

Unsere Nachhaltigkeitsroadmap

- ✓ erreicht
- ↻ jährlich wiederkehrende Aktivität
- zukunftsbezogen

Nachhaltige Organisation

Verantwortungsvolle Unternehmensführung



Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Governance und Compliance			
Verantwortungsvolles Wirtschaften			
Commitment zu Nachhaltigkeit und Nachhaltigkeitsstandards	↻	Jährliche Aktualisierung	Aktualisierung und Ergänzung der ESG-Rahmenrichtlinie
Ethikbeirat zur Beratung der Dawonia hinsichtlich ethischer Aspekte ihrer Tätigkeit	✓	Laufend	Etablierung des Dawonia Ethikbeirats mit Verabschiedung der Satzung, Berufung der Beiratsmitglieder und Umsetzung von drei Sitzungen
Aktualisierung des internen Fairhaltenskodex	→	2025	
Digitale Barrierefreiheit der Websites gemäß Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG)	→	2025	Durchführung eines Audits zur digitalen Barrierefreiheit mit einer externen Digitalagentur
Ausbau Social-Media-Präsenz im Bereich ESG	↻	Laufend	Etablierung ESG als Content-Säule auf dem Corporate-Social-Media-Kanal mit 26 Beiträgen
Entwicklung einer CSRD-konformen Wesentlichkeitsmatrix	→	2025	Befragung aller Mitarbeiter:innen und Mieter:innen sowie weiterer Interessengruppen als Basis für die CSRD-Analyse der doppelten Wesentlichkeit
Compliance und Datenschutz			
Systematisches Datenschutz- und Compliance-Managementsystem	↻	Laufend	Jährliche verpflichtende Schulung und Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen
Ausrollen der Löschatematik auf weitere Provider	✓	2025	Umsetzung des Qualitätsaudits Datenschutz (Self-Assessment)
Verabschiedung der Compliance-Risikoanalyse	→	2025	Konzeptionelle Erarbeitung der Löschatematik für Dienstleister (Provider Audit) und pilothafte Umsetzung mit einem Rahmenvertragspartner
Etablierung des Handbuchs Compliance-Management und -Organisation	→	2025	Analyse und Bewertung der Compliance-Risiken
Umsetzung einer unabhängigen Whistleblower-Hotline laut Hinweisgeberschutzgesetz	→	2025	

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
ESG-Risikomanagement			
Integration von klimabezogenen Risiken in das interne Risikomanagement	↻	Jährliche Aktualisierung	Aktualisierung des ESG-Risikoberichts mit Erweiterung um physische Klimarisikoanalysen Durchführung von Stranded-Asset-Analysen auf Asset- und Portfolioebene gemäß Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)
Nachhaltige Beschaffung			
Verpflichtung aller Geschäftspartner auf ESG-Anforderungen gemäß Dawonia Verhaltenskodex (Code of Conduct – CoC)	↻	Jährliche Aktualisierung	Vertragliche Verpflichtung aller neuen Geschäftspartner, Rahmenvertragspartner und großen Kreditoren zur Einhaltung unseres CoC
Gute Beziehungen zu Geschäftspartnern	↻	Laufend	Aufbau Lieferantenmanagement im Bereich Technisches Property Management
Aufnahme von Green-IT-Kriterien in die IT-Beschaffungsrichtlinie der Dawonia	✓	2024	Erarbeitung von Beschaffungskriterien im Bereich Green IT Reduktion der Druckeranzahl und Verlängerung der Einsatzdauer von Druckern sowie anderer Hardware
Wirksame Kontroll- und Anreizsysteme			
ESG-Unternehmensziele			
Nachhaltigkeitsziele als Bestandteil der Evaluation des Managements	↻	Jährlich	Festlegung von monetären Nachhaltigkeits-Performance-Zielen für Geschäftsführung und Führungskräfte im Kontext der jährlichen Unternehmensziele im Bereich ESG
Externe Performance-Messung			
Jährliche externe Performance-Bewertung des gesamten Portfolios im Rahmen von GRESB	↻	Jährlich	Teilnahme am GRESB-Performance-Rating 2024; Ergebnis: zweimal „Green Star“ in „Standing Investments“ und „Development“ sowie erstmalige Auszeichnung „Standing Investments“ mit 3-Star-Rating Auszeichnung mit dem „Transparency Award“ in der höchsten Stufe („Exzellenzklasse“) vom EUPD-Research für die Nachhaltigkeitsberichterstattung
Digitalisierung und Datenmanagement			
Erweiterung des ESG-Stammdatenmanagements			
Digitalisierung der monatlichen Energieverbrauchsdatenerfassung	✓	2024	100 Prozent Fernauslesung der Energieverbrauchsdaten im Bereich Wärme und Warmwasser (ausgenommen dezentral versorgte Assets und WEG)
Integration des ESG-Stammdatenmanagements in SAP im Bereich Energieverbräuche sowie CO ₂ -Bepreisung	→	2025	Ergänzung von neuen Datenfeldern für Energieausweisdaten in SAP
Erfassung der wartungsrelevanten Bauteile auf Objektebene	→	2025	Erfassung aller Zähler und Unterzähler zur künftigen Integration in SAP

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Gesellschaftliche und soziale Verantwortung			
Beitrag zum Gemeinwohl			
Laufendes Engagement im Bereich Gemeinwesen	↻	Laufend	Geldspenden in Höhe von rund 50.000 Euro für verschiedene soziale Einrichtungen
Etablierung Social Day in München und Nürnberg	→	2024	Unterstützung der Münchner Tafel e.V. und der Nürnberger Tafel e.V. durch insgesamt 21 Dawonia Beschäftigte
Organisation gemeinsamer Spendenaktionen der Mitarbeiterschaft	✓	2024	Weihnachtsgeschenkpäckchen-Aktion der Mitarbeiter:innen für die Münchner Tafel e.V. Aktion Weihnachtsgeschenke für Kinder: „Geschenk mit Herz“ Sozialtag der kaufmännischen Objektbetreuung im Caritas-Kinderdorf Irschenberg

Unternehmenskultur und Mitarbeiter:innen



Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Mitarbeiterzufriedenheit			
Sichere Beschäftigung			
Attraktives Angebot an Sozialleistungen	↻	Laufend	Betrieblich finanzierte Krankenzusatz- und Gruppenunfallversicherung Beitragsorientierte betriebliche Altersversorgung mit Förderung durch den Arbeitgeber Auszahlung einer Inflationsausgleichsprämie als Sonderzahlung an alle Arbeitnehmer:innen Erhöhung und Erweiterung der Jubiläumsgratifikationen für die langjährige Zugehörigkeit zum Unternehmen
Umsetzung von Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit	↻	Laufend	Angebot von Gripeschutzimpfungen Ausstattung der Dawonia Büros mit höhenverstellbaren Tischen Temperaturmessung in ausgewählten Büros zur Verbesserung des Temperaturkomforts mit technischen und organisatorischen Lösungen Verbesserung der Akustik durch Anbringung von Akustikelementen in den Büros und Besprechungsräumen Regelmäßige Schulungen zur Sicherheit auf Baustellen
Ersthelferschulungen in Präsenz	→	2025	

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Faire Vergütung und flexible Arbeitszeitmodelle			
Verbesserung der Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben durch bedarfsgerechte Flexibilisierung von Arbeitszeit und -ort	↻	Laufend	Umbau in München mit neuen Raumbuchungs- und Belegungskonzepten im Rahmen von New Work Erweiterung der Workation-Richtlinie um weitere Länder
Umsetzung von bereichsspezifischen Anpassungen der Gesamtbetriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“	✓	2024	Umfrage unter den technischen Objektbetreuer:innen zur Ausgestaltung des flexiblen Arbeitszeitmodells
Faire Vergütung	→	2024/25	Analyse Gender-Pay-Gap in allen Funktionsbereichen Möglichkeit eines anonymen Gehaltsvergleichs anhand einer Stichprobe gemäß Entgelttransparenzgesetz
Transparenz, Dialog und Mitbestimmung			
Regelmäßige Mitarbeiterbefragung zur Bedarfsanalyse und zum Monitoring der Mitarbeiterzufriedenheit	✓	2024	Durchführung Mitarbeiterbefragung 2024 und Ableitung von bereichsübergreifenden Maßnahmen 2024 erneute Auszeichnung mit dem Top-Company-Siegel von Kununu als Arbeitgeber auf Basis unabhängiger Bewertungen
Analyse der Mitarbeiterbefragung und Erarbeitung von Maßnahmen	→	2025	
Stärkung Kommunikation und Dialog zwischen Management und Arbeitnehmer:innen	↻	Laufend	Quartalsweise Umsetzung eines Geschäftsführungs-Calls „Auf einen Kaffee oder Tee mit der Geschäftsführung“ mit allen Arbeitnehmer:innen
Förderung von betrieblicher Mitbestimmung	↻	Laufend	Betriebsversammlung mit Ehrung von Arbeitnehmer:innen mit langer Betriebszugehörigkeit Etablierung und Ausbau des Social Intranets, das für technische Objektbetreuer:innen auch mobil nutzbar ist
Arbeitgeberattraktivität			
Schulung und Kompetenzentwicklung			
Ausbau Weiterbildungsangebot mit neuem Content	↻	Laufend	Laufende Weiterentwicklung der Schulungs- und Lernangebote im Schulungssystem LMS Erweiterung der Dawonia Akademie um IHK-Lernnuggets sowie Angebote von und für Kolleg:innen (Dawonia Insights) Konzeption einer KI-Schulung laut KI-Verordnung
ESG-Pflichtschulung für alle Arbeitnehmer:innen	↻	Laufend	Neuaufgabe der ESG-Schulung
Führungskräfteentwicklung im Rahmen eines Schulungsprogramms	→	2025	Neukonzeption und Start Schulungsprogramm für Führungskräfte
Förderung individueller Fortbildung	↻	Laufend	

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Stärkung des Zusammenhalts der Beschäftigten durch arbeitgeberfinanzierte gemeinschaftliche Aktivitäten	↻	Laufend	<p>Jährlicher „Dawonia-sagt-Danke-Tag“ für alle Beschäftigten</p> <p>Sommerfest und Weihnachtsfeier sowie After-Work-Events wie Yoga, Fußball, „Bier nach vier“</p> <p>Gemeinsame Teilnahme am B2Run-Firmenlauf</p> <p>Umgestaltung des New Work Cafés als kreativer Begegnungsort am Standort München</p> <p>Dawonia Firmengarten-Projekt mit Bewirtschaftung von fünf Hochbeeten sowie Kochgruppe zur Verarbeitung der geernteten Lebensmittel</p>

Chancengerechtigkeit und Vielfalt

Etablierung einer Kultur der Diversität und Inklusion	→	2025	<p>Benennung eines Beauftragten für Diversität</p> <p>Umsetzung von Aktivitäten am Deutschen Diversity-Tag</p>
Förderung von Chancengerechtigkeit und Vielfalt	→	2025	<p>Umsetzung der Unternehmenswerte im Arbeitsalltag mit flankierenden Kommunikationsmaßnahmen und Arbeitnehmer:innen als Testimonials</p> <p>Monatliche Intranet-Beiträge zum Thema Vielfalt, u. a. eine Pride-Kampagne</p>
Konzeption einer Schulung zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) für alle Beschäftigten		2025/26	

Portfoliomanagement und Immobilienbewirtschaftung



Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen			
Investitionen in Neubau und Bestand			
Neubauziele: Fertigstellung von 500 Wohneinheiten durch Neubau in München, Erlangen, Regensburg, Würzburg und Nürnberg	→	2030	Fertigstellung von 493 Neubauwohnungen und 6 Gewerbeeinheiten
Sozialverträgliche Mieten und geförderter Wohnbau			
Errichtung und Bewirtschaftung von Sozialwohnungen/EOF-geförderten Wohnungen	↻	Laufend	Rund 7.200 Sozialwohnungen bzw. EOF-geförderte Wohnungen unter Management (ca. 28,6 Prozent der Wohneinheiten)
Planung der Errichtung von einem Drittel Sozialwohnungen bezogen auf die Neubauziele	→	2030	Durchschnittliche Miete 9,97 €/m² pro Monat im gesamten Wohnungsbestand inklusive der geförderten Wohnungen

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Service und Mieter:innen			
Mieterdialog und Mieterzufriedenheit			
Regelmäßige Mieterbefragung zur Bedarfsanalyse und zum Monitoring der Mieterzufriedenheit	✓ →	2024 2025/26	Mieterzufriedenheitsbefragung 2024 durchgeführt, Maßnahmen abgeleitet und Implementierung gestartet
Bedarfsorientierte Services und Digitalisierung			
Ausbau Nutzung und Services der My Dawonia Mieter-App	↻	Laufend	63 Prozent der Mieter:innen nutzen die Mieter-App
Neue Smart Services <ul style="list-style-type: none"> ▪ DawoniaApp als digitaler Postausgang für Briefe ▪ Digitaler Abschluss von Mietverträgen 	→	2025	Ausbau der Funktionen der Mieter-App, sodass auch bei Standardprozessen Papierlosigkeit erreicht werden kann (z. B. Zustimmung Mieterhöhung) Erinnerung bei Mietzahlungsverzug Digitale Wohnungsgeberbestätigung und automatisierte Rückmeldung „Tierhaltung“ Verbesserung des Benchmarkings und des qualifizierten Feedbacks bei der monatlichen Verbrauchsinformation an Mieter:innen
Digitalisierung aller Mietverträge („digitale Mieterakte“)	→	2025	Zeit- und Papierersparnis durch Möglichkeit der digitalen Unterschrift für beide Parteien
Analyse KI-Einsatz bei Bestandsbewirtschaftung zur Verbesserung der digitalen Servicequalität	→	2025	
Systematischer Auf- und Ausbau der Ladeinfrastruktur für E-Mobilität im Bestand und Neubau	✓	2024/25	Installation von Ladeinfrastruktur bei rd. 130 Stellplätzen, davon 40 mit Ladepunkten
Erweiterung des Carsharing-Angebots	✓	2024	
Umsetzung Pilotprojekt Paketstation			Inbetriebnahme einer Paketstation im Quartier Dülferanger Installation von digitalen Klingelanlagen im Quartier Dülferanger
Reduktion CO₂-Emissionen und Energieintensität			
Net-Zero-Klimafahrplan			
Klimaneutrale Gebäudebewirtschaftung	→	2045	Aktualisierung Net-Zero-Klimafahrplan in Abstimmung mit Langfristplanung bis 2035
Weiterentwicklung Net-Zero-Klimafahrplan zur Festlegung von konkreten Zielen	↻	Laufend	
Durchschnittliche Energieeffizienzklasse von mindestens C	→	2030	Durchschnittliche Energieeffizienzklasse D
Net-Zero-Klimafahrplan: Reduktion der CO _{2e} -Intensität um 25 Prozent gegenüber 2020 <ul style="list-style-type: none"> ▪ 31.12.2020: 34,1 kg CO_{2e}/(m²a) ▪ 31.12.2030: 25,5 kg CO_{2e}/(m²a) 	→	2030	Durchschnittliche CO _{2e} -Intensität von 28,3 kWh/(m ² a)

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
Energetische Modernisierung des Bestands im Rahmen des Net-Zero-Klimafahrplans	↻	Laufend	Im Berichtsjahr rd. 17.400 m ² Wohnfläche zur Modernisierung vergeben
Umsetzung von Effizienzmaßnahmen im gesamten Portfolio			Aufzugsschachtrauchung in ausgewählten Objekten Hydraulischer Abgleich bei rund 3.360 Wohnungen Vereinbarung eines Performance-Monitorings mit unserem Contractor zur Effizienzsteigerung bei der Anlagensteuerung
Reduktion der CO₂e-Emissionen und Umweltwirkungen durch lebenszyklusorientierte Planung	↻	Laufend	Umsetzung von Lebenszyklusanalysen (LCA) für ca. 1.310 m ² Wohnfläche
Hohe energetische Qualität im Neubau: Erreichung Effizienzhausstandard 40	↻	Laufend	Planung aller Neubauvorhaben für den Bestand vorrangig nach EH 40

Einsatz erneuerbarer Energien und innovativer Technologien

Installation von PV-Anlagen im Bestandsportfolio und bei Modernisierungsprojekten		2024/25	Errichtung von 11 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 350 kWp
Erarbeitung neuer Planungsgrundlagen für die energetische Bestandsmodernisierung	↻	Laufend	Integration von EU-Taxonomie-Anforderungen sowie Anforderungen aktueller Förderprogramme in die allgemeinen Dawonia Planungsgrundlagen
Machbarkeitsanalysen von weiteren Projekten im Bereich seriellen Sanierens	↻	Laufend	Erstmalige Planung eines Projekts im Bereich des seriellen Sanierens mit dem Ziel, eine DGNB- und QNG-Zertifizierung zu erlangen

Ressourceneffizienter Geschäftsbetrieb

Umstellung des Verwaltungsgebäudes auf LED-Lampen an unserem Standort München	→	Laufend bei Umbau	Ausstattung der Tiefgarage mit LED-Lampen
Erzeugung und Nutzung von PV-Strom	↻	Laufend	Installation PV-Anlage am Standort München und Nürnberg Betrieb des Rechenzentrums mit grünem Strom
Reduktion der Büroflächen	↻	2025	Entwicklung eines Büroflächenkonzepts mit flexibler Platzwahl, Angebot von verschiedenen Arbeitsplatztypen und Steigerung der Flächeneffizienz durch Nutzung von Synergien
Förderung nachhaltiger Mobilität	↻	Laufend	Fahrradreparaturstation am Standort München

Unsere Ziele	Status	Termin	Zielerreichung 2024
ESG im Portfoliomanagement sowie im An- und Verkauf			
Reduktion der Umweltauswirkungen (Energie, Wasser, Abfall und Biodiversität)			
Systematische Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Due Diligence	🔄	Laufend	Anwendung des ESG-Ankaufsscorings bei allen Ankaufsentscheidungen PV-Machbarkeitsanalyse sowie Umsetzung der wirtschaftlich und technisch geeignetsten Projekte (11 PV-Anlagen im Bestand)
Umsetzung Photovoltaikstrategie	✓	2024	
Umsetzung Fernwärmestrategie	✓	2024	Anschluss von rd. 21.130 m ² Wohnfläche an das Fernwärmenetz
Umsetzung Wärmepumpenstrategie	✓	2024	Machbarkeitsanalyse für 11 Pilotprojekte bezüglich Wärmepumpen-Readiness
Integration von ESG-Faktoren in die Assetstrategie	🔄	Laufend	Assetbewertung auf Basis des Maßnahmenprogramms des Net-Zero-Klimafahrplans sowie weiterer ESG-Aspekte