beteiligungskonzepte

Bei der Umsetzung von Quartiersmaßnahmen sind oftmals divergierende Interessen zu berücksichtigen. Über die aktive Einbindung der Bewohnerschaft, öffentlicher Interessensgruppen und weiterer Stakeholder im Quartier sowie in Kooperation mit Ländern und Kommunen werden Lösungsansätze für ein lebenswertes Quartier erarbeitet. So binden wir unsere Mieter u. a. bei der Gestaltung des Wohnumfelds (bspw. über Mieterworkshops zur aktiven Fassaden- und Spielplatzgestaltung, Wegeführungen, etc.) mit ein. Bei großen Quartiersentwicklungen sind Partizipationsverfahren und umfassende Kommunikation unter Einbeziehung aller Partner ein elementarer Baustein für eine erfolgreiche Umsetzung. Dies tun wir über unterschiedliche Maßnahmen, die wir an den nachfolgenden Quartiersentwicklungen beispielhaft aufzeigen.

Berlin-Tegel (Ziekowkiez):

- > Abschluss einer Sozialvereinbarung mit dem Bezirk Berlin-Reinickendorf. Eckpunkte der Vereinbarung:
 - > Sozialverträglichkeit der Modernisierung durch Kappung der Modernisierungsumlage auf 1,75 €/m² Nettokaltmiete und konsequente Berücksichtigung sozialer Härten,
 - > Ausschluss von Mieterhöhungen für die ersten fünf Jahre nach Modernisierung,
 - > Etablierung einer Mietersprechstunde und fester Ansprechpartner vor Ort,
 - > Übernahme der Vereinbarung in jeden Mietvertrag.
- > Eröffnung der Begegnungsstätte „JOVO-Treff“ für Senioren in Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. im Juni 2018 mit großem Mieterfest.
- > Umsetzung einer Informationsveranstaltung im November 2018 im Rathaus Reinickendorf zur Erstinformation von Mietern und Anwohnern mit umfassender Vorstellung des geplanten Vorhabens und der Sozialvereinbarung.
- > Eröffnung eines „Kiezschauensters“ mit Ansprechpartnern vor Ort und Vorstellung des 3D-Modells der geplanten Maßnahmen; Bereitstellung von Infomaterial und Möglichkeiten der aktiven Beteiligung (bspw. Pinnwand für Vorschläge und Wünsche der Bewohner).
- > Durchführung Hunderter „Haustürgespräche“ durch Vonovia sowie Mitarbeiter von ZebraLog, unserem Partner für Kommunikation und Partizipation.

- > Erarbeitung eines umfassenden Partizipationskonzeptes durch ZebraLog sowie eines umfangreichen Mobilitätskonzeptes durch erfahrene Fachplaner.
- > Schaffung einer sozialen Infrastruktur durch Seniorenwohnen, Kita-Neubauten, Planungen für einen neuen Nahversorger und eine neue Parkraumbewirtschaftung.
- > Planung von Workshops zur Mieterbeteiligung im Jahr 2019 in den Bereichen Wohnumfeldgestaltung und Mobilität.

Hamburg-Wilhelmsburg:

- > Planmäßiger Beginn der Bauarbeiten, sodass Ende 2018 bereits die ersten 15 Dachgeschosswohnungen im Rohbau übernommen werden konnten.
- > Eröffnung eines Treffs für soziale und kulturelle Interaktionen im Oktober gemeinsam mit dem gemeinnützigen Verein Schotstek und anlassbezogene Bereitstellung von Angeboten für Kunden mit Migrationshintergrund wie Nachhilfeunterricht, Sprachkurse, Kinderprogramme, Lesungen und Konzerte – ab März 2019 soll es kontinuierliche Angebote geben.
- > Durchführung von Diskussionen mit dem Bezirksamt Mitte zu einem Freiflächen- und Verkehrskonzept, mit dem Flächen geöffnet und Freiräume so gestaltet werden sollen, dass sie das Quartier lebendiger werden lassen.
- > Unterstützung des kulturellen Stadtviertelfestes „48 h Wilhelmsburg“ im Juni 2019.

Gesellschaftliche Unterstützungsangebote 413-1

Es sind die Menschen vor Ort, die sich in Nachbarschaftsinitiativen, sozialen Einrichtungen, Vereinen und Kulturinstitutionen engagieren und unsere Quartiere im Alltag prägen. Dabei ist jedes Quartier individuell und von unterschiedlichen Voraussetzungen und Herausforderungen geprägt, z. B. von mangelnden Zugangsmöglichkeiten zu Bildung, dem Fehlen kultureller Einrichtungen oder von Besonderheiten des generationsübergreifenden Zusammenlebens.

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

Ziel aller Maßnahmen ist die bedarfsgerechte Unterstützung und Entwicklung derjenigen Quartiere, in denen wir Immobilienbestand haben. Über Feedback- und Gesprächsrunden mit den beteiligten Akteuren sammeln wir Erfahrungswerte und verarbeiten diese weiter.

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

Frankfurt Praunheim:

- > Bau von 36 neuen Wohneinheiten, von denen 7 öffentlich gefördert wurden und Familien mit Anspruch auf preisgebundenen Wohnraum vorbehalten sind.
- > Finanzielle Unterstützung des Treffs „SAZ-ROCK“ für Kinder und Jugendliche im Stadtteilbezirk.
- > Angebot von Freizeitaktivitäten, regelmäßige Hausaufgabenbetreuung und Beratung, Zugang zu PCs und Internet sowie Bildungsprojekte.

Kiel Gaarden Ost (Gustav-Schatz-Hof):

- > Soziales Gemeinschaftsprojekt mit der Frank Gruppe, bei dem von der Diakonie Altholstein ein Mietertreff betrieben wird, um das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen zu stärken und Dialogformen zu fördern.
- > Fokus auf generationsübergreifenden Austausch der Kulturen.
- > Verknüpfung der Angebote zum betreuten Wohnen und der Pflege mit einer offenen Migrations- und Seniorenarbeit, gezielte Integrationshilfen für Bewohner mit Migrationshintergrund, Beratung und Begleitung problembelasteter Haushalte, öffentliche Veranstaltungen sowie Mediation.
- > Gemeinsames Kaffeetrinken, Spiel- und Bastelnachmittage, gemeinsame Veranstaltungen mit dem Kinderhaus der AWO, Handarbeitsgruppen und Gedächtnistraining für Senioren, Vorträge, gemeinsame religiöse Feiern und Sommerfeste.

Oberhausen (Friedrich-Karl Straße):

- > Fokus auf die Förderung des sozialen Miteinanders im Objekt durch soziale und künstlerische Projekte und die Umsetzung einer „vertikalen Quartiersentwicklung“, um die Wohnqualität und Sicherheit im Objekt von innen heraus zu entwickeln.
- > Zusammenarbeit mit der Künstlerinitiative KiteV (Kultur im Turm e. V.) und gemeinsame Umsetzung unterschiedlichster Projekte:
 - > Unentgeltliche Vermietung von drei Wohnungen für Projekte (Sprachkurse, Musikabende, Kunstprojekte, Sitzmöbel aus Werbung) an KiteV
 - > Realisierung des Projekts „Refugee’s Kitchen“
 - > Lichtinstallation „Vielfalt ist unsere Heimat“ - Glückauf! auf dem Dach

- > Planung eines Conciergedienstes, des barrierefreien Umbaus der Eingangssituation sowie weiterer baulicher Maßnahmen

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

- > **Vonovia-Fotowettbewerb:** Unter dem Motto „Zuhause“ führt Vonovia jährlich einen eigenen Fotowettbewerb durch. Der Preis ist mit 42.000 € dotiert und verteilt sich auf drei Hauptpreise und einen Nachwuchsförderpreis. Er richtet sich an Profis und Nachwuchsfotografen. Eine unabhängige Fachjury aus den Bereichen Fotografie, Journalismus, Kunst und Lehre sowie der Immobilienbranche entscheidet über die Vergabe. Bereits im zweiten Jahr konnte der Preis als einer der wichtigsten deutschen Wettbewerbe für Fotografie etabliert werden.

☞ <https://award.vonovia.de>

- > **VfL Bochum:** Unserem Standort in Bochum ist das Unternehmen in besonderer Weise verbunden: als Namensgeber des Vonovia Ruhrstadions, der Heimstätte des Fußballzweitligisten VfL Bochum und unserem „Wohnzimmer“. Im Rahmen der Kooperation finden weitere gemeinsame Aktivitäten zwischen Verein und Vonovia statt: So unterstützt Vonovia das VfL Talentwerk, die Nachwuchsförderung des Vereins. Gemeinsam mit der Fußballschule wird es 2019 zahlreiche Fußballcamps für Kinder geben. ☞ www.vfl-bochum.de

- > **Stiftungsarbeit:** Vonovia zeigt sein sozial-gesellschaftliches Engagement auch über Stiftungen sowohl im Rahmen von Fördermaßnahmen zugunsten der Mieter oder des Mietumfeldes als auch in sozialen Notlagen. Derzeit ist das Unternehmen an vier Stiftungen beteiligt: Vonovia Stiftung, Vonovia Mieterstiftung e. V., Stiftung Mensch und Wohnen und Stiftung Pro Bochum.

☞ www.vonovia-stiftung.de

Mehr Informationen zu unserem gesellschaftlichen Engagement finden Sie auch in unserem Geschäftsbericht 2018 und unter . ☞ www.vonovia.de. (s. Kapitel Nicht-finanzielle Erklärung ☞ **GB 2018, S. 78**)

UMWELT

Weltweit wird ein nicht unerheblicher Teil der zum Klimawandel beitragenden Treibhausgasemissionen durch den Bau und den Betrieb von Gebäuden verursacht. Dabei haben der Gebäudezustand sowie die Art und Weise ihrer Bewirtschaftung einen maßgeblichen Einfluss auf das Ausmaß der Emissionswerte. Mit dem Abkommen auf der Klimakonferenz der Vereinten Nationen im Jahr 2015 in Paris hat sich die Weltgemeinschaft dazu verpflichtet, die Erderwärmung durch geeignete Maßnahmen auf maximal zwei Grad zu begrenzen. Die Bundesrepublik Deutschland hat – als Unterzeichner des Pariser Klimaabkommens – daraus das Ziel abgeleitet, bis zur Mitte des Jahrhunderts in Deutschland einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren. Für ein Wohnungsunternehmen unserer Größe erwächst daraus eine besondere ökologische Verantwortung. Durch zahlreiche Maßnahmen im Bereich des Klima- und Umweltschutzes will Vonovia zu der erfolgreichen Verwirklichung dieses ambitionierten Zieles beitragen.

- 55 Unser Ansatz im Bereich Umwelt
- 58 Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen im Bestand
- 63 Umweltschutz im Bestand
- 65 Umweltschutz während Um- und Neubauten
- 68 Betrieblicher Umweltschutz
- 70 Auswirkungen von Transport und Logistik

Unser Ansatz im Bereich Umwelt

☒ 102-13, 103-1, 103-2, 103-3

Managementansatz 103-1

Vonovia ist der größte Immobilienbestandshalter in Deutschland. Entsprechend groß ist die damit verbundene Verantwortung gegenüber unserer Umwelt.

Auch wenn die Auswirkungen des Klimawandels und der Umweltbelastungen auf unsere Gebäude und Freiflächen noch nicht so augenscheinlich zutage treten, so verdichten sich doch die Anzeichen für Veränderungen – bspw. über längere Hitzeperioden, das Auftreten von Starkregenereignissen oder die zunehmende Luftverschmutzung in den Städten.

Wir wollen unseren Kunden ein komfortables, zeitgemäßes und umweltfreundliches Wohnen ermöglichen – und gleichzeitig bezahlbare Mieten gewährleisten. Daher ist es für uns ein großes Anliegen, Klimaschutz und faire Mieten gleichzeitig zu realisieren, denn Klimaschutz darf keine Frage des sozialen Status werden.

Vonovia folgt dem Ziel der Bundesregierung, den Gebäudebestand langfristig klimaneutral zu gestalten und Treibhausgase zu reduzieren. Dabei sind wir uns bewusst, dass der Energie- und Ressourcenverbrauch im Betrieb von Wohngebäuden – anders als in anderen immobilienwirtschaftlichen Gebäudeklassen, wie z. B. Gewerbe und Büros – nur bedingt vom Vermieter beeinflusst werden kann. Schließlich obliegt es den Mietern, frei über ihren Verbrauch an Strom, Wasser und Wärme zu entscheiden. Dennoch stehen unserem Unternehmen zahlreiche Maßnahmen zur Verfügung, den Gebäudebestand energetisch zu optimieren. Wesentliche Ansatzpunkte sind dabei zurzeit energetische Gebäudesanierungen, der Austausch durch moderne Heizkessel sowie der vermehrte Bezug und die Gewinnung erneuerbarer Energien, bspw. über dezentrale Energieversorgungsangebote und durch unseren eigenen Energievertrieb. Die Größe unseres Portfolios zeigt, dass für unser Unternehmen hier der größte Hebel für einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz liegt (s. Kapitel Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen → S. 58 ff.).

Weitere Aspekte des Gebäudebetriebs lassen wir dabei nicht außer Acht. Mögliche negative Auswirkungen auf die Umwelt adressieren wir über Maßnahmen u. a. in den Bereichen Abfallmanagement und Abfallvermeidung, dem Recycling von Müll, Grünabfällen und Wertstoffen oder durch die Berücksichtigung von Umweltkriterien beim Einkauf von Materialien sowie die Verwendung regionaler Produkte – bspw. von Gehölzen aus heimischen Beständen (s. Kapitel Umweltschutz im Bestand → S. 63 f.). Die Einkaufsstärke unserer Konzernstrukturen hilft uns dabei, ökologisch sinnvolle Maßnahmen auch wirtschaftlich realisieren zu können.

Nicht nur der Betrieb von Gebäuden ist ein wesentlicher Faktor für den Ausstoß von Treibhausgasemissionen und für das Einwirken auf die Umwelt – auch der Neu- sowie der Rückbau nehmen über die verwendeten Materialien und den Errichtungs- sowie den Recyclingprozess selbst Einfluss auf Klima und Umwelt. Wir richten uns bei Neubauten daher konsequent an den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 aus. Auf unseren Baustellen minimieren wir schädliche Umwelteinflüsse durch den fachgerechten Umgang mit gefährlichen Abfällen sowie den gezielten Einsatz umweltverträglicher Materialien (s. Kapitel Umweltschutz während Um- und Neubauten → S. 65 ff.).

Auch innerhalb unseres laufenden Geschäftsbetriebs verbrauchen wir Ressourcen und Energie und setzen Emissionen frei. Wir richten unsere internen Prozesse daher so aus, dass wir die negativen Umweltauswirkungen so gering wie möglich halten (s. Kapitel Betrieblicher Umweltschutz → S. 68 f.). Dazu tragen vor allem die allgemeine Steigerung der Ressourceneffizienz und die gezielte Reduktion z. B. des Energie- und Wasserverbrauchs bei. Der einflussreichste Baustein ist hierbei unser Fuhrpark, den wir über eine kontinuierliche Prozessoptimierung unter Berücksichtigung der Verringerung schädlicher Umwelteinflüsse steuern (s. Kapitel Auswirkungen von Transport und Logistik → S. 70 f.).

Wir haben im Bereich Umwelt fünf wesentliche Themenfelder identifiziert und in unsere Wesentlichkeitsmatrix integriert:

- > Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen
- > Umweltschutz im Bestand
- > Umweltschutz während Um- und Neubauten
- > Betrieblicher Umweltschutz
- > Auswirkungen von Transport und Logistik

In den folgenden Kapiteln gehen wir detaillierter auf diese Themen und ihre Relevanz für Vonovia ein. Zu jedem Thema werden Herausforderungen, Chancen und Risiken sowie Ziele, Maßnahmen und Indikatoren beschrieben.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Umsetzung von Klima- und Umweltschutzmaßnahmen bei Immobilien ist eng mit einer Potenzialanalyse und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verbunden. Wir müssen dabei nicht nur die Interessen unseres Unternehmens beachten, sondern vor allem auch die unserer Kunden. Aktuell stellen wir fest, dass die gesellschaftliche Akzeptanz für kostentreibende Modernisierungsmaßnahmen deutlich sinkt. Die größte Herausforderung besteht daher zurzeit für uns darin, ökologisch wichtige Maßnahmen durchzuführen, aber daraus resultierende etwaige finanzielle Zusatzbelastungen für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten.

Eine Vielzahl gesetzlicher Vorgaben und Regulierungen, die teils sogar widersprüchlich zueinander stehen, schränkt einige unserer Vorhaben ein. So erschwert bspw. die Ausgestaltung des Mieterstromgesetzes in Verbindung mit einer Reduzierung der Einspeisungsvergütung für Photovoltaik-Anlagen (PV) den wirtschaftlichen Betrieb unseres geplanten PV-Programms. Auch nimmt die Zahl zu beachtender Regularien und Verordnungen kontinuierlich zu, während die Entwicklungen der politischen Rahmenbedingungen – z. B. beim Gebäudeenergiegesetz, dem Klimaschutzgesetz oder durch die Absage der Gebäudekommission der Bundesregierung – stocken und dadurch zur Unsicherheit und fehlender Planbarkeit in diesem Handlungsraum beitragen. Eine steigende CO₂-Bepreisung – so sinnvoll sie für die Erreichung der staatlichen Klimaschutzziele wäre – könnte, je nach Ausgestaltung, mit erheblichen zusätzlichen Belastungen für Vermieter und Mieter einhergehen. Je nach Verteilung der gesellschaftlichen Lasten könnte hierin aber auch eine Chance für deutlich mehr Klimaschutz im Gebäudesektor bestehen. Grundsätzlich ist der Gebäudebereich durch hohe Anfangsinvestitionen und eine lange Lebensdauer geprägt. Veränderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen haben daher das Potential, langfristige Effekte für den wirtschaftlichen Betrieb der Gebäude auszulösen.

Volatile Energiepreise erschweren ebenfalls die Planungsprozesse und Wirtschaftlichkeitsberechnungen für unseren Energievertrieb.

Der kontinuierliche Anstieg der Kosten für Bauleistungen und Materialien in den vergangenen Jahren erhöht den Druck auf das Unternehmen, möglichst kostengünstig einzukaufen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Damit steigt das Risiko, dass teurere – aber ökologisch wertvollere – Baustoffe aus wirtschaftlichen Erwägungen weniger verwendet werden. Durch unsere hohen Einkaufsvolumina von Baustoffen können wir diesen Effekt zumindest teilweise kompensieren.

Im Bereich der Gebäudeversicherungen könnte es zu einer Erhöhung der Beiträge bzw. zum Ausschluss bestimmter Versicherungsleistungen – bspw. bei Überschwemmungen – kommen. Aufgrund der Größe von Vonovia ist jedoch selbst bei einem Eintreten dieses Risikos nur von einem geringen Einfluss auf das Geschäftsergebnis zu rechnen.

Darüber hinaus sind die fortlaufenden Diskussionen um Dieselfahrzeuge ein potenzieller Risikofaktor für Vonovia, denn unsere Fahrzeugflotte besteht zu einem überwiegenden Teil aus – modernen – Dieselfahrzeugen. Gerichtsurteile und mögliche Fahrverbote in Städten könnten bedeuten, dass wir neue Fahrzeuge erwerben müssten. Dies wäre mit erheblichen Kosten verbunden.

Der Ausbau unserer Eigenleistungen in den handwerklichen Bereichen ist für uns mit Chancen verbunden. Indem wir mehr Fachkräfte einstellen, können wir das Know-how im Unternehmen auch in Bezug auf Umweltmaßnahmen wie die fachgerechte Trennung und Entsorgung von eingesetzten Materialien vertiefen und halten.

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

Der Klimaschutzplan der Bundesregierung hat das Ziel, bis 2050 den Gebäudebestand in Deutschland nahezu klimaneutral zu entwickeln. „Klimaneutral“ heißt in diesem Zusammenhang, dass die Gebäude nur noch einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen und der verbleibende Energiebedarf zum überwiegenden Teil aus erneuerbaren Energien gedeckt wird. Die wesentlichen Strategien zur Erreichung dieses Ziels bestehen somit in der Reduktion von Ressourcenverbräuchen, in der Steigerung der Energieeffizienz sowie in der Substitution von fossilen durch erneuerbare Energiequellen.

Die energetische Gebäudesanierung spielt dabei weiterhin eine bedeutende Rolle, da sanierte Gebäude weniger Energie benötigen. Die derzeitige Sanierungsquote in Deutschland von rund 1 % reicht bei weitem nicht aus, um die geforder-

ten Einspareffekte bis zur Mitte des Jahrhunderts zu erreichen. Politisch fordern daher zahlreiche Akteure, wie etwa das Umweltbundesamt oder die Deutsche Energie-Agentur (dena), eine Verdopplung dieser Quote.

2017 hat sich Vonovia erstmals das Ziel einer jährlichen Sanierungsquote von 3 % gesetzt. Auch vor dem Hintergrund, dass wir aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen energetische Sanierungen gegenwärtig begrenzen, um Mehrbelastungen für unsere Mieter zu vermeiden, verfolgen wir dieses Ziel weiter. Schwerpunkte der energetischen Modernisierungsmaßnahmen bestehen in der Dämmung von Fassaden, Keller- und Dachgeschossdecken, dem Austausch von Fenstern sowie der Erneuerung von Heizkesseln. Damit sollen der Energieverbrauch und die Treibhausgasemissionen in unserem Bestand kontinuierlich reduziert werden (s. auch Geschäftsbericht, Kapitel „Unser Leistungsversprechen“ [GB 2018, S. 91 f.](#)).

Im Neubau kann bereits bei der Planung auf eine emissionsarme Realisierung von Bauprojekten und die spätere energieeffiziente Betriebsführung Einfluss genommen werden. Hier gelten – im Vergleich zur Bestandssanierung – deutlich höhere Maßstäbe und Anforderungen. Dabei legen wir verstärkt Wert auf eine optimierte energetische Gebäudegestaltung und auf ressourcenschonende Bauweisen. Sowohl bei energetischen Modernisierungen als auch bei Neubauten achten wir darauf, die hohen Anforderungen einzelner KfW-Standards zu erfüllen.

Ein weiterer großer Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen ist der Ausbau erneuerbarer Energieträger. Auch in diesem Bereich ist Vonovia aktiv und weitet die Produktion und den Vertrieb erneuerbarer Energien über eine eigene Energievertriebsgesellschaft kontinuierlich aus.

Wir sind uns bewusst, dass diese Maßnahmen – selbst in ihrer Summe – nicht ausreichen werden, um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis 2050 zu erreichen. Die Grenzen der energetischen Sanierung sind bereits erkennbar – sowohl hinsichtlich ihrer Akzeptanz bei den Mietern als auch hinsichtlich ihrer Effizienzgewinne. Daher initiiert und beteiligt sich Vonovia aktiv an mehreren Forschungs- und Entwicklungsprojekten und agiert dort als Impulsgeber und Innovator. Ziel ist es, kosteneffiziente Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz und zur Reduktion von Treibhausgasen im Gebäudebestand zu entwickeln.

Klima- und Umweltschutz spielt auch – wenn auch mit geringerer Reichweite – in unseren Geschäftsprozessen eine Rolle. In unseren internen Prozessen suchen wir ständig nach Möglichkeiten, unsere Ressourceneffizienz zu erhöhen und negative Auswirkungen auf Klima und Umwelt zu vermindern. Wichtigster Ansatzpunkt ist hier

unsere Fahrzeugflotte, deren Treibstoffverbrauch bzw. Verbrauchsintensität wir senken möchten.

Darüber hinaus engagieren wir uns im Dialog mit Stakeholdern aus Politik, Wissenschaft, Wirtschaft und Zivilgesellschaft und nehmen ihre Ideen in unsere Entscheidungen mit auf. Wir sind Mitglied in den Vereinen KlimaDiskurs.NRW e. V. und Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz e. V. (DENEFF) und arbeiten im Dialogforum „Wirtschaft macht Klimaschutz“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) mit. Das Dialogforum ist ein auf zwei Jahre – von 2017 bis 2019 – angelegtes Format zur Vernetzung von Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche und zur Erarbeitung konkreter Klimaschutzmaßnahmen in Unternehmen. [102-13](#)

Ausblick auf 2019

Im Jahr 2019 wollen wir uns noch deutlicher am Diskurs rund um das Thema Klimawandel beteiligen, vor allem über Netzwerke, Forschungsprojekte und Partnerschaften. Insbesondere steht dabei das Entwickeln von Ideen und Konzepten zur Umsetzung von Maßnahmen und politischen Forderungen im Mittelpunkt, die geeignet sind, Klimaschutz bei gleichzeitigem Mieterschutz zu realisieren. Hierzu wollen wir im Herbst 2019 eine eigene Fachkonferenz initiieren, um mit unseren Stakeholdern über Herausforderungen und konkrete Lösungsmöglichkeiten in den Austausch zu treten.

In Zukunft wollen wir auch den Gedanken der Kreislaufwirtschaft bei Vonovia stärken. Die Verwertung von Gartenabfällen für die Energieerzeugung oder die Oberbodenproduktion könnte hier ein erster Schritt sein.

Im Rahmen unserer Möglichkeiten wollen wir im Einkauf unsere ökologischen Ziele weiter verfolgen und unsere wirtschaftliche Positionierung in der Beschaffung ausnutzen, ökologisch verträgliche Baustoffe und Materialien zu marktfähigen Preisen zu beziehen.

Im Bereich e-Mobilität haben wir in den vergangenen Jahren bspw. durch den testweisen Einsatz von E-Transportern Erfahrungen gesammelt. Wir werden die Entwicklungen in diesem Bereich weiter beobachten und Einsatzmöglichkeiten in unserem Unternehmen eruieren. 2019 wollen wir einige Fahrzeuge mit Erdgas-, Hybrid- und Elektroantrieb im Alltag testen und ein Pilotprojekt zum Einsatz von Transportern mit Wasserstoffantrieb starten.

Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasen

☒ 102-13, 103-1, 103-2, 103-3, 302-1, 302-3, 302-4, 302-5, 303-5, 305-5, CRE1

Managementansatz 103-1

Modernisierung

Im Rahmen unseres Gebäudebetriebs werden täglich Energie verbraucht und Emissionen freigesetzt. Dabei sind die Mengen einerseits abhängig vom Nutzungsverhalten unserer Kunden, andererseits aber auch vom Alter und Zustand des jeweiligen Gebäudes sowie den Wetterbedingungen. Die individuelle Nutzung und das Wetter lassen sich durch uns nicht bzw. nur bedingt beeinflussen, den Zustand unseres Bestandes jedoch können wir durch geeignete Maßnahmen verbessern – und dadurch den Energieverbrauch der Wohnungen und die freigesetzten Emissionen reduzieren. Aufgrund der Größe unseres Portfolios liegt hier der größte Hebel für Vonovia, um signifikant Treibhausgasemissionen zu reduzieren.

Dies erreichen wir vor allem über umfassende energetische Modernisierungen im Bestand und durch moderne, energieeffiziente Neubauten: Maßnahmen, die uns dabei unterstützen, bundesweit attraktiven und komfortablen Wohnraum anzubieten.

Energieversorgung

Ein geringerer Ressourcenverbrauch und eine höhere Energieeffizienz sind zwei wichtige Strategien zur Reduktion schädlicher Treibhausgase. Ein weiterer Hebel besteht in dem Ausbau erneuerbarer Energien im Rahmen der Energiewende, die vor allem durch die dezentrale Erzeugung und Speicherung von Strom geprägt ist. Veränderungen in der Gesetzgebung und diverse Förderprogramme begünstigen dabei Projekte, welche die Dezentralisierung der Energieversorgung vorantreiben. Durch unsere zusammenhängenden Quartiere – insbesondere in urbanen Ballungsräumen – und die Vielzahl an Dachflächen stehen uns interessante Möglichkeiten für den Einsatz und Ausbau erneuerbarer Energien in unseren Immobilienbeständen zur Verfügung. Diese stellen einen wirkungsvollen Hebel dar, durch den wir und unsere Kunden zum Klimaschutz und zur Energiewende in Deutschland beitragen

können. Für Vonovia ergeben sich daraus zusätzlich neue Geschäftsfelder, in denen sich Klimaschutz auch wirtschaftlich und kundenfreundlich umsetzen lässt.

Organisatorische Verankerung 103-2

Die Abteilung Portfolio- und Mietmanagement ist für die Planung und Steuerung von Modernisierungsvorhaben im Bestand verantwortlich. Neubauvorhaben werden teils durch unsere Neubauabteilung, teils durch die Regionen organisiert, wobei die Abteilung Portfolio- und Mietmanagement eine unterstützende Funktion innehat.

Energieversorgungsthemen werden vom Bereich Geschäftsentwicklung verantwortet. Der Energievertrieb, über den unsere Kunden direkt Grünstromverträge mit Vonovia abschließen können, erfolgt über die eigens gegründete Vonovia Energie Service GmbH.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Modernisierung

Energetische Modernisierungen werden derzeit als Ursache für steigende Mieten gesehen, die die Kosten für das Wohnen maßgeblich erhöhen. In der gesellschafts- und medienpolitischen Wahrnehmung sinkt dadurch die Akzeptanz für den großflächigen Einsatz von Modernisierungsmaßnahmen. Die Bundesregierung hat in ihrer Koalitionsvereinbarung festgehalten und mittlerweile in geltendes Recht umgesetzt, dass die sogenannte Modernisierungsumlage von 11 auf 8 % gesenkt wurde und die Umlagefähigkeit von Maßnahmen auf maximal 3 € je m² (bzw. 2 € bei Mieten unter 7 € je m²), begrenzt ist.

Gleichzeitig bleiben energetische Modernisierungen im Bestand eine notwendige und wirkungsvolle Maßnahme, um die Gebäudeperformance und den Wohnkomfort zu erhöhen sowie Verbräuche zu reduzieren. Um die Belastungen für unsere Mieter so gering wie möglich zu halten, begrenzen wir die Höhe der Umlage auf maximal 2 € je m²

und planen Modernisierungen individuell für jedes Gebäude. Dabei erzielen wir Kosteneinsparungen durch das Kombinieren von Maßnahmen – sodass wir z. B. Kosten für Gerüste auf verschiedene Maßnahmen aufteilen können.

Die sinkende Akzeptanz führt auch dazu, dass die Suche nach alternativen Herangehensweisen zur Verbesserung der Gebäudeperformance an Bedeutung gewinnt. Da aber zugleich die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgaben strenger werden und die Preise für Materialien und eingekaufte Bauleistungen steigen, besteht die Herausforderung insbesondere darin, die enger werdenden Spielräume für zukunftsweisende Maßnahmen auszuloten.

Der weitere Ausbau unseres Technischen Service, mit dem wir wesentliche handwerkliche Leistungen selbst erbringen, eröffnet uns die Chance, diese Spielräume hinsichtlich Kosten und Effizienzvorteilen wieder ein wenig zu erweitern.

Energieversorgung

Es ist unser Bestreben, die Stromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) weiter auszubauen. Damit verbunden ist die Chance, unsere Gebäude für die Produktion von nachhaltiger Energie zu nutzen. Alle neuen PV-Anlagen wollen wir technisch so umsetzen, dass sie in ein Mieterstrommodell eingegliedert werden können und die erzeugte Energie unseren Kunden im Haus oder an e-Ladestationen zugutekommt.

Vor besondere Herausforderungen bei der Umsetzung des Mieterstrommodells stellen uns die kostenintensive Messtechnik und die komplexen Abrechnungs- und Kundenwechselprozesse bei sog. Kundenanlagen. Sie senken die Rentabilität der Projekte erheblich und erhöhen das wirtschaftliche Risiko, das mit der Umsetzung des Mieterstrommodells verbunden ist. Zugleich jedoch bieten sie die Chance, digitale Messkonzepte einzusetzen, sogenannte Smart Meter, durch die unsere Kunden eine visuelle Darstellung von Verbrauch und Erzeugung haben.

Auf der rechtlichen Ebene zeigt sich die Gesetzgebung zu Mieterstrommodellen als weiterhin lückenhaft und in manchen Begrifflichkeiten unpräzise. Darüber hinaus erschweren weitere gesetzliche Regulierungen die Umsetzung nachhaltiger Energieprojekte, z. B. das Energiesammelgesetz, dem zufolge die Einspeisungsvergütung drastisch sinkt und den damit verbundenen Mieterstromzuschlag ab Anfang 2019 deutlich reduziert. Durch die sich kontinuierlich ändernden Förderungsgrundlagen sinkt das Vertrauen in die Planungssicherheit der Projekte, das jedoch für langfristige Investitionsentscheidungen wichtig ist. Vonovia verfolgt daher die gesetzlichen Entwicklungen sehr intensiv und engagiert sich über die Mitgliedschaft in

Verbänden wie dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen oder auch dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) für eine nachhaltige und positive Gestaltung künftiger Regularien.

Mit der Vonovia Energie Service GmbH, die als Energieversorger in Deutschland zugelassen ist, haben wir eine gute und wesentliche Voraussetzung dafür geschaffen, viele neue Geschäftsfelder vollumfänglich mit unserer eigenen Wertschöpfung zu erschließen. Die dezentrale Energieversorgung, Ladeinfrastrukturen für e-Mobilität und Energiespeicher sind nur einige Beispiele dafür.

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

Modernisierung

Energetische Modernisierungen

Über energetische Modernisierungen und energieeffiziente Neubauten leistet Vonovia einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz. Wir wollen maßgeblich dazu beitragen, dass das Ziel der Bundesregierung, bis 2050 in Deutschland einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand zu realisieren, Wirklichkeit werden kann.

Hierzu wollen wir weiterhin mindestens 3 % des Gebäudebestands im Jahr energetisch sanieren und haben unser Modernisierungsprogramm im Berichtszeitraum dementsprechend weiter verstetigt. 2018 erzielten wir erneut eine Sanierungsquote von 5 %, die damit wiederholt deutlich über dem Ziel von 3 % jährlich lag.

Unser Modernisierungsprogramm 2018 umfasste

> Maßnahmen an der Gebäudehülle: Fassadendämmung, Austausch von Fenstern, Dach- und Kellergeschossdeckendämmungen. Insgesamt wurden 2018 rund 18.000 Wohnungen (2017: 18.000) mit einer Wohnfläche von



~ 5 %

Modernisierungsquote 2018
(Sanierungsquote)

über 1,1 Mio. m² (2017: 1,1 Mio.) entweder teil- oder vollmodernisiert.

- > Maßnahmen an den Heizungsanlagen: Austausch von veralteten Beheizsystemen wie Kohle- oder Öl-Einzelöfen, sukzessiver Ersatz durch neue Gas-Brennwertkessel. 2018 haben wir Heizungen ausgetauscht, die rund 13.000 Haushalte (2017: ca. 15.000) mit Wärme versorgen. 303-5

Zur Finanzierung der energetischen Sanierungen nutzen wir üblicherweise Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Höhe der Förderung ist dabei abhängig von der erzielten Energieeffizienz. Unsere Maßnahmen greifen insbesondere auf die beiden Förderprogramme KfW 151 sowie KfW 152 zurück. Während wir bei KfW 151 die Sanierung eines Gebäudes umfassen, bei der die Umsetzung der Einzelmaßnahmen in Summe zur Erreichung eines KfW-Effizienzhaus-Standards 100 führt, fördert KfW 152 die Umsetzung von energetischen Einzelmaßnahmen wie Fensteraustausch und Fassadendämmung. 302-4, 305-5

Durch energetische Sanierungen an der Gebäudehülle sowie durch die Erneuerung von Heizungsanlagen konnten wir im Berichtsjahr 2018 – auf Basis der Auswertung der Energieausweise – insgesamt rund 27.300 Tonnen CO₂-Emissionen (2017: 29.800 Tonnen) einsparen. Die Energieintensität lag dabei 2018 durchschnittlich bei rund 166 kWh/m² (2017: 172 kWh/m²). 302-3, CRE1, 302-4, 302-5, 305-5

TOP-10-Modernisierungsstandorte nach Investitionshöhe

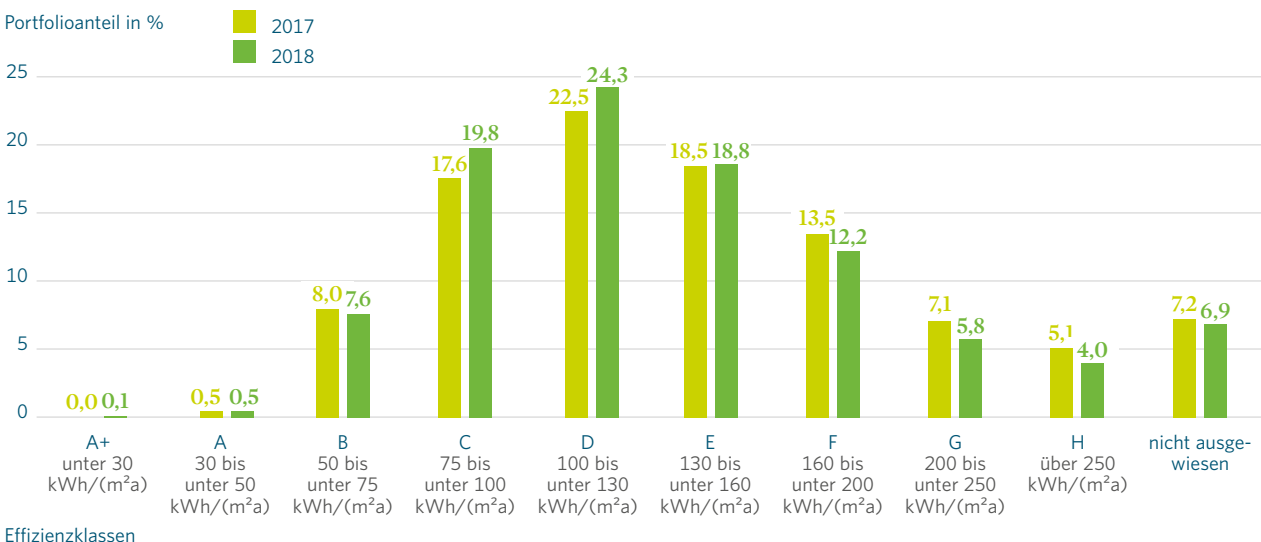
Stadt	Anzahl Wohnungen	Fläche (in m ²)	Investitionsvolumen (in Mio. €)
Dortmund	2.340	138.507	53,2
Berlin	918	60.236	26,2
Bremen	752	48.132	24,9
Hannover	569	35.245	21,8
Essen	698	39.470	21,5
Dresden	1.472	79.402	20,5
Osnabrück	543	34.843	20,3
Bielefeld	581	38.323	16,6
Bochum	587	31.598	14,4
Köln	1.235	86.784	14,0
Gesamt	9.695	592.541	233,3

Durchschnittliche Energieintensität im Portfolio

(KWh/m²)



Energieeffizienzstandards im Portfolio



Über die bestehenden Maßnahmen der energetischen Sanierung hinaus initiiert und beteiligt sich Vonovia an ausgewählten Forschungsprojekten, um alternative und kosteneffiziente Sanierungsmöglichkeiten auszuprobieren und auf Skalierungsmöglichkeiten hin zu testen:

> Die Allianz für klimaneutralen Gebäudebestand, ein Gemeinschaftsprojekt von Wohnungswirtschaft, Forschungseinrichtungen und Verbänden hat das Ziel, technische Maßnahmen zur Verbesserung von Kessel-effizienz, Wärmeverteilung und Nutzerverhalten zu erforschen und in den politischen Diskurs einzubringen. Vonovia beteiligt sich maßgeblich an dem Projekt durch die Bereitstellung von Gebäuden.

🔗 www.energieeffizient-wohnen.de

> Energiesprung ist ein neuartiger Sanierungsstandard, der für hohen Wohnkomfort, minimale Sanierungszeiten und ein innovatives Finanzierungsmodell steht. Ziel ist eine Sanierung auf NetZero, also darauf, dass ein Gebäude über ein Jahr so viel Energie erzeugt, wie es auch verbraucht. Energiesprung wurde in den Niederlanden entwickelt und dort bereits in mehr als 4.500 Gebäuden umgesetzt. Vonovia unterstützt die Deutsche Energie-Agentur (dena) bei dem Versuch, das Energiesprung-Prinzip auf den deutschen Markt zu übertragen. 🔗 www.energiesprung.de

Energieversorgung

Wir prüfen standardmäßig und flächendeckend die technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer Ausstattung mit PV-Anlagen, Blockheizkraftwerken (BHKW), Wärmerückgewinnung, Solarthermie und einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Wenn möglich, setzen wir diese Projekte direkt um.

Photovoltaik und Blockheizkraftwerke

Wir haben unseren Bestand im Berichtszeitraum sorgfältig auf das Photovoltaik-Potenzial untersucht. Auf Grundlage einer datenbasierten Vorauswahl haben wir für ca. 18.000 Objekte eine detaillierte Solarkatasteranalyse durchgeführt. So konnten wir mehr als 5.000 Objekte identifizieren, bei denen eine hohe Einstrahlungsintensität auf den Dachflächen vorliegt und die über ein hohes Photovoltaik-Potenzial verfügen.

Derzeit arbeiten wir daran, diese Objekte mit PV-Anlagen auszustatten. Ein Team aus Projektmanagern, Back Office und lokalen Bauleitern koordiniert diese Projekte. Des Weiteren wurde ein großes Portfolio von ca. 800 einzelnen Gebäuden zur Realisierung von PV-Anlagen in den Regionen Dresden und München ausgeschrieben, die wir für das Jahr 2019 geplant haben.

8.525

Kunden

beziehen Grünstrom über Vonovia.

5.944

MWh

verkaufter Grünstrom

Unser Anlagenportfolio umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2018 208 PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 5,7 MWp und einer jährlichen Stromproduktion von ca. 5.350 MWh (2017: ca. 3.700 MWh). 302-1, 302-4, 305-5

Zahlreiche Blockheizkraftwerke (BHKW) setzen wir zur effizienten dezentralen Wärme- und Stromgewinnung direkt im Quartier ein. 302-1

Energievertrieb

2018 haben wir den Energievertrieb durch unser Tochterunternehmen Vonovia Energie Service GmbH bundesweit ausgerollt und können unsere Kunden dadurch direkt mit Strom und Gas versorgen. Der Strom stammt dabei zu 100 % aus erneuerbaren Energien. Dies belegen wir durch Zertifikate aus meistens norwegischen Wasserkraftwerken. Im Geschäftsjahr 2018 bezogen bereits über 8.500 Kunden Vonovia Grünstrom.

Mobilität

Es ist unser Bestreben, aktiv zur Verkehrswende beizutragen und alternative Mobilitätsformen zu fördern. Dafür wollen wir auch unsere Kunden begeistern und investieren bei einer gleichzeitigen Reduzierung von konventionellen Pkw-Stellplätzen in Maßnahmen wie Ladesäulen für e-Pkws und e-Bikes sowie Car-Sharing-Stellplätze. In München-Pasing entwickeln wir im Zuge eines Neubaus und einer Aufstockung ein Mobilitätskonzept, das es unseren Kunden in Zukunft erlaubt, häufiger auf den eigenen Pkw zu verzichten. Neben Car-Sharing-Stellplätzen sieht das Konzept dafür Angebote zum fahrrad-basierten Lastentransport und eine Vielzahl an überdachten Fahrradstellplätzen vor. Mittelfristig geplant ist zudem

die Entwicklung von Mobilitätskonzepten im Rahmen von Quartiersentwicklungsprojekten. Insgesamt stehen den Kunden von Vonovia derzeit 47 Car-Sharing-Fahrzeuge an 18 Standorten zur Verfügung. Auch im Bereich E-Mobilität entwickelt Vonovia entsprechende Konzepte weiter. Derzeit planen wir bspw. – verteilt in ganz Deutschland – den Aufbau von 34 öffentlichen Ladesäulen. Außerdem bereiten wir unsere Neubauten so vor, dass eine schnelle Nachrüstung von Ladesäulen bzw. Wallboxen möglich ist.

Sektorkopplung & Quartiersansätze

Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien rückt auch immer mehr die stärkere Vernetzung von lokalen Anbietern und Nutzern von Strom, Wärme und Mobilität ins Blickfeld. Durch intelligente Steuerungssysteme können hier voraussichtlich größere Einsparpotenziale realisiert werden. Die zahlreichen zusammenhängenden Bestände in unseren Quartieren bieten hierfür ein interessantes Anknüpfungsfeld.

- > Vonovia gehört daher zu den Gründungsmitgliedern des Open District Hub e. V., einer Initiative der Fraunhofer-Gesellschaft, die sich das Ziel gesetzt hat, intelligente Sektorkopplung im Quartier zu ermöglichen. Über den Aufbau offener und skalierbarer Systemlösungen, sollen – auf Basis erneuerbarer Energien – neue energetische Bewirtschaftungsformen für die Quartiersebene gefunden werden. Vonovia möchte einen solchen Ansatz in einem Bochumer Pilotquartier konkret erproben und umsetzen. www.opendistricthub.de
- > Im Rahmen des von der Europäischen Kommission geförderten Projektes „MAchUP“, beteiligt sich Vonovia in Dresden an der Entwicklung des Stadtteils Johannstadt. Dieser soll durch die Kombination mit weiteren Stadtentwicklungsmaßnahmen zu einem intelligenten und energieeffizienten Stadtquartier entwickelt werden. Dabei arbeiten die Stadt, Industrie und Bürger gemeinsam an Lösungen und neuen Geschäftsmodellen, die zu messbaren Erfolgen bei der Energie- und Ressourceneffizienz führen sollen. Dabei modernisieren wir einen Gebäudekomplex mit 560 Wohnungen. Zusätzlich bauen und betreiben die Stadtwerke Dresden eine PV-Anlage auf einem weiteren Vonovia-Objekt. Weiterhin werden in diesem Zuge Elektroautos für unsere Mitarbeiter geleast und gemeinsam Ladesäulen für Carsharing errichtet. www.matchup-project.eu 102-13

Umweltschutz im Bestand

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 203-2

Managementansatz 103-1

Der Klimawandel verändert bereits in vielen Teilen der Welt die Umweltbedingungen. In zunehmendem Maße werden solche Veränderungen auch in Deutschland sichtbar – sei es durch die Zunahme längerer Hitzeperioden, den Anstieg der durchschnittlichen Temperaturen oder Häufungen von Starkregen oder Stürmen. Hinzu kommen der Rückgang der Artenvielfalt oder die generelle Verringerung der unversiegelten Fläche.

Klima- und Umweltschutz hört für Vonovia daher nicht an der Haustür auf: Unser Unternehmen investiert nicht nur in die energetische Gebäudesanierung, sondern übernimmt auch Verantwortung für das Umfeld, in dem sich unsere Wohnungen befinden. Denn der Bestand von Vonovia besteht nicht nur aus den einzelnen Wohnungen und Gebäuden: Wir pflegen über 217.000 Bäume, rund 40 Mio. m² Freiflächen, 14 Mio. m² Rasenflächen und rund 310 km Hecken. Mit diesem Pflanzenbestand verbessern wir das Wohnklima und die Luft in den Quartieren, geben Tieren Lebensraum und wirken der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen.

Unsere Mieter wollen wir für den Schutz der Umwelt motivieren und sie bei ihren Umweltschutzbemühungen unterstützen. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs – sei es die Wassernutzung, der Verbrauch von Energie oder die Vermeidung oder das Recycling von Abfall.

Im Rahmen unserer Sicherungspflichten tragen wir Sorge, dass durch den fachgerechten Gebrauch und die Wartung von Anlagen, bspw. Ölkesseln oder Abwasserkanälen, keine Umweltschäden eintreten.

Organisatorische Verankerung 103-2

Unsere Wohnumfeldorganisation verantwortet die Pflege unseres Pflanzenbestandes. Hier werden Aktivitäten im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus geplant und ausgeführt. Mittlerweile rund 650 Mitarbeiter im Wohnumfeld – davon rund 400 Gärtner – kümmern sich um die Bewirtschaftung und Gestaltung der Freiflächen. Im Bereich der Instandhaltung werden seit 2018 auch mit eigenen Mitarbeitern erste garten- und landschaftsbauliche Projekte umgesetzt. Diese Ergänzung ermöglicht zusätzlich eine Ausweitung der Ausbildungsmöglichkeiten im Garten- und Landschaftsbau. Die Betriebe in Dresden, Berlin und Hannover bilden aktuell Mitarbeiter im Garten- und Landschaftsbau aus. Das zukünftige Wachstum und Know-how wird auch im Bereich Garten- und Landschaftsbau vermehrt im Unternehmen selbst generiert.

Verkehrssicherungspflichten werden vom Bereich Zentrale Technik erfasst und gesteuert.

Die Mieterkommunikation wird von der zentralen Unternehmenskommunikation unterstützt.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Bislang hat sich Vonovia nicht systematisch mit den Herausforderungen, Chancen und Risiken des Umweltschutzes im Bestand auseinandergesetzt. Hierzu benötigt es umfangreichere Evaluierungen, um prägnante Schlussfolgerungen für den Bestand abzuleiten.

Die Entwicklung von standardisierten Wohnumfeldmodulen (wie Spielplätzen und Müllstandplätzen) führt jedoch zu weiteren Effizienz- und Kostenvorteilen. Neben der höheren Qualität wird auch in diesem Bereich durch Bündelung und Standardisierung von Beschaffungsprozessen (Verbrauchsmaterialien, Spielplätze, etc.) eine Kosteneinsparung erzielt. Die Maßnahmen im Wohnumfeld tragen zu einer positiven Entwicklung einer Nachbarschaft bei. Optische Aufwertungen und der Abbau von Angsträumen führen zu einer höheren Kundenzufriedenheit.

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

Grünflächen/Biodiversität

Die Naturflächen in unserem Bestand zahlen auf vielfältige Art und Weise auf das Wohlbefinden ein – auf das der Bewohner ebenso wie auf das der Umwelt. Wir wollen daher bestehende Flächen erhalten und so pflegen, dass sie ihren sozialen und ökologischen Nutzen voll entfalten können.

Bei Neubauplanungen streben wir direkt eine ausgewogene ökologische Bilanz an, bspw. durch Ausgleichsbepflanzungen, Dach- und Vertikalbegrünungen sowie die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern oder Wildblumenwiesen. Diese Maßnahmen planen wir bereits im Zuge der Bebauungspläne und unter Einbezug behördlicher Genehmigungsaufgaben. Unsere Wohnumfeldorganisation begleitet diese Planungen und überprüft ihre Zielerreichung.

Bei den Planungen von Baumaßnahmen prüfen wir konsequent das Thema Bodenversiegelung und Hochwasserschutz. Es ist unser Ziel, die im Zuge von Dachaufstockungen und nachverdichtenden Neubaumaßnahmen unausweichlichen Versiegelungen der geforderten Pkw-/Fahrradstellplätze so gering wie möglich zu halten. Dies erfolgt u. a. mit Mobilitätskonzepten, wo beispielhaft der Stellplatzschlüssel mittels Car-Sharing oder E-Ladestellplätzen reduziert werden kann. Über Rückstau einbauten oder Dachbegrünungen entwickeln wir in der Neubauplanung Maßnahmen, die geeignet sind, plötzlich zunehmende Wasserstände durch starke Regenfälle aufzunehmen. Im Zuge von Entwässerungsplanungen erstellen wir Überflutungsnachweise und beziehen dabei mögliche Regenwasserbewirtschaftungen wie Zisternen, Rigolen oder Versickerungsmulden in unsere Arbeit mit ein. Auch die Planung von Retentionsflächen, die im Bereich von Fließgewässern als Überflutungsfläche dienen, setzen wir in der Genehmigungsphase mit um.

Auch zum Schutz von Insekten und anderen Tierarten möchten wir durch einen behutsamen Umgang mit unseren Naturflächen beitragen. So prüfen wir bspw. bei Bau- oder Modernisierungsvorhaben das Gelände auf bestehende Populationen und installieren Bienenstöcke auf Gebäudedächern, wie z. B. an unserem Bürostandort in Berlin.

Abfallmanagement

Über die Vermeidung von Abfall und die Erhöhung des Recyclinganteils können unsere Kunden zum Umweltschutz beitragen. Wir unterstützen sie dabei aktiv, bspw. indem wir einen Dienstleister beauftragt haben, der die Nachsortierung des Hausmülls übernimmt und recycelbaren Abfall aussortiert. Dadurch sparen wir ca. 50 % des Restabfallvolumens ein und führen einen großen Teil des Abfalls der Wiederverwertung zu. Unsere Kunden profitieren gleichzeitig von reduzierten Abfallgebühren beziehungsweise Betriebskosten. 203-2

Bei unseren Neubauprojekten ist die Gestaltung der Müllstandplätze eine Möglichkeit, einen gewissen Einfluss auf das Verhalten unserer Mieter nehmen zu können. Wir arbeiten aktuell an der Entwicklung standardisierter, modular aufgesetzter Müllstandplatzkonzepte, die unseren Kunden ein einfaches Handling ermöglichen und somit die Bereitschaft zur Mülltrennung fördern können. Außerdem prüfen wir den Einbau von barrierefreien Müllstandplätzen, die in den Boden eingelassen und somit besser zugänglich sind.

Mieterinformation

Insbesondere der Energie-, aber auch der Wasserverbrauch unserer Kunden stellt einen erheblichen Teil der Ressourcennutzung in unserem Bestand dar – wir haben jedoch nur einen sehr geringen Einfluss darauf. Daher klären wir unsere Kunden regelmäßig über Möglichkeiten auf, in ihrem Alltag Energie zu sparen – bspw. mit dem Stromsparcheck der Caritas. Insbesondere aber durch unser Kundenmagazin „zu Hause“ und mit diversen Flyern informieren wir bspw. über die Funktionsweise moderner Heizungen und effizientes Heizverhalten. Wir wollen unsere Kunden damit aktiv zu einem ressourcenschonenden Verhalten animieren.

Sicherungspflichten

Unser Baumbestand wird über ein Kataster erfasst und katalogisiert. So verfügt jeder einzelne Baum über eine eigene Kennnummer. Über regelmäßige Prüf- und Kontrollgänge kommen wir unserer Verkehrssicherungspflicht nach und können den Zustand unseres Bestandes überprüfen. Die Prozesse zu unseren Betreiberpflichten sind in einer Konzernrichtlinie erfasst und in einem Pflichtenheft konkretisiert. Dieses wird alle zwei Jahre aktualisiert. Hier ist u. a. auch die Wartung von Ölheizanlagen geregelt, um Bodenverunreinigungen durch Ausfluss von Schadstoffen zu verhindern.

Umweltschutz während Um- und Neubauten

☒ 102-9, 103-1, 103-2, 103-3, 203-2, 204-1, 306-2, 308-1, 308-2

Managementansatz 103-1

Nicht nur durch den Betrieb unserer Gebäude, sondern auch bei unseren Bautätigkeiten wirken wir durch den Verbrauch von Ressourcen und das Freisetzen von Emissionen auf die Umwelt ein. Dabei achten wir darauf, dass geltende Gesetze und Vorschriften auf unseren Baustellen durch unsere Mitarbeiter und Dienstleister ausnahmslos eingehalten werden, um Mensch und Umwelt bestmöglich zu schützen.

Darüber hinaus bietet sich beim Neubau von Gebäuden die Chance, direkt in den Planungsprozessen eine nachhaltige Ausrichtung zu verankern, sei es durch den Einsatz nachhaltiger Materialien, durch Begrünungen oder durch eine effiziente und – wo möglich – erneuerbare Energieversorgung. Auch die Recyclingfähigkeit von Baumaterialien und die Reduktion von Bauabfällen gewinnen an Bedeutung. Insbesondere in den Development-Projekten der BUWOG werden hier innovative Verfahren entwickelt und pilotiert (s. Kapitel BUWOG → **S.8 f.**).

Vonovia ist davon überzeugt, dass Nachhaltigkeit und Kosteneffizienz keinen Widerspruch darstellen müssen. Mittels effizienter und zentral organisierter Beschaffungsprozesse und kooperativer Lieferantenbeziehungen wollen wir hier unsere Möglichkeiten einer nachhaltigen Beschaffung nutzen.

Organisatorische Verankerung 103-2

Neubauvorhaben werden durch unsere Neubauabteilung in Zusammenarbeit mit den Regionen der Bewirtschaftung organisiert und gesteuert. Dabei ist die Abteilung Portfolio- und Mietmanagement unterstützend tätig. Der zentrale Einkauf verantwortet bei Vonovia die Beschaffung von Baustoffen und Baudienstleistungen und damit den Bereich des Lieferkettenmanagements.

Durch die Akquisition der BUWOG und deren Development-Sparte gewinnt Vonovia erhebliches Potenzial im Neubaubereich. Unter der Marke und Verantwortung der BUWOG werden auch weiterhin umfassende Developmentprojekte, teils für den Verkauf, teils für den Bestand, realisiert. Weitere Informationen hierzu finden sich im Abschnitt BUWOG. → **S.8 f.**

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Eine wesentliche Chance der Neubau- und Development-Projekte besteht darin, dass bereits zu Beginn des Lebenszyklus Klima- und Umweltverträglichkeit mit eingeplant werden können. Gleichzeitig besteht darin auch eine große Herausforderung – schließlich müssen wir bereits jetzt so bauen, dass die Gebäude auch den Nachhaltigkeitsanforderungen 2050 genügen.

Die steigenden Preise für Materialien und Bauleistungen könnten zu dem Risiko führen, dass im Einkauf auf kostengünstigere und damit ggf. umweltunverträglichere Baustoffe zurückgegriffen werden muss, um den späteren Mietpreis nicht über Gebühr zu belasten.

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

Umweltverträgliches Bauen

Nachverdichtung und Dachaufstockung sind – neben den Development-Projekten der BUWOG – für Vonovia die beiden wesentlichen Maßnahmen beim Neubau. Dabei setzen wir auf den Einsatz vorgefertigter Module nach Holzhybrid-, Stahlskelett- und Betonfertigbauweise. Für 2019 planen wir Neubauten mit über 1.000 Wohnungen bundesweit. Eines der Projekte wird unser erstes Holzhybridgebäude im Frankfurter Knorr-Quartier sein. Zudem planen wir den Bau von zwei Häusern mit innenliegendem Erschließungskern für Treppen, Aufzüge, Hausversorgung (Punkthäuser) in kohlendioxidfreier und leimfreier Vollholzbauweise in Kornwestheim bei Stuttgart. Dabei wird

eine baubegleitende Ökobilanz durch einen externen Dienstleister erstellt, die als Nachweis der CO₂-Neutralität des Gebäudes dienen soll. Ein Neubau in Bochum wird als Green Building errichtet, bei dem die gesamte Energie über eine PV-Anlage erzeugt wird.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) ist der maßgebliche Faktor bei unseren Neubauprojekten in Bezug auf ihre Energieeffizienz. Mit intelligenten Konstruktionsweisen unterschreiten wir den von der EnEV vorgegebenen Basisstandard teilweise um bis zu 10 %, bspw. durch die Holztafelbauweise, Kerndämmungen oder die Anwendung von Solarthermie und PV-Anlagen. Dabei setzen wir standardmäßig auf den Modul- und Fertigteilbau, wodurch wir großvolumige Vorproduktionen im Werk in Auftrag geben können. Dadurch sparen wir bereits bei der Produktion Energie und Ressourcen.

Für Neubauten, die die energetischen Voraussetzungen für die KfW-Effizienzhaus-Standards erfüllen, beantragen wir eine Förderung im Rahmen des KfW153-Förderprogramms. Das KfW153-Neubauprojekt in Münster wurde vor kurzem erfolgreich abgeschlossen. In Essen ist das Projekt „Katzenbruchstraße“ als KfW-Neubauvorhaben in Vorbereitung. Weitere Neubauten stehen u. a. in Dortmund, Köln, Berlin und Oberursel an.

Abfallmanagement und Recycling

Eines der wichtigsten umweltrelevanten Themen auf unseren Baustellen ist das Abfallmanagement, denn hier können schädliche Stoffe für Mensch und Umwelt freigesetzt und der Ressourcenverbrauch beeinflusst werden. In unseren internen Environmental-Health-and-Safety-Vorschriften (EHS) sind bereits viele Umweltschutzfragen geregelt.

Bei unseren Bauarbeiten – Neubau und Modernisierung – fallen mitunter Materialien mit einer Schadstoffbelastung, bspw. Asbest, an, bei denen eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt werden muss. Diese Aufgabe obliegt von uns beauftragten Nachunternehmern, von denen wir u. a. eine vollständige Dokumentation über Entsorgungsmengen und Abfallfraktionen sowie Nachweise über Entsorgungs- und Deponiemaßnahmen verlangen.

Bereits zu Beginn ihrer Ausbildung erlernen unsere Monteure die fachgerechte Entsorgung der eingesetzten Materialien. Nach einer Ersts Schulung erfolgt eine regelmäßige Unterweisung durch die Fach- und Führungskräfte zur ordentlichen Trennung und fachgerechten Entsorgung von unterschiedlichen Materialien und Baustoffen.

Ein zertifiziertes Fachlabor analysiert alle möglicherweise belasteten Bauteile und Materialien vor ihrem Ausbau.

Wenn nötig stimmen wir Entsorgungskonzepte mit den ausführenden Firmen und den Behörden ab. Qualifiziertes Fachpersonal der Firmen sowie Sicherheits- und Gesundheitsbeauftragte überwachen die Ausführung der Arbeiten auf den Baustellen.

2018 hat der Technische Service im Bremer Stadtteil Wohlers Eichen 250 Wohnungen energetisch modernisiert. In Zusammenarbeit mit Kunststoffrecycling-Firmen hat Vonovia das Altmaterial von 800 Fenstern, die im Zuge der Modernisierungsarbeiten ausgetauscht wurden, gesammelt und recycelt. Es konnte später als Fensterprofil wiederverwendet werden. Insgesamt haben wir bundesweit auf diese Weise über 32.000 Tonnen PVC-Altfenstergranulat in den Materialkreislauf rückgeführt. Um diesen Entwicklungsprozess weiter zu fördern, werden wir auch 2019 die Zusammenarbeit fortsetzen. 306-2

Beschaffung umweltverträglicher Materialien

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit beziehen wir unterschiedlichste Waren, von Sanitär-, Maler- und Elektrobedarfsartikeln über Bodenbeläge, Fliesen und Wärmedämmverbundsysteme bis hin zu Werkzeugen, Arbeitskleidung, Pkws und Büroausstattung. Dabei stellen die technischen Betriebsleiter und der Einkauf sicher, dass wir uns an gängige deutsche und europäische Normen und Vorschriften halten. Wir beziehen unsere Waren fast ausschließlich aus Produktionsstätten innerhalb der Europäischen Union. Für die Grünflächen in unseren Quartieren kaufen wir Gehölze und Pflanzen aus regionalen Beständen. Darüber hinaus planen wir, die Einhaltung des europäischen Artenschutzrechts in unsere Prozesse und Vorgaben einzubeziehen. 102-9, 204-1

Nachhaltigkeitskriterien, bspw. die Umweltverträglichkeit von Rohstoffen oder Produktionsverfahren oder ihr energetischer Fußabdruck, legen wir bei der Zusammenstellung und der Standardisierung unserer Sortimente zugrunde. Dies kommunizieren wir aktiv an unsere Lieferanten und fordern auch von ihnen die Einhaltung dieser Kriterien. 308-2

2018 haben wir bspw. eine chlorfreie Substanz zur Schimmelentfernung erfolgreich getestet, die für unsere Mitarbeiter und Kunden verträglicher als herkömmliche Substanzen ist und die wir 2019 konzernweit einführen werden. Auch wird bereits 2019 der Anteil von Mineralwolle als Ersatz für Polystyrol in der Wärmedämmung von Gebäuden, der ab 2020 eingesetzt werden soll, eingeplant. Bei unseren Lieferanten für das Wärmedämmverbundsystem achten wir darauf, dass sie die Entsorgung der Isolierabfälle optimal erledigen – hier gibt es bisher keine negativen Vorfälle.

2018 haben wir unseren Geschäftspartnerkodex überarbeitet und für alle Lieferanten verpflichtend eingeführt. Darin regeln wir u. a. die Einhaltung von Umweltschutzkriterien und die Nachvollziehbarkeit in puncto Materialherkunft bei unseren Lieferanten. So können wir nachverfolgen, dass

- > unsere Lieferanten einen sicheren Geschäftsbetrieb führen, wodurch Umweltbelastungen minimiert und geltende Umweltschutzgesetze eingehalten werden,
- > Güter und Materialien, mit denen Vonovia beliefert wird, bezüglich ihrer Quellen nachvollziehbar sind und nicht auf illegale oder unethische Weise bezogen oder hergestellt werden. [308-2](#)

Eine Auditierung dieser Verpflichtung findet (noch) nicht statt, jedoch ist die Erarbeitung eines Konzepts zur systematischen Prüfung für das Jahr 2019 geplant. [308-1](#)

Wir arbeiten darüber hinaus bei verschiedenen Projekten eng mit unseren Lieferanten zusammen. Im direkten Austausch kommunizieren wir bspw. über Produkteigenschaften oder entwickeln gemeinsam mit ihnen ganze Produkte. Dadurch können wir nicht nur die Qualität verbessern, sondern auch die Transparenz in unserer Lieferkette erhöhen.

Wir erwarten von beauftragten Firmen, dass sie mit Materialien arbeiten, die die Umwelt nicht belasten (mineralischer Putz etc.). So setzen wir insbesondere bei der Stahlmodulbauweise rein mineralische Dämmstoffe ein. Bei Sandkästen und Sitzbänken verwenden wir ausschließlich FSC-zertifizierte Nutzhölzer.

Betrieblicher Umweltschutz

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 301-1, 301-2, 302-4, CRE1

Managementansatz 103-1

Die Vermietung von Wohnraum ist mit Blick auf die Ressourcen- und Emissionsverbräuche in den eigenen Geschäftsprozessen nicht mit denen industrieller Fertigung zu vergleichen, da die Geschäftsprozesse nur Bürostandorte und die Fahrzeugflotte von Vonovia betreffen. Und auch im Vergleich zu unserem Bestand sind die Umweltauswirkungen, die wir durch unsere tägliche Arbeit verursachen, gering. Nichtsdestotrotz sind wir bestrebt, auch in diesem Bereich negative Umwelteinflüsse durch Prozessoptimierungen zu minimieren.

Ein großer Teil unserer innerbetrieblichen Arbeit erfolgt in eigenen oder angemieteten Büroflächen, die bundesweit verstreut liegen, sowie in unserem neuen Hauptgebäude in Bochum. Hier haben rund 10% unserer Beschäftigten ihren Arbeitsplatz. Die größten anderen Einzelstandorte werden vom Kundenservice genutzt und liegen in Duisburg und Dresden. An beiden Standorten zusammen arbeiten rund 1.000 Menschen für die Belange unserer Kunden.

Darüber hinaus arbeiten wir vor Ort für unsere Kunden – sei es auf Baustellen, im Wohnumfeld oder in der Objektbetreuung. Die dafür notwendige Mobilität wird über einen großen Fuhrpark gewährleistet, der für einen erheblichen Teil unseres innerbetrieblichen Ressourcenverbrauchs verantwortlich ist. Aufgrund seiner Bedeutung gehen wir hierauf im Kapitel Auswirkungen von Transport und Logistik (→ **S.70f.**) detailliert ein.

Organisatorische Verankerung 103-2

Die Abteilung Facility Management verantwortet das Gebäudemanagement. Dies bezieht sich in erster Linie auf die Hauptverwaltung mit rund 1.000 Arbeitsplätzen in Bochum, bezieht aber auch konzernweite Aufgaben, wie bspw. das Energieaudit, mit ein. Darüber hinaus sind die jeweiligen Standortverantwortlichen der einzelnen Vonovia-Gesellschaften für die entsprechenden dezentralen Standorte zuständig.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Vonovia ist nach dem Gesetz über Energiedienstleistungen (EDL-G), das die EU-Energieeffizienzrichtlinie umsetzt, dazu verpflichtet, alle vier Jahre ein Energieaudit durchzuführen. 2019 steht hierfür der nächste Überprüfungszyklus an. Unsere diesbezüglich größte Herausforderung liegt darin, einen vollständigen Überblick über alle selbstgenutzten Arbeitsstandorte und deren tatsächliche Nutzung zu erhalten sowie Basisdaten zu Verbräuchen als Grundlage vorzubereiten. Durch die Integrationen anderer Gesellschaften wie der BUWOG, Victoria Park oder conwert und aufgrund organisatorischer Veränderungen, z. B. den Aufbau der Wohnumfeldorganisation und Erweiterungen des Technischen Service, müssen wir die Daten neu erheben und auswerten.

Eine Chance zur Verbesserung unseres Ressourcen- und Emissionsverbrauchs besteht durch den Neubau unserer Hauptverwaltung in Bochum. Als Eigentümer der neuen Immobilien sind wir deutlich besser in der Lage, die Ressourceneffizienz an und im Gebäude zu steuern.

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

In unserem Geschäftsbetrieb verfügen wir über verschiedene Hebel, um unseren Umwelteinfluss zu verringern, z. B. durch den Einsatz umweltverträglicher Ausstattungs- und Büromaterialien und die Digitalisierung von Prozessen. In diesem Kontext arbeiten wir bspw. mit der AfB gemeinnützige GmbH zusammen und kümmern uns um das „End of Life“ unserer ausgedienten IT-Hardware. Die AfB nimmt die IT-Hardware datenschutzkonform an und bereitet diese, soweit möglich, zur Wiedervermarktung auf. Alle anderen Geräte werden fachgerecht recycelt. Die Weiterverwendung der Geräte spart Emissionen, Metalle und Energie, denn eine Neuproduktion von IT-Geräten entfällt. 2018 konnten wir 141 Geräte einer Wiederverwendung zuführen sowie durch das Recyclen von 394 Geräten wertvolle Rohstoffe rückgewinnen. Insgesamt 4.822 kg CO₂e wurden dabei eingespart. 301-1, 301-2

Mit Einführung der digitalen Mieterakte wie auch durch die allgemeine Reduktion von Papierausdrucken konnten wir unseren Papierverbrauch bereits erheblich verringern. Zudem wickeln wir Aufträge mit Nachunternehmern zunehmend über unser digitales Monteurportal ab. 302-4

Die Verantwortung für Energie- und Ressourceneinsparungen der Standorte liegt bei den jeweiligen Organisationseinheiten, eine verbindliche Konzernregelung ist derzeit nicht vorgesehen. Für die Kommunikation allgemein gültiger Maßnahmen, z. B. was das Ausschalten von Licht und Bildschirmen angeht, stehen das Firmen-Intranet oder die Durchführung von Fachbereichsunterweisungen zur Verfügung.

Nachhaltig gebaute Unternehmenszentrale 302-4

Im Sommer 2018 sind wir in unsere neue Unternehmenszentrale in Bochum gezogen, die nach dem Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet ist. Sie erfüllt alle Anforderungen der folgenden fünf Hauptkriterien:

- > Ökologische Qualität
- > Ökonomische Qualität
- > Soziokulturelle und Funktionale Qualität
- > Technische Qualität
- > Prozessqualität

Beispiele hierfür sind:

- > Eine Standortwahl mit ÖPNV-Anbindung
- > Die Bereitstellung von Fahrradständern und Elektrotanksäulen
- > Barrierefreie Zuwegungen
- > Einhaltung von Kriterien des nachhaltigen Bauens (u. a. Wärmeschutz, Tageslichtnutzung)
- > Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach
- > Einsatz schadstoffarmer Baumaterialien
- > Wiederverwendbarkeit und lange Lebensdauer des Objektes
- > Maßnahmen zur Reduzierung von Nebenkosten, wie bspw. der Einsatz von wartungsarmen Konstruktionen und Anlagen

Der Bedarf des Gebäudes an elektrischer Energie wurde 2018 zu 100 % aus zertifiziertem Ökostrom aus Wasserkraft bezogen.

Im Rahmen des Umzugs haben wir außerdem Einmallösungen bei der Kaffeeverorgung der Mitarbeiter abgeschafft sowie zentrale Drucksysteme eingeführt. Ein weiterer wichtiger Schritt bestand in der Einführung von Wasserfiltersystemen in allen Büroküchen. Die in die Armaturen eingebauten Systeme kühlen und karbonisieren das Leitungswasser und machen den Einsatz gekaufter Einzelflaschen überflüssig. Der Verbrauch an Glas- und Plastikflaschen konnte damit erheblich gesenkt werden.

Weiterhin prüfen wir die Umstellung des Druckerpapiers auf Recyclingpapier, um auch hier den Ressourcenverbrauch zu optimieren.

Energieaudit

2019 werden wir ein konzernweites Energieaudit durchführen. Dafür benötigen wir belastbare Daten über alle Arbeitsstandorte und deren Nutzung sowie über alle damit verbundenen Verbräuche. Die Zentralisierung des Zahlungsmanagements von Miet- und Nebenkosten für alle angemieteten eigengenutzten Arbeitsstandorte (derzeit rd. 120) führte bereits zu einer Verbesserung der Datenlage. In der zweiten Hälfte des Jahres 2019 werden wir voraussichtlich eine Standortdatenbank für alle selbstgenutzten Arbeitsstandorte anwenden und dadurch die Qualität unserer Datenbasis für das anstehende Energieaudit weiter steigern. Um die notwendigen Prozesse frühestmöglich abzustimmen und Bearbeitungskapazitäten sicherzustellen, laufen bereits vorbereitende Gespräche mit einem externen Dienstleister.

Auswirkungen von Transport und Logistik

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 305-5

Managementansatz 103-1

Eine Vielzahl unserer Mitarbeiter, vor allem unsere Monteure, Gärtner und Objektbetreuer, sind häufig direkt vor Ort in unseren Beständen aktiv, sei es für die Renovierung von Wohnungen, die Pflege von Grünflächen oder in der direkten Betreuung unserer Kunden. Dies erfordert ein hohes Maß an Mobilität und Erreichbarkeit. Besonders wichtig ist dies beim Technischen Service, denn seine Verfügbarkeit und Reaktionszeit wirken sich direkt auf die Zufriedenheit unserer Kunden aus. Unser Logistiksystem ist darauf ausgerichtet, Leerlaufzeiten in der Instandsetzung von Wohnungen zu vermeiden. Daher verfügt der Technische Service für nahezu jeden Monteur über ein eigenes Fahrzeug.

Die Fahrzeugflotte von Vonovia umfasst insgesamt rund 4.800 Fahrzeuge. Durch den hohen Kraftstoffverbrauch ist die Flotte für den Großteil der in unseren internen Geschäftsprozessen freigesetzten CO₂e-Emissionen verantwortlich. Über die Modernisierung der Fahrzeugflotte und die angestrebte Reduzierung von Fahrkilometern wollen wir trotz des Wachstums des Technischen Service sicherstellen, dass sowohl der Treibstoffverbrauch als auch der CO₂-Ausstoß unterproportional steigen. Der durchschnittliche Kraftstoffverbrauch pro Fahrzeug konnte von 132 Litern im Monat im Jahr 2017 auf 120 Liter 2018 gesenkt werden.

Durch die dezentrale Organisationsstruktur sowie die Internationalisierung der Geschäftsfelder – 2018 durch die Akquisitionen von BUWOG in Österreich und Victoria Park in Schweden – wächst auch die Zahl der Dienstreisen. Dabei ist es unser Anliegen, den mobilen Einsatz unserer Mitarbeiter so ressourcenschonend und umweltverträglich wie möglich zu gestalten. Daher arbeiten wir laufend an der Optimierung unserer Prozesse in den Bereichen Transport und Logistik und suchen nach alternativen Lösungsmöglichkeiten.

Organisatorische Verankerung 103-2

Das Fuhrparkmanagement von Vonovia ist in der Zentralen Einkaufsabteilung angesiedelt. Hierüber wird die Fahrzeugflotte des Unternehmens gesteuert. Da es sich bei den Fahrzeugen in erster Linie um Kleintransporter der Monteure und Gärtner handelt, sind – insbesondere in Bezug auf das Nutzungsverhalten – die Gesellschaften des Technischen Service sowie des Wohnumfeldservice in die Steuerung eingebunden.

Die Erfassung von Geschäftsreisen erfolgt ebenfalls über den Zentralen Einkauf, hier in Verbindung mit dem Personalmanagement.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

In der Modernisierung unserer Fahrzeugflotte und dem Einsatz moderner, verbrauchsgünstiger Fahrzeuge sehen wir die Chance, die Mobilität langfristig sowohl ökologisch als auch ökonomisch effizienter zu gestalten. 2018 haben wir die Testphase für Elektrotransporter fortgeführt und ihre Praktikabilität in unserem Alltag weiter getestet. Hierbei sind wir insbesondere auf Herausforderungen hinsichtlich ihrer Reichweite und Zuverlässigkeit gestoßen. Daher haben wir bereits weitere Pilotprojekte mit anderen Kleintransportern mit Elektroantrieb durchgeführt und werden diese auch 2019 fortführen.

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

Fahrzeugflotte

Die Effizienz unserer Fahrzeugflotte optimieren wir vor allem durch den Einsatz moderner, verbrauchsgünstiger Fahrzeuge und durch regelmäßige Wartungen. Darüber hinaus tragen die serienmäßige Ausstattung mit Navigationssystemen und Tourenoptimierungen zu einer Reduktion der gefahrenen Strecken und einer besseren Auslastung der Fahrzeuge bei. Leerfahrten werden dabei soweit möglich vermieden.

Wir achten darauf, unsere Autos technisch auf dem neuesten Stand zu halten. Im Kleinwagensegment haben wir vollständig auf die Anschaffung von Dieselfahrzeugen verzichtet und auf verbrauchsarme ecoFlex-Benziner umgestellt. Weiterhin haben wir diverse alte Dieselfahrzeuge ausgetauscht und durch neue Fahrzeuge gemäß Euro 6d-TEMP-Norm ersetzt sowie das Netzwerk unserer Service- und Werkstattpartner erweitert, um unnötige Fahrstrecken zu vermeiden.

2019 werden wir einige Fahrzeuge mit Erdgas-, Hybrid- und Elektroantrieb in die Flotte integrieren und diese im Alltag testen. Auch planen wir ein Pilotprojekt zum Einsatz von Transportern mit Wasserstoffantrieb.

Inzwischen hat sich auch die Nutzung von e-Bikes bei Vonovia etabliert. 21 Mitarbeiter fahren damit inzwischen durch unsere Quartiere. Für unsere Kunden ist es dadurch noch leichter, sie direkt anzusprechen und mit Vonovia Kontakt aufzunehmen – und unsere Mitarbeiter schonen gleichzeitig die Umwelt. Auch 174 konventionelle Dienstfahrräder sind aktuell fester Bestandteil unserer Fahrzeugflotte. 305-5

Fuhrparksoftware

Die Kraftstoffverbräuche des Fuhrparks erfassen und analysieren wir über unsere Fuhrparksoftware systematisch. Mitarbeiter, die viel fahren, informieren wir über ihre Fahrtkosten und CO₂e-Emissionen und sensibilisieren sie für eine spritsparende Fahrweise. 305-5

Reduktion der Fahrkilometer

Zentralisierung von Prozessen

Durch die Zentralisierung von Prozessen im Bereich Transport und Logistik und die Anwendung unseres Tourenplanungstools können wir die Fahrkilometer unserer Mitarbeiter stark reduzieren. Beispielsweise verantwortet unser Reparaturcenter zentral die Annahme von Reparaturanfragen und die Koordination der Monteurtermine. Anhand der Anfragen schätzen unsere Mitarbeiter den Bedarf und den möglichen Aufwand ab, um eine möglichst ressourcenschonende und kosteneffiziente Terminabfolge für die Monteure festzulegen. Darüber hinaus haben unsere Monteure den Auftrag, kleinere Arbeiten aus anderen Gewerken mit zu erledigen, sodass keine weiteren Anfahrten durch Vonovia Mitarbeiter notwendig sind. Hierzu werden die Monteure, falls erforderlich, qualifiziert.

Um lange Anfahrtswege bereits zu Arbeitsbeginn zu vermeiden, versuchen wir, Monteure wohnortnah einzusetzen. Bei Wohnungsbeständen, die weit von Standorten des Technischen Service entfernt sind, beauftragen wir lokale Nachunternehmer mit den Handwerkstätigkeiten.

Innovative Logistikkonzepte

Seit einigen Jahren wenden wir die „Overnight“-Belieferung erfolgreich an. Dabei werden Ersatzteile und Materialien über Nacht direkt in das Fahrzeug geliefert, sodass eine Abholung durch unsere Mitarbeiter entfällt. 2018 konnten wir das Volumen der Direktbelieferung erneut steigern. Durch ein enges Filialnetz unserer Handelspartner sind wir in der Lage, Materialien oder Ersatzteile, die nicht geliefert werden können, innerhalb kürzester Zeit zu beschaffen.

Auch die Leerwohnungs-Belieferung ist ein erfolgreiches Logistikkonzept, das wir konzernweit in stabilen Prozessen anwenden. Dabei bündeln wir das Material mehrerer Gewerke und führen nur eine Lieferung durch.

Durch beide Konzepte sparen wir Zeit und Kilometer – und damit auch wertvollen Kraftstoff und CO₂e-Emissionen. 305-5

Einsatz neuer Technologien

Bei Modernisierungsarbeiten statten wir unsere Wohnungen mit Smart Metern aus, um eine digitale Heizkostenverbraucherfassung und -abrechnung zu ermöglichen. Dadurch entfällt das persönliche Ablesen der Heizungen durch Vonovia Mitarbeiter und wir können den Energieverbrauch der Fahrzeugflotte weiter reduzieren. Inzwischen rechnen wir bereits rund 130.000 Wohneinheiten (2017: 80.000 Wohneinheiten) mithilfe der Smart Meter über eine hundertprozentige Tochtergesellschaft von Vonovia ab.

Reduzierung von Reisetätigkeiten

Wir versuchen durch den Austausch der Mitarbeiter verschiedener Standorte untereinander sowie mit Stakeholdern so oft wie möglich auf Reisetätigkeiten zu verzichten und stattdessen digitale Kommunikationswege zu nutzen.

Bei der Durchführung von notwendigen Geschäftsreisen versuchen wir, Flüge weitestgehend zu vermeiden und auch die Bahn der Pkw-Nutzung vorzuziehen. Fahrgemeinschaften werden gebildet, wenn mehrere Mitarbeiter eine Auswärtstätigkeit antreten.

MITARBEITER

Unsere Mitarbeiter sind der Schlüssel zu unserem Erfolg. Mit ihren persönlichen und fachlichen Kompetenzen bringen sie Vonovia jeden Tag einen Schritt weiter und unterstützen das Unternehmen beim Erreichen seiner Ziele. Als Arbeitgeber übernehmen wir die Verantwortung, unseren Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen, gesund bleiben und sich ihren Vorstellungen entsprechend weiterentwickeln können. Um dies sicherzustellen, ergreifen wir in den verschiedenen Bereichen des Personalmanagements Maßnahmen und setzen diese soweit möglich unternehmensweit um.

73	Unser Ansatz im Bereich Mitarbeiter
76	Aus- und Weiterbildung
80	Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
84	Vereinbarkeit von Beruf und Familie
86	Vielfalt und Chancengleichheit

Unser Ansatz im Bereich Mitarbeiter

☒ 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-1, 402-1, 407-1

Managementansatz 103-1

Vonovia ist in den vergangenen Jahren erfolgreich gewachsen. Diese Wachstumsstrategie verfolgen wir weiterhin, nicht nur in Deutschland, sondern europaweit. Für das Personalmanagement unseres Unternehmens bringt dies neue, vielfältige Aufgaben und Herausforderungen mit sich, denn für den Erfolg unserer Wachstumsstrategie sind die Rekrutierung von Mitarbeitern und eine langfristige Personalarbeit essentiell. Wir benötigen unternehmensweit qualifizierte und motivierte Mitarbeiter, die wir dauerhaft an uns binden können. In den Bereichen Vonovia Technischer Service (VTS) und Wohnumfeld, die in engem Kontakt zu unseren Kunden stehen, ist dieser Bedarf besonders ausgeprägt. Aufgrund des laufenden Integrationsprozesses der BUWOG und der Victoria Park im Jahr 2018 berichten wir in diesem Kapitel ausschließlich die Zahlen für Vonovia Deutschland (exkl. BUWOG Deutschland). Dadurch gewährleisten wir auch eine Vergleichbarkeit mit den Zahlen aus dem Nachhaltigkeitsbericht 2017.

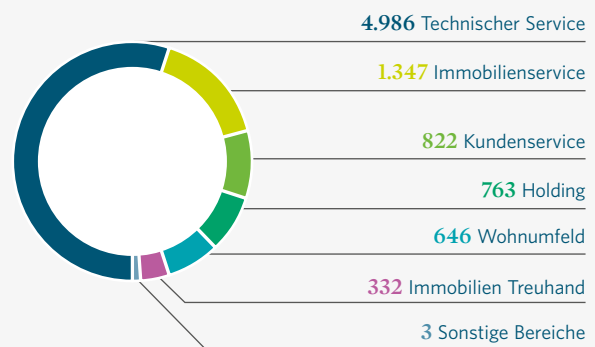
Die Zahl unserer Mitarbeiter wuchs im Jahr 2018 von 8.448 (31. Dezember 2017) um 451 auf 8.899 Mitarbeiter (31. Dezember 2018) – das ist ein Plus von rund 5,3%. 102-8, 401-1

Die Fluktuationsrate lag 2018 bei 14,8%. 401-1

Es ist unser Ziel, jeden Mitarbeiter dort einzusetzen, wo seine Stärken liegen, und diese gezielt auszubauen. Dabei sind Leistung, Wertschätzung, Verantwortung und Teamgeist wichtige Elemente unserer Personalarbeit und unserer Unternehmenskultur. Durch Investitionen in die Digitalisierung unseres Unternehmens wollen wir die Strukturen und Prozesse unseres Personalmanagements, das in der Vonovia SE als Shared Service organisiert ist, der wachsenden Mitarbeiterzahl anpassen und effizient aufstellen.

Um offene Positionen mit den passenden Mitarbeitern zu besetzen, suchen wir sowohl intern als auch extern nach

Mitarbeiterzahl je Bereich



geeigneten Bewerbern. Vor allem die interne Nachbesetzung von Fach- und Führungspositionen fördern wir durch eine gezielte Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter. Ein großer Teil der mit den Unternehmenstöchtern neu hinzugewonnenen Mitarbeiter wurde 2018 erfolgreich strukturell integriert und profitiert bereits von unseren Personalentwicklungsprogrammen (s. Kapitel Aus- und Weiterbildung → S. 76 ff.).

Wir bauen unser Angebot kontinuierlich aus und bieten unseren Kunden viele Leistungen aus den eigenen Ressourcen an. Durch dieses „Insourcing“ kommen wir unserer gesellschaftlichen Verantwortung nach und schaffen sichere Arbeitsplätze für unterschiedliche Qualifikationsstufen. Um entsprechende freie Stellen zeitnah zu besetzen, sind wir bestrebt, uns im Arbeitsmarkt im Sinne des Employer Brandings als attraktiver Arbeitgeber für neue Mitarbeiter zu positionieren und dieses Bild auch gegenüber unseren vorhandenen Mitarbeitern zu stärken. Im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte ist die Stärkung unserer Attraktivität als Arbeitgeber eine wichtige Aufgabe, der wir auch 2018 gezielt nachgegangen sind, z. B. durch die Berücksichtigung von Themen wie Arbeitssicherheit, Gesundheitsförderung (s. Kapitel Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit → S. 80 ff.) oder der Vereinbarkeit von

Beruf und Familie (s. Kapitel Vereinbarkeit von Beruf und Familie → S. 84 f.).

Daneben ist die Vielfalt ein elementarer Wert für Vonovia, den wir respektieren und im Unternehmen fördern, denn er wirkt sich in allen Bereichen positiv auf unsere Unternehmenstätigkeit aus. Bei uns sind Menschen aller Altersgruppen, verschiedener Nationalitäten und Kulturen sowie aller Geschlechter, diverser Ausbildungsgrade und mit Behinderungen beschäftigt. Besonders im Kontakt mit unseren Kunden, die aus den unterschiedlichsten Ländern der Welt stammen, kommt uns diese Vielfalt zugute. Wir sorgen daher in Bezug auf unsere Mitarbeiter für Chancengleichheit und ein Arbeitsumfeld, in dem Wertschätzung, Toleranz, Respekt und die Freiheit von Vorurteilen grundlegende Werte sind (s. Kapitel Vielfalt und Chancengleichheit → S. 86 f.). Darüber hinaus ist es unser erklärtes Ziel, den Frauenanteil im Management von Vonovia weiter zu erhöhen (s. Kapitel Corporate-Governance-Bericht [□ GB 2018, S. 44 ff.](#)).

An allen unseren Standorten nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr. Durch unser Wachstum schaffen wir sichere und stabile Arbeitsplätze, Leiharbeiter beschäftigen wir nur in Ausnahmen und verlagern keine Arbeitsplätze in das Ausland. Durch die Reintegration der Handwerkstätigkeiten stellen wir sicher, dass unsere hohen Personalstandards auch bei diesen Leistungen von Vonovia angewendet werden. Der größte Teil unserer Mitarbeiter, 89 %, verfügt über einen unbefristeten Arbeitsvertrag.

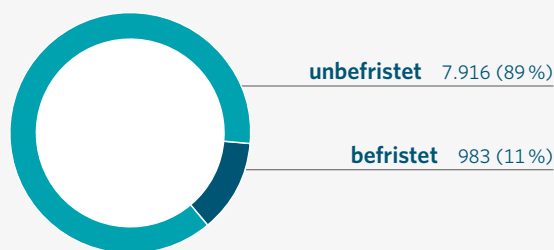
Aus diesem Kontext leiten sich die für Vonovia wesentlichen Themen im Bereich Mitarbeiter ab, die wir in unserer Wesentlichkeitsmatrix anhand ihrer Relevanz einordnen:

- > Aus- und Weiterbildung
- > Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit
- > Vereinbarkeit von Beruf und Familie
- > Vielfalt und Chancengleichheit

In den nachfolgenden Kapiteln gehen wir detaillierter auf diese Themen und ihre Relevanz für Vonovia ein. Zu jedem Thema werden der Managementansatz, Herausforderungen, Chancen und Risiken, sowie Ziele, Maßnahmen und Indikatoren beschrieben.

Zu den wesentlichen Themen zählt darüber hinaus die Mitbestimmung. Mitbestimmungsprozesse und Vonovia-weite Mitarbeiterbefragungen unterstützen uns darin, unser internes unternehmerisches Handeln zu evaluieren. An allen unseren Standorten stellen wir sicher, dass geltende Gesetze bspw. zu individuellen und kollektiven Arbeitsrechten eingehalten werden. 2018 wurde bei keinem Standort ein diesbezüglicher Verstoß festgestellt.

Mitarbeiter nach Arbeitsvertrag¹⁾



¹⁾ Befristete Arbeitsverträge ohne Praktikanten, Auszubildende, Studenten, Aushilfen, geringfügig Beschäftigte, Mitarbeiter in Altersteilzeit, Freistellung, Teilzeit, in Elternzeit, Organe, Externe

In allen Geschäftsbereichen von Vonovia sind z. B. Betriebsräte etabliert. Zwischen ihnen und dem Management besteht ein vertrauensvoller und konstruktiver Austausch. Bei signifikanten betrieblichen Veränderungen informieren wir unsere Mitarbeiter innerhalb der gesetzlichen Fristen. 402-1, 407-1

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Mit Blick auf aktuelle gesellschaftliche Entwicklungen (z. B. den anhaltenden Bauboom) und unternehmerische Herausforderungen (z. B. die Integrationen der neuen Unternehmenstöchter) gibt es immer neue Aufgaben für das Personalmanagement von Vonovia. Bei den hohen jährlichen Rekrutierungszahlen, die wir anstreben, um unseren Personalbedarf decken zu können, geht es sowohl um die Besetzung von aufgrund des Wachstums neu geschaffenen Stellen als auch um fluktuationsbedingte Nachbesetzungen. Dabei verändern sich die Anforderungen, die wir an die Kompetenzen unserer Arbeitnehmer stellen – z. B. im Zuge einer zunehmenden Digitalisierung. Zugleich wird es für Vonovia immer wichtiger, sich als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren, um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig zu binden. Die Personalgewinnung in den Bereichen Handwerk sowie Garten und Landschaft stellt aufgrund der angespannten Lage an diesen Teil-Arbeitsmärkten eine besondere Herausforderung dar. Zum Beispiel können Online-Bewerbungswege, die wir zur Steigerung der Effizienz unserer Bewerbungsprozesse etabliert haben, hier eine Hürde darstellen und Bewerbungen qualifizierter Personen verhindern.

Das Geschäftsjahr 2018 stand auch für das Personalmanagement im Zeichen der Integrationen der Firmenzukäufe, insbesondere der BUWOG AG mit dem Schwerpunkt

Deutschland. Hier wurden die Strukturen und Prozesse zum 1. Januar 2019 integriert. Über Maßnahmen der BUWOG und der Victoria Park berichten wir in zwei separaten Kapiteln.

Eine große Chance ist für uns zudem die Diversität in unserer Mitarbeiterstruktur, die sich durch die vielen verschiedenen kulturellen und sozialen Hintergründe unserer Mitarbeiter auszeichnet. Sie trägt nicht nur zur Stärkung unserer Arbeitgebermarke bei, sondern fördert unsere Kundenorientierung. Darüber hinaus können wir durch eine hohe Ausbildungsquote vergleichsweise gut auf die angespannten Arbeitsmärkte reagieren. Im Vergleich zu anderen großen Firmen, insbesondere den DAX-30-Unternehmen, liegt die Ausbildungsquote von Vonovia deutlich über dem Durchschnitt.

Debatten in der Öffentlichkeit über Vonovias Geschäftsmodell beeinflussen die Mitarbeiterwerbung bisher nur in Einzelfällen.

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

Ziel ist es, den wachsenden und sich stetig verändernden Anforderungen der Arbeitswelt bei Vonovia gerecht zu werden, Synergien zu nutzen und Stellen mit den optimal passenden Mitarbeitern zu besetzen. Vor diesem Hintergrund sind das Gewinnen und das Binden von qualifizierten Mitarbeitern unsere wichtigsten Aufgaben im Personalmanagement. Dies erreichen wir durch gezielte Maßnahmen in den Bereichen Rekrutierung, Aus- und Weiterbildung, Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit, sowie durch Maßnahmen zur Steigerung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Diese beschreiben wir in den nachfolgenden Kapiteln im Detail.

2019 wollen wir ca. 900 neue Mitarbeiter für uns gewinnen und bauen dabei sowohl auf interne wie auf externe Rekrutierungsmaßnahmen. Zielgerichtete Aus- und Weiterbildungsangebote sind diesbezüglich ein wichtiger Hebel für den Erfolg unseres Unternehmens. Darüber hinaus planen wir, unseren externen Auftritt weiterzuentwickeln und unsere Arbeitgebermarke zu stärken. In internen Workshops mit Vertretern unterschiedlicher beruflicher Zielgruppen haben wir ermittelt, wofür Vonovia als Arbeitgeber steht und warum sich Mitarbeiter für eine berufliche Zukunft in unserem Unternehmen entscheiden. Aus den Ergebnissen wurden ein Arbeitgebersprechen und Arbeitgeberattribute für Vonovia abgeleitet und wir haben ein Employer-Branding-Konzept entwickelt, das seit Ende 2018 durch Personalmarketingmaßnahmen sukzessive umgesetzt wird. In diesem Kontext heben wir besonders die Innovationskraft unseres Unternehmens, die Wichtigkeit von Teamarbeit sowie die

Sicherheit des Arbeitsplatzes hervor. 2018 sind auch die neuen Karriereseiten auf der Website von Vonovia live gegangen. www.karriere.vonovia.de Um noch mehr Informationen verfügbar zu machen und Bewerber noch gezielter anzusprechen, wird unser Internetauftritt technisch und inhaltlich weiter optimiert, ebenso unsere Unternehmensprofile auf Bewertungsportalen wie Xing oder kununu. Das Employer-Branding-Konzept soll 2019 vollständig in unsere Arbeitsprozesse integriert sein. Das Thema Arbeitgeberimage wird uns nach erfolgreicher Umsetzung des Konzepts laufend im Arbeitsalltag begleiten und weiterhin im Fokus stehen, z. B. durch die Umsetzung neuer Rekrutierungswege.

Ausblick auf 2019

Im Jahr 2019 wollen wir das „Insourcing“ fortführen und – neben dem weiteren Ausbau unserer Mitarbeiterzahlen – offene Stellen vor allem intern nach- und neu besetzen. Eine maßgeschneiderte Personalentwicklungsstrategie soll den damit verbundenen Herausforderungen gezielt begegnen. Dazu zählt, dass wir unser Weiterbildungsangebot ausbauen und es den Bereichsbedarfen gezielt anpassen. Durch die Identifizierung und Entwicklung eigener Talente wird die strukturierte Nachfolgeplanung unterstützt.

Unterschiedliche Konzern- und Betriebsvereinbarungen werden wir im Jahr 2019 im Rahmen von Mitbestimmungsprozessen weiter harmonisieren. Auch werden wir 2019 eine Vonovia-weite Mitarbeiterbefragung durchführen, um bisherige Maßnahmen zu evaluieren und neue Handlungsfelder zu identifizieren. Insbesondere wollen wir dabei auf die Mitarbeiterzufriedenheit und -bindung eingehen und die Umsetzung unserer Ziele in Bezug auf ein von Wertschätzung, Verantwortung und Teamgeist geprägtes Miteinander überprüfen. 102-41

Die Themen Prozessharmonisierung und Digitalisierung sind auch 2019 weiter Schwerpunktthemen.

2019 werden wir Führungskräfte weiter zum Thema Arbeitssicherheit schulen und sie für ihre Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern sensibilisieren. Um einen Überblick über die mit verschiedenen Tätigkeiten verbundenen Risiken zu erhalten, werden in diesem Zusammenhang auch Gefährdungsbeurteilungen durchgeführt.

Aus- und Weiterbildung

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 404-3

Managementansatz 103-1

Die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter hat einen besonders hohen Stellenwert. Sie ermöglicht es uns, wichtige Kompetenzen zielgerichtet auf- und auszubauen und eine qualitativ hochwertige Arbeit im Sinne unserer Kunden zu gewährleisten.

Ausbildung

Das Ausbildungsangebot von Vonovia ist vielfältig. Wir sind überzeugt, dass es sich positiv auf die Wahrnehmung von Vonovia in der Öffentlichkeit auswirkt, denn wir

- > schaffen damit sichere Arbeitsplätze,
- > übernehmen gesellschaftliche Verantwortung und
- > steigern unsere Attraktivität als Arbeitgeber.

Unsere Fokussierung auf die handwerkliche Ausbildung ermöglicht es uns, unseren Technischen Service weiter auszubauen und ihn gezielt an die Anforderungen im Unternehmen anzupassen. Dadurch können wir das Risiko von Qualifikationsengpässen minimieren und in unserer Belegschaft ein ausgewogenes Durchschnittsalter sicherstellen. Die Ausbildung ist bei Vonovia ein unverzichtbarer Bestandteil der Personalpolitik, denn sie

- > sichert die Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens,
- > gewährleistet die Verfügbarkeit von qualifiziertem Nachwuchs sowie die Bewahrung von Know-how,
- > sorgt für eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Personalentwicklung (z. B. mit Blick auf die Digitalisierung) und
- > soll uns vom externen Arbeitsmarkt unabhängig machen (insbesondere in den Bereichen Handwerk/Technischer Service).

Unseren Auszubildenden bieten wir nach Beendigung ihrer Ausbildung eine gute Perspektive. Dies zeigt sich in unserer hohen Übernahmequote, die 2018 bei 81,1% lag.

Organisatorische Verankerung 103-2

Verantwortlich für die Ausbildung ist die Abteilung „Ausbildung & Personalentwicklung“ innerhalb unseres Personalmanagements. Sie arbeitet eng mit anderen Geschäftsbereichen und außerbetrieblichen Beteiligten zusammen, um eine bestmögliche Ausbildungsqualität zu gewährleisten.

Weiterbildung

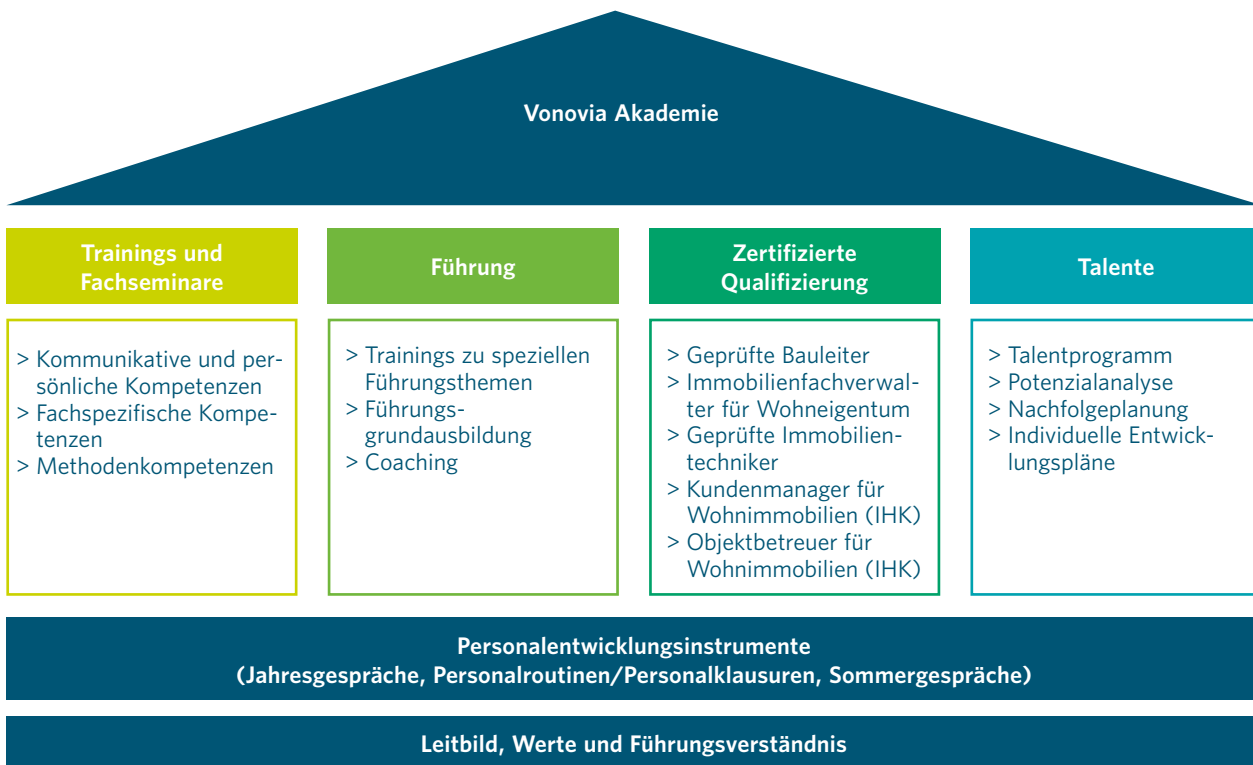
Die Weiterbildung der Vonovia Mitarbeiter ist ein Kernbestandteil unserer Personalarbeit. Es ist unser Ziel, Mitarbeiter optimal für ihre Arbeit zu qualifizieren, sie bei ihren aktuellen Aufgaben zu unterstützen und auf zukünftige Aufgaben vorzubereiten. Dadurch können wir sicherstellen, dass wir für jeden Mitarbeiter die richtige Position finden. Unsere Vonovia Akademie bietet Trainings und Fachseminare, Führungskräfteentwicklung, Talentmanagement sowie zertifizierte Qualifizierungen an, die auf unsere Bedarfe und Zielsetzungen zugeschnitten sind. Sie eröffnet unseren Mitarbeitern zahlreiche Möglichkeiten, sich fachlich, methodisch und persönlich weiterzuentwickeln, und hilft dabei, Stellen möglichst mit internen Kandidaten besetzen zu können. Wir legen daher großen Wert auf das Talentmanagement, die Bindung unserer Leistungsträger ans Unternehmen sowie die systematische Nachfolgeplanung. Auch die Motivation und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter wird dadurch gesteigert.

Wichtige Aspekte unserer Personalentwicklung sind die Themen

- > Führung,
- > Nachfolgeplanung,
- > Talentmanagement,
- > Weiterbildung,
- > Beurteilungen und Feedback.

Diese Themen werden systematisch weiterentwickelt und ausgebaut. Auf diese Weise sichern wir den Fach- und Führungskräftebestand, der für unsere Arbeit notwendig

Die Säulen der Vonovia Akademie



ist, identifizieren Nachwuchsführungskräfte und bereiten diese auf Führungsaufgaben vor.

Eine strukturierte Personalentwicklung trägt zudem zu einer Verbesserung der Effizienz und der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens bei und bereitet es auf zukünftige Aufgaben und Herausforderungen vor.

Die Vonovia Akademie

Alle Personalentwicklungsinstrumente bei Vonovia basieren auf unserem Leitbild, unseren Werten und unserem Führungsverständnis. So auch die Vonovia Akademie. Sie ist ein wichtiger Baustein der Personalentwicklung, indem sie ein fortlaufend an die spezifischen Bedarfe unserer Abteilungen angepasstes Weiterbildungsangebot mit Trainings, Coaching, Fach- und Führungsseminaren oder zertifizierten Qualifizierungen – z. B. berufsbegleitende Studiengänge oder eine Meisterausbildung – anbietet. Spezielle Inhouse-Trainings sind bspw. „Das Starterpaket für Ihren gelungenen Führungseinstieg“ oder die Trainingsreihe „Führungsgrundausbildung“.

Organisatorische Verankerung 103-2

Verantwortlich für die Personalentwicklung ist die Abteilung „Ausbildung & Personalentwicklung“. Sie steht in engem Kontakt und Austausch mit anderen Geschäftsbereichen und unseren externen Bildungsanbietern.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Ausbildung

Angesichts unseres konstanten Bedarfs an neuen Mitarbeitern stellen rückläufige Bewerberzahlen und zunehmende Ausbildungshemmnisse ein Risiko dar. Immer mehr Schulabgänger entscheiden sich für ein Vollzeitstudium. Insbesondere im handwerklichen Bereich stellt eine zunehmend unzureichende schulische Qualifikation der Bewerber eine zusätzliche Hürde dar. Auch vorzeitige Ausbildungsabbrüche – etwa aufgrund fehlender gezielter Berufsorientierung junger Leute – kosten unnötig Ressourcen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, stärken wir unser Engagement im Ausbildungsmarketing, suchen nach innovativen Rekrutierungswegen und ergreifen Maßnahmen, um die Bindung der Nachwuchskräfte an Vonovia zu steigern. Dies bietet uns die Chance, auch zusätzliche Zielgruppen, z. B. Studienabbrecher, anzusprechen und für unser Unternehmen zu gewinnen. Auszubildende bei Vonovia profitieren von einer sehr guten Beschäftigungsperspektive. Für Vonovia liegt darin die Chance, die Personalstruktur langfristig auszubauen, wertvolles Wissen im Unternehmen zu halten und vor allem die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Wir haben unser Engagement, geflüchtete Menschen in unsere Ausbildung zu integrieren, weiter ausgebaut. Im Berichtszeitraum befanden sich 31 Geflüchtete bei Vonovia in Ausbildung. Auch ansonsten ist der Anteil von Auszu-

bildenden mit Migrationshintergrund unternehmensweit hoch. Diese Vielfalt bietet unserem Unternehmen zahlreiche Chancen, sie erfordert jedoch auch die Entwicklung individueller Lösungen zur Förderung der einzelnen Auszubildenden, z. B. durch Qualifizierungsmaßnahmen zur Berufsvorbereitung oder durch Schulungs- und Nachhilfeangebote im Rahmen der dualen Ausbildung.

Weiterbildung

Aus der Vielfältigkeit unseres Geschäftsmodells und dem kontinuierlichen Wachstum entwickeln sich laufend neue Aufgaben und Herausforderungen für unsere Mitarbeiter. Diese greifen wir in unserem Weiterbildungsangebot auf und können Mitarbeitern dadurch und durch die Größe des Unternehmens zahlreiche Möglichkeiten bieten. Wir müssen jedoch auch den unterschiedlichen Mitarbeitergruppen, die an vielen Standorten in Deutschland arbeiten, gerecht werden. Aus diesem Grund und wegen der steigenden Mitarbeiterzahl führen wir vermehrt Inhouse-Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit verschiedenen Bildungsanbietern durch. Daneben wächst die Zahl von E-Learning-Seminaren in unserem Weiterbildungsangebot. Indem aus dem vielfältigen Angebot die passende Weiterbildung ausgewählt werden kann, können wir zahlreiche Mitarbeiter bei ihrer Entwicklung individuell begleiten. Dadurch tragen wir auch zu unserem Ziel bei, möglichst viele Stellen intern zu besetzen.

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

Ausbildung

Die Ausbildung stellt für Vonovia eine wichtige Säule der Rekrutierungsstrategie dar. Unser Ausbildungsangebot ist vielfältig. Wir passen unsere Ausbildungskonzepte an die laufenden Entwicklungen in der Arbeitswelt an und bereiten unseren Nachwuchs systematisch auf diese Veränderungen vor, bspw. mit Blick auf digitale Technologien. Auch die Weiterentwicklung von persönlichen Kompetenzen, die zur Aus- und Umgestaltung von Arbeitsstrukturen erforderlich sind, z. B. für Aufgaben mit mehr Eigenverantwortung, beziehen wir dabei mit ein.

Wir bilden an 22 Standorten in 14 verschiedenen Ausbildungsberufen und dualen Studiengängen aus. Für junge Mütter und Väter, Spitzensportler sowie Auszubildende, die jemanden in der Familie pflegen müssen, bieten wir darüber hinaus die Ausbildung in Teilzeit an.

Insgesamt beschäftigte Vonovia zum 31. Dezember 2018 470 Auszubildende (31. Dezember 2017: 462), davon 137 im kaufmännischen und 333 im handwerklich-technischen Bereich. Hieraus ergibt sich ein Auszubildenden-Anteil an der Gesamtbeschäftigung von 5,3%. Da die Zahl unserer



5,3 %

Ausbildungsquote in Deutschland (exkl. BUWOG Deutschland)

(Gesamtkonzern: 4,9%)

Mitarbeiter aktuell schneller wächst als die unserer Auszubildenden, ist die Ausbildungsquote um 0,2 Prozentpunkte unter die des Vorjahres gesunken. Wir gehören dennoch zu den wenigen DAX-30-Unternehmen, die ihre Ausbildung weiterhin ausbauen.

Mit Blick auf die Ausbildung bei Vonovia wollen wir zielgerichtet

- > das Ausbildungsangebot an unserem tatsächlichen Bedarf hinsichtlich Kompetenzen und Qualifikationen ausrichten,
- > Ausbildungskonzepte an die sich verändernden Anforderungen der zukünftigen Arbeitswelt anpassen,
- > die hohe Ausbildungsquote konstant halten, indem wir Ausbildungsstellen schaffen und offene Plätze besetzen,
- > für Auszubildende Perspektiven bieten und die Übernahmequote im Rahmen unserer Nachfolgeplanungen konstant hoch halten,
- > 10% der Ausbildungsplätze mit Mieterkindern besetzen (Aktion Mieterkind).

Um diese Ziele zu erreichen, ergreifen wir verschiedene Maßnahmen, z. B. den Ausbau und die Stärkung unserer Arbeitgebermarke (s. Kapitel Herausforderungen, Chancen und Risiken → S. 77 f.) sowie die Durchführung innovativer Rekrutierungsmaßnahmen wie Azubi-Speed-Datings. Darüber hinaus bemühen wir uns aktiv, auch Mädchen und Frauen für das Handwerk zu begeistern, z. B. im Rahmen des alljährlichen Girls' Day.

Nachhaltigkeitsthemen in der Ausbildung

Im Rahmen ihrer Ausbildung durchlaufen Auszubildende bei Vonovia Stationen in verschiedenen Fachbereichen. Dabei erhalten sie Einblick in aktuelle, darunter auch nachhaltigkeitsbezogene Themen, z. B. demografischer Wandel, Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

Weiterbildung

Im Bereich der Personalentwicklung stehen vor allem unsere Personalentwicklungsinstrumente im Fokus. Sie umfassen folgende Inhalte:

- > **Jahresgespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft:** Besprechung der Arbeitsleistung und Einschätzung der Potenziale für eine Weiterentwicklung; Vereinbarung konkreter Entwicklungsmaßnahmen und -ziele 404-3
- > **Personalroutinen/-klausuren zwischen Führungskräften und ihren Vorgesetzten bzw. dem Vorstand:** Besprechung der Jahresergebnisse und Identifizierung von Potenzialträgern; Vereinbarung individueller Entwicklungspläne und Planung von Nachfolgeregelungen
- > **Sommergespräch zwischen Mitarbeiter und Führungskraft:** Vertrauliche Feedbackrunde und Austausch über die Zusammenarbeit; bei Bedarf Ableitung von Maßnahmen zur Verbesserung der Zusammenarbeit 404-3

2018 haben wir, um unsere Führungskräfte bei der Durchführung der Gespräche in ihrer Führungsverantwortung zu unterstützen, spezielle Trainings durchgeführt. Die Weiterentwicklung unserer Führungskräfte ist für Vonovia insgesamt ein wichtiges Thema, da diese eine besondere Verantwortung tragen und unseren Mitarbeitern als Vorbild dienen. Mithilfe einer Standortbestimmung identifizieren wir gezielt ihre Stärken und Entwicklungsfelder und leiten Maßnahmen ab. Die Weiterbildungsangebote für unsere Führungskräfte haben wir bereits 2017 den bereichsspezifischen Anforderungen entsprechend weiter ausgebaut.

Um Potenzialträger und Talente zu identifizieren und unsere Nachfolgeplanung weiter auszubauen, haben wir 2018 weitere Trainings in unser Weiterbildungsprogramm aufgenommen und uns dabei vor allem auf die Bedarfe des Technischen Service konzentriert. Im Rahmen der Personalklausuren und -routinen haben wir geeignete Mitarbeiter für diese Trainings identifiziert.

Grundsätzlich verfolgen wir im Bereich der Personalentwicklung das Ziel, unseren Mitarbeitern zielgruppenspezifische Weiterentwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Dies sind z. B. Kommunikationstrainings für Monteure und Gärtner.

Zu unserem Portfolio zählen darüber hinaus Trainings zu den Themen kulturelle Vielfalt in der Mieterschaft, Kommunikation und Umgang mit schwierigen Situationen sowie Stressreduktion.

Interne Fortbildungen im Kundenservice:

- > interne Trainer führen im Kundenservice regelmäßig Trainings und Coachings durch
- > die Schulungen dienen dazu, noch kundenfreundlicher und serviceorientierter in die Bearbeitung der Anliegen gehen zu können
- > darunter fallen u. a. Onboarding- und Basisschulungen, abteilungsspezifische Fach- und Kommunikationstrainings und spezifische Systemtrainings

- > Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Mitarbeiter optimal im Arbeitsalltag zu begleiten und die persönlichen Entwicklungen durch Training on the Job zu unterstützen

Nachhaltigkeitsthemen in der Weiterbildung

Viele Nachhaltigkeitsthemen sind Teil des beruflichen Alltags unserer Mitarbeiter. Darüber hinaus bringen wir sie auch in unsere Weiterbildungsangebote mit ein, um die Sensibilisierung für diese Themen zu fördern und unsere Mitarbeiter diesbezüglich zu qualifizieren.

Unser Lehrgang „Geprüfter Immobilientechniker“ bspw. umfasst bautechnische Themen und behandelt Aspekte wie Ursachen, Vorbeugung und Beseitigung von Schimmel und Feuchteschäden, Wärmedämmung und die Energieeinsparverordnung (EnEV).

2.176

Mitarbeiter

haben 2018 an Weiterbildungen teilgenommen.

3,8

Mio. €

hat Vonovia 2018 in Weiterbildung investiert.

108

neue Auszubildende

haben 2018 bei Vonovia im handwerklich-technischen Bereich begonnen.

14

Ausbildungsberufe und Studiengänge

bietet Vonovia an.

Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

☒ 103-1, 103-2, 103-3, 403-2, 403-4

Managementansatz 103-1

Vonovia Mitarbeiter sind in den unterschiedlichsten Tätigkeitsfeldern aktiv – vom Bürojob über Monteursarbeiten bis zur Gartenpflege. Dabei sind sie physischen und psychischen Belastungen ausgesetzt, die ihre Leistungsfähigkeit beeinflussen können. Durch ein umfassendes Gesundheitsmanagement und eine professionelle Arbeitssicherheitsorganisation stellen wir sicher, dass Gefährdungspotenziale für unsere Mitarbeiter minimiert werden und sie in einer gesunden Arbeitsatmosphäre arbeiten.

Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns wichtig. Mit einem umfassenden Gesundheitsmanagement, in dessen Rahmen wir systematisch Arbeitsprozesse und -strukturen so gestalten, dass sie der Gesundheit zuträglich sind, wollen wir das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter fördern, ihre Leistungsfähigkeit und Motivation langfristig erhalten und sie auch perspektivisch an uns binden.

Organisatorische Verankerung 103-2

Für die Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen des Gesundheitsmanagements ist das Team „Gesundheit & Soziales“ verantwortlich.

Arbeitssicherheit

Ein Arbeitsumfeld, in dem unsere Mitarbeiter – unabhängig von Zeit, Ort und Art ihrer Arbeit – vor Risiken und Gefahren sowie vor Arbeitsunfällen bestmöglich geschützt sind, hat für uns einen hohen Stellenwert. Mögliche Risiken minimieren wir durch gezielte Maßnahmen und die Einhaltung geltender Gesetze und Richtlinien so weit wie möglich. Die Verantwortung für die eigene Sicherheit und die der Kollegen sehen wir bei jedem einzelnen Mitarbeiter und jeder Führungskraft. Dies gilt auch für Mitarbeiter der Unternehmen, die wir integrieren.

Die Risiken für unsere Mitarbeiter in der Konzernzentrale sind im Vergleich zu handwerklichen und gärtnerischen

Tätigkeiten relativ gering. Arbeitssicherheit ist für Vonovia hier ein begleitender Prozess, in dem vor allem präventive Maßnahmen umgesetzt werden, bspw. regelmäßige Sicherheitsunterweisungen oder kontinuierliche Aktualisierungen von Unterweisungskarten und Betriebsanweisungen.

Das Gefährdungspotenzial ist für unsere Mitarbeiter des Technischen Service und der Wohnumfeldorganisation aufgrund ihrer Tätigkeiten höher als in der Verwaltung. Wir führen regelmäßige Gefährdungsbeurteilungen durch, um mögliche Gefahren zu identifizieren und präventive oder korrektive Maßnahmen abzuleiten. 403-2

Organisatorische Verankerung 103-2

Facility Management und betriebliche Koordinatoren

Der Fachbereich Facility Management trägt die Verantwortung für die Koordinierung der Arbeitssicherheit im Unternehmen und veranlasst und begleitet Maßnahmen in den Gesellschaften übergeordneter Ebene. Die Steuerung der Arbeitssicherheitsthemen erfolgt durch unsere betrieblichen Koordinatoren für Arbeitssicherheit, die in jeder Konzerngesellschaft von Vonovia eingesetzt sind: Ein vom Vorstand bestellter Unternehmensvertreter steht allen Mitarbeitern als zentrale Ansprechperson zur Verfügung. Er tauscht sich zudem regelmäßig mit den betrieblichen Koordinatoren aus. Gemeinsam bearbeiten sie zentrale Themen der Arbeitssicherheit.

Konzernweite Arbeitsschutzstandards

Wir unterstützen die Konzerngesellschaften auf fachlicher Ebene darüber hinaus durch konzernweite Arbeitsschutzstandards. Durch einen regelmäßigen fachlichen Austausch zwischen den Gesellschaften stellen wir diesbezüglichen Wissenstransfer sicher. Bestehende Arbeitssicherheitsorganisationen von Unternehmen, die wir integrieren, überführen wir sukzessive in unsere Organisation. Unsere Prozesse, z. B. Prüfungen und Unterweisungen, dehnen wir auf neue Mitarbeiter und Standorte aus und dokumentieren dies entsprechend. 403-2

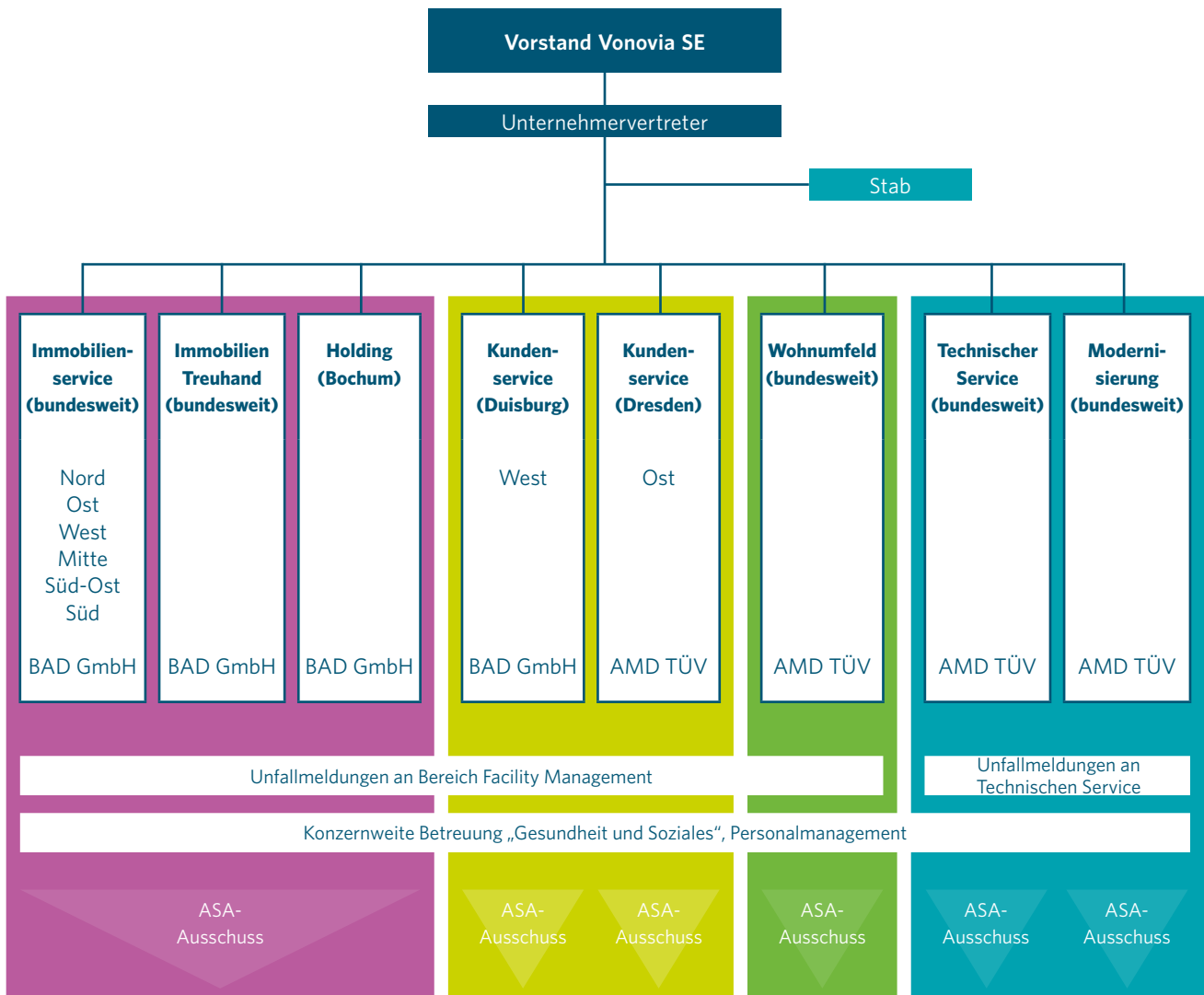
Arbeitsschutzausschüsse

Arbeitsschutzausschüsse (ASA) tagen in den Konzerngesellschaften regelmäßig und eruieren Optimierungsmöglichkeiten für den Arbeitsschutz. Dabei arbeiten sie eng mit externen Fachkräften für Arbeitssicherheit und Arbeitsmedizin zusammen und passen die Arbeitssicherheitsmaßnahmen an aktuelle Entwicklungen, bspw. zu Arbeitsplatzanforderungen, geltenden Gesetzen, (Unfallverhütungs-)Vorschriften, technischen Regeln und Verordnungen, an. Einmal im Quartal tauschen sich die Unternehmensvertreter in den ASA-Sitzungen, gemeinsam mit den Fachkräften für Arbeitssicherheit, Arbeitsmedizinern, Sicherheitsbeauftragten und Betriebsräten über Neuerungen und die Umsetzung von Maßnahmen aus. 403-4

Technischer Service und Wohnumfeldservice

Bedingt durch die Vielzahl der Gewerke bei Vonovia und ihre besonderen Anforderungen an die Arbeitssicherheit verfügen der Technische Service und der Wohnumfeldservice über eine eigene Arbeitsschutzorganisation.

Organisation der Arbeitssicherheit bei Vonovia



Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Gesundheitsmanagement

Da es unser Ziel ist, am Arbeitsmarkt als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden, sind unser umfassendes Gesundheitsmanagement und die vielfältigen Angebote z. B. rund um das Thema Work-Life-Balance für uns wichtige Elemente, durch die wir uns im Wettbewerb positionieren können.

Im handwerklichen Bereich sind die körperlichen Belastungen bei der Arbeit sehr hoch. Damit verbunden sind die Risiken, dass

- > qualifizierte Mitarbeiter aufgrund der Belastung das Unternehmen frühzeitig verlassen müssen und ihr Know-how nicht weitergeben können,
- > wertvolle Kompetenzen mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand neu erlernt werden müssen,
- > die Neubesetzung dieser Positionen durch den Fachkräftemangel erschwert wird.

Vonovia verfügt über zahlreiche Standorte in Deutschland sowie in europäischen Nachbarländern wie Österreich und Schweden, wodurch ein flächendeckendes Angebot unserer Leistungen nicht immer gewährleistet werden kann – wie z. B. Massageangebote oder Mitgliedschaften in einer Fitnessstudio-Kette. Die Digitalisierung der Arbeitswelt ermöglicht uns jedoch, das Angebotsspektrum ortsungebunden zu erweitern, bspw. durch webbasierte Gymnastikübungen, unser Gesundheitsportal oder Informationen per E-Mail.

Arbeitssicherheit

Die Anforderungen an die Arbeitssicherheit bei Vonovia entwickeln sich fortlaufend weiter, da sich Arbeitsabläufe und Tätigkeiten sowie Arbeits-/Betriebsmittel und Werkstoffe verändern. Daher analysieren wir Sicherheitsunterweisungen und Betriebsanweisungen zum Umgang mit und zum Verhalten in Gefahrensituationen kontinuierlich und aktualisieren sie bei Bedarf. Sie sind erforderlich, um unsere Mitarbeiter für die Sicherheit am Arbeitsplatz zu sensibilisieren und sie zu schützen.

Wir nehmen Gefährdungen am Arbeitsplatz sehr ernst und beschäftigen uns intensiv mit diesen Themen. Die dadurch generierte Souveränität und die damit verbundenen Kompetenzen zeichnen uns aus und stärken unser Bild nach innen und nach außen.

Ziele, Maßnahmen und Indikatoren 103-2,

103-3, 403-5, 403-6

Der langfristige Erhalt der Gesundheit und die Steigerung der Zufriedenheit unserer Mitarbeiter sind uns wichtig. Vonovia legt daher größten Wert darauf, den Mitarbeitern ein Arbeitsumfeld zu bieten, in dem sie bei der Ausübung ihrer Tätigkeiten vor Risiken und Gefahren für ihre Gesundheit bestmöglich geschützt sind. Dies gilt insbesondere für die bauausführenden Abteilungen und Gewerke, deren Arbeitsumfeld größere Gefahrenpotenziale birgt.

Gesundheitsmanagement

Unsere Ziele im Gesundheitsmanagement sind:

- > die Work-Life-Balance unserer Mitarbeiter zu fördern,
- > ihre Gesundheit und Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten,
- > sie bei einer gesundheitsgerechten Lebensweise zu unterstützen,
- > ihre Motivation und Bindung an das Unternehmen zu stärken.

Dazu setzen wir zahlreiche Angebote im Unternehmen um. Das Team „Gesundheit & Soziales“ umfasst Leistungen wie:

- > Darmkrebsvorsorge
- > Gripeschutzimpfungen
- > Massageangebote
- > Kooperationen mit Fitnessseinrichtungen (z. B. McFit) und Betriebssport
- > Servicehotline zur Mitarbeiter- und Führungskräfteberatung sowie Coachings (psychosoziale Beratung)

Die Darmkrebsvorsorge sowie die Mitgliedschaft im Fitnessstudio werden besonders häufig in Anspruch genommen.

Stressbewältigung

An der Vonovia Akademie bieten wir Seminare zur Stressbewältigung und zur Vorbeugung eines Burnouts an. Ferner werden Schulungen zum Umgang mit Beschwerden, Streit und schwierigen Situationen mit Kunden angeboten. Ein Seminar zum Thema Gesundheitsförderung ist speziell auf unsere Führungskräfte zugeschnitten, um sie für ihre Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitern zu sensibilisieren.

Gesundheitsportal

Ernährungstipps, einen BMI-Rechner, Gymnastikübungen für den Büroalltag oder Hinweise für die nächste medizinische Vorsorgeuntersuchung: Das Gesundheitsportal „Zeit für Gesundheit“ bietet unseren Mitarbeitern Informationen rund um die Gesundheit. Darüber hinaus können sich unsere Mitarbeiter bei internen Laufveranstaltungen oder einem Fußballcup sportlich betätigen.

Betriebliches Eingliederungsmanagement

Nach längerer krankheitsbedingter Abwesenheit vereinbaren wir mit dem betroffenen Mitarbeiter eine Regelung im Rahmen des betrieblichen Eingliederungsmanagements. Dadurch geben wir die Möglichkeit, dass sich Mitarbeiter langsam wieder in den beruflichen Alltag integrieren können.

Ergonomische Arbeitsplätze und Ernährung

Mitte 2018 sind wir in unsere neue Konzernzentrale in Bochum gezogen. In diesem Kontext wurde eine neue Büroustattung für bis zu 1.000 Mitarbeiter beschafft, z. B. mit elektrisch höhenverstellbaren Schreibtischen. Zusätzliche Angebote wie ein „All-In-One Wassersystem“, über das den Mitarbeitern kostenfrei frisches, gekühltes und gefiltertes Wasser wahlweise mit Kohlensäure zur Verfügung gestellt wird, sowie ein deutlich erweitertes Kantinenangebot zur Förderung einer ausgewogenen Ernährung runden das Arbeitsumfeld in der neuen Konzernzentrale ab.

Arbeitssicherheit

Jeder neue Mitarbeiter erhält bei Vonovia eine sicherheitstechnische Erst- und danach eine jährliche Sicherheitsunterweisung. Vorgeschriebene Sicherheitsprüfungen, z. B. von ortsveränderlichen elektrischen Betriebsmitteln oder Leitern, werden regelmäßig vorgenommen. Zur Vermeidung eigener Fehleinschätzungen beauftragen wir durch externe Dienstleister zudem anlassbezogen wiederkehrende Gefährdungsbeurteilungen von Standorten und Tätigkeiten. Aktuell liegt ein Schwerpunkt auf der bundesweiten Durchführung der wiederkehrenden DGUV V3-Prüfungen (DGUV: Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung) an elektrischen ortsveränderlichen Betriebsmitteln.

Die Überwachung und Steuerung erfolgt automatisiert auf elektronischem Weg oder anhand von per E-Mail übermittelten Rückmeldungen.

Unsere Arbeitssicherheitsprozesse und -maßnahmen passen wir fortlaufend an neue Anforderungen an, die sich durch Gesetzesänderungen, aber auch durch Erkenntnisse infolge von Arbeitsunfällen ergeben. Aufgrund der durch unser Wachstum gestiegenen Mitarbeiterzahl, aber auch

fluktuationsbedingt werden Erstunterweisungen für uns immer wichtiger.

2018 haben wir z. B.

- > 31 bundesweite Evakuierungsübungen durchgeführt,
- > alle gewerkbezogenen VTS-Gefährdungsbeurteilungen grundlegend überprüft und aktualisiert,
- > Brandschutzorganisationen an zahlreichen Standorten aktualisiert,
- > neue und schon benannte Sicherheitsbeauftragte durch die VBG aus- bzw. weiterbilden lassen,
- > sieben bundesweite interne Schulungen für weitere 64 „Leiterbeauftragte“ (Befähigte Person zur Prüfung von Leitern und Tritten) und
- > sechs bundesweite, interne Schulungen „Arbeitssicherheit für Führungskräfte – Unternehmerpflichten und Haftungsrisiken“ für rund 60 Führungskräfte organisiert.

Geplante Maßnahmen

Anfang 2019 werden wir weitere, interne Führungskräfte-Schulungen zum Thema „Arbeitssicherheit für Führungskräfte – Unternehmerpflichten und Haftungsrisiken“ planen und im Jahresverlauf durchführen lassen.

Darüber hinaus planen wir Gefährdungsbeurteilungen zu folgenden Themen und an folgenden Standorten:

- > **VTS:** psychische Belastungen
- > **Wohnumfeld:** psychische Belastungen, Biostoffverordnung, Innen- und Glasreinigung
- > **Immobilienervice und Immobilien Treuhand:** Bewirtschafter, Vermieter, Techniker, Objektbetreuer, Vertriebsmitarbeiter und WEG-Verwalter an neuen Standorten deutschlandweit

Im Wohnumfeld wollen wir zudem diverse Unterweisungsvorlagen, z. B. für Concierge-Aufgaben, neu erstellen und bauen die Brandschutzorganisationen neuer Standorte aus. Der VTS wird die Inhalte seiner im Jahr 2018 aktualisierten Gefährdungsbeurteilungen im Rahmen von bundesweiten Wirksamkeitskontrollen an den Standorten und mit den Gewerken vor Ort überprüfen.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

☒ 102-8, 103-1, 103-2, 103-3, 401-3

Managementansatz 103-1

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen, dass Mitarbeiter und Bewerber zunehmend Wert auf ein ausgeglichenes Berufs- und Privatleben legen. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber nimmt Vonovia dieses Anliegen sehr ernst. Dementsprechend entwickeln wir unternehmensübergreifende sowie standortbezogene Maßnahmen. Dieses Engagement bekräftigen wir durch unsere Mitgliedschaft bei „Erfolgsfaktor Familie“, einem Unternehmensprogramm des deutschen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend.

Organisatorische Verankerung 103-2

Verantwortlich für die Koordination der Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist das Team „Gesundheit & Soziales“.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Die Anforderungen unserer Mitarbeiter an Vonovia als Arbeitgeber und an die Leistungen, die wir bieten, werden immer höher. Vor allem die Vereinbarkeit von Beruf und Familie gewinnt zunehmend an Bedeutung. Es ist für Vonovia dabei eine Herausforderung, diesen Anforderungen gerecht zu werden, um für alle Mitarbeiter ein attraktiver Arbeitgeber zu sein.

Erfüllen wir bspw. Mitarbeitern ihren Wunsch nach alternativen Arbeitszeitmodellen nicht, besteht das Risiko, dass ihre Zufriedenheit abnimmt oder sie sich ganz gegen eine Anstellung bei Vonovia entscheiden. Dies würde einerseits bedeuten, dass Vonovia ggfs. wertvolles Know-how verloren geht und andererseits, dass wir dringend benötigtes Personal nicht für uns gewinnen können.

Für uns ist damit jedoch die Chance verbunden, auch für Mitarbeiter mit Familie ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, die Motivation und Gesundheit unserer Mitarbeiter zu

stärken und zu ihrem langfristigen Verbleib im Unternehmen beizutragen.

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

Bereits seit einigen Jahren engagieren wir uns verstärkt in der Familienförderung, um durch ein bedarfsgerechtes Angebot unsere Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen. Zu diesem Zweck haben wir an diversen deutschen Standorten Maßnahmen implementiert, z. B. Kooperationen mit einem Familienservice-Anbieter, um unsere Mitarbeiter bei der Kinderbetreuung oder der Pflege von Familienangehörigen zu unterstützen.

Ein wichtiges Element, mit dem wir die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern, sind Arbeitszeitmodelle und individuelle Teilzeitvereinbarungen. Davon können auch unsere Auszubildenden profitieren, bspw. in Form einer Teilzeitausbildung oder individueller Einsatzplanungen für Leistungssportler (Top-Athleten) und Alleinerziehende.

Mitarbeiter nach Beschäftigungsart 102-8, 401-3

Mitarbeiter Vollzeit

8.090



Mitarbeiter Teilzeit

809

Mitarbeiter in Elternzeit

171 insgesamt

davon waren rund 66 % männlich

Kinderbetreuung

Vonovia kooperiert mit dem Familienservice-Dienstleister pme Familienservice. Dessen Portfolio umfasst:

- > Angebote zur Kinderbetreuung, z. B. zur Kindertagespflege; Unterstützung bei der Kita-Suche sowie schnelle Hilfe bei kurzfristigem Ausfall der Tagespflege oder an Brückentagen
- > Tages- und Wochenprogramme für Kinder sowie längere Ferienfahrten

An den Standorten Bochum und Duisburg stehen unseren Mitarbeitern Eltern-Kind-Büros zur Verfügung. Zudem weiten wir unsere Kooperationen mit Kindertageseinrichtungen weiterhin aus, bspw. über eine neue Kooperation mit einer Kita in Bochum.

Wir sind überzeugt, dass die Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie eine positive Wirkung haben und von unseren Mitarbeitern gerne wahrgenommen werden. Dies zeigt sich bspw. an der hohen Zahl an männlichen Mitarbeitern – rund 66 % von insgesamt 171 Mitarbeitern, die 2018 Elternzeit in Anspruch nahmen. [401-3](#)

Pflege von Angehörigen

Einige unserer Mitarbeiter pflegen ihre Angehörigen. Wir unterstützen sie bei dieser schweren Aufgabe und kooperieren auch hier mit pme bei

- > der Vermittlung von häuslichen und stationären Pflegekräften und -diensten,
- > der Beratung zur Pflegefinanzierung und zu senioren-gerechtem Wohnen,
- > der Vermittlung von betreutem Wohnen.

Dabei informieren wir auch zu rechtlichen Themen wie Patientenverfügungen, Vorsorgevollmachten und Betreuungsverfügungen. Unser Programm „Familie und Beruf“ umfasst zudem das Angebot einer psychosozialen Beratung zum Umgang mit Krankheit und Pflegebedürftigkeit in der Familie.

Vielfalt und Chancengleichheit

☒ 102-8, 102-12, 103-1, 103-2, 103-3, 405-1, 405-2, 406-1

Managementansatz 103-1

Unsere Unternehmenskultur basiert auf der Selbstverständlichkeit, jeden Menschen gleich zu behandeln und seine Individualität bestmöglich zu fördern. Innerhalb des Unternehmens und im Umgang mit unseren Kunden profitieren wir täglich von vielfältigen Sichtweisen, Hintergründen, Denk- und Herangehensweisen, die sich aus den sozialen, kulturellen und sprachlichen Hintergründen unserer Mitarbeiter ergeben. Wir sehen dies als wichtigen Wettbewerbsvorteil.

2013 haben wir die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet und damit unser Bekenntnis zur Vielfalt im Unternehmen bekräftigt. Wir legen der Förderung unserer Mitarbeiter die gleichen Maßstäbe zugrunde, unabhängig von Geschlecht, Alter, sexueller Orientierung und Identität, Rasse, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung. Wertschätzung, Toleranz und Respekt sind bei Vonovia gelebte Werte, die unser Arbeitsumfeld positiv prägen.

Herausforderungen, Chancen und Risiken 103-1

Unsere Mitarbeiter, die aus über 78 Ländern kommen, kennen sich mit verschiedenen Kulturen aus und sprechen diverse Sprachen. Das erleichtert einerseits die Kommunikation mit unseren Kunden und ermöglicht es unseren Mitarbeitern, Anliegen zügig zu bearbeiten. Andererseits fördern die vielfältigen Erfahrungen und Perspektiven das Lernen voneinander und tragen zu einer kontinuierlichen Weiterentwicklung des Unternehmens bei.

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

In handwerklichen Berufen sind häufig Männer überrepräsentiert. Es ist unser Bestreben, auch Frauen und Mädchen für handwerkliche Tätigkeiten bei Vonovia zu begeistern. An Schulen informieren wir Mädchen bspw. gezielt zu Praktikummöglichkeiten in handwerklich-technischen Bereichen bei Vonovia. Auch am bundesweiten Girls' Day

Mitarbeiter nach Geschlecht und Altersgruppen

(2018) 102-8, 405-1

Nach Geschlecht



1.889
weiblich

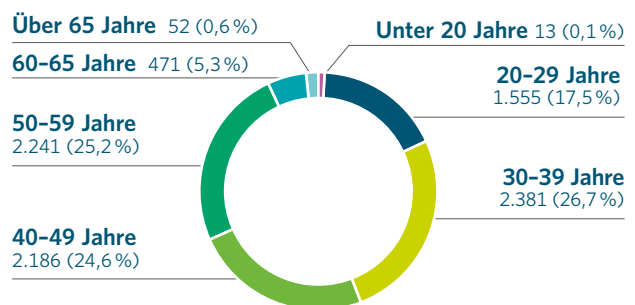
(= 21,2%)



7.010
männlich

(= 78,8%)

Nach Altersgruppe



nehmen wir jedes Jahr teil. Bei der Aktion „Ausbildungsbotschafter“ der Industrie- und Handelskammer (IHK) erzählen unsere weiblichen Auszubildenden an Schulen über ihren beruflichen Alltag.

Bei der Suche nach neuen Mitarbeitern – vor allem in den handwerklichen Bereichen Vonovia Technischer Service und Wohnumfeld, aber auch für kaufmännische Berufe –

beziehen wir auch Geflüchtete in unsere Rekrutierungsprozesse mit ein und unterstützen sie bei ihrem Start in ein geregeltes Leben in Deutschland. Wir kooperieren bspw. mit der Agentur für Arbeit, um geflüchtete Menschen in die Arbeitswelt zu integrieren. 2018 haben wir gemeinsam im Rahmen eines Pilotprojekts Bewerbungstage durchgeführt und konnten geeignete Kandidaten für ein Praktikum mit Einstellungsoption bei uns gewinnen. Das Projekt führen wir auch 2019 weiter.

Um die Gleichberechtigung auf allen Ebenen zu fördern, verfolgt Vonovia das Ziel, den Frauenanteil im Management weiter zu erhöhen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind ca. 37% der Führungskräfte bei Vonovia Frauen. Für die oberste Führungsebene wird das Diversitätskonzept zur Zusammensetzung der Leitungs- und Kontrollgremien in der „Erklärung zur Unternehmensführung“ konkret ausgeführt. www.investoren.vonovia.de Die Vergütung bei Vonovia basiert auf leistungs- und marktbezogenen Faktoren und ist unabhängig von dem Geschlecht des Mitarbeiters. Im Kapitel Mitarbeiterkennzahlen (→ S. 92 ff.) weisen wir das Verhältnis der Gehälter von Frauen und Männern bei Vonovia aus. 405-2

2018 gab es bei Vonovia keine Diskriminierungsvorfälle. 406-1



2013

Unterzeichnung
der Charta der
Vielfalt



78

Nationen (Gesamtkonzern)

Unsere Belegschaft kommt aus den
verschiedensten Nationen.



170

Nationen

Unsere Kunden kommen aus
der ganzen Welt.

INFORMATIONEN UND KENNZAHLEN

89	Über diesen Bericht
92	Kennzahlen
109	GRI Content Index
116	EPRA sBPR
118	Kontakt

Über diesen Bericht

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

Inhalte und Struktur des Berichts

Dies ist unser vierter Nachhaltigkeitsbericht, mit dem wir unsere Berichterstattung weiter vertiefen und konsolidieren. Einen Fokus haben wir im Berichtszeitraum insbesondere auf die qualitative Weiterentwicklung der Umweltkennzahlen gelegt.

Der Bericht stellt unsere Unternehmensleistung auf Basis finanzieller und nichtfinanzieller Informationen dar. Ziel einer solchen Berichterstattung ist es, Transparenz zu schaffen sowie Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten mit jenen anderer Marktteilnehmer zu ermöglichen.

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

Berichtsrahmen

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI Standards (in ihrer Fassung von 2016): Option „Kern“ – ergänzt um ausgewählte freiwillige branchenspezifische Angaben für „Construction and Real Estate“ – erstellt. Die GRI haben wir über die Anwendung der GRI Standards und die Veröffentlichung des vorliegenden Berichts informiert. [102-54](#)

Der Nachhaltigkeitsbericht von Vonovia erscheint jährlich. Der Berichtszeitraum umfasst das Geschäftsjahr 2018 (1.1. bis 31.12.2018) und schließt damit lückenlos an den Nachhaltigkeitsbericht 2017 an, der im Juni 2018 veröffentlicht wurde. [102-50](#), [102-51](#), [102-52](#)

Die Vonovia SE ist darüber hinaus als kapitalmarktorientiertes Unternehmen nach dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG) verpflichtet, Angaben gemäß §§ 289 a-e HGB i.V.m. § 315 b-c HGB (sog. zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung) zu machen. Die erforderlichen Reportinganforderungen wurden im Rahmen des

Lageberichts im Geschäftsbericht, der am 7. März 2019 veröffentlicht wurde, umgesetzt.

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

Anfang 2017 haben wir eine strukturierte Stakeholderbefragung und Experteninterviews für eine Wesentlichkeitsanalyse zur Validierung dieser Themen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in diesen Bericht eingeflossen. Damit deckt unser Nachhaltigkeitsbericht all die Themen ab, die entweder bedeutende wirtschaftliche, soziale oder ökologische Auswirkungen von Vonovia widerspiegeln oder die maßgeblichen Einfluss auf die Stakeholder haben könnten. Auf die erneute Beantragung des Logos der GRI zu „Materiality Disclosures“ haben wir in diesem Jahr verzichtet, da sich die wesentlichen Themen im Vergleich zum Berichtszeitraum 2016 nicht geändert und somit weiterhin Gültigkeit haben (s. Kapitel Wesentliche Themen, → [S.17 ff.](#)). [102-46](#), [102-48](#)

Darüber hinaus orientieren wir uns an den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR) (in ihrer dritten Version von 2017) und am Branchenkodex des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. Die Erhebung und Berechnung der Umweltkennzahlen erfolgte leitend durch das Controlling sowie unterstützend durch die Bereiche Portfoliomanagement, Geschäftsentwicklung, Personal und Einkauf. Die Kennzahlen im Bereich Mitarbeiter wurden über die Personalabteilung erfasst und konsolidiert. Aussagen über das Lieferantenmanagement (Beschaffung) erstellte der Zentrale Einkauf.

Eine externe Prüfung der Berichtsinhalte durch einen unabhängigen Dritten hat nicht stattgefunden. Die Prüfung des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte jedoch durch die interne Revision. Wir sind stets bemüht, die Qualität der Datenerhebungsprozesse zu verbessern. [102-56](#)

Weiterentwicklung Umweltkennzahlen

Im diesjährigen vierten Berichtsjahr hat eine umfassende Umstrukturierung der Umweltkennzahlen stattgefunden. Dafür wurde im Bereich Controlling das Team „Umweltcontrolling“ aufgebaut, das qualitative Verbesserungen der inhaltlichen Definition sowie des Datenmanagements bewirkt hat. Dies hatte zur Folge, dass für einige Umweltkennzahlen neue Berechnungsmethoden angewandt und Neuberechnungen der Vorjahresergebnisse durchgeführt wurden. Verbesserte Berechnungsmethoden betreffen die Kennzahlensets Energieverbrauch im Portfolio, Wasserverbrauch im Portfolio sowie CO₂e-Emissionen. Neuberechnete Vorjahresergebnisse wurden anhand der für 2018 angewandten Berechnungsmethoden für folgende Kennzahlensets veröffentlicht („Restatement“): Wärmeverbrauch und daraus resultierende CO₂e-Emissionen im Portfolio, Sanierungsintensität im Portfolio, Wasserverbrauch im Portfolio und Treibstoffverbrauch im Geschäftsbetrieb. Dies ermöglicht eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus 2017 und 2018.

Organisatorische Systemgrenzen/ Konsolidierungskreis

Die vorliegenden Kennzahlen fokussieren sich auf die Tätigkeiten der Vonovia SE in Deutschland exklusive der erst kürzlich akquirierten neuen Bereiche und Standorte in Deutschland, Österreich und Schweden. Von der Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgenommen sind somit der Bestand der BUWOG Gesellschaften in Deutschland und Österreich und die Tätigkeiten von Victoria Park AB. Die Umweltkennzahlen 2018 beziehen sich demnach auf 337.988 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Davon ausgenommen sind die finanziellen Kennzahlen zum Thema Sanierungen, diese beziehen sich auf den gesamten Konsolidierungskreis. Im Vonovia Konzern befinden sich insgesamt 395.769 Wohneinheiten (s. Wohnungsbestand nach Regionalmärkten [□ GB 2018, S. 275](#)). Aufgrund des aktuell laufenden Integrationsprozesses und unterschiedlicher Datenerhebungsprozesse werden die Nachhaltigkeitskennzahlen der neu hinzugekommenen Gesellschaften erst in der zukünftigen Nachhaltigkeitsberichterstattung vollkonsolidiert. Kurze Porträts der Nachhaltigkeitsaktivitäten der kürzlich akquirierten Unternehmensteile befinden sich auf den Seiten → [S. 8-11](#). Diese grundsätzliche Definition des Konsolidierungskreises wird für den nächsten Berichtszyklus überprüft und gegebenenfalls erweitert. 102-45

Portfolio

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

porte. Aktuell werden die Umweltkennzahlen durch Bau-tätigkeiten im Konzern noch nicht einheitlich erfasst. Sie fließen deshalb nicht in den vorliegenden Bericht ein. Neubauproduktivitäten stellen für Vonovia ein Zukunftsthema dar, das durch die Integration der BUWOG Gesellschaften an Relevanz gewinnt. Daher wird zukünftig geprüft, inwiefern Umweltkennzahlen und CO₂e-Emissionen, die mit Neubauproduktivitäten zusammenhängen, berichtet werden können.

Geschäftsbetrieb

Ziel von Vonovia ist es, ein möglichst vollständiges Bild der Umwelteinflüsse des Konzerns zu erhalten, der über eine Vielzahl von Standorten verfügt. Neben der Konzernzentrale in Bochum und den großen Kundenservicecentern in Duisburg und Dresden zählen regionale Verwaltungsstandorte, die Büros der Objektbetreuer sowie die Büros und Betriebsstätten des Technischen Service und des Wohnumfeldservice dazu. Teilweise befinden sich diese Standorte direkt im Wohnbestand der Vonovia, teilweise betrifft dies angemietete Flächen. Für letztere ist die Verbesserung der Umweltperformance nur eingeschränkt durch die Vonovia bzw. nur in Abstimmung mit dem Vermieter möglich. Für den Berichtszeitraum 2018 werden die Unternehmenszentrale in Bochum und die Kundenservicecenter in Duisburg und Dresden sowie zwölf weitere Standorte in die Berichterstattung einbezogen. Somit wurde die Datenbasis gegenüber dem Vorjahr deutlich ausgeweitet. Aufgrund der Vielzahl angemieteter Büroflächen ist die Erhebung der Umweltkennzahlen aller Arbeitsstandorte mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden. Für das Berichtsjahr 2019 sollen die Systemgrenzen erneut schrittweise erweitert werden.

Die bereitgestellten Personalkennzahlen umfassen in diesem Bericht ebenfalls nur die Tätigkeiten der Vonovia SE in Deutschland und exkludieren die Aktivitäten der BUWOG Gesellschaften in Deutschland und Österreich ebenso wie die der Victoria Park AB in Schweden.

Like-for-like-Betrachtung

Aufgrund von Portfolioveränderungen durch An- und Verkäufe kann es teilweise zu deutlichen Abweichungen zu den Vorjahreswerten kommen. Für die Performancebetrachtung sind daher die Like-for-like-Betrachtungen sowie die Intensitätskennzahlen geeigneter. Für den Vergleich von Jahresergebnissen wurde erneut der von EPRA verwendete Ansatz der Datenbereinigung vorgenommen. Deshalb werden bei der Berechnung der Like-for-like-Kennzahlen die Veränderungen des Portfolios wie folgt berücksichtigt: Zukäufe nach dem 01.01.2017 werden aus den Portfoliokennzahlen der Berichtsjahre exkludiert, während die Portfoliokennzahl um solche Wohneinheiten bereinigt wird, die vor Ende des Berichtsjahres 2018 veräußert wurden. Dies entspricht dem von EPRA angewandten Berichterstattungsprinzip.

CO₂-Emissionen

Der für die CO₂-Bilanz relevante Konsolidierungskreis wurde in Übereinstimmung mit dem Konsolidierungskreis der restlichen Umweltkennzahlen definiert. Die Berechnung der CO₂-Emissionen erfolgte bewusst durch einen externen Dritten, sodass diese sensiblen Berechnungen unabhängig und nach hohen Qualitätsstandards durchgeführt wurden.

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

Für die Berechnung der Emissionen wurde die CO₂e-Faktoren aus der GEMIS Datenbank Version 4.95 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), d.h. 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 deren Richtigkeit, Aktualität und Konsistenz gewählt.

Portfolio

Die CO₂-Bilanzierung der Emissionen des Portfolios erfolgt entsprechend der Kategorisierung „Financial Control Approach“. Dementsprechend sind die Emissionen, die durch den Betrieb des Portfolios entstehen, in Scope 1 und 2 auszuweisen. Dies erfolgt mit Blick auf die tatsächlich ausgeübte finanzielle Kontrolle über das Portfolio, die für einen überwiegenden Anteil der Flächen bzw. Mieteinheiten des Portfolios (ca. 75 %) gegeben ist. Für den Rest des Portfolios, der sich im Minderheitseigentum befindet, erfolgt für die CO₂-Ergebnisse 2018 eine Berichterstattung unter Scope 3.

Geschäftsbetrieb

Für den überwiegenden Teil der durch den Geschäftsbetrieb entstehenden Emissionen wurden ebenso die

CO₂e-Faktoren aus der GEMIS-Datenbank Version 4.95 angewandt. Für die Berechnung der „market-based“-Emissionen von Strom wurden die konkreten Emissionen der Stromversorger verwendet und in CO₂e-Emissionen umgerechnet. Für die Berechnung der Scope-3-Emissionen der Kategorie Dienstreisen wurden für Bahnreisen die Emissionsfaktoren der Deutschen Bahn benutzt. Für die Flugreisen wurden die GHG-Protokoll-Faktoren der externen Reiseagentur angewandt. Diese CO₂-Faktoren wurden aufgrund der Aktualität und Richtigkeit gewählt.

Datenerhebung und Rohdaten

Portfolio

Die Umweltkennzahlen zum Wärmeverbrauch des Portfolios wurden anhand der Energieausweisdaten errechnet. Diese decken die Daten zum Wärmeverbrauch der Wohn- sowie Allgemeinfläche ab. Energieausweise stellen die Informationspflicht über den energietechnischen Zustand des einzelnen Gebäudes dar. Nur entsprechend befugte externe Unternehmen (zumeist Ingenieurbüros o.ä.) sind dazu berechtigt, diese Berechnungen durchzuführen und diese offiziellen Dokumente für den Gebäudeeigentümer auszustellen. Dabei wird zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweisen unterschieden. Die Mehrheit der Vonovia-Energieausweise wird durch Bedarfsausweise (ca. 73 % im Jahr 2018, 58 % im Jahr 2017) gedeckt, wobei zukünftig vermehrt Bedarfsausweise ausgestellt werden.

Die Umweltkennzahlen zum Stromverbrauch der Allgemeinfläche des Portfolios beruhen auf den Messergebnissen („Smart Meter“) sowie Prognosewerten der Vonovia-Gesellschaft VESG (Vonovia Energie Service GmbH).

Der Wasserverbrauch des Portfolios beruht auf den Messergebnissen der VESG und bezieht sich auf die Wohn- sowie Allgemeinflächen.

Das Abfallaufkommen im Portfolio wird mittels durchschnittlichem Abfallaufkommen pro Wohneinheit berechnet.

Geschäftsbetrieb

Die Umweltkennzahlen der Bürostandorte beruhen zum Teil auf den Abrechnungen der Energieversorger für Wärme und Strom, der kommunalen Wasserversorgung sowie der Abfallentsorger. In einigen Fällen waren Hochrechnungen notwendig, da beispielsweise die Rechnungen der Versorgerunternehmen für den Berichtszeitraum zum Veröffentlichungszeitpunkt noch ausständig waren.

Der Treibstoffverbrauch des Vonovia Fuhrparks wurde anhand der Tankkarten ausgewertet.

Kennzahlen

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

Mitarbeiterkennzahlen

Gesamtkonzern-Mitarbeiteranzahl differenziert (inkl. BUWOG-Gesellschaften und Victoria Park)

Kategorie	Anzahl
Mitarbeiter gesamt	9.923
davon Frauen	2.386
davon unbefristet	8.863 ¹⁾
Nationalitäten	78
Durchschnittliches Alter gesamt	41,4 Jahre
Menschen mit Behinderung	330 ²⁾
Auszubildende gesamt	485 ³⁾
davon kaufmännisch/handwerklich-technisch	152/333

¹⁾ = 89,3 %

²⁾ Ohne Victoria Park.

³⁾ = 4,9 % der Gesamtbelegschaft.

Mitarbeiterkennzahlen Vonovia Deutschland

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard
Gesamtzahl der Beschäftigten nach Arbeitsvertrag und Geschlecht			
Mitarbeiter nach Köpfen	8.448	8.899	
Mitarbeiter nach Vollzeitäquivalenten	8.123,3	8.579,7	
davon weiblich	1.666,6	1.715,4	
Mitarbeiter mit unbefristeten Verträgen	7.347	7.916	102-8
davon weiblich	1.381	1.533	
Mitarbeiter mit befristeten Verträgen	576	983	
davon weiblich	236	356	
Leiharbeiter	73	62	
davon weiblich	38	26	

Die Mitarbeiterzahlen bei Vonovia unterliegen keinen saisonalen Schwankungen.

Gesamtzahl der Mitarbeiter nach HGB (ohne Auszubildende, Externe, Organe, sonstige Angestellte, Mitarbeiter in Elternzeit, Mitarbeiter in der Altersteilzeit-Freiphase).

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

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard	GdW
Gesamtzahl der festangestellten Mitarbeiter nach Beschäftigungsart und Geschlecht				
Mitarbeiter in Vollzeit	7.592	8.090		
davon weiblich	1.331	1.402		
Mitarbeiter in Teilzeit	856	809		
davon weiblich	507	487		
Geringfügig Beschäftigte¹⁾	181	161	102-8	PE7
davon weiblich	48	47		
Teilzeitquote (in %)	11,5	9,1		
davon Frauenanteil (in %)	59,2	60,2		
davon Männeranteil (in %)	40,8	39,8		

¹⁾ Die geringfügig Beschäftigten sind in der Anzahl an Mitarbeitern in Teilzeit enthalten.

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GdW
Ausbildung			
Gesamtzahl Auszubildende	462	470	
	122	104	
davon weiblich	26,4%	22,1%	
	144	137	
Kaufmännische Auszubildende	31,2%	29,1%	PE8
	318	333	
Handwerkliche Auszubildende	68,8%	70,9%	
Gesamtzahl Auszubildende in Teilzeitausbildung	-	3	
Anteil der Auszubildenden an der Gesamtbelegschaft (in %)	5,5	5,3	
Übernahmequote (in %)	72,7	81,1	PE9

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Personalfluktuation					
	2.957	1.995			
Neu eingestellte Mitarbeiter	35,0%	22,4%			
	988	1.318			
Abgänge	11,7%	14,8%			
Fluktuationsquote (in %)¹⁾	11,7	14,8	401-1	Emp-Turnover	PE12
Fluktuationsquote Technischer Service	12,9	15,4			
Fluktuationsquote Immobilienservice	3,5	7,9			
Fluktuationsquote Kundenservice	16,3	16,9			
Fluktuationsquote Holding	6,3	6,7			
Fluktuationsquote Wohnumfeld	17,1	21,1			
Fluktuationsquote Immobilien Treuhand	22,9	28,9			

Eintritte und Abgänge: Zählung nach HGB (ohne Auszubildende, Externe, Organe und sonstige Angestellte).

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

¹⁾ Bereinigt um integrationsbedingte Austritte..

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard
Mitarbeiter in Elternzeit ¹⁾			
Gesamtzahl Mitarbeiter in Elternzeit	219	171	
	130	58	
davon weiblich	59,4%	33,9%	
	89	113	
davon männlich	40,6%	66,1%	
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten ²⁾	120	196	401-3
davon weiblich	51	60	
Mitarbeiter, die nach der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückkehrten und 12 Monate nach ihrer Rückkehr noch beschäftigt waren ³⁾	103	94	
davon weiblich	47	37	

¹⁾ Seit 2017 werden auch unterjährige Elternteilzeiten mitgerechnet.

²⁾ Alle Mitarbeiter, die 2018 aus der Elternzeit zurückkehrten.

³⁾ Alle Mitarbeiter, die 2017 aus der Elternzeit zurückkehrten und zum 31. Dezember 2018 noch aktiv waren.

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Arbeitssicherheit Mitarbeiter					
Anzahl Arbeits- und Wegeunfälle Mitarbeiter gesamt	456	462			
davon Wegeunfälle	40	52			
davon Arbeitsunfälle Technischer Service	337	329			
davon Arbeitsunfälle Immobilienservice	27	29			
davon Arbeitsunfälle Kundenservice	5	1			
davon Arbeitsunfälle Holding	2	0			
davon Arbeitsunfälle Wohnumfeld	41	50			
davon Arbeitsunfälle Immobilien Treuhand	4	1			
davon Arbeitsunfälle sonstige Bereiche	-	-	403-9 403-10	H&S-Emp	PE11
Arbeits- und Wegeunfälle pro 1.000 Mitarbeiter	54	52			
Anzahl Arbeitsunfälle pro 1 Mio. Arbeitsstunden	32,9	30,9			
Arbeitsbedingte Todesfälle Mitarbeiter ¹⁾	0	0			
Arbeitsbedingte Todesfälle Mitarbeiter (in %)	0,0	0,0			
Ausfallzeiten (in Tagen) ²⁾	4.884	5.492			
Ausfallzeiten (in %) ³⁾	0,3	0,3			
Abwesenheit (in Tagen) ⁴⁾	103.173	126.780			
Abwesenheit (in %) ⁵⁾	5,9	6,8			

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

¹⁾ Todesfälle/Anzahl der Arbeitsstunden aller Mitarbeiter (ODR).

²⁾ Nur Fehlzeiten durch Arbeits- und Wegeunfall; Berufskrankheiten können nicht ausgewertet werden, da der Grund für eine Krankheit in Deutschland nicht angegeben wird.

³⁾ Summe der arbeitsunfallbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ).

⁴⁾ Abwesenheit aufgrund von Arbeitsunfähigkeit jeglicher Art (nicht beschränkt auf Arbeitsunfälle und Berufskrankheiten). Ohne genehmigte Abwesenheiten wie Urlaube, Elternzeit, ohne Dauerkranken.

⁵⁾ Summe der erkrankungsbedingten Abwesenheitstage aller Mitarbeiter/Summe der Sollarbeitstage aller Mitarbeiter (VZÄ).

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Weiterbildung					
Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen ¹⁾	1.487	2.176			
Weiterbildungsquote (in %) ²⁾	17,6	24,5			
Weiterbildungskosten (in Mio. €)	2,4	3,8			
Weiterbildungstage gesamt ³⁾	4.888	6.257	404-1	Emp-Training	PE10
Weiterbildungsintensität ³⁾	0,60	0,73			
Weiterbildungsstunden gesamt	39.100	50.454			
Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter ⁴⁾	4,8	5,9			

¹⁾ Inklusive Betriebsrat.

²⁾ Anzahl der Teilnehmer an Weiterbildungen/Gesamtzahl der Mitarbeiter (Köpfe).

³⁾ Summe der von allen Mitarbeitern innerhalb der Berichtsperiode für Vorgänge der betrieblichen Weiterbildung aufgewendeten Arbeitstage/Gesamtzahl der Mitarbeiter (VZÄ).

⁴⁾ Weiterbildungsstunden gesamt/Gesamtzahl Mitarbeiter (VZÄ).

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard	EPRA
Leistungsbeurteilung				
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben	2.700	2.682		
Mitarbeiter, die ein Mitarbeitergespräch/eine Leistungsbeurteilung erhalten haben (in %)	32,0	30,1 %		
davon weiblich	1.495	1.131	404-3	Emp-Dev
davon männlich	55,4 %	42,2 %		
	1.205	1.551		
	44,6 %	57,8 %		

Kennzahlen ohne Mitarbeiter des Technischen Service.

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter nach Kategorie, Geschlecht und Altersgruppe					
Gesamtzahl Mitarbeiter	8.448	8.899			
davon weiblich	1.838	1.889			
davon unter 20 Jahre	21,8 %	21,2 %			
davon 20-29 Jahre	9	13			
davon 30-39 Jahre	0,1 %	0,1 %			
davon 40-49 Jahre	1.507	1.555			
davon 50-59 Jahre	17,8 %	17,5 %			
davon 60-65 Jahre	2.226	2.381	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
davon über 65 Jahre	26,3 %	26,7 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	2.098	2.186			
	24,8 %	24,6 %			
	2.151	2.241			
	25,5 %	25,2 %			
	386	471			
	4,6 %	5,3 %			
	71	52			
	0,8 %	0,6 %			
	41,11	41,2			

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter Technischer Service	4.615	4.986			
	323	389			
davon weiblich	7,0 %	7,8 %			
	3	7			
davon unter 20 Jahre	0,1 %	0,1 %			
	892	906			
davon 20–29 Jahre	19,3 %	18,2 %			
	1.341	1.453			
davon 30–39 Jahre	29,1 %	29,1 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	1.198	1.284			
davon 40–49 Jahre	26,0 %	25,8 %			
	1.011	1.111			
davon 50–59 Jahre	21,9 %	22,3 %			
	161	220			
davon 60–65 Jahre	3,5 %	4,4 %			
	9	5			
davon über 65 Jahre	0,2 %	0,1 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	39,55	39,91			
Mitarbeiter Immobilienservice	1.359	1.347			
	349	339			
davon weiblich	25,7 %	25,2 %			
	2	1			
davon unter 20 Jahre	0,1 %	0,1 %			
	83	74			
davon 20–29 Jahre	6,1 %	5,5 %			
	214	211			
davon 30–39 Jahre	15,7 %	15,7 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	345	339			
davon 40–49 Jahre	25,4 %	25,2 %			
	562	537			
davon 50–59 Jahre	41,4 %	39,9 %			
	113	148			
davon 60–65 Jahre	8,3 %	11,0 %			
	40	37			
davon über 65 Jahre	2,9 %	2,7 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	47,69	48,17			

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter Kundenservice	771	822			
	506	507			
davon weiblich	65,6 %	61,7 %			
	0	0			
davon unter 20 Jahre	0,0 %	0,0 %			
	185	186			
davon 20–29 Jahre	24,0 %	22,6 %			
	248	276			
davon 30–39 Jahre	32,2 %	33,6 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	152	172			
davon 40–49 Jahre	19,7 %	20,9 %			
	165	173			
davon 50–59 Jahre	21,4 %	21,0 %			
	21	15			
davon 60–65 Jahre	2,7 %	1,8 %			
	0	0			
davon über 65 Jahre	0,0 %	0,0 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	38,74	38,22			
Mitarbeiter Holding	700	763			
	318	350			
davon weiblich	45,4 %	45,9 %			
	1	2			
davon unter 20 Jahre	0,1 %	0,3 %			
	144	169			
davon 20–29 Jahre	20,6 %	22,1 %			
	166	180			
davon 30–39 Jahre	23,7 %	23,6 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	181	190			
davon 40–49 Jahre	25,9 %	24,9 %			
	177	193			
davon 50–59 Jahre	25,3 %	25,3 %			
	31	29			
davon 60–65 Jahre	4,4 %	3,8 %			
	0	0			
davon über 65 Jahre	0,0 %	0,0 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	39,45	39,4			

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter Wohnumfeld	580	646			
	64	70			
davon weiblich	11,0 %	10,8 %			
	2	3			
davon unter 20 Jahre	0,3 %	0,5 %			
	114	133			
davon 20–29 Jahre	19,7 %	20,6 %			
	157	185			
davon 30–39 Jahre	27,1 %	28,6 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	115	132			
davon 40–49 Jahre	19,8 %	20,4 %			
	142	151			
davon 50–59 Jahre	24,5 %	23,4 %			
	34	37			
davon 60–65 Jahre	5,9 %	5,7 %			
	16	5			
davon über 65 Jahre	2,8 %	0,8 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	41,01	40,28			
Mitarbeiter Immobilien Treuhand	332	332			
	231	234			
davon weiblich	69,6 %	70,5 %			
	1	0			
davon unter 20 Jahre	0,3 %	0,0 %			
	80	87			
davon 20–29 Jahre	24,1 %	26,2 %			
	65	75			
davon 30–39 Jahre	19,6 %	22,6 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	80	69			
davon 40–49 Jahre	24,1 %	20,8 %			
	78	75			
davon 50–59 Jahre	23,5 %	22,6 %			
	23	21			
davon 60–65 Jahre	6,9 %	6,3 %			
	5	5			
davon über 65 Jahre	1,5 %	1,5 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	40,82	40,13			

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	EPRA	GdW
Mitarbeiter sonstige Bereiche	91	3			
	47	0			
davon weiblich	51,6 %	0,0 %			
	0	0			
davon unter 20 Jahre	0,0 %	0,0 %			
	9	0			
davon 20-29 Jahre	9,9 %	0,0 %			
	35	1			
davon 30-39 Jahre	38,5 %	33,3 %	102-7 102-8 405-1	Diversity-Emp	PE1 PE2 PE3
	27	0			
davon 40-49 Jahre	29,7 %	0,0 %			
	16	1			
davon 50-59 Jahre	17,6 %	33,3 %			
	3	1			
davon 60-65 Jahre	3,3 %	33,4 %			
	1	0			
davon über 65 Jahre	1,0 %	0,0 %			
Durchschnittsalter (in Jahren)	42,24	60,56			

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard
Zusammensetzung der Kontrollorgane			
Mitglieder im Aufsichtsrat	11	12	
	4	4	405-1
davon weiblich	36,4 %	33,3 %	

Kennzahl	31.12.2017	31.12.2018	GRI Standard	GdW
Mitarbeiter mit Behinderung				
Mitarbeiter mit Behinderung¹⁾	301	311		
Mitarbeiter mit Behinderung (in %)	3,6	3,5%		
	109	121		
davon Technischer Service	1,3%	1,4%		
	95	97		
davon Immobilienservice	1,1%	1,1%		
	36	33		
davon Kundenservice	0,4%	0,4%	405-1	PE4
	25	24		
davon Holding	0,3%	0,3%		
	18	14		
davon Wohnumfeld	0,2%	0,2%		
	9	7		
davon Immobilien Treuhand	0,1%	0,1%		
	9	15		
davon sonstige Bereiche	0,1%	0,2%		

¹⁾ Nach der sozialrechtlichen Definition für Behinderung nach SGB IX § 2.

Kennzahl	2017	2018	GRI Standard	EPRA
Gehaltsstruktur				
Durchschnittliches Einkommen männliche Mitarbeiter (in €) ¹⁾	34.305,68	35.028,55		
Durchschnittliches Einkommen weibliche Mitarbeiter (in €) ¹⁾	41.504,32	41.949,25	405-2	Diversity-Pay
Verhältnis durchschnittliches Einkommen weibliche und männliche Mitarbeiter (in %)	121,0	119,8		

¹⁾ Mitarbeiterzählung nach HGB (ohne Fo, F1 und leitende Angestellte): monatliches Grundgehalt + feste Zulagen + Weihnachts- und Urlaubsgeld.

Umweltkennzahlen Vonovia Deutschland

Kennzahlen	Einheit	2017	2018
Übergeordnete Kennzahlen			
Portfolio ¹⁾			
Anzahl Mieteinheiten	Anzahl	348.474	337.988
davon Mieteinheiten Wohnen	%	98,9	98,9
davon Mieteinheiten Gewerbe	%	1,1	1,1
Mietfläche	m ²	22.198.880	21.506.455
davon Wohnen	%	97,0	97,1
davon Gewerbe	%	3,0	2,9
Altersklassenverteilung Wohnungsbestand	Anzahl	344.586	334.218
davon bis 1939	%	14,0	14,0
davon 1940-1949	%	1,7	1,7
davon 1950-1959	%	29,1	29,6
davon 1960-1969	%	21,2	20,9
davon 1970-1979	%	18,0	17,8
davon 1980-1989	%	8,7	8,5
davon 1990-1999	%	6,8	7,0
davon 2000-2009	%	0,5	0,5
davon ab 2010	%	0,1	0,1
Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	Anzahl	4.405	4.415

¹⁾ Bestand Deutschland exkl. BUWOG. Reine Parkgebäude werden nicht berücksichtigt.

Umweltkennzahlen Portfolio

Kennzahlen	Einheit	2017 ⁹⁾	2018	EPRA	GdW	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			
							2017	2018 Abdeckung ³⁾	EPRA	
Energieverbrauch im Portfolio										
Energieverbrauch im Portfolio gesamt^{1) 2)}	MWh	3.794.005	3.565.044			302-1	3.428.344	3.337.885	93,4%	
Energieintensität										
Energieintensität gesamt (Allgemeinstrom und Wärme pro m ² Mietfläche)	MWh/m ²	0,172	0,166			BM5/6	0,171⁴⁾	0,166		
Wärmeverbrauch pro m ² Mietfläche	MWh/m ²	0,170	0,164				0,169	0,164		
Allgemeinstrom pro m ² Mietfläche	MWh/m ²	0,002	0,002	Energy-Int		302-3	0,002 ⁴⁾	0,002	93,4%	
Energieintensität gesamt (Allgemeinstrom und Wärme pro Mieteinheit)	MWh/ME	10,920	10,550				10,812 ⁴⁾	10,526		
Wärmeverbrauch pro Mieteinheit	MWh/ME	10,785	10,399				10,684	10,376		
Allgemeinstrom pro Mieteinheit	MWh/ME	0,130	0,151				0,128 ⁴⁾	0,151		
Wärmeverbrauch im Portfolio										
Gesamter Wärmeverbrauch im Portfolio²⁾	MWh	3.746.884	3.513.857				3.387.785	3.290.061	93,4%	
aus nicht erneuerbaren Quellen	%	100,0	100,0	DH&C-Abs		302-1	-	-		DH&C-Lfl
aus erneuerbaren Quellen	%	0,0	0,0				-	-		
Gesamtverbrauch Erdgas	MWh	2.057.957	1.886.284				1.873.280	1.774.547	94,0%	
Gesamtverbrauch Heizöl	MWh	199.762	170.608				186.200	162.916	95,9%	
Gesamtverbrauch Fernwärme	MWh	1.349.239	1.344.131				1.206.601	1.247.747	92,7%	
Gesamtverbrauch Strom	MWh	82.513	61.340				68.957	54.037	86,0%	
Gesamtverbrauch Kohle	MWh	57.413	51.494				52.746	50.814	98,2%	
Stromverbrauch Allgemeinflächen										
Stromverbrauch Allgemeinflächen gesamt	MWh	44.909	51.187	Elec-Abs			40.559⁶⁾	47.825⁷⁾	93,4%	Elec-Lfl
aus nicht erneuerbaren Quellen ⁸⁾	%	58,7	63,5			302-1	-	-		
aus erneuerbaren Quellen ⁸⁾	%	41,3	36,5				-	-		

¹⁾ Zusammengesetzt aus Stromverbrauch auf den Allgemeinflächen des Portfolios und gesamter Wärmeverbrauch im Portfolio (Wohn- und Allgemeinflächen). Eingeschränkte Vergleichbarkeit aufgrund Anpassung der Berechnungsmethodik des Stromverbrauchs Allgemeinfläche 2017 (Hochrechnung durchschnittlicher Stromverbräuche pro Mieteinheit) auf 2018 (Auswertung gemessener Stromverbräuche).

²⁾ Mietflächen wurden entsprechend ENEC 2014 S19 (2) mittels 20% Aufschlag für die Allgemeinflächen auf die gesamte Gebäudefläche hochgerechnet.

³⁾ Prozentualer Anteil des Like-for-like-Portfolios am Gesamtportfolio, berechnet als Anteil der Mietflächen jener Objekte die mind. zwei Jahre durchgängig im Bestand waren.

⁴⁾ Eingeschränkte Vergleichbarkeit der Like-for-like-Angaben 2017 mit 2018, da Anpassung der Berechnungsmethodik der Like-for-like-Angabe bei Stromverbrauch Allgemeinfläche, siehe Fußnote 6).

⁵⁾ 19,8% erneuerbarer Anteil an Fernwärmeproduktion („location-based“ Deutschland-Mix lt. Umweltbundesamt), Restatement für 2017 (vgl. Punkt 9).

⁶⁾ Da die Datengrundlage 2017 (beruhend auf Hochrechnung der durchschnittlichen Verbräuche der Allgemeinflächen) zur Berechnung Like-for-Like 2017 angewandt wurde, ist nur eingeschränkte Vergleichbarkeit des Wertes zu Like-for-like 2018 möglich. Siehe auch Fußnote 1).

⁷⁾ Die Like-for-Like-Angaben des Stromverbrauchs 2018 wurden anhand des Like-for-like-Anteils der Wohnfläche 2018 errechnet.

⁸⁾ Berechnung anhand des Anteils erneuerbarer Energien im Strommix Deutschland 2017 lt. BDEW (location-based approach).

⁹⁾ Korrektur im Vergleich zum Vorjahr aufgrund des Methodenwechsels auf Energieausweisdaten im Bereich Wärme.

Kennzahlen	Einheit	2017	2018
Sanierungen			
Anzahl modernisierte Gebäude ³⁾	Anzahl	Ca. 2.000	Ca. 2.300
Anzahl modernisierte Mieteinheiten ³⁾	Anzahl	Ca. 18.000	Ca. 18.000
Mietfläche modernisiert ³⁾	Mio. m ²	Ca. 1,1	Ca. 1,1
Anzahl der Mieteinheiten mit Heizungserneuerungsprojekten ³⁾	Anzahl	Ca. 15.000	Ca. 13.000
Modernisierungsquote (Sanierungsquote) ³⁾	%	Ca. 5	Ca. 5
Aufwendungen für Instandhaltung und Substanzerhalt ²⁾	Mio. €	346	430
Instandhaltungsintensität ²⁾	€/m ² /a	16	18
Aufwendungen für Modernisierung ^{1) 2)}	Mio. €	779	1.139
Modernisierungsintensität ²⁾	€/m ² /a	35	37
Investition gesamt ²⁾	Mio. €	1.125	1.569
Investitionsintensität ²⁾	€/m ² /a	51	55

¹⁾ Inkl. Neubau: 2018: 234,3 Mio. €, 2017: 65,7 Mio. €.

²⁾ Scope ist der vollständige Konsolidierungskreis des Vonovia Konzerns.

³⁾ Beinhaltet das Programmjahr des Bestands von Vonovia in Deutschland exkl. BUWOG.

Kennzahlen	Einheit	2017	2018	EPRA
Energieeffizienzstandards Portfolio¹⁾				
Nach Energieeffizienzklasse				
davon Energielevel A+	%	0,0	0,1	
davon Energielevel A	%	0,5	0,5	
davon Energielevel B	%	8,0	7,6	
davon Energielevel C	%	17,6	19,8	
davon Energielevel D	%	22,5	24,3	Cert-Tot
davon Energielevel E	%	18,5	18,8	
davon Energielevel F	%	13,5	12,2	
davon Energielevel G	%	7,1	5,8	
davon Energielevel H	%	5,1	4,0	
davon nicht ausgewiesen	%	7,2	6,9	

¹⁾ Bestand Deutschland exkl. BUWOG inkl. denkmalgeschützter Gebäude. Anpassung der Angaben für 2017. Prozentualer Anteil ermittelt nach Mietfläche.

Kennzahlen	Einheit	2017 ¹⁾	2018	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)			EPRA
						2017	2018	Abdeckung ²⁾	
Frischwasserverbrauch									
Wasserverbrauch gesamt	Mio. m ³	42,9	43,8	Water-Abs	303-5	38,9	41,4	95,3 %	Water-Lfl
Wasserintensität	m ³ /m ²	1,93	2,04	Water-Int	CRE2	1,93	2,06	95,3 %	

¹⁾ Korrektur zu den im Vorjahr veröffentlichten Zahlen aufgrund Methodenwechsel auf Verbrauchsdaten der Nebenkostenabrechnungen.

²⁾ Prozentualer Anteil des Like-for-like-Portfolios am Gesamtportfolio, berechnet als Anteil der Mietflächen jener Objekte die mind. zwei Jahre durchgängig im Bestand waren.

	Einheit	2017	2018	EPRA	GRI Standard
Abfallaufkommen Portfolio ¹⁾					
Abfallaufkommen gesamt	t	500.134	482.206		
Restmüll	t	126.525	121.990	Waste-Abs	306-2
Altpapier	t	215.093	207.382		
Recycling	t	45.549	43.916		
Biomüll	t	112.968	108.918		
Recyclingquote	%	74,7	74,7		

¹⁾ Das Abfallaufkommen beruht auf wöchentlichen Durchschnittswerten pro Mieteinheit (exkl. Gewerbeeinheiten) und Abfallart. Diese Durchschnittswerte beruhen auf den bereitgestellten Abfallcontainern und deren Volumen, nicht auf der tatsächlichen Füllmenge der Container.

Umweltkennzahlen Geschäftsbetrieb

Kennzahlen	Einheit	2017	2018	EPRA	GdW	GRI Standard
Energieverbrauch						
Energieverbrauch Bürostandorte ¹⁾						
Energieverbrauch gesamt (Strom- und Wärmeverbrauch)	MWh	7.768	10.017		GP1	
Stromverbrauch gesamt	MWh	3.390	3.313	Elec-Abs		302-1
Anteil erneuerbarer Energien ²⁾	%	45	42			
Wärmeverbrauch gesamt	MWh	4.377	6.703	DH&C-Abs		302-3
davon Erdgas	MWh	3.171	3.410			
davon Fernwärme	MWh	1.206	3.293			
Energieintensität	MWh/m ²	0,26	0,15	Energy-Int	GP2	302-3
Kraftstoffverbrauch gesamt ³⁾	MWh	67.241 ⁴⁾	69.164			
davon Diesel	MWh	65.127 ⁴⁾	66.584	Fuels-Abs		302-1
davon Benzin	MWh	2.114 ⁴⁾	2.580			
Durchschnittliche Anzahl Fahrzeuge	Anzahl	4.244	4.809			
Durchschnittlicher Kraftstoffverbrauch	Liter/ Fahrzeug/ Monat	132 ⁴⁾	120			
Wasserverbrauch Bürostandorte ¹⁾						
Wasserverbrauch gesamt	m ³	15.698	19.285	Water-Abs	GP6	303-5
Wasserintensität	m ³ /m ²	0,52	0,33	Water-Int		CRE2

¹⁾ Keine Vergleichbarkeit der Ergebnisse 2017 zu 2018 möglich, da die Datenbasis für 2018 stark ausgebaut wurde. 2017 wurden lediglich drei Bürostandorte berücksichtigt. 2018 wurden die Daten von 15 Bürostandorten erhoben, das betrifft Standorte mit über 500m² Bürofläche sowie mehrere zeitgleich nutzende Vonovia Gesellschaften/Organisationen.

²⁾ Der Anteil erneuerbarer Energien beruht primär auf den Angaben der einzelnen Energieversorger je Standort (market-based approach). In seltenen Fällen konnte nicht auf Versorgerangaben zurückgegriffen werden, weshalb der deutsche Strommix lt. BDEW (location-based approach) angewandt wurde.

³⁾ Es wurden ausschließlich die Kraftstoffverbräuche des Fuhrparks berücksichtigt, wobei keine Kraftstoffe aus erneuerbaren Quellen verwendet wurden.

⁴⁾ Bereinigung um fuhrparkfremde Kraftstoffverbräuche.

Kennzahlen	Einheit	2017	2018
Energieerzeugung und -verkauf			
Energieerzeugung			
Energieerzeugung gesamt (Wärme und Strom) ¹⁾	MWh	4.180	15.088
Anteil erneuerbare Energieerzeugung ²⁾	%	88,3	35,3
Stromerzeugung gesamt	MWh	4.180	10.848
davon aus Blockheizkraftwerken ³⁾	MWh	494	5.520
davon aus Photovoltaik-Anlagen	MWh	3.686	5.328
Wärmeerzeugung aus Blockheizkraftwerken ³⁾	MWh	-	4.240
Energieverkauf			
Stromverkauf gesamt ⁴⁾	MWh	4.234	23.843
Anteil erneuerbare Energie ⁵⁾	%	88,3	52,3
Gasverkauf gesamt ⁶⁾	MWh	-	329.798

¹⁾ 2017: Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) und unternehmenseigenen Blockheizkraftwerken (BHKW). 2018: Strom- und Wärmeversorgung aus PV-Anlagen und Contracting-BHKW.

²⁾ Bildet allein die Stromerzeugung aus PV-Anlagen ab.

³⁾ 2017: Produktion durch unternehmenseigene Mini-BHKWs. 2018: Ausschließliche Berücksichtigung im Auftrag von Vonovia betriebener Contracting-Anlagen im Besitz Dritter.

⁴⁾ 2017: Produzierter und gehandelter Strom. 2018: Ausschließlich durch die VESG gehandelter Strom, welcher an der Strombörse beschafft wurde.

⁵⁾ An Mietflächen verkaufter Strom, welcher mittels Herkunftsnachweis zu 100 % aus Ökostrom besteht, sowie Strom für die Allgemeinflächen des Portfolios entsprechend des deutschen Strommix lt. BDEW (jeweils an der Strombörse erworben).

⁶⁾ Gasverkauf durch eine Gesellschaft von Vonovia (VESG) an Mieter.

Kennzahlen	Einheit	2017	2018	EPRA	GRI Standard
Abfallaufkommen Bürostandorte					
Gesamtmenge an gewerblichen Siedlungsabfällen ¹⁾	t	74	262		
Anteil recycelte gewerbliche Siedlungsabfälle	%	38,0	40,2		
Anteil Restmüll gewerbliche Siedlungsabfälle	%	62,0	59,8	Waste-Abs	306-2
Sonstiges Abfallaufkommen ^{1) 2)}	t	-	63		

¹⁾ Vergleichbarkeit der Ergebnisse 2017 zu 2018 nicht gegeben, da die Datenbasis für 2018 stark ausgebaut wurde. 2017 wurden lediglich drei Bürostandorte berücksichtigt. 2018 wurden die Daten von 15 Bürostandorte erhoben, das betrifft Standorte mit über 500m² Bürofläche sowie mehreren zeitgleich nutzenden Vonovia Gesellschaften/Organisationen.

²⁾ Sonstiges Abfallaufkommen beinhaltet Sperrmüll, Holz, Eisen und Stahl.

Kennzahlen	Einheit	2017	2018
Dienstreisen			
per Bahn	Pkm ¹⁾	2.958.119	3.205.295
per Flugzeug	km	2.130.323	2.597.449
Anzahl Flüge	Anzahl	3.670	4.664
per Privatfahrzeug	km	-	2.784.873

¹⁾ Personenkilometer (Pkm) ist die Maßeinheit für die Verkehrsleistung der im Personenverkehr zurückgelegten Kilometer multipliziert mit der Anzahl der Reisenden.

CO₂-Bilanzen

Kennzahlen	Einheit	2017	2018	EPRA	GRI Standard	Like-for-like (Lfl)		
						2017	2018	Entwicklung ²⁾
CO₂e-Emissionen im Portfolio								
CO ₂ e-Emissionen Bestand gesamt	t CO ₂ e	1.125.712	1.049.766					
CO ₂ e-Emissionen ME gesamt	t CO ₂ e	1.098.531	1.021.244		305-1			
CO ₂ e-Emissionen Allgemeinflächen gesamt	t CO ₂ e	27.181	28.522					
CO ₂ e-Intensität je Miet-einheit	t CO ₂ e/ ME	3,230	3,012	GHG-Int	305-4 CRE3			
CO ₂ e-Intensität je Mietfläche	t CO ₂ e/ m ²	0,051	0,049					
CO ₂ e-Einsparung durch Heizungsprogramm	t CO ₂ e	7.400	6.958		305-5			
CO ₂ e-Einsparung durch Modernisierung	t CO ₂ e	22.358	20.348					
Scope 1 (direkte CO₂e-Emissionen)								
Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	t CO₂e	602.993	522.421					
Wärme Erdgas (ME)	t CO ₂ e	514.451	449.860	GHG-Dir-Abs	305-1	446.340	443.604	-1 %
Wärme Heizöl (ME)	t CO ₂ e	63.494	50.580			59.183	51.782	-13 %
Wärme Kohle (ME)	t CO ₂ e	25.049	21.980			23.013	22.170	-4 %
Scope 2 (indirekte CO₂e-Emissionen)								
Location-based	t CO₂e	428.840	406.913					
Strom (Allgemeinflächen)	t CO ₂ e	27.181	28.522	GHG-Indir-Abs	305-2	24.734	26.646	8 %
Wärme Strom (ME)	t CO ₂ e	49.941	34.668			35.572	27.544	-23 %
Wärme Fernwärme (ME)	t CO ₂ e	351.718	343.723			273.173	279.883	2 %
Andere indirekte CO₂e-Emissionen (Scope 3)								
Downstream geleaste Wirtschaftsgüter¹⁾	t CO₂e	-	34.930					
Erdgas (ME)	t CO ₂ e	-	21.676			21.945	21.173	-4 %
Heizöl (ME)	t CO ₂ e	-	3.647	GHG-Indir-Abs	305-3	3.803	3.578	-6 %
Kohle (ME)	t CO ₂ e	-	486			431	484	12 %
Wärme Strom (ME)	t CO ₂ e	-	2.458			2.931	2.437	-17 %
Wärme Fernwärme (ME)	t CO ₂ e	-	6.663			6.515	6.493	0 %
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2)	t CO₂e	93.879	85.502					
Vorkette Erdgas (ME)	t CO ₂ e	84.668	77.605	GHG-Indir-Abs	305-3			
Vorkette Heizöl (ME)	t CO ₂ e	8.506	7.265					
Vorkette Kohle (ME)	t CO ₂ e	705	632					

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

Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 4.95.

¹⁾ WEG-Gebäude (Eigentumsquote ≤ 50%), für 2018 erstmalig separat erhoben.

²⁾ Rückgang der CO₂ Emissionen im Like-for-like-Vergleich in erster Linie auf Modernisierungen und Wechsel des Energieträgers (z.B. Austausch von Heizöl und Strom als Energieträger) zurückzuführen. Der Anstieg der CO₂-Emissionen aus Strom ist auf Anwendung der Berechnungsmethodik für 2018 zurückzuführen, daher ist keine Vergleichbarkeit mit den Ist-Daten 2017 Like-for-like möglich.

	Einheit	2017	2018	EPRA	GdW	GRI Standard
CO₂e-Emissionen im Geschäftsbetrieb						
CO₂e-Emissionen Geschäftsbetrieb gesamt	t CO ₂ e	27.563	29.342			
CO ₂ e-Emissionen pro Quadratmeter ³⁾	t CO ₂ e / m ²	0,10	0,06	GHG-Int		305-4
Scope 1 (direkte CO₂e-Emissionen)						
Verbrennungsprozesse stationärer Anlagen	t CO ₂ e	638	852			
Erdgas	t CO ₂ e	638	852			
Verbrennungsprozesse mobiler Anlagen	t CO ₂ e	20.512	21.084	GHG-Dir-Abs	GP4	305-1
Benzin	t CO ₂ e	570	696			
Diesel	t CO ₂ e	19.942	20.388			
Scope 2 (indirekte CO₂e-Emissionen)						
Location-based	t CO ₂ e	2.284	2.864			
Strom	t CO ₂ e	1.914	2.005			
Fernwärme	t CO ₂ e	370	860	GHG-Indir-Abs	GP4	305-2
Market-based	t CO ₂ e	1.278	1.224			
Strom	t CO ₂ e	1.278	1.224			
Fernwärme ¹⁾	t CO ₂ e	-	-			
Scope 3 (andere indirekte CO₂e-Emissionen)						
Dienstreisen	t CO ₂ e	330	710			
per Bahn	t CO ₂ e	19	16			
per Flugzeuge	t CO ₂ e	311	318			
per Privatfahrzeug ²⁾	t CO ₂ e	-	377			
Brennstoff- und energiebezogene Emissionen (nicht Scope 1 und 2)	t CO ₂ e	3.779	3.831		GP4	305-3
aus der stationären Verbrennung in der Vorkette (Erdgas)	t CO ₂ e	214	140			
aus der mobilen Verbrennung in der Vorkette (Benzin)	t CO ₂ e	128	157			
aus der mobilen Verbrennung in der Vorkette (Diesel)	t CO ₂ e	3.457	3.534			

In die Berechnung einbezogene Treibhausgase: CO₂-Äquivalente (im Kyoto-Protokoll reglementierte Treibhausgase CO₂, CH₄, N₂O, SF₆, FKW und H-FKW). Quellen der Emissionsfaktoren: GEMIS 4.95, Deutsche Bahn, GHG-Protokoll von BCD-Travel.

¹⁾ Durch fehlende Versorgerangaben/-zertifikate können die Scope-2-Emissionen für Fernwärme nicht gem. „market-based“-Berechnung ausgewiesen werden.

²⁾ Für 2018 erstmalig erhoben.

³⁾ Ausschließlich stationäre Emissionen berücksichtigt.

Beschaffung

Kennzahlen	Einheit	2017	2018	GRI Standard
Lieferanten				
Lieferantenstruktur				
Anzahl Lieferanten ¹⁾	Anzahl	4.259	4.524	
davon aus Deutschland ²⁾	Anzahl	4.179	4.509	
davon aus Europa (exkl. Deutschland) ³⁾	Anzahl	80	15	
davon Kontraktpartner (Kleininstandsetzung, Leerwohnungssanierung, Bau) ⁴⁾	Anzahl	2.530	1.354	102-9 204-1
davon Materiallieferanten	Anzahl	729	347	
davon Betriebskosten ⁵⁾	Anzahl	750	113	
davon Sachkosten ⁶⁾	Anzahl	250	225	
Lokale Lieferanten ¹⁾				
Anteil lokaler Lieferanten am Beschaffungsvolumen	%	95	98	204-1
Überprüfung der Lieferanten				
Anzahl der überprüften neuen Lieferanten anhand von				
Umweltkriterien	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Menschenrechte	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Arbeitsstandards	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Korruption	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Anzahl der überprüften Bestandslieferanten anhand von				
Umweltkriterien	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Menschenrechte	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Arbeitsstandards	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Korruption	Anzahl	- ⁷⁾	- ⁷⁾	
Anzahl der Vorfälle von Nichteinhaltung der				
Umweltkriterien	Anzahl	-	0	308-1 414-1
Menschenrechte	Anzahl	-	0	
Arbeitsstandards	Anzahl	-	0	
Korruption	Anzahl	-	0	
Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde und mit denen Abhilfemaßnahmen vereinbart wurden				
Umweltkriterien	Anzahl	-	0	
Menschenrechte	Anzahl	-	0	
Arbeitsstandards	Anzahl	-	0	
Korruption	Anzahl	-	0	
Anzahl der Lieferanten, bei denen Nichteinhaltung der folgenden Kriterien festgestellt wurde und daraufhin die Geschäftsbeziehung beendet wurde				
Umweltkriterien	Anzahl	-	0	
Menschenrechte	Anzahl	-	0	
Arbeitsstandards	Anzahl	-	0	
Korruption	Anzahl	-	0	

¹⁾ Die Zahlen umfassen alle Lieferanten, die aktiv von den Einkaufsabteilungen im zentralen Beschaffungsprozess gemanagt werden. Lieferanten mit Kleinstumsätzen wurden bereinigt.

²⁾ Die Erhöhung der Lieferantenbasis ist eine Konsequenz der stärkeren regionalen Präsenz des Einkaufs sowie der Integrationen in Deutschland (BUWOG DE-Bestand).

³⁾ Die Zahlen in den Vorjahren beruhten auf Schätzungen; systemisch haben wir aktuell nur 15 ausländische Lieferanten im Einsatz, Schwerpunkt ist Osteuropa.

⁴⁾ Die Anzahl in den Vorjahren basierte auf Schätzungen; Anzahl 2018 spiegelt die aktiven Kontrakte in den Bauleistungen wider.

⁵⁾ Beinhaltet alle Kosten, die auf den Mieter umgelegt werden, z.B. Treppenhausbeleuchtung oder -reinigung, Entsorgungskosten o. Ä.

⁶⁾ Beinhaltet z. B. Werkzeuge, Arbeitskleidung, Büro- und Geschäftsausstattung, IT, Telekommunikation.

⁷⁾ Ein Audit bzw. eine Überprüfung findet nicht systematisch statt; vor der Anbindung werden alle Lieferanten durch den Geschäftspartnerkodex auf Standards verpflichtet.

GRI Content Index

☒ 102-55

Im GRI Content Index berichten wir zu jedem als wesentlich identifizierten Thema mindestens einen zugehörigen Indikator, um unsere Leistung in diesem Bereich transparent zu machen.

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 101: Berichterstattungsgrundsätze 2016			
GRI 102: Allgemeine Standardangaben 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Name des Unternehmens	6	
102-2	Wichtigste Marken, Produkte, Dienstleistungen	6, 8	
102-3	Hauptsitz des Unternehmens	6	
102-4	Anzahl und Namen der Länder, in denen das Unternehmen tätig ist	6	
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	6	
102-6	Bediente Märkte	6, 13	
102-7	Größe des Unternehmens	6, 13, 95-99	Da Vonovia in Gesellschaften unterteilt ist und nur wenige Mitarbeiter im Ausland beschäftigt, erfolgt keine Darstellung nach Regionen.
102-8	Personalstruktur	84, 86, 92, 93, 95-99	
102-9	Lieferkette	66, 108	
102-10	Wesentliche Veränderungen der Eigentumsverhältnisse des Unternehmens im Berichtszeitraum sowie in der Lieferkette	GB 2018: 64-65	
102-11	Vorsorgeprinzip oder -ansatz	Das Vorsorgeprinzip der UN wird von Vonovia noch nicht erfüllt.	
102-12	Unterzeichnung und Verpflichtung zu externen Initiativen	32, 33	
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	30, 57, 62	
Strategie			
102-14	Vorwort des Vorstands	S.2	
102-15	Beschreibung der wichtigsten Auswirkungen, Risiken und Chancen	16, 25-26, 45, 47-49, 50 GB 2018: 131-140	
Ethik und Integrität			
102-16	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	36	
Unternehmensführung			
102-18	Führungsstruktur inkl. Nachhaltigkeitsverantwortung	33	
102-19	Übertragung von Verantwortung	15, 33	
102-20	Verantwortung für Nachhaltigkeit	15	
102-22	Zusammensetzung des Kontrollorgans und seiner Ausschüsse	34	

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
102-24	Auswahl des höchsten Kontrollorgans	33, GB 2018: 40-49	
102-25	Interessenskonflikte	GB 2018: 50	
Einbindung von Stakeholdern			
102-40	Eingebundene Stakeholder	28	
102-41	Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen	75	
102-42	Auswahl der Stakeholder	29	
102-43	Einbindung der Stakeholder	28, 29, 41	
102-44	Anliegen der Stakeholder	14, 28, 29, 41	
Berichterstattungsgrundsätze			
102-45	In den Bericht einbezogene Unternehmen	90	
102-46	Bestimmung der Berichtsinhalte/Berichtsgrenzen	17	
102-47	Wesentliche Themen des Berichts	18, 19-20	
102-48	Neuformulierung von Informationen aus vorherigen Berichten	17	
102-49	Veränderungen in der Berichterstattung	17	
102-50	Berichtszeitraum	89	
102-51	Veröffentlichung des letzten Berichts	89	
102-52	Berichtszyklus	89	
102-53	Ansprechpartner	118	
102-54	In Übereinstimmung mit der Option „Kern“	89	
102-55	GRI Content Index	109	
102-56	Externe Prüfung	90	
Wesentliche Themen			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 22, 24-26, GB 2018: 98-120	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	6, 23, 26-27, GB 2018: 98-120	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	23, 26-27, GB 2018: 98-120	
201-1	Erwirtschafteter und verteilter Wert	GB 2018: 148	
201-2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken/Chancen	16, 26	
201-3	Deckung der Verpflichtung aus leistungsorientierten Pensionsplänen	GB 2018: 119	
GRI 203: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 24-26, 28-29, 40, 46, 63	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	26-29, 41-42, 47-49, 64	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	26-29, 41-42, 47-49, 64	
203-1	Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen sowie unterstützte Dienstleistungen	24	Ohne Umfang, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
203-2	Art und Umfang wesentlicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	29, 41, 47-49, 64	Ohne Umfang, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
GRI 204: Beschaffung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 65	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	65-67, GB 2018: 93	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	65-67, GB 2018: 93	
204-1	Anteil an Ausgaben für regionale Beschaffung	66, 108	

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 205: Anti-Korruption 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36	
205-2	Informationen und Schulungsmaßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	34, 36	
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	34	
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36	
206-1	Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung	35	
GRI 301: Materialien 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 68	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	68-69	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	68-69	
301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht und Volumen	69	
301-2	Eingesetzte recycelte Ausgangsstoffe	69	
GRI 302: Energie 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 55-56, 58-59, 68	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	56-62, 68-69	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	56-57, 59-62, 68-69	
302-1	Energieverbrauch innerhalb des Unternehmens	61, 102, 104	
302-3	Energieintensität	60, 102, 104	
302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	60, 61, 69	
302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte/Dienstleistungen	60	
CRE1	Energieintensität der Gebäude	60	
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 58-59	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	58-62	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
303-5	Wasserverbrauch	103, 104	
CRE2	Wasserintensität der Gebäude	103, 104	

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

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 304: Biodiversität 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	Dieser Aspekt wird bei Vonovia aktuell nicht über einen expliziten Managementansatz evaluiert. Selbstverständlich haben wir jedoch im Blick, welche unserer Wohngebäude sich in einem Naturschutzgebiet befinden oder daran angrenzen und ergreifen im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen.	
103-3	Evaluation des Managementansatzes		
304-1	Standorte in Schutzgebieten	-	
GRI 305: Emissionen 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 55-56, 58-59, 70	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	56-62, 70-71	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	56-57, 59-62, 70-71	
305-1	Direkte CO ₂ -Emissionen	106, 107	
305-2	Indirekte CO ₂ -Emissionen	106, 107	
305-3	Andere indirekte CO ₂ -Emissionen	106, 107	
305-4	Intensität der CO ₂ -Emissionen	106, 107	
305-5	Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	60, 61, 71, 106	
CRE3	CO ₂ -Emissionen der Gebäude	106	
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	65-67	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
306-2	Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode	66, 104, 105	
GRI 307: Compliance (Umwelt) 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32, 65	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36, 65-67	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36, 65-67	*
307-1	Bußgelder und Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und Vorschriften	Im Berichtsjahr wurden keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Umweltrechtsvorschriften bekannt. Es gab keine Bußgelder in signifikanter Höhe oder sonstige signifikante monetäre Strafen.	
GRI 308: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 65	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	65-67	*
103-3	Evaluation des Managementansatzes	65-67	*
308-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich Umweltkriterien überprüft wurden	67, 108	Ohne Prozentsatz.
308-2	Erhebliche negative ökologische Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	35, 66 Im Berichtszeitraum sind keine erheblichen tatsächlichen und potenziellen negativen ökologischen Auswirkungen in der Lieferkette bekannt geworden.	

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

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 401: Beschäftigung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 73-75, 84	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	75, 84-85	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	75	
401-1	Anzahl und Rate neuer Mitarbeiter; Personalfuktuation nach Alter, Geschlecht und Region	73, 93 Da Vonovia in Gesellschaften unterteilt ist und nur wenige Mitarbeiter im Ausland beschäftigt, erfolgt keine Darstellung nach Regionen.	Eine Unterteilung nach Alter und Geschlecht erfolgt bei Vonovia nicht.
401-3	Rückkehrer nach Elternzeit	84, 85, 94	
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 73-75	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	-	**
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	**
402-1	Mindestmitteilungsfristen bzgl. betrieblicher Veränderungen	74	
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2018			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 80-82	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	80-83	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	82-83	
403-2	Gefahrenidentifizierung, Risikobewertung und Untersuchung von Vorfällen	80	
403-4	Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	81	
403-5	Mitarbeiterschulungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	82-83	
403-6	Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter	82-83	
403-9	Arbeitsbedingte Verletzungen	94	
403-10	Arbeitsbedingte Erkrankungen	94	
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 76-78	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	76-79	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	78-79	
404-1	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung nach Mitarbeiterkategorie	95	Ohne Unterteilung nach Geschlecht, da die Zahlen in der Form aktuell nicht vorliegen.
404-3	Prozentsatz der Mitarbeiter, die regelmäßig eine Leistungsbeurteilung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	95	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33, 86	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36, 86-87	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	86-87	
405-1	Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie, Geschlecht und Altersgruppe	34, 86, 95-100	
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Entlohnung von Frauen und Männern	87, 100	

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

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

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 406: Anti-Diskriminierung/Gleichbehandlung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 86	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	86-87	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
406-1	Anzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	87	
GRI 407: Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlung 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 73-75	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	75	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	75	
407-1	Geschäftsstandorte und Lieferanten, bei denen das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung gefährdet sein könnten	74 Das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlung wird an allen Standorten gewährt. Bei beauftragten Unternehmen minimiert Vonovia Risiken im Bereich Arbeitsrecht durch den Geschäftspartnerkodex.	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 46-47, 50-51	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	46-49, 50-53	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	47-49, 51-53	
413-1	Prozentsatz der Geschäftsstandorte, bei denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme umgesetzt wurden.	47-49, 52-53	Ohne Prozentsatz.
GRI 414: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich gesellschaftlicher Aspekte 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36	
414-1	Neue Lieferanten, die hinsichtlich gesell. Aspekte überprüft wurden	36, 108	
414-2	Erhebliche negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette	36	
GRI 415: Politik 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 28-29	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	30	**
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	**
415-1	Gesamtwert politischer Spenden	28	
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33, 43	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36, 43-45	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36, 43-45	*
416-2	Vorfälle, in den Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Auswirkungen von Produkten/Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit nicht eingehalten wurden	-	

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

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

GRI-Standard-Nummer	Name der Angabe	Seite im Bericht	Auslassungen
GRI 417: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	-	*
103-3	Evaluation des Managementansatzes	-	*
417-2	Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln zu Informationen über und der Kennzeichnung von Produkten	Im Berichtsjahr sind keine wesentlichen Verstöße gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und in Bezug auf die Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen bekanntgeworden.	
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 32-33	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	32-36	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	33-36	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozioökonomischen Bereich	34	
Bestandserhalt (Wesentliches Thema – nicht durch GRI abgedeckt) 2016			
103-1	Erläuterung des Themas und seiner Grenzen	19-20, 43	
103-2	Bestandteile des Managementansatzes	43-45	
103-3	Evaluation des Managementansatzes	43-45	

EPRA sBPR

Übergreifende Empfehlungen

Code	Seite
Organisatorische Grenzen	90-91
Schätzung des Vermieter-basierten Verbrauchs	90-91
Grenzen der Berichterstattung über den Verbrauch von Vermietern und Mietern	90-91

Leistungsindikatoren

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Environment			
Elec-Abs	Energieverbrauch gesamt	MWh/Jahr	102, 104
Elec-Lfl	Energieverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	104
DH&C-Abs	Heizenergieverbrauch gesamt	MWh/Jahr	102-103
DH&C-Lfl	Heizenergieverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	103
Fuels-Abs	Kraftstoffverbrauch gesamt	MWh/Jahr	102
Fuels-Lfl	Kraftstoffverbrauch Like-for-like	MWh/Jahr	104
Energy-Int	Energieintensität der Gebäude	kWh/m ²	102-103
GHG-Dir-Abs	Direkte THG-Emissionen gesamt (Scope 1)	t CO ₂ /Jahr	105-107
GHG-Indir-Abs	Indirekte THG-Emissionen gesamt (Scope 2)	t CO ₂ /Jahr	105-107
GHG-Int	Intensität der THG-Emissionen	t CO ₂ /m ² und t CO ₂ /Mieteinheit	107
Water-Abs	Wasserverbrauch gesamt	m ³ /Jahr	102, 105
Water-Lfl	Wasserverbrauch Like-for-like	m ³ /Jahr	105
Water-Int	Wasserintensität der Gebäude	m ³ /m ² und m ³ /Mieteinheit	102, 105
Waste-Abs	Abfall Gesamtgewicht	t/Jahr	103, 105
Waste-Lfl	Abfall Gesamtgewicht Like-for-like	t/Jahr	Nicht wesentlich
Cert-Tot	Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifikaten	Anzahl	103
Social			
Diversity-Emp	Zusammensetzung der Unternehmensführung	%	95-99
Diversity-Pay	Geschlechterspezifischer Verdienstunterschied	Verhältnis	100
Emp-Training	Durchschnittliche jährliche Zahl der Weiterbildungsstunden	Anzahl	95
Emp-Dev	Mitarbeiter, die Leistungsbeurteilungen erhalten	%	95

Code	Leistungsindikator	Einheit	Seite
Emp-Turnover	Mitarbeiterfluktuation	Anzahl und %	93
H&S-Emp	Arbeitssicherheit	Anzahl	94
H&S-Asset	Auf Arbeitssicherheit überprüfte Standorte	%	45
H&S-Comp	Nichteinhaltung von Arbeitssicherheitsstandards	Anzahl	45
Comty-Eng	Standorte mit gesellschaftlichem Engagement	%	28-30, 50-53
Governance			
Gov-Board	Zusammensetzung des Kontrollorgans	Anzahl	GB 2018: S. 34-35
Gov-Selec	Auswahlprozess des Kontrollorgans		GB 2018: S. 46-51
Gov-COI	Vermeidung von Interessenskonflikten		GB 2018: S. 46-51

Kontakt

☒ 102-53

Vonovia SE

Universitätsstraße 133
44803 Bochum
Tel. +49 234 314-0
Fax +49 234 314-1314
info@vonovia.de
www.vonovia.de

Ihre Ansprechpartner

Unternehmenskommunikation

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

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

Hinweis

Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint in deutscher und in englischer Sprache. Maßgeblich ist stets die deutsche Fassung.

Den Nachhaltigkeitsbericht finden Sie auch auf der Internetseite unter www.vonovia.de.
Ausschließlich aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir im Bericht auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten selbstverständlich für beide Geschlechter.

Impressum

Herausgeber:
Der Vorstand der Vonovia SE

Konzept und Realisierung:
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Übersetzung:
EnglishBusiness AG, Hamburg

Stand: April 2019
© Vonovia SE, Bochum