

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

Durchschnittliche Energieintensität im Portfolio

(KWh/m²)



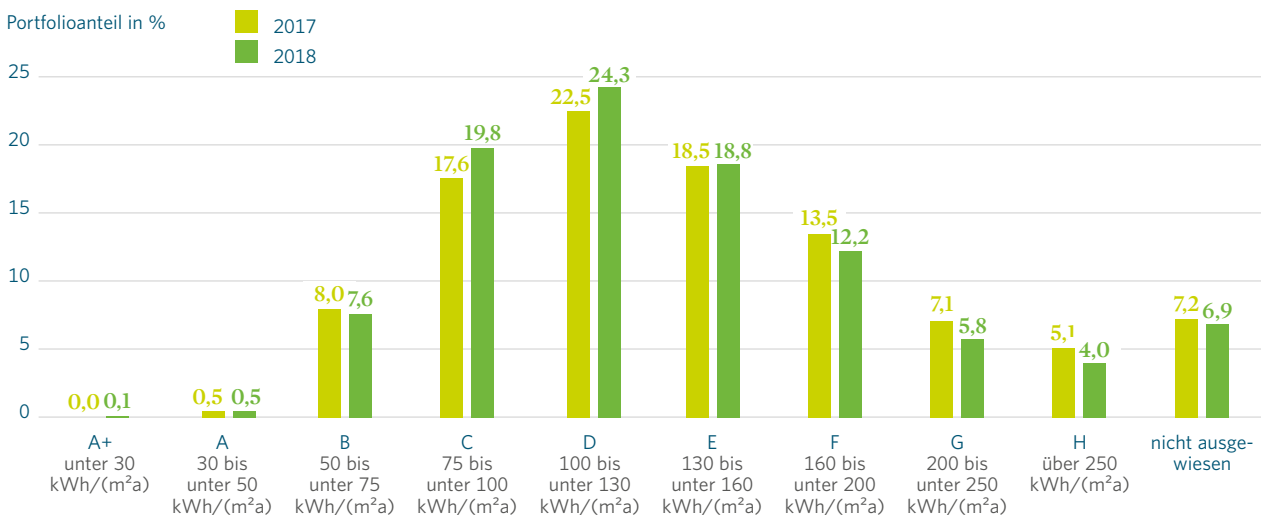
Durch energetische Sanierungen an der Gebäudehülle sowie durch die Erneuerung von Heizungsanlagen konnten wir im Berichtsjahr 2018 – auf Basis der Auswertung der Energieausweise – insgesamt rund 27.300 Tonnen CO₂-Emissionen (2017: 29.800 Tonnen) einsparen. Die Energieintensität lag dabei 2018 durchschnittlich 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

Energieeffizienzstandards im Portfolio

Portfolioanteil in %



Effizienzklassen

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

- > Energiesprong 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. Energiesprong 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 Energiesprong-Prinzip auf den deutschen Markt zu übertragen. 🔗 www.energiesprong.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 „MATchUP“, 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 einbauen 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 „zuhaus“ 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.8f.**).

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.8f.**

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. 70 f.](#)) 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 Recyceln 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 Papiausdrucken 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 Kaffeeversorgung 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 Fahrtkilometern 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 Fahrtkilometer

Zentralisierung von Prozessen

Durch die Zentralisierung von Prozessen im Bereich Transport und Logistik und die Anwendung unseres Tourenplanungstools können wir die Fahrtkilometer 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.