

Hier bin ich zu Hause.



Inhaltsverzeichnis.

Dawonia. Wer wir sind.

Editorial.

Marke. Wie wir auftreten.

Leitidee.

Naming.

Logo.

Claim.

4

5

6

8

10

12

13

Werte. Worauf wir bauen.

14

1

Vielfalt.

Welche innovativen Produktideen das Angebot für Mieter:innen prägen werden

16

2

Verantwortung.

Im Interview: der Vorsitzende der Geschäftsführung Dr. Claus Lehner

22

3

Engagement.

Sozial, fair & hilfsbereit: Mieterdialog und Sponsoringaktionen der Dawonia

28

4

Geborgenheit.

Der Schritt ins Wohneigentum: von der Miete zum Kauf

34

5

Zukunft.

Hinter jedem erfolgreichen Unternehmen stehen starke Karrierechancen

38

Zahlen.

Welche Fakten unseren Erfolg zeigen.

6	Herzlichkeit. Ansprechpersonen vor Ort: wie wichtig die Arbeit der Technischen Objektbetreuer:innen ist	44		
7	Agilität. Im Interview: Geschäftsführer Sebastian Gefeller über das aktive Portfoliomanagement	50		
8	Erfahrung. Seit fast 90 Jahren betreut die Dawonia ihre Mieter:innen und Gebäude	56		
9	Wachstum. Im Interview: Markus Grüner, CFO und Geschäftsführer	60		
			Geschäftszahlen.	66
			Historie.	68
			Geschäftsfelder.	70
			Projektentwicklungen.	74
			Ankauf.	76
			Bausteine unserer Nachhaltigkeitsstrategie.	78
			Unternehmenskommunikation 2.0.	80
			Umfrage aller Mitarbeiter:innen.	82
			Employer Branding.	84
			Impressum.	86
				88

Dawonia.

Wer wir sind.



Liebe Leser:innen,

die Dawonia macht ihren Wandel von einem traditionellen in ein modernes, bestens aufgestelltes und flexibles Wohnungsunternehmen nach innen und außen sichtbar.

Auch wenn Wohnen und Vermietung nach wie vor unser Kerngeschäft sind, geht es nicht mehr ausschließlich darum, den Bestand zu erhalten. Unsere Wachstumsstrategien gehen längst über Süddeutschland hinaus, wir sind in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen aktiv und arbeiten daran, unseren Immobilienbestandsgebiets- und zahlenmäßig zu erweitern. Zu den aktuell rund 27.000 Wohnungen sollen in den nächsten Jahren rund 4.000 dazukommen. Daher gewinnen Geschäftsfelder wie das aktive Portfoliomanagement, An- und Verkauf und vor allem Projektentwicklung zunehmend an Bedeutung. Auch die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit fließen verstärkt in unser unternehmerisches Handeln ein.

Es geht keineswegs darum, Beständiges und Bewährtes über Bord zu werfen. Im Gegenteil. Wir besinnen uns auf jene Werte, die unsere Unternehmenskultur ausmachen, wie Verantwortung, Engagement und Erfahrung. Aber wir blicken stets in Richtung Zukunftsfähigkeit. Dafür setzen wir auf Digitalisierung und Agilität. Wir möchten vielfältiger im Angebot werden, schneller in den Prozessen, nahbarer für Kund:innen, attraktiver für Mitarbeiter:innen, erfolgreicher in Zahlen,

moderner in der Kommunikation und flexibler in den Strukturen. Aber vor allem wollen wir den »Dawonia-Spirit« spüren, der Mitarbeiter:innen, Kund:innen, mehr noch, die ganze Gesellschaft gleichermaßen erfasst und uns gemeinsam zu Höchstleistungen treibt, wenn es darum geht, die aktuellen Herausforderungen des Immobilienmarktes anzupacken.

Denn Wohnen betrifft uns alle. Die Wohnungsnot ist unser primäres Thema. Aber Bauen wurde durch die jüngsten Krisen – Corona, Ukraine, Lieferengpässe – noch komplizierter. Und teurer. Zur Entwicklung der Baupreise tragen zusätzlich die Zinssteigerungen sowie politische Vorgaben zum nachhaltigen Bauen bei. Außerdem müssen wir alle, von den Mieter:innen bis zum Unternehmen, die hohen Energiekosten einkalkulieren. Unser Ziel ist es daher, die Gegenwart und die Zukunft aktiv zu gestalten.

Unser Brandbook ist eine Entdeckungsreise in das Herz der Dawonia. Von der Vergangenheit über den Status quo bis zu den Visionen der Zukunft. Ein Blick auf die Wohnungswirtschaft, eine Art »Selfie« unseres Unternehmens: Dawonia – Hier bin ich zu Hause.

Wir freuen uns, Sie auf diese Reise mitnehmen zu dürfen.

GESCHÄFTSFÜHRUNG: Markus Grüner, Dr. Claus Lehner (Vorsitzender), Sebastian Gefeller

Marke.

Wie wir auftreten.

Ein Herz, viele Schläge. Es schlägt für Glück. Es schlägt für Verantwortung. Es schlägt für beständige Werte. Und es schlägt für Veränderungen, die die Zeiten mit sich bringen.

Gerade wenn es um so ein hoch-emotionales Thema wie Wohnen geht, gehören Vielfalt und Herzenswünsche untrennbar zusammen. Mit anderen Worten: Zeitgemäße Wohnlösungen schaffen Mehrwerte für mobile Großstädter:innen, fröhliche Familien und aktive Senior:innen. Sie lassen jedes Herz höherschlagen. Auch das eines innovativen Wohnungsunternehmens wie der Dawonia, die Lebensräume für Menschen schafft.

Zuhause ist, wo dein Herz ist.

LEITIDEE. Die kreative Leitidee ist die Basis einer guten Markenentwicklung. Wie ein roter Faden gibt sie einer Marke einen emotionalen Hintergrund und Wiedererkennungswert: im Logo, in der Bildsprache, in

den Überschriften und im Claim. Mal leise, mal laut, immer spürbar. Bei der Dawonia dreht sich alles um das Herz, das für viele gute Werte schlägt. Sie ist »herzlich« – im wahrsten Sinne des Wortes.

Naming.

[da: 'v

o:ni a]

MARKENNAME. Dem Kind einen Namen geben, das ist ein verantwortungsvoller Akt. So verhält es sich auch im Marketing: Produkte oder Unternehmen zu benennen, entspricht der Königsdisziplin. Das Naming muss kurz und knackig sein, unkompliziert les- und schreibbar, einmalig und

mit hohem Wiedererkennungswert. Wenn etwas schön und melodios klingt, merkt man es sich auch leichter. Ideal ist, wenn der Klang Emotionen auslöst, regional vertraut ist und ein Gefühl dafür gibt, worum es bei dem Produkt geht – also beispielsweise »wohnen« in Dawonia.

Dawonia

HERZ-LOGO. Länge, Breite, Tiefe – Räume und Häuser haben immer drei Dimensionen. Da liegt es nahe, dass auch das Logo der Dawonia »in 3D« gestaltet ist: Aus drei blauen Würfeln ist ein architektonisches Herz zu-

sammengesetzt. Es steht als Symbol für die Herzlichkeit des Wohnungsunternehmens. Denn die Dawonia möchte immer Lebensräume schaffen, in denen die Menschen sich wohlfühlen.

CLAIM. Bewährtes bewahren, das ist einer der Grundsätze, nach denen die Dawonia in all ihrem unternehmerischen Handeln vorgeht. Da macht der neue Markenauftritt ebenfalls keine Ausnahme. Der Claim »Hier bin ich zu Hause« ist über die Jahre angenehm vertraut geworden.

**Hier bin ich
zu Hause.**

Werte.

Worauf wir bauen.

1

Vielfalt.

Viele Menschen, ein Ziel: gut zu wohnen. Doch jeder hat andere Bedürfnisse, andere Ansprüche, andere Lebensentwürfe. Die Dawonia möchte alle Wünsche nach Möglichkeit erfüllen. Daher realisiert sie passende Produkte und bewirtschaftet facettenreichen Wohnraum für individuelle Konzepte. Das Leben ist Veränderung. Die Wohnungswirtschaft auch.



»Je älter man wird,
umso mehr Zeit
verbringt man in
seiner Wohnung:
Es ist sehr wichtig,
dass man sich da
zu Hause fühlt.«

IRENE UND GÜNTHER
NEUHOFER sind Mieter:
nen der ersten Stunde. Seit
Ende der 1950er-Jahre
bewohnen sie ihre 3-Zim-
mer-Wohnung in Nürnberg,
für die sie 6,73 Euro Miete
pro Quadratmeter bezahlen.
Damit liegen sie deutlich
unter dem Durchschnitt,
der bei den restlichen
Bestandswohnungen in
Nürnberg bei 9,06 Euro liegt.
Die Dawonia leistet damit
einen wichtigen Beitrag zum
bezahlbaren Wohnen in süd-
deutschen Ballungszentren.





Wie wir in der Zukunft leben, ist schon heute an einigen Trends ablesbar. So ist der Umgang mit dem Smartphone bereits so zur Selbstverständlichkeit geworden, dass es nur noch eine Frage der Zeit ist, bis sich »Smart Home« beim Thema Wohnen richtig durchsetzt. Automatisiert heizen, lüften, einkaufen – der vernetzte Alltag mit Apps für alles und jedes ist keine Zukunftsvision mehr.

Die Dawonia befasst sich bereits »mit High-speed« mit der Digitalisierung des Lebens und den Prozessen, die mit dem Wohnen eng verbunden sind. Sie hat gerade eine App für Mieter:innen entwickelt, mit der Kund:innen ihre persönlichen Daten ganz smart einsehen und verwalten können: die My Dawonia Mieter-App. So geht Mieten im 21. Jahrhundert.

Nicht zu vernachlässigen ist auch immer der Komfort: Noch nie war der Wohnstandard so hoch wie heute, Tendenz steigend! Die Älteren erinnern sich, als noch vor wenigen Jahrzehnten eine Innentoilette oder ein gefliestes Badezimmer als etwas Besonderes galt. Davon sind wir zum Glück weit entfernt, heute denken wir eher über einen Aufzug, private Parkplätze, einen intelligenten Paketbriefkasten oder eine durchdachte und gehobene Ausstattung nach – Dinge, die uns mehr Annehmlichkeiten im Alltag bringen.

Die größte Veränderung steht uns vielleicht bei der Mobilität bevor. Wer braucht schon ein eigenes Auto, wenn er auch so jederzeit eines zur Verfügung hat? Carsharing wird zum Wohnen gehören wie Fahrradauto-bahnen und Elektromobile zur Stadt der Zukunft.

Damit unsere Städte auf lange Sicht lebenswert bleiben, müssen wir auf Nachhaltigkeit setzen – das wird allen zunehmend klar. Auch der Wohnungswirtschaft: Bauen mit natürlichen Materialien, die Versorgung mit Ökostrom, genügend Parkplätze für E-Autos und attraktive Grünflächen machen unsere Ballungszentren zu einem besseren Lebensraum für Jung und Alt.

Apropos Alter: Bei der Zukunftsgestaltung bestimmt vor allem auch die Demografie trendbasierte Produkte. Wir werden immer älter, daher sind auch Unternehmen wie die Dawonia gut beraten, sich ständig über Barrierefreiheit, Angebote und Serviceleistungen Gedanken zu machen. Die Wohnwünsche sind heute und morgen die gleichen: selbstbestimmt leben, einen angenehmen Alltag haben, sich zu Hause wohlfühlen. Die Dawonia arbeitet daran, sie zu erfüllen. Heute wie morgen. Die Zukunft kann kommen!

Eine Zukunft, viele Wohnideen.

PAULA, 5 Jahre, wohnt schon ihr ganzes Leben lang bei der Dawonia. Ihre Eltern Anke Leiser-Riess und Sebastian Leiser sind seit 2012 Mieter:innen einer 2,5-Zimmer-Wohnung in München-Neuaubing. Die Lage ist perfekt: ein nettes Quartier, kurze Arbeitswege, der Kindergarten in der Nähe. Ein Zimmer mehr wäre natürlich toll – oder wenigstens ein »halbes«, damit Paula mehr Platz für ihre Spielsachen und bald auch für

ihren Schreibtisch bekommt. Aber eine größere, bezahlbare Wohnung ist schwer zu finden, obwohl die Erzieherin und der Sachbearbeiter bei einer Versicherung sogar bereit wären, noch etwas mehr fürs Wohnen auszugeben. Die Dawonia steht mit der Familie in engem Kontakt, um den Wohnwunsch vielleicht doch bald zu ermöglichen. Trotz geringsten Leerstands wird schließlich ab und an mal eine Wohnung frei.

»Wenn ich groß bin,
wohne ich smart.
Ich heize und lüfte
per Handy, fahre
ein schickes E-Auto,
aus der Steckdose
kommt nur noch
Ökostrom und den
Einkauf bestellt
mein Kühlschrank.
Das wird cool!«



2 Verantwortung.

Eine Wohnung, ein Quartier, eine Stadt. Es ist die Aufgabe der Dawonia, die Menschen mit bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum zu versorgen. Für dieses Versprechen braucht es einen verantwortungsvollen Umgang mit dem gut aufgestellten Wohnungsbestand und die Schaffung neuer Lebensräume mit dem Anspruch an das Morgen.





»Der Immobilienzyklus kommt in eine neue Phase.«

Sie sind seit 2009 Geschäftsführer der Dawonia. Wie hat sich das Unternehmen seither verändert?

Es ist schon ein unglaublicher Wandel, der sich hier vollzogen hat – von einem traditionellen in ein modernes, bestens aufgestelltes und flexibles Wohnungsunternehmen. Ich selber liebe Immobilien und Wohngebäude, und es ist mir wichtig, dass alle mit genau dieser Leidenschaft ihrer Arbeit nachgehen. Ich denke, wir sind in dieser Zeit zu einem der bestgeführten Wohnungsunternehmen Deutschlands geworden. Der Change-Prozess ist aber weiter in vollem Gange.

Was sind die weiteren Schritte auf diesem Weg?

Es gibt immer neue Game-Changer, denen wir uns stellen müssen. Corona, die Energiekrise und die Politik haben viele Themen aktuell sehr beschleunigt: sei es bei der Digitalisierung, den ESG-Richtlinien, der Demografie, die uns dazu bewegt, an die Bedürfnisse der Älteren zu denken, oder beim Recruiting. Vor allem Bauen stellt uns plötzlich vor neue Herausforderungen, wir kämpfen gegen Materialknappheit und Fachkräftemangel an.

Neubau, Modernisierungen: Sie investieren in Milliardenhöhe, aktuell wird alles immer teurer. Wie finanziert das die Dawonia?

Auf der Ertragsseite ist natürlich der Bestand unser großes Plus. Das ist die Querfinanzierung und Absicherung für neue Geschäftsfelder. Bei Neubauten haben wir eine Fremdkapitalquote von rund 50%. Aber wir konnten auch den Neubau von früher durchschnittlich 100 auf 360 Wohnungen pro Jahr steigern.

»Gerade wenn es gut läuft, muss man sich weiterentwickeln. Die Zeiten können sich auch ändern.« Das ist ein Zitat von Ihnen aus Niedrigzinsphase und stabiler Marktsituation. Nun haben sich die Zeiten geändert. Haben Sie richtig und rechtzeitig gehandelt?

Die Märkte haben sich gedreht, der Immobilienzyklus kommt in eine neue Phase. Wir haben das erwartet, vielleicht nicht ganz so schnell. Durch unser solides Bestandsmodell stehen wir besser da als viele Projektentwickler:innen. Wir haben uns langfristige Finanzierungen gesichert und jetzt ist es an uns, umsichtig zu agieren und das Risiko stets kalkulierbar zu halten.

DR. CLAUD LEHNER, MRICS, ist Architekt, Immobilienökonom und Wirtschaftsingenieur – eine gute Mischung für den Posten als Vorsitzenden der Geschäftsführung der Dawonia, die rund 27.000 Wohnungen, hauptsächlich in Süddeutschland, bewirtschaftet. Der Bestand liegt größtenteils in Bayern, allein in München sind es mehr als 6.200 Einheiten. 1.600 neue Wohnungen sollen in den nächsten Jahren dazukommen, vor allem in den Ballungszentren, wo neuer und bezahlbarer Wohnraum dringend benötigt wird. Für Neubau und Bestand sind Investitionen von rund 1,3 Milliarden Euro vorgesehen.



Ist Cost-Cutting nötig?

Nicht Cost-Cutting in diesem Sinne, sondern bewusstes Benchmarking: Wir beobachten sehr genau die steigenden Preise bei Material und Personal: Was wird wirklich teurer, wo werden Trittbrett-Preise aufgerufen? Dazugekommen sind die ESG-Themen, die erst mal Investitionen sind. Gleichzeitig optimieren wir schon seit Jahren Prozesse im Unternehmen, das rechnet sich langfristig. Bei der Digitalisierung sind wir sicher eines der fortschrittlichsten Wohnungsunternehmen auf dem Markt.

Inwieweit liegt der Fokus auf ESG?

Die energetische Transformation unseres Portfolios ist unser Masterplan. Die Botschaft, dass Nachhaltigkeit für Unternehmen unerlässlich ist, kam ja schon vor Jahren an. Nun liegt ein anderer Druck auf dem Thema, ausgelöst durch die Regulatorik der EU, durch die aktuelle Energiekrise und die Sensibilisierung der Mieter:innen für Kosten.

Wie sehen die energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus?

Wir nehmen viel Geld in die Hand, um den Net-Zero-Klimafahrplan einzuhalten, einen dreistelligen Millionenbetrag extra in den nächsten 10 Jahren. Aber bei einem so großen Portfolio wie unserem dauert es trotzdem Generationen, bis alle Immobilien an die Reihe kommen.



»Die energetische Transformation ist unser Masterplan.«

Bei einem so umfangreichen Modernisierungsprogramm: Bleiben die Wohnungen da bezahlbar?

Der Begriff »bezahlbar« ist sehr relativ. Wir liegen aktuell bei 9,14 Euro Durchschnittsmiete pro Quadratmeter. Für sozial Schwächere, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, muss Wohnen öffentlich gefördert werden. Bei der Eigentumsbildung, also beispielsweise dem Kauf einer Neubauwohnung für eine junge Familie, ist das Thema noch komplexer.

Stichwort: Neubau. Schlägt da Ihr Architektenherz höher?

Ein guter Neubau – mitsamt der Gestaltung der Außenflächen – prägt das soziale Umfeld und das urbane Leben. Ich sehe das als wichtigen Aspekt von Architektur.

Die Dawonia reagiert auf den Wohnungsmangel seit Jahren mit dem Prinzip »Bauen, bauen, bauen«. Wie viele Wohnungen sind dazugekommen?

Wir hatten das Ziel von 4.000 bis 5.000 Wohnungen vor Augen, in ein paar Jahren werden wir das auch erreichen. Leider manövriert die Politik den Neubau gerade in eine Sackgasse. Es müsste vieles dereguliert werden, um ein freundlicheres Umfeld für Wohnungsunternehmen und Projektentwickler:innen zu schaffen.

Wie sieht die Zukunft der Wohnungswirtschaft aus?

Ich erwarte eine Zweiteilung des Immobilienmarktes in »gute«, also ESG-gerechte, und »schlechte« Immobilien. Der Spalt wird größer, aber nur energetisch ertüchtigte werden in Zukunft bestehen können. Als Unternehmen müssen wir gegensteuern, um auf der richtigen Seite zu bleiben.

Ein Unternehmen im Wandel, ein wirtschaftliches Umfeld, das sich rasant verändert, neue Handlungsfelder wie ESG und eine Politik, die alles Mögliche reguliert: Ist die Steuerung der Dawonia ein Balanceakt?

Nein, aber als Manager:innen müssen wir die Strategie ständig neu prüfen und nachjustieren. Unser Kerngeschäft gibt uns da als funktionierendes Geschäftsmodell eine gute Sicherheit für Innovationen. Dennoch ist und bleibt das immer wiederkehrende Game-Changing eine spannende Herausforderung, die wir annehmen, damit die Dawonia auch in den nächsten 10, 15 Jahren ein bestens aufgestelltes Wohnungsunternehmen bleibt.

Vielen Dank für das Gespräch.

DR. CLAUD LEHNER
in seinem Dawonia-Büro,
in dem er sich um alle
Belange der Wohnungswirtschaft kümmert.

3 Engagement.

Zusammen ist man weniger allein. Ein gutes Miteinander liegt der Dawonia am Herzen – und zwar auf allen Ebenen: innerhalb des großen Teams der Mitarbeiter:innen, die jeden Tag motiviert arbeiten und ihr Bestes geben. Im Dialog zwischen dem Unternehmen und den Mieter:innen, wo guter Service und die Einhaltung der Mieter:innenrechte an erster Stelle stehen. Und auch im Engagement für diverse soziale Projekte, wo die Dawonia ebenfalls beweisen kann, dass sie die Schwächeren der Gesellschaft immer im Blick hat.



Ein Team für alle Fälle.



MAREN HOLTERMANN
und ihr Team sind stets
im Dialog mit den Mie-
ter:innen der Dawonia.
Soziales Engagement
gehört zu ihren Aufgaben
und Herzensangelegen-
heiten.



**»Wir können nur denen
helfen, die mit uns in
Dialog treten und uns
damit die Chance geben
zu reagieren.«**

Die Dawonia sieht nicht weg: Sie übernimmt seit jeher Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Mit ihrem Engagement für soziale Projekte zeigt sie, dass sie ein Herz für diejenigen hat, die es im Leben nicht leicht haben. Kranke Kinder, Kriegsgeflüchtete aus der Ukraine oder Menschen mit psychischen Problemen bekommen Unterstützung über Spenden und konkrete Hilfsangebote. Aber auch die eigenen Kund:innen brauchen manchmal Hilfe: Wird ein:e Dawonia-Mieter:in zum Härtefall, steht ein ganzes Team zur Stelle, um eine für alle passende Lösung zu finden.

Eines dieser Paradebeispiele, über die sogar die Zeitungen vor ein paar Jahren berichteten, war eine in Not geratene Frau in München. Noch heute hängen die Artikel darüber im Büro des Mieterdialog-Teams: »Dawonia verhilft obdachloser Mutter mit drei Kindern zu eigener Wohnung«. Maren Holtermann freut sich über Geschichten wie diese gleich doppelt. Einmal über das Happy End in diesem Härtefall und einmal über das positive Presse-Echo. Denn Holtermann trägt für beides Verantwortung: Sie ist Leiterin des Mieterdialogs und der Unternehmenskommunikation. Ihr immer größer werdendes Team unterstützt sie bei beiden Aufgaben mit großem Einsatz.

Ob wirtschaftlich-soziale Härten im Modernisierungsfall oder generell schwierige Miet-situationen – die Dawonia behandelt jeden Fall individuell. »Wir suchen kreative Lösungen – und meistens finden wir sie auch«, so Maren Holtermann. Am wichtigsten ist für sie, dass die Mieter:innen sich vertrauensvoll an den Mieterdialog wenden, denn nur bekannte Probleme können auch gelöst werden. Oft geht es um Unannehmlichkeiten bei Modernisierungen, um Probleme beim nachbarschaftlichen Zusammenleben, Schicksals-schläge oder um Zahlungsschwierigkeiten. Es kommt auch vor, dass Bewohner:innen sich Sorgen machen wegen einer Projektentwicklung in ihrem Umfeld. Die Dawonia will auf jeden Fall die erste Ansprechpartnerin sein. »Wir streben immer einen für Mieter:innen, Wohnungsgesellschaft und Politik machbaren und zufriedenstellenden Kompromiss an«, sagt Holtermann.

Auch bei gesellschaftlichen Themen ist ihr Team sehr engagiert. So ist zum Beispiel seit Jahren die Münchner Tafel ein Herzensprojekt der Dawonia, weil sie eine Vorreiterin beim Thema Nachhaltigkeit ist. Soziale und ressourcenschonende Aspekte werden hier perfekt vereint. Die Tafeln haben es sich zur Aufgabe gemacht, Lebensmittel zu retten und an Bedürftige zu verteilen. Die Dawonia begrüßt dieses Engagement sehr und unterstützt die Münchner Tafel seit vielen Jahren finanziell. Dr. Claus Lehner, Vorsitzender der Geschäftsführung der Dawonia, überzeugt sich regelmäßig selbst von der guten Sache:

Bei jedem Besuch bewundert er die professionelle Logistik und den tatkräftigen Einsatz der vielen ehrenamtlichen Helfer:innen.

Geld- und Sachspenden stellt die Dawonia auch für andere Vereine und Organisationen in ihren Regionen zur Verfügung, darunter eine Kita in Hanau, die Erlanger Kinder- und Jugendklinik oder »Die gute Stube«. Sehr zielgenau konnte die Dawonia im Jahr 2022 vor allem vor dem Krieg in ihrer Heimat geflüchtete Ukrainer:innen unterstützen. Denn sie brauchten genau das, was die Dawonia hat: Wohnraum. In München, Regensburg und Nürnberg wurden als Soforthilfe zehn unvermietete Wohnungen mit Küchen und Betten ausgestattet, sodass sie sofort bezogen werden konnten. »Wir können das Leid, das über diese Menschen gekommen ist, nicht wirklich lindern. Aber wir wollen einen Beitrag dazu leisten, ihre existenziellen Sorgen abzuschwächen«, sagt Dr. Claus Lehner. Die Bereitstellung der Wohnungen ist zunächst für drei Jahre angedacht, ein Verzicht auf Mieteinnahmen im Wert von rund 500.000 Euro.

Wo man helfen kann, ist die Dawonia gerne zur Stelle. Von der Geschäftsführung bis zum Team des Mieterdialogs: Sie alle sind stolz auf das große Herz ihres Unternehmens. Eben ein Team für alle Fälle!



SOZIALE HERZENSPROJEKTE DER DAWONIA

1. MÜNCHNER TAFEL

Kein Hunger, keine Speisen im Müll: Die Münchner Tafel versorgt wöchentlich rund 22.000 Menschen mit wenig Geld mit ausreichend Lebensmitteln. Das ist wahre Nachhaltigkeit und wird von der Dawonia sehr gerne unterstützt.

2. HILFE FÜR DIE UKRAINE

Als Wohnungsunternehmen stellt die Dawonia sichere und warme Unterkünfte, die mit Küchen und Möbeln ausgestattet wurden, für Ukraine-Geflüchtete als Soforthilfe zur Verfügung – natürlich unentgeltlich.

3. DIE GUTE STUBE E. V.

Hobby- und Interessensangebote für Senior:innen anzubieten, um ihrer Vereinsamung entgegenzuwirken, hat sich der absolut unterstützenswerte Münchner Verein Die gute Stube e.V. zur Herzensangelegenheit gemacht.

4. DIE ARCHE E. V.

Die Arche e.V. bietet Krisenintervention und Beratung für Erwachsene und Jugendliche in Lebenskrisen und bei Suizidgefährdung. Auch für die Angehörigen ist sie da. Diese Arbeit erachtet die Dawonia als sehr wichtig und unterstützt sie gern mit Spenden.

5. WOHN:SINN

Die Dawonia engagiert sich für inklusives Wohnen von Menschen mit Behinderungen in München. Ziel ist ein selbstbestimmtes und gemeinsames Leben mit anderen – egal ob in einer WG, Hausgemeinschaft oder aktiven Nachbarschaft.

6. ERLANGER KINDER- UND JUGENDKLINIK

In Erlangen ist die Dawonia stark vertreten. Daher ist es ihr ein besonderes Anliegen, speziell in dieser Region die Kinder- und

Jugendklinik und ihr Projekt Toy Run e.V. zu unterstützen. Dort werden kranken Kindern Herzenswünsche erfüllt.

PATRIZIA FOUNDATION

Das Ziel der unterstützten PATRIZIA Foundation ist es, weltweit möglichst vielen Kindern und Jugendlichen den Zugang zu Bildung zu ermöglichen und ihnen somit zu einem freien und selbstbestimmten Leben zu verhelfen.

KITA IN HANAU

In der wachsenden Stadt Hanau unterstützt die Dawonia die Kleinsten mit einem vielseitigen Kitaangebot. Als aktive Projektentwicklerin in der Region möchte die Dawonia so einen Beitrag für die Wohnqualität und Angebote für Familien leisten.

4 Geborgenheit.

Die eigenen vier Wände: ein geschützter Ort, an dem man sich heimisch und wohlfühlt und der Vertrautheit ausstrahlt. Da lohnt sich auch der Gedanke an ein langfristiges Investment: Dank Zukäufen und Projektentwicklungen bietet die Dawonia die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben und so auch für das Alter vorzusorgen. Denn kein Ort gibt mehr Sicherheit als das selbst erworbene und selbst genutzte Zuhause.





Der Kauf einer Eigentumswohnung gehört für viele Menschen zu einer der wichtigsten und größten Entscheidungen im Leben. So auch für Familie Lechner, die sich den Traum ei-

ner Münchner Innenstadtlage erfüllen konnte, als die Dawonia einen Neubau mit familienfreundlichen Eigentumswohnungen im Rahmen ihrer Projektentwicklungen realisierte.

Mein Lieblingsplatz.

Familie Lechner, Erwerberin einer Dawonia-Eigentumswohnung:

»In den Verkaufsanzeigen von Eigentumswohnungen steht oft etwas von offenen, großzügigen Grundrissen und dass Kochen, Essen und Wohnen fließend ineinander übergehen. Wie Recht sie haben! Seit wir uns zum Kaufen entschlossen haben, genießen wir es jeden Tag, gemeinsam das Abendessen vorzubereiten und gleichzeitig zu plaudern, den Tisch zu decken und dabei immer die Kinder beim Spielen im Blick zu haben. Oder schon mal nebenbei mit Gästen ein Gläschen zu trinken. Die Küche mit dem großen Holztisch ist das Zentrum unseres Familienlebens, unser absoluter Lieblingsplatz.

Der Vorteil beim Kauf eines Neubaus ist, dass man vieles nach seinen individuellen Wünschen und Bedürfnissen gestalten kann. In unserem Fall war das die Grundrissgestaltung. Von der finanziellen Unabhängigkeit mal ganz abgesehen – natürlich ist die Investition in unsere schöne Eigentumswohnung auch unsere Altersvorsorge.«





Zukunft.

Ein Unternehmen, viele Perspektiven. Nur wer heute schon an morgen denkt, wird auch in der Zukunft gut aufgestellt sein. Wirtschaftlich, infrastrukturell sowie digital. Auch die Förderung des Nachwuchses innerhalb der Dawonia ist daher nicht ganz uneigennützig: Wer eine gute Ausbildung bekommt und die Wohnungswirtschaft von der Pike auf kennenlernt, ist später dann nicht nur hochqualifiziert, sondern auch motiviert und ideenreich. Eine lohnende Investition in die Zukunft.



Karriere.

Gutes Team, gute Zukunft.

Die Zukunft der Dawonia ist gleich die Zukunft der Dawonia-Mitarbeiter:innen. Beide entwickeln sich stetig weiter. Das Unternehmen, um auf dem Markt erfolgreich zu bestehen, und die Menschen, um nie die Freude an ihrem Job und die Identifikation mit ihrer Arbeitgeberin zu verlieren. Denn »Change« ist ein Thema, das die Dawonia auf ihrem Weg zu einem innovativen, modernen Unternehmen in der Vergangenheit und der Gegenwart begleitet – und in die Zukunft führen wird.

Ein innovatives Personalmanagement unterstützt die Mitarbeiter:innen bei diesem Change-Prozess, allen voran das HR-Ressort unter der Führung von Dawonia-Geschäftsführer Markus Grüner. »Für uns gehört die Förderung, Motivation und Ausbildung zu den Kernelementen eines nachhaltigen Personalmanagements«, sagt Grüner. Rund 360 Mitarbeiter:innen arbeiten zurzeit bei der Dawonia – ein hochmotiviertes, freundliches, kompetentes und vor allem buntes Team. Regelmäßige Team- und Einzelgespräche mit entsprechenden Zielvereinbarungen sowie eine nachvollziehbare Vergütungsstruktur schaffen mehr Transparenz für alle Mitarbeiter:innen. Das Know-how und die Leistungsbereitschaft werden gezielt gefördert, um sie langfristig an den Konzern zu binden. Gleichzeitig wird die Attraktivität als Arbeitgeberin genau unter die Lupe genommen, damit sich potenzielle neue Bewerber:innen für die Wohnungswirtschaft begeistern. Denn die Dawonia setzt auf Wachstum. Gerade für die

Jüngeren ist New Work mit flexiblen Arbeitszeiten und -orten ein wichtiges Argument, um ihre Karriere bei der Dawonia zu starten. Eine ständige Weiterbildung und der Erwerb von Zusatzqualifikationen sind für alle im Unternehmen unerlässlich. »Für den Erfolg der Dawonia sind qualifizierte Mitarbeiter:innen eine der wichtigsten Voraussetzungen«, so Grüner. Spezialist:innen wie Diplom-Immobilienwirt:innen, Architekt:innen, Bauingenieur:innen, Diplom-Sachverständige, Immobilienfachwirt:innen und Diplom-Kaufleute tragen dazu bei, dass das Team der Dawonia den wachsenden Anforderungen eines modernen Immobilienkonzerns gerecht wird. Jeder einzelne und alle zusammen. Heute und erst recht in der Zukunft.

»Für den Erfolg der Dawonia sind qualifizierte Mitarbeiter:innen eine wichtige Voraussetzung.«

GESCHÄFTSFÜHRER
MARKUS GRÜNER trägt
die Verantwortung für
das nachhaltige Personal-
management und rund 360
Dawonia-Mitarbeiter:innen.



Ausbildung bei der Dawonia. Eine Zukunft, viele Möglichkeiten.

Es gibt viele gute Gründe für eine Ausbildung oder ein Duales Studium in einem Unternehmen: die praktische Erfahrung, die Einbindung in ein Team, die schnellere finanzielle Unabhängigkeit. Die Dawonia bietet jungen Menschen verschiedene Wege an, die alle ein Ziel haben: Immobilien-Expert:in zu werden.

Ausbildung bei der Dawonia:

Nach drei Jahren ist die Ausbildung abgeschlossen und der Auszubildende, der alle Abteilungen im Unternehmen kennengelernt hat, ist »Immobilienkaufmann/-frau«. Der »Immobilienfachwirt:in« steht ihm oder ihr als Weiterbildungsmöglichkeit offen. Immobilien-Know-how gibt es nicht nur in der Praxis, sondern wird auch als Blockunterricht in der Berufsschule vermittelt. Zwischen- und Abschlussprüfungen nimmt die IHK ab.

Duales Studium:

»B. A. Real Estate« – so lautet der Titel, den Student:innen nach sechs Semestern dualem Studium tragen dürfen. In dieser Zeit werden drei Abschlüsse absolviert: Immobilienwirt:in (DIA), Diplom-Immobilienwirt:in (DIA) und schließlich der Bachelor of Arts Real Estate. Präsenzphasen an der Uni in Freiburg und das Arbeiten bei der Dawonia wechseln sich ab. Als weiterführende Qualifikation kann im Anschluss daran noch der Master gemacht werden.

Dawonia Akademie:

Täglich wächst das Wissen rund um die Immobilienwirtschaft, die Mitarbeiter:innen der Dawonia wachsen mit. In regelmäßigen internen Veranstaltungen referieren Expert:innen zu verschiedenen relevanten Themen und geben ihr Know-how an die anderen Fachbereiche weiter – sei es zu Themen wie »Excel für Fortgeschrittene«, »Mietrechtsnovellen« oder »Immobilienbewertung nach internationalen Verfahren«.

**Ob Ausbildung oder
Duales Studium bei der
Dawonia: Die Kombination
aus Theorie und Praxis ist
ein großer Mehrwert für
die weitere Karriere in der
Wohnungswirtschaft.**



EINER VON RUND 360:
Wassili Patikas ist ein
Musterbeispiel dafür, wie
Karriere bei der Dawonia
geht.

Arbeiten bei der Dawonia. Viele Mitarbeiter:innen, viele Möglichkeiten.

Vom Azubi zum Bereichsleiter Portfoliomanagement: Wassili Patikas' Karriere bei der Dawonia zeigt, wie viel Entwicklungspotenzial für Mitarbeiter:innen in dem Wohnungsunternehmen steckt. Die Voraussetzungen für exzellente Chancen sind, wie fast überall, Kompetenz, Fleiß und Engagement. Und eine große Lust auf neue Herausforderungen. Wassili Patikas und seine jungen Kolleg:innen, die ihre Ausbildung bei der Dawonia machen oder bereits abgeschlossen haben

und dann jahrelang weiter bei der Dawonia arbeiten, zeigen, wie man im Unternehmen gefördert wird und auf der Karriereleiter nach oben klettern kann, wenn Leidenschaft und Wissen für Immobilien sich vereinen. Wie vielfältig und komplex die Anforderungen, Ansprüche und Prozesse rund ums Wohnen sind, lernen junge Mitarbeiter:innen praxisnah in allen Abteilungen kennen. So entwickelt sich ein Expertentum, das die Zukunft der Branche prägen wird. Und natürlich der Dawonia.

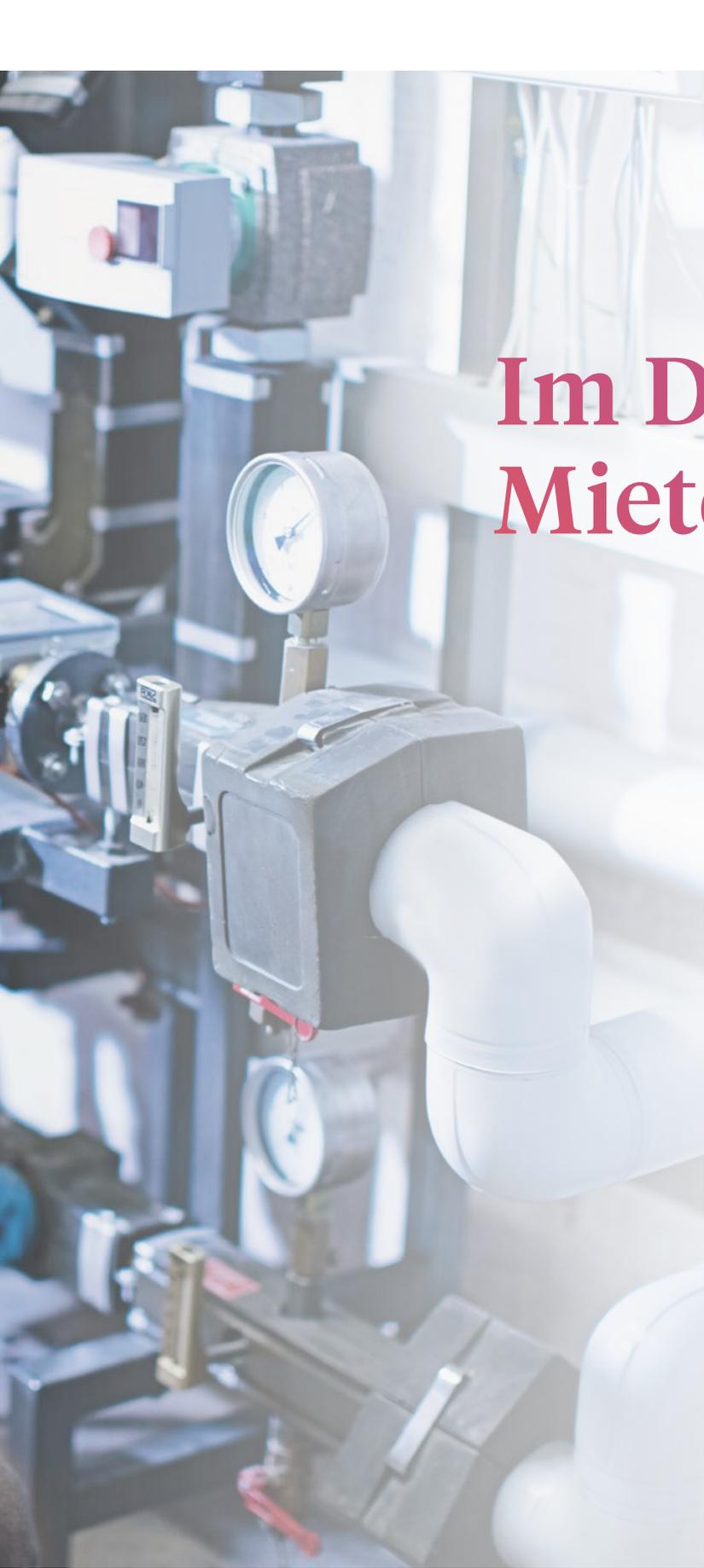
Herzlichkeit.

Wir sind für Sie da! Es liegt der Dawonia am Herzen, stets einen guten Service für die Mieter:innen anzubieten und schnellstmöglich Probleme zu lösen, wenn es welche gibt. Kein branchenfremdes Callcenter, kein anonymer Hausmeisterdienst, hier zählen noch gute Partnerschaften mit externen Dienstleister:innen sowie der persönliche Kontakt vor Ort – gepflegt von unseren Technischen Objektbetreuer:innen und Mitarbeiter:innen an den verschiedenen Standorten. Apropos »gepflegt«: Die Instandhaltung unserer Wohnhäuser steht bei uns an erster Stelle. Denn unser Bestand ist unser Kapital.



STEFAN DASSINGER ist gelernter Elektriker und arbeitet seit 2007 als Technischer Objektbetreuer bei der Dawonia. Seit 2016 betreut er das Quartier Jaminpark in Erlangen. Nach Abschluss des Modernisierungs- und Neubauprojekts wird er dort für rund 500 Wohneinheiten zuständig sein. Nach Feierabend genießt der Vater von zwei Kindern die gemeinsame Freizeit mit seiner Familie. Dassinger ist einer von rund 70 Technischen Objektbetreuer:innen, die in ganz Süddeutschland für die Dawonia arbeiten.





Im Dienste der Mieter:innen.

Rund 8.000 bis 10.000 Schritte geht der Technische Objektbetreuer Stefan Dassinger an einem normalen Arbeitstag. Er hat das mal mit einem Schrittzähler gemessen. »Mein Fitnesspensum habe ich so schon erfüllt«, sagt Dassinger und lacht.

Gerade ist eine Sichtkontrolle im Quartier Jaminpark in Erlangen dran, dem »Revier« von Stefan Dassinger und seinen fünf Kolleg:innen. Er klemmt sein iPad unter den Arm und steigt über das Flatterband, auf den roten Turnschuhen des 52-Jährigen haftet feiner Staub. Drei neue Häuser sind in der Anlage entstanden, die Bauarbeiten laufen noch.

Es ist eine der komplexesten Quartiersentwicklungen der Dawonia – mit Modernisierungen im Bestand und Neubauten. Die Zahl der Bewohner:innen wird sich bis zur Fertigstellung beinahe verdoppeln. Je näher die Einzugstermine rücken, umso mehr ist für ihn zu tun. Dassinger freut sich schon, die neuen Bewohner:innen willkommen zu heißen, aber natürlich hat er noch eine ganze Liste im Kopf, was bis dahin unbedingt fertig werden muss. »Für die Mieter:innen bin ich ab Tag eins der erste Ansprechpartner, ich muss rechtfertigen, wenn etwas nicht funktioniert.«

Als Stefan Dassinger 2007 bei der Dawonia anfang, war er noch eher der klassische Hausmeister. »Tropfte bei den Mieter:innen der Wasserhahn, klingelte bei uns das Telefon.« Heute wechselt er vielleicht mal ab und an eine Glühlampe im Treppenhaus, alles andere regelt die 24-Stunden-Service-Hotline des externen Dienstleisters B&O. Als Technischer Objektbetreuer kümmert er sich vor Ort in erster Linie um technische Überprüfungen und die Wohnungsübergaben.

Im Büro der Technischen Objektbetreuer:innen startet der Arbeitstag um sieben Uhr früh. Kurzer Austausch im Kollegenkreis, danach beginnt Dassinger seine Runde. Er kann sich die Zeit frei einteilen, muss den Tag aber genau terminieren. Eine wichtige Aufgabe ist die Verkehrssicherungspflicht: Gibt es in der Anlage Stolperfallen, platzt Putz ab, sind Fliesen und Fenster intakt, steht Gerümpel im Hausflur? Auf dem Tablet wischt sich Dassinger durch Protokolle, vieles muss er täglich oder wöchentlich überprüfen. Wenn Zeit ist, bleibt er gerne auf einen kurzen Plausch mit Bewohner:innen stehen. »Von langjährigen Mieter:innen kennt man natürlich die Geschichten«, so Dassinger.

»Ich genieße es, mir die Zeit frei einteilen zu können. Für mich ist das der schönste Job, den es gibt.«



STEFAN DASSINGER hat den Überblick über die Haustechnik. In Zeiten der Digitalisierung hilft ihm dabei das iPad, mit dem er auch auf Pläne und externe Informationen zugreifen kann.

Trotz Service-Hotline hat der Technische Objektbetreuer immer einen Schraubenzieher dabei. Wichtiger aber ist sein Terminplaner. »Bei jedem Wohnungswechsel gibt es für mich drei Termine: die Vorabnahme, die Abnahme und dann den Neueinzug.« Er muss Zählerstände ablesen, Renovierungsarbeiten überprüfen und neuen Mieter:innen alles Wichtige erklären. »Man muss gut organisieren und mit Menschen umgehen können. Eine technische Ausbildung ist eigentlich nicht zwingend nötig«, erzählt er über seinen Job. Ein besonderes Händchen für Menschen und ihre Emotionen braucht er beim Auszug. »Nicht jeder renoviert nach unseren Vorgaben, da gibt es schon mal Zoff.« Aus der

Ruhe lässt er sich trotzdem nicht bringen, eher platzt die Abnahme. »Natürlich geht es an die Nerven, wenn jemand schimpft. Da muss man abschalten können, es geht ja um den Sachverhalt.«

Wenn an einem Tag gleichzeitig mehrere Mietparteien in ihre neuen Wohnungen einziehen, ist Dassinger klar: »Allein schafft man das nicht.« Nervös sei er aber trotzdem nicht. »Gut zu wissen, dass die Kolleg:innen jederzeit aushelfen!« Es gibt ja schließlich fast 70 Technische Objektbetreuer:innen bei der Dawonia. Eine Handvoll davon allein in seinem Revier.

Die Technischen Objektbetreuer:innen, bei der Dawonia kurz »TOB« genannt, kümmern sich vor Ort um die Häuser, die Menschen und ihre Anliegen.





Agilität.

Zukunft aus Tradition: Mit rund 27.000 Wohnungen hat sich die Dawonia als eine der großen Wohnungsgesellschaften in Süddeutschland mit einem gut strukturierten Portfolio positioniert. Das Spektrum umfasst dabei die Bereiche Bewirtschaftung, Projektentwicklung sowie An- und Verkauf. Diese Geschäftsfelder gilt es zukunftsfähig zu gestalten – mit agilen Wachstumsstrategien, kreativen Businessideen und einem progressiven Umgang mit der Digitalisierung. Denn die Zukunft beginnt jetzt.



**Im Interview:
Sebastian Gefeller,
Geschäftsführer**

»Unsere Strategie: Wir wachsen in den Werten.«

Als COO verantworten Sie die operativen Bereiche Bauprojektmanagement, Portfolio- und Assetmanagement, den An- und Verkauf sowie die Mietensteuerung. Ihr Ressort steht unter dem Unternehmenswert »Agilität«. Warum?

Agilität bedeutet: innovativ dem Wandel gegenüberstehen – und das macht die Dawonia.

Was sind die großen Wertetreiber aus Ihrer Sicht?

Neben dem größten Asset der Dawonia, ihren rund 350 hochqualifizierten und engagierten Mitarbeiter:innen, sehe ich hier folgende wichtige Faktoren.

Erstens: das aktive Bauprojektmanagement, das jährlich über 350 neue Wohnungen auf eigenen Grundstücken schafft.

Zweitens: ein innovatives Asset- und Portfoliomanagement zur stetigen Weiterentwicklung unserer Bestände.

Drittens: portfoliostrategische Zu- und Verkäufe zur Optimierung unseres Bestandes. Und viertens kommt dem Team „ESG und Nachhaltigkeitsmanagement“ immer mehr Bedeutung zu. Sie transformieren den „Net





Zero Klimafahrplan Dawonia“ für ein klimafreundliches Portfolio.

Was bedeutet „Net Zero Klimafahrplan“ konkret?

Neben den Zielen des Pariser Klimaabkommens, die wir für unsere Gebäude anstreben, ist das Thema ESG bei uns Programm: Wir arbeiten bereits seit 2018 daran und wollen uns in allen Disziplinen „Environmental, Social und Governance“ stetig und ständig verbessern.

So haben wir im Portfoliomanagement ein Team von drei Kollegen:innen, die sich hauptverantwortlich und mit großer Leidenschaft um alle Aspekte kümmern.

Die Dawonia wurde sogar mit einem „Green Star“ zertifiziert. Ein Ansporn?

Auf jeden Fall. Die ESG-Zertifizierung muss jedes Geschäftsjahr neu bestätigt werden, und dabei werden immer neue Benchmarks gesetzt. Aber die Zertifizierung ist dennoch nur ein Nice-to-have, das Erreichen des Klimafahrplans zählt. Es ist unser unternehmerisches Interesse, ESG zu etablieren.

Inwieweit berücksichtigt die Dawonia ESG-Kriterien?

Ein Thema, das alle ESG-Bereiche gleichermaßen betrifft, ist unsere strenge nachhaltige Beschaffungsrichtlinie. Bekanntestes Beispiel: die Vermeidung von Kinderarbeit. Der Materialeinkauf muss sich außer neben der Herkunft auch mit den Eigenschaften befassen: Beton ist einer der größten CO₂-Verursacher, da lohnt es sich, auf die Zusammensetzung zu achten. In der Bauausführung setzen wir auf Umweltschutz: Wasserspeicher, Grünflächen, E-Mobilität. Wir entwickeln uns von Projekt zu Projekt weiter. Auch in unserer täglichen Arbeit gehen wir mit gutem Beispiel voran: von Energiesparlampen über einen Heizungs-Check bis zum „Paperless Desk“ im Büro.

Welche Maßnahmen sind beim Bestand umzusetzen?

Hier ist der Energieverbrauch ein Riesenthema, Modernisierungen sind unerlässlich. Aber schon mit kleinen Maßnahmen wie einem hydraulischen Abgleich oder verändertem Nutzerverhalten lässt sich viel erreichen. Mit einer Kampagne versuchen wir, unsere Mieter:innen dafür zu sensibilisieren.

Wie viel investiert die Dawonia in Modernisierungen, wie viel in Neubau?

In den nächsten fünf Jahren stehen folgende Summen zur Verfügung: rund 430 Millionen Euro für Projekte auf eigenen Grundstücken und rund 125 Millionen für energetische Modernisierungen.

Wie wirkt sich das aktuelle politische und wirtschaftliche Geschehen auf die Immobilienwirtschaft aus?

In hohem Maße. Die Materialknappheit, hohe Energiekosten, gestörte Ressourcenkreisläufe sowie der aktive Zinsanstieg



SEBASTIAN GEFELLER war bis 2017 für den Bereich Investment & Sales verantwortlich und ist seit 2018 Chief Operating Officer bei der Dawonia.

»Es ist unser unternehmerisches Interesse, ESG zu etablieren.«

verursachen massive Preissteigerungen. Der Fachkräftemangel zeichnet sich zwar seit längerem ab, hat aber noch an Fahrt aufgenommen. Das alles betrifft unmittelbar meine drei großen Bereiche Bauprojektmanagement, Portfoliomanagement und Investment & Sales.

Was bedeutet das für die Planungssicherheit?

Schwierig. Diese Game-Changer haben genügend Potenzial, uns noch mehrere Jahre zu beschäftigen. Dazu kommt dann auch noch eine Unbeständigkeit von Seiten der heimischen Politik, zum Beispiel durch Förderungskürzungen.

Müssen Bauprojekte auf Eis gelegt werden?

Nein, alle Projekte, die derzeit in Bau sind, werden realisiert. Bei Projekten, die noch in Vorbereitungsstadien sind, agieren wir aber auf Sicht. Wir fassen keine Grundsatzbeschlüsse mehr, sondern prüfen von Meilenstein zu Meilenstein aufs Neue. Wenn sich die Lage oder die Erträge ändern, kann ein Projekt eventuell auch geparkt werden. Am Ende des Tages muss es sich ja rechnen.

Auf welche Wachstumsstrategien setzen Sie im aktiven Portfoliomanagement?

Wir müssen nicht in der Quantität wachsen, sondern in den Werten. Wir setzen auf haus-eigenes Wachstum. Den Bestand zukunftsfähig zu halten und punktuell durch Neubauten, Zukäufe oder Erweiterungsflächen zu vergrößern, ist der Plan für die nächsten Jahre.

Apropos Zukunft: Welche Aspekte würden Sie sich für die Wohnungswirtschaft wünschen?

Eine offenere Diskussion mit der Politik und der Gesellschaft. Der Ruf nach mehr Wohnungen reicht nicht aus, wir müssen auch sehen: Wer wohnt wo, auf wie viel Quadratmetern, wer hat Anrecht auf geförderten Wohnraum? Flächen könnten besser genutzt werden, wenn auch Themen wie Wohnungstausch oder die Fehlbelegungsquote enttabuisiert würden. Bauen ist zwar ein wichtiger Aspekt, aber neue Projekte sind eben nicht kurzfristig umsetzbar. Man muss vielschichtiger denken.

Vielen Dank für das Gespräch.

Erfahrung.

Die Wohnungswirtschaft ist unser Handwerk. In fast 90 Jahren hat die Dawonia viel Erfahrung und Know-how gesammelt. Wir planen, bauen und verwalten hochwertige und bezahlbare Wohnungen in begehrten Wachstumsregionen in Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Basis unseres Erfolges sind die rund 360 gut ausgebildeten Mitarbeiter:innen, die nicht nur wirtschaftlich denken, sondern auf die Bedürfnisse ihrer Kund:innen eingehen und Spaß daran haben, deren Lebensqualität ständig zu verbessern.





Unsere Top 5 Servicethemen.

1. Ich möchte gern jemanden in die Wohnung aufnehmen.
2. Die Mülltrennung ist nicht ordentlich.
3. Können Sie mir bitte eine Mietbescheinigung für das Amt zukommen lassen?
4. Meine Nachbar:innen halten sich nicht an die Hausordnung.
5. Meine Bankverbindung hat sich geändert.

KUNDENSERVICE. Das Team der Dawonia nimmt alle Anregungen, Fragen und Beschwerden der Mieter:innen sehr ernst und ist stets um eine zeitnahe Lösung eines Problems bemüht. In den meisten Fällen geht es um Fragen rund um die Hausverwaltung. Dafür ist der »Mieterservice« zuständig. Das Team kümmert sich um die kaufmännische Bewirtschaftung des Immobilienbestandes und fungiert somit als Hauptansprechpartner für die Mieter:innen in Sachen Mietvertrag, Kündigungen oder Mietminderungen, Sondergenehmigungen und Stammdatenpflege. Geht es um anstehende

Modernisierungen, steht eine Sonderabteilung des Kundenservices bereit, die schon im Vorfeld und während der Maßnahmen die Mieter:innen sogar mit Vor-Ort-Terminen persönlich betreut und auch bei sozialen Härtefällen akzeptable Lösungen findet. Für die Vorbereitung, Erstellung, Kontrolle und unter Umständen Einspruchsbearbeitung der Heiz- und Nebenkosten zeichnet sich die Abteilung Betriebskosten verantwortlich. Das Forderungsmanagement muss nur dann tätig werden, wenn Mahnungen für Mietzahlungen fällig werden und sich daraus Fälle für Rechtsanwälte oder Gericht-

te entwickeln. Der gesamte Kundenservice wird natürlich auch von den Mitarbeiter:innen vor Ort unterstützt, vor allem von den Technischen Objektbetreuer:innen, die kleine Angelegenheiten oft ganz schnell und unbürokratisch lösen können. Wird eine Wohnung neu vermietet, fallen die Bearbeitung der Kündigung sowie die Wohnungsbesichtigungen und etwaige Instandsetzungsmaßnahmen in das Aufgabengebiet der kaufmännischen Objektbetreuung. Bei der Dawonia engagieren sich tagtäglich alle dafür, dass die Mieter:innen sich gut aufgehoben fühlen.





Die Mitarbeiter:innen unseres Kundenservices kümmern sich bei der Dawonia um alle Anliegen der Mieter:innen.

A person's arm in a white shirt is extended from the right side of the frame, pointing towards the left. The background is a blurred construction site featuring a prominent yellow crane and grey metal scaffolding. A large, semi-transparent white circle is overlaid on the left side of the image, partially overlapping the person's hand and the text.

Wachstum.

Der Dawonia-Wohnungsbestand leistet einen großen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen. Seit vielen Jahren ist es die Aufgabe des gesamten Teams, diese Wohnungen nachhaltig zu bewirtschaften – vom Controlling bis zur Pflege vor Ort. Neben dem aktiven Portfoliomanagement gewinnen weitere Geschäftsfelder immer mehr an Bedeutung: Projektentwicklung, An- und Verkauf, energetische Modernisierungen.



»Wir fassen Zukunft und Ziele in Zahlen.«

**Herr Grüner, Sie sind seit März 2021
Chief Financial Officer bei der Dawonia.**

Wie erleben Sie Ihren Arbeitsalltag?

Die Wohnungswirtschaft hält ständig neue Herausforderungen bereit, die ich jeden Tag gerne annehme. Außerdem habe ich ein tolles Team, das mir viel Motivation gibt. Ich arbeite gerne hier, weil ich mich mit der Dawonia und den Menschen im Unternehmen gut identifizieren kann.

**Ihr Arbeitscredo lautet: »Ziel ist,
die Gegenwart zu beherrschen und die
Zukunft mitzugestalten.« Haben Sie
die Gegenwart stets im Griff?**

Das Wichtigste in meinem Leben als CFO ist Transparenz, und die war von Anfang an gegeben. Man muss schnell erfassen, wie es dem Unternehmen geht, wie die Strukturen sind und was die verschiedenen Geschäftsbereiche und Interessensgruppen von mir brauchen.

**Und wie möchten Sie die Zukunft
mitgestalten?**

Es gibt immer was zu optimieren, zu digitalisieren, effizienter zu gestalten. Aber vor allem muss man sehen, wie man das Bestmögliche aus den aktuellen Rahmenbedingungen macht, in denen sich die Wohnungswirt-

schaft bewegt. Leider sind wir da nicht immer frei, reagieren mehr, als dass wir agieren. Zurzeit beschäftigt uns da sehr das Thema Nachhaltigkeit.

**Haben Sie eine Vision, was anders
sein könnte?**

Nein, Visionen und CFO-Dasein passen nicht gut zusammen. Ich gehe lieber mit Fakten um. Das Hier und Jetzt bestimmt maßgeblich die Zukunft, daher steht für mich der Realitäts-Check immer an erster Stelle, danach kommt erst der Blick auf die nächsten Jahre.

Was sind Ihre nächsten Schritte?

Es gibt einige Prozesse, gerade bei der Digitalisierung, die in den nächsten Monaten mehr Aufwand brauchen – und verdienen, damit sie später umso reibungsloser funktionieren. Da lohnt es sich, in diese Ressourcen zu investieren.

Wie sehen Ihre mittelfristigen Ziele aus?

Wir werden die nächsten Jahre die Bestände vor allem in Hinblick auf Nachhaltigkeit noch genauer unter die Lupe nehmen müssen – dazu zwingt uns die Politik. Dann sprechen wir mit den Investor:innen und entscheiden, wo wir Kapital und Ressourcen bereitstellen.

MARKUS GRÜNER ist Geschäftsführer für das kaufmännische Ressort, neudeutsch: Chief Financial Officer (CFO). Der diplomierte Bankbetriebswirt mit viel Immobilienerfahrung und sein knapp 70-köpfiges Team beherrschen bei der Dawonia alle Zahlen und Zahlungen, Einnahmen und Ausgaben, Steuern und Bilanzen. Die Bereiche Personal, Betriebswirtschaft, Finanzen, Rechnungswesen/Steuern und IT/Organisation stehen in seiner Verantwortung und die technische Funktions- und Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sowie eine attraktive Personalpolitik ganz oben auf seiner Prioritätenliste.



Langfristig ist dann die Modernisierung des Bestandes dran?

Genau. Wenn wir bis 2045 klimaneutral sein müssen, dann heißt das, besser mal loslegen mit der Gestaltung. Bei Immobilien sind 10 Jahre schnell um.

Die Energiekosten sind ein heißes Diskussions- thema – aktuell wird debattiert, die Verbrauchskosten 50:50 zwischen Mieter:innen und Vermieter:innen zu teilen.

Ich bin ein großer Fan der sozialen Marktwirtschaft. Diesen Schritt sehe ich aber als eine Verschiebung von »Markt« zu »sozial«. Da frage ich mich schon, wer das bezahlen soll. Ich habe viel Verständnis für die Interessen der Mieter:innen, würde aber auch diese lieber motivieren, sich nachhaltig zu verhalten.

Apropos bezahlen: Die meisten Menschen, vor allem in München und den Ballungsräumen, interessieren sich für modernen, nachhaltigen – und bezahlbaren! – Wohnraum. Was können Sie als Vertreter der Wohnungswirtschaft diesen Menschen sagen?

Dass modern, nachhaltig und bezahlbar leider Widersprüche sind. Das wird der/die Vermieter:in nicht alleine tragen können.

Das kaufmännische Ressort steht im Zeichen der Solidität, also etwas Festes, Hartes, Starkes. Das passt gut zu Immobilien. Wie definieren Sie das Wort für Ihren Bereich?

Eigentlich mit drei Werten: Verlässlichkeit, Vertrauenswürdigkeit und Stabilität. Schließlich zeigen wir Erfolg und Misserfolg in Zahlen.

Was sind die großen betriebswirtschaftlichen Herausforderungen?

Das Spannende an Immobilien ist ja: Das Produkt bleibt immer gleich, aber buchhalterisch gibt's ständig Veränderungen. Allein die Änderung der Grundsteuer macht bei mehr als 2.300 Bescheiden sehr viel Arbeit.

Inwiefern wirkt sich das auf das Rechnungswesen aus?

Wir bereiten alle Zahlen als gesetzliche und steuerliche Basis für unternehmerische Entscheidungen auf, fassen Zukunft und Ziele in Zahlen. Die brauchen wir fürs Controlling und Reporting an die Investor:innen. Denn bei aller Planung: Oft kommt doch die Realität dazwischen.

Dafür bedarf es auch neuer Prozesse in der Organisation und IT.

Wir treiben die Digitalisierung voran, das System muss akkurat und sauber gepflegt werden, damit alles effizient funktioniert. IT merkt man ja eigentlich nur, wenn etwas nicht so klappt, wie man es möchte.

Die Zukunft in Zahlen fassen – was heißt das für den Bereich Finanzen?

Immer ein Balanceakt: Für alle strategischen Unternehmensziele, zum Beispiel Neubau oder Bestandsmodernisierung, braucht man gute Liquidität und solide Fremdfinanzierungen.

Sie sind auch fürs Personal zuständig. Wie gelingt es Ihnen, die Dawonia als attraktive Arbeitgeberin für bestehende und neue Mitarbeiter:innen zu positionieren?

Wir müssen unsere Vorteile bekannter machen, mehr nach außen tragen. Die Dawonia ist eine verlässliche und attraktive Arbeitgeberin, gerade die Corona-Krise hat das wieder gezeigt, es gibt prima Karrierechancen. Persönlichkeiten sind hier gern gesehen, der Wohlfühlfaktor ist hoch. Aber bei rund 20 offenen Stellen frage ich mich: Weiß das da draußen jemand? Kontakte, Imageanzeigen, Social Media ... Wir müssen mehr tun, damit die Talente uns wirklich finden.

Sie sind ein Zahlenmensch. Ist Ihre Leidenschaft für Immobilien genauso ausgeprägt?

Das ist für mich kein Entweder-oder, ich finde die Kombi toll und beschäftige mich seit Jahren, ach, fast mein ganzes Leben lang, mit beidem.

Wie lautet Ihre Dawonia-Lieblingszahl?

Ganz klar: die 20. Ich habe mich 2020 für die Dawonia entschieden, meine Hausnummer in München ist 20, und 13 + 7 ergibt auch 20 – und das waren schon immer meine Glückszahlen.

Vielen Dank für das Gespräch.



THEMENFELDER IN DER VERANTWORTUNG VON CFO MARKUS GRÜNER

BETRIEBSWIRTSCHAFT.
Das Controlling trägt die Verantwortung für Planung, Steuerung und Kontrolle im Unternehmen. Hier laufen die Daten- und Informationsströme aus den Fachbereichen sowie dem internen Rechnungswesen zusammen, werden analysiert und für das Management aufbereitet.

**RECHNUNGSWESEN/
STEUERN.**
Das Rechnungswesen gilt als das Herzstück der betriebswirtschaftlichen Funktionen, da es alle im Unternehmen quantifizierbaren Geschäftsvorfälle systematisch abbildet und sicherstellt, dass gesetzliche Anforderungen eingehalten und die steuerliche Basis für unternehmerische Entscheidungen geschaffen werden.

FINANZEN.
Ein starkes Finanzprofil ist Voraussetzung für die Weiterentwicklung und strategische Ausrichtung der Dawonia. »Unsere tägliche Herausforderung lautet: optimale Verwendung der finanziellen Ressourcen unter Berücksichtigung der übergreifenden Unternehmensziele«, so Markus Grüner. Das aktive Finanzmanagement sichert das finanzielle Gleichgewicht unter den Geschäftsfeldern und die jederzeitige Zahlungsfähigkeit.

IT/ORGANISATION.
Die Fusion fachlichen und technischen Wissens bildet die Grundlage für Innovationen im Umgang mit großen Datenmengen: Automatisierung, Digitalisierung und Standardisierung voranzutreiben und

Prozesse zu optimieren, ist das große Ziel. Dazu gehört eine hochmoderne und zuverlässige Kommunikation.

PERSONAL.
Der Bereich Personal agiert als Partner und Berater auf »Augenhöhe« im Unternehmen, um Mitarbeiter:innen sowie externe Partner:innen professionell zu begleiten und die rechtlichen, ethischen, sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen gleichermaßen zu berücksichtigen und Veränderungsprozesse bewusst zu steuern. Interne und externe Kund:innen werden regelmäßig zur Qualität der Personalarbeit befragt und in den Change-Prozess einbezogen.

Zahlen.

Welche Fakten unseren Erfolg zeigen.

Geschäftszahlen.

Mit rund 27.000 Wohnungen in Süddeutschland und Hessen und über 360 Mitarbeiter:innen zählt die Dawonia zu den großen deutschen Wohnungsgesellschaften. Seit knapp 90 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert.

Rund 80 Prozent des Wohnungsbestandes sind an den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, Nürnberg, Erlangen, Regensburg, Würzburg und Frankfurt am Main. Der Anteil der geförderten Wohnungen liegt bei rund einem Drittel. Damit trägt die Dawonia nachhaltig zum sozialverträglichen Wohnungsangebot bei.

Mit einem Investitionsvolumen in Milliardenhöhe wird der Bestand aktuell und in den nächsten Jahren erhalten, modernisiert und ausgebaut, Verkaufserlöse und Mieteinnahmen werden zu großen Teilen reinvestiert. Das aktive und agile Portfoliomanagement ist die Erfolgsstrategie für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, das seit 2013 einem Eigentümer-Konsortium rund um die PATRIZIA Alternative Investments gehört.

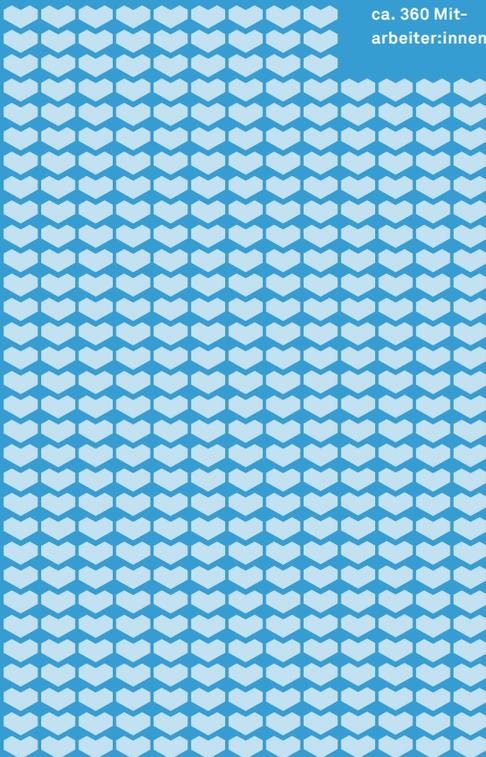
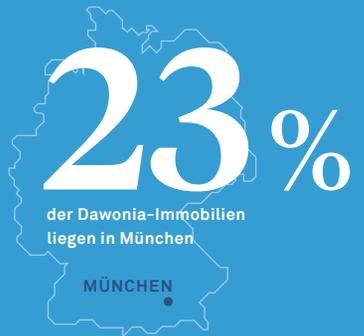
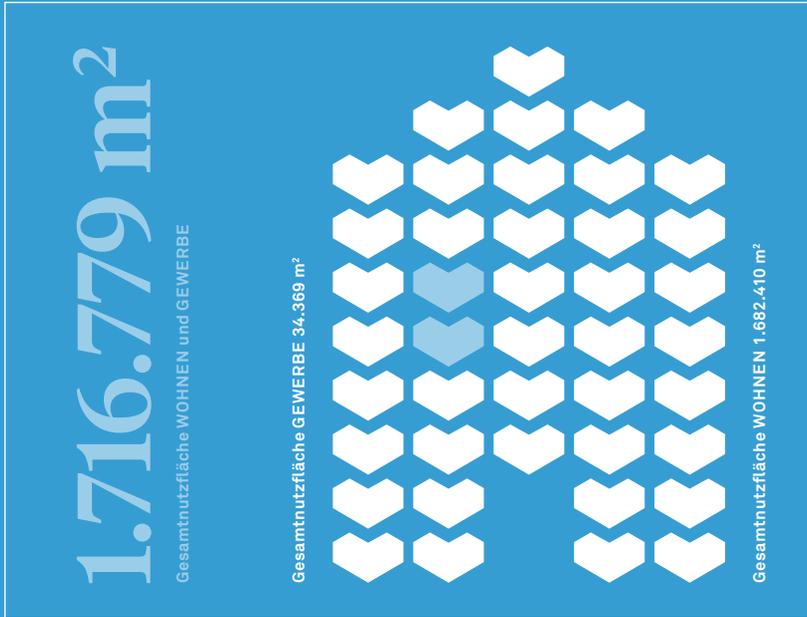
26.739

Wohnungen in Süddeutschland und Hessen: der Gesamtbestand der Dawonia



Top-3-Standorte

- 1. MÜNCHEN**
6.218 Wohneinheiten
- 2. NÜRNBERG**
3.434 Wohneinheiten
- 3. ERLANGEN**
2.635 Wohneinheiten



9,14 €/m²

durchschnittliche Miete für den gesamten Wohnungsbestand
inklusive der geförderten Wohnungen

1/3

preisgebundene und
einkommensgeförderte
Wohnungen



GBWAG

**MEINNÜTZIGE BAYERISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT
MÜNCHEN**

Mark **NAMENS-AKTIE** N

über

EINTAUSEND DEUTSCHE MARK

mit dieser Namens-Aktie bei der Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft AG, München, in
Maßgabe des Gesellschaftsvertrages als Aktionär beteiligt. Diese Aktie kann gemäß § 5
ung nur mit Zustimmung des Aufsichtsrates der Gesellschaft veräußert und übertragen werden.
chen, im Juni 1972

**GEMEINNÜTZIGE
BAYERISCHE WOHNUNGSGESELLSCHAFT**

Für den Aufsichtsrat:

Der Vorstand:

Jawor Gindl Petrow

Stammbuch Nr.

Historie.

München 2020: Wer eine schöne Mietwohnung findet, ist ein Glückspilz. Der starke Zuzug, die große Nachfrage, die hohen Mietpreise – die Wohnungsknappheit hat die Stadt fest im Griff. Die beste Lösung für den angespannten Immobilienmarkt: bauen, bauen, bauen. Die Dawonia setzt alles daran, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht nur in München, sondern in ganz Bayern, Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Dabei helfen ihre knapp 90 Jahre Erfahrung! Denn Wohnungsnot ist keine Erfindung des 21. Jahrhunderts.

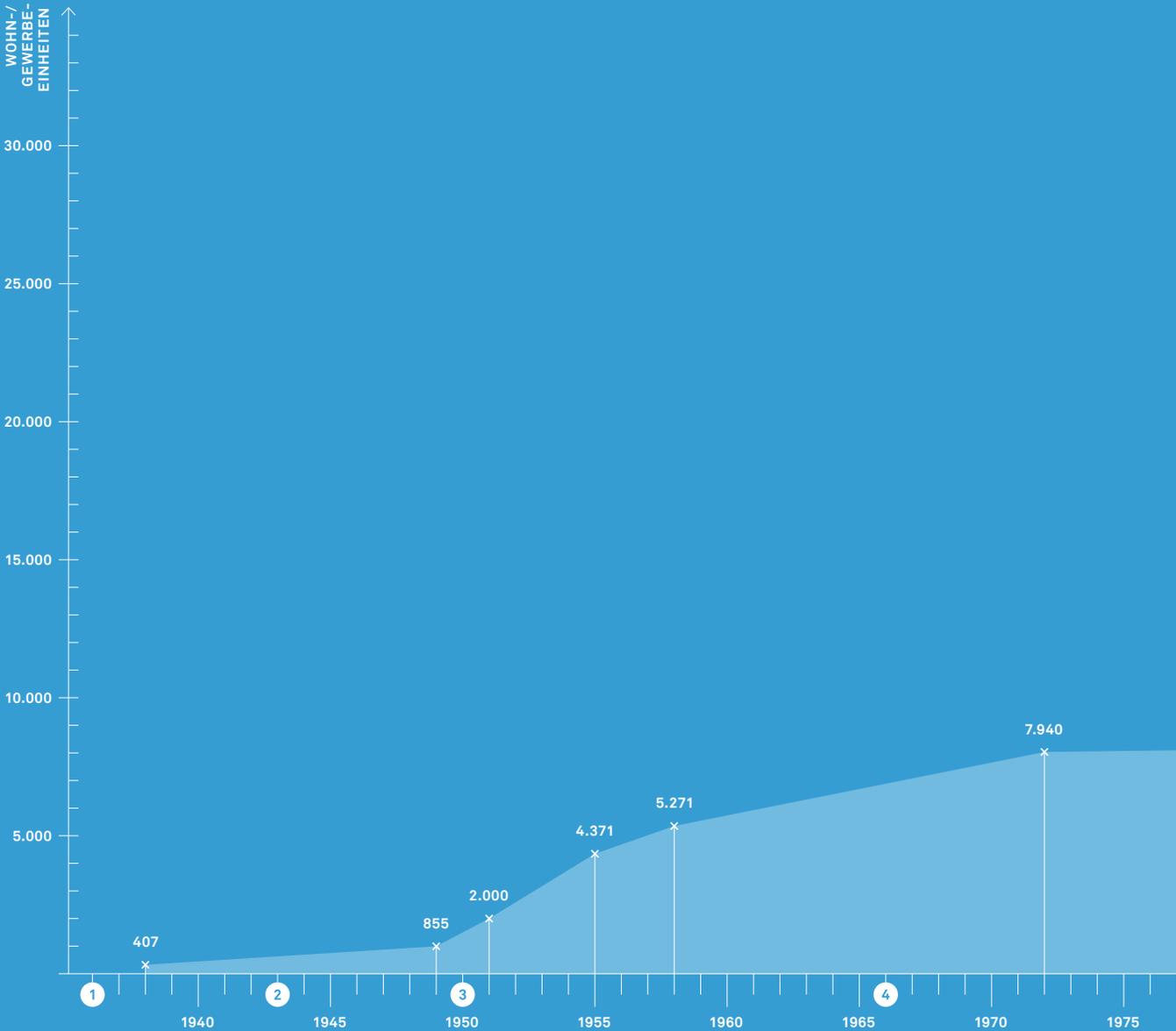
Schon zu Zeiten ihrer Gründung in den 1930er-Jahren startet die »Bauträger A.G. des bayerischen Handwerks« mit einem ambitionierten Bauprogramm: Die Weltwirtschaftskrise lässt den Wohnungsmarkt einbrechen, ist aber erst der Vorbote der Notlagen nach dem Zweiten Weltkrieg: Millionen Wohnungen sind zerstört, die Bevölkerung steht vor dem Nichts. Dank Wiederaufbau und Wirtschaftswunder scheint Anfang der 60er-Jahre das Schlimmste überstanden. Bis 1966/67 die nächste kleine Rezession kommt. Schließlich lösen die Olympischen Spiele einen großen Bauboom aus, an dem die Dawonia, damals noch als GBW, kräftig partizipiert: 1972 wird mit rund 5.000 fertiggestellten Wohnungen das Rekordbaujahr des Unternehmens.

Doch die nächsten Herausforderungen lassen nicht lange auf sich warten: Ölkrise, Olympia-Blase, Gewährleistungsansprüche rund ums Olympische Dorf. Die Dawonia alias GBW konzentriert sich immer mehr auf den Ballungsraum München. Ein Erfolgsprojekt

aus jener Zeit: die Wohnanlage »Berliner Straße«, die mittels Landschaftsgestaltung und Wohnungsmix ein Zeichen gegen die soziale Ghettoisierung setzte. In den 1980er-Jahren kommt es zu einer Entspannung des Immobilienmarktes. Zu ihrem 50-jährigen Firmenjubiläum hat die Dawonia bereits 17.000 Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Häuser gebaut. Das Auf und Ab hält aber an, die Wiedervereinigung Deutschlands markiert den nächsten Wendepunkt.

Das Wohnungsunternehmen beginnt Ende der Neunziger, sein Portfolio aktiver zu managen: Renditeschwache Objekte werden verkauft, die Erlöse fließen in die bestehenden Immobilien. 2007 kommt es zu einem sprunghaften Anstieg des Bestandes – alle Wohnungsgesellschaften der BayernLB werden unter einem Dach gebündelt. Die GBW Gruppe, wie die Dawonia bis 2019 hieß, wird zum größten Wohnungsunternehmen Bayerns. Schließlich hinterlässt die weltweite Finanzkrise 2008 ihre Spuren, vor allem was die negative Berichterstattung rund um die BayernLB angeht, die als Großaktionärin zu dieser Zeit 92 Prozent des Unternehmens hält. Im Jahr 2013 übernimmt ein von der PATRIZIA Immobilien AG geführtes Investorenkonsortium die GBW, die seit 2009 von Dr. Claus Lehner als Geschäftsführer geleitet wird. Er führt das bestens aufgestellte Unternehmen unter dem neuen Namen Dawonia in eine neue Zukunft. Die Erfolgsgeschichte geht weiter.

Der Wohnungsbestand im Wandel der Zeit.



1 1936

Gründung der »Bauträger A.G. des bayerischen Handwerks«. Kapitalgeber:innen von 100.000 Reichsmark sind neun Aktionär:innen aus der Handwerksbranche.

2 1943

Anerkennung der Gemeinnützigkeit.

3 1950

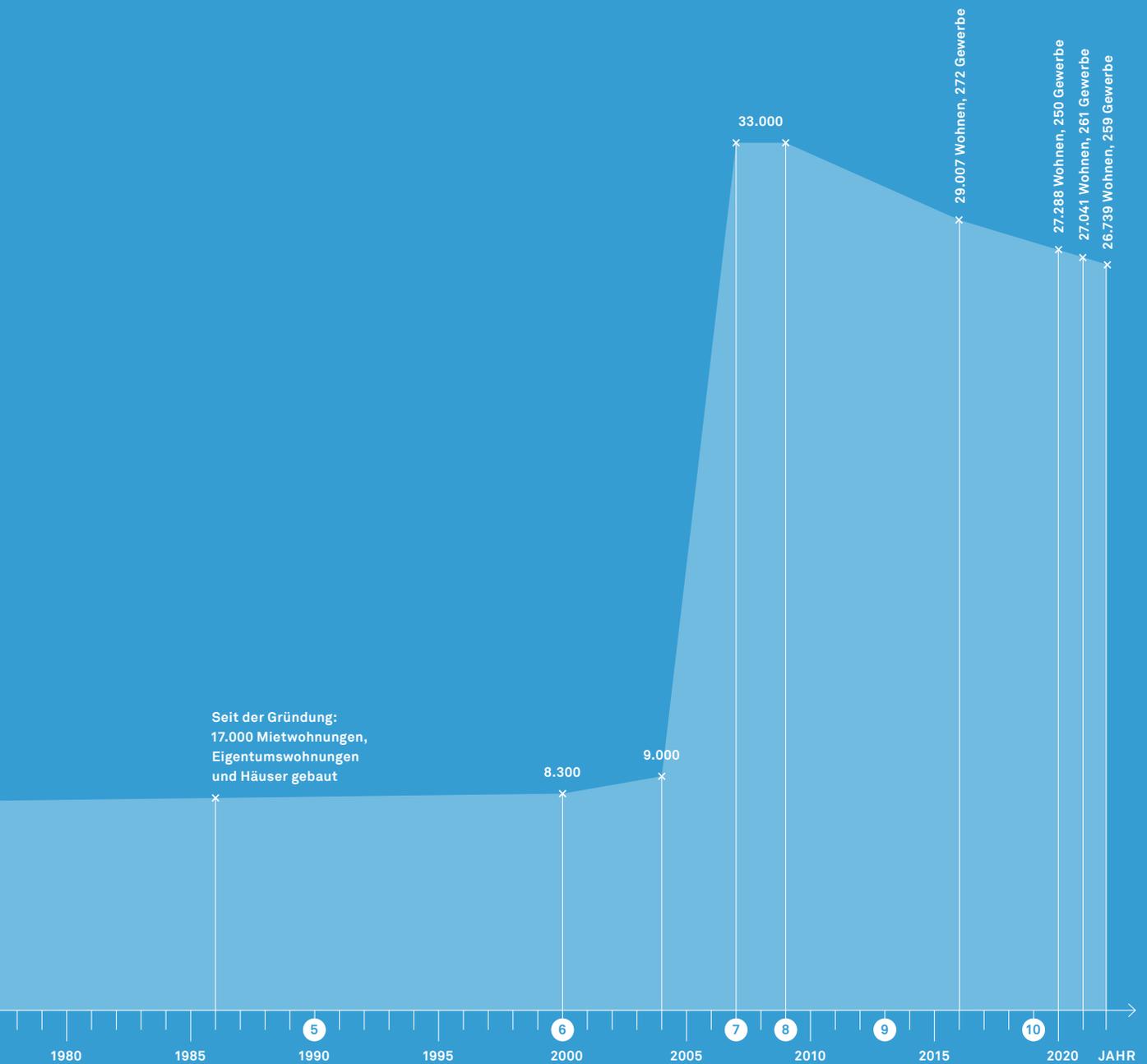
Magna Charta des Wiederaufbaus.

4 1966

BayernLB wird Hauptaktionärin. Der Eigenheimbau wird ausgeweitet.

5 1990

Ende der Gemeinnützigkeit.



6 2000

Schon in den 90er-Jahren wird das Portfoliomanagement gewinnorientierter. Der Bestand rückt verstärkt in den Fokus. 2004 folgt der Ausstieg aus dem Bauträrgeschäft.

7 2007

Übernahme aller Immobili-entöchter der BayernLB. Kerngeschäft bleibt der Mietwohnungsbau. Die GBW wird zur GBW Gruppe.

8 2009

Für die Geschäftsführung stehen der Werterhalt und die Wertsteigerung des Portfolios als wirtschaftliches Ziel im Fokus.

9 2013

Übernahme der GBW Gruppe durch ein von der PATRIZIA Immobilien AG geführtes Investorenkonsortium.

10 2019

Umfirmierung und Rebranding: Aus der GBW Gruppe wird die Dawonia.

Geschäftsfelder.

Viele Geschäftsfelder gestalten die Zukunft der Dawonia. Projektentwicklungen, Ankauf und Privatisierungen ergänzen das aktive Portfoliomanagement sowie das Vermietungsgeschäft im Sinne einer agilen Investmentstrategie und wirtschaftlich-nachhaltigen Unternehmensführung.

Portfoliomanagement.

Die Dawonia fokussiert sich auf eine deutliche Verjüngung ihres Portfolios. Durch aktive Immobilieninvestments in den eigenen Bestand sowie Nachverdichtungen baut und kauft sie mittelfristig rund 4.000 Wohnungen. Investitionsvolumen: mehr als eine Milliarde Euro. In Hessen und im Rhein-Main-Gebiet konnte das Portfolio durch Ankäufe zusätzlich erweitert werden. Die Bereiche Investment & Sales, Bauprojektmanagement sowie Propertymanagement sind die drei wichtigsten Säulen der Dawonia.

Vermietung.

Das Herzstück der Dawonia ist ihr Bestand. Die Verwaltung der Wohnungen steht seit nunmehr fast 90 Jahren im Fokus des Immobilienunternehmens. Kündigungen, Neuvermietungen, Betriebskostenabrechnungen oder Reparaturmaßnahmen gehören zum Standardprogramm. Aber Zeiten und Mieter:innen verändern sich, die Dawonia macht sich auch in ihrem Kerngeschäft fit für die Zukunft und setzt auf innovative Wohnangebote und Digitalisierung. »Wir kommunizieren in Echtzeit mit unseren Kund:innen, beispielsweise dank unserer App für Mieter:innen«, sagt der Vorsitzende der Geschäftsführung Dr. Claus Lehner. Denn Prozesse, die automatisiert ablaufen, lassen sich leichter analysieren und schaffen an anderer Stelle Ressourcen. Eine Win-win-Situation für alle.

Modernisierung.

Das »typische« Gebäude im Dawonia-Bestand stammt aus den 1960er- und 1970er-Jahren. Andere Zeiten, andere Bedürfnisse, andere Bauweise. Eine energetische Ertüchtigung dieser Wohnungen muss genauso erwogen werden wie eine Entwicklung des Wohnhauses oder des gesamten Quartiers. Meist gibt es dabei wertvolle Synergieeffekte.

Projektentwicklungen.

In den letzten Jahren wurden die Potenziale im eigenen Bestand verstärkt ausgelotet. Somit ist die Pipeline der Dawonia mit geplanten 4.000 Wohnungen in den nächsten Jahren gut gefüllt.

Ankauf.

Die Vergrößerung des Bestandes – in Zahlen und Regionen – bewirkt eine Effizienzsteigerung und verbesserte Marktposition. Die Wachstumsstrategie zeigt bereits deutliche Erfolge: »In Hessen haben wir den Markteintritt geschafft«, sagt Geschäftsführer Sebastian Gefeller.

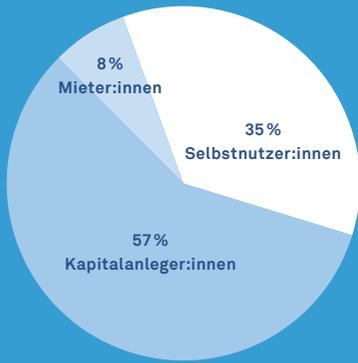
Verkauf.

Ist eine Immobilie am Ende ihrer Wertschöpfungskette angekommen, kommt für die Dawonia auch ein Verkauf in Betracht. Rund ein Drittel dieser Wohnungsprivatisierungen geht an Käufer:innen, die Wohnungen zur Selbstnutzung erwerben, ein weiteres Drittel wird zu Vorzugskonditionen an die jeweiligen Mieter:innen verkauft, die davon langfristig profitieren. »Wir bringen Menschen ins Eigentum, das ist ein wichtiger Schritt für die private Altersvorsorge«, sagt Gefeller.

126.916.454 Euro



INVESTITIONSVOLUMEN
für Neubau im Jahr 2022



Erwerber:innen bei
Privatisierungen im Jahr 2022

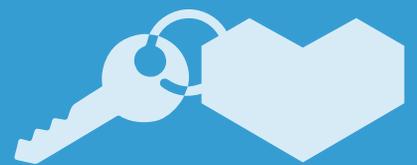
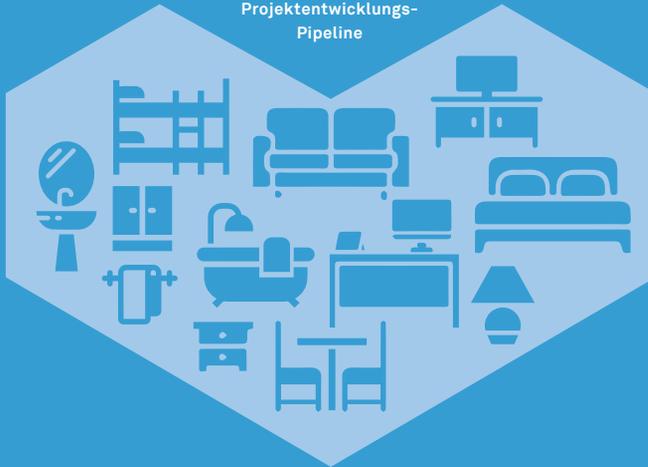


Investitionen in nachhaltigen, bezahlbaren
Wohnraum bis 2030

1,3 Milliarden €

+ 4.000

WOHNUNGEN in der
Projektentwicklungs-
Pipeline



45.366

ANZAHL MIETEINHEITEN



REDUKTION THG-EMISSIONEN
bis 2030 ggü. 2020: mind. 45%

-45%

Projektentwicklungen.

WÜRZBURG
10 und 11

ERLANGEN
7 und 8

NÜRNBERG
9

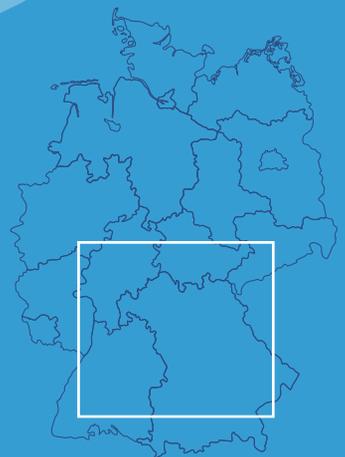
NEUTRAUBLING
12

PENTLING
13

MÜNCHEN
1 bis 6

Neuen Wohnraum schaffen – das ist das Anliegen der Dawonia. Das funktioniert durch Ankauf, Neubau und indem sie ihren Bestand genau unter die Lupe nimmt und prüft, wo sie ihre Wohnanlagen aufstocken oder

nachverdichten kann. Vorteile haben davon nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch die Mieter:innen des Bestandes: Im Rahmen der Maßnahmen erfolgt eine notwendige energetische Sanierung.



MÜNCHEN

1 NOYA (BLUS II)
2023 Fertigstellung
104 + 8 Wohneinheiten



2 BLUS III
2026 Fertigstellung
70 Wohneinheiten



3 Am Dülferanger
2024 Fertigstellung
128 + 255 Wohneinheiten



4 Krumbacherstraße
2023 Fertigstellung
17 + 1 Wohneinheiten



5 Schönfeldstraße
2027 Fertigstellung
59 Wohneinheiten | 2 Gewerbeeinheiten



6 Berliner Quartier
2024 Fertigstellung
172 + 11 Wohneinheiten



ERLANGEN

7 Quartier Isarring
2023 Fertigstellung
210 Wohneinheiten



8 Quartier Jaminpark
2023 Fertigstellung
545 + 645 Wohneinheiten



NÜRNBERG

9 Quartier Tafel
2023 Fertigstellung
378 Wohneinheiten



WÜRZBURG

10 Hubland 1
2024 Fertigstellung
72 Wohneinheiten



11 Hubland 2
2026 Fertigstellung
80 Wohneinheiten



NEUTRAUBLING

12 Bayerwaldstraße
2024 Fertigstellung
35 Wohneinheiten



PENTLING

13 Am Rathaus
2023 Fertigstellung
51 Wohneinheiten



Schlüsselfertiger Erwerb



Modernisierung



Aufstockung



Nachverdichtung



Neubau



Ankauf.

LAGE

- **Standorte mit positiven Zukunftsprognosen für Wirtschaft und Bevölkerungsentwicklung**
- **Gute Anbindung an den ÖPNV**
- **Standorte mit mindestens 20.000 Einwohner:innen, in Metropolen und Ballungsräumen auch kleinere Standorte**
- **In Bayern, Hessen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz**

OB EINZELNE WOHN-IMMOBILIEN ODER GANZE PORTFOLIOS:

Die Dawonia setzt Immobilientransaktionen schnell, strukturiert und ohne bürokratische Umwege um. Der Ankauf von Wohnanlagen, Wohnbaugrundstücken und Projektentwicklungen wird als Asset/Share Deal abgewickelt und durch Immobilienmanager:innen, interne Techniker:innen und Jurist:innen professionell begleitet.

PERSPEKTIVEN

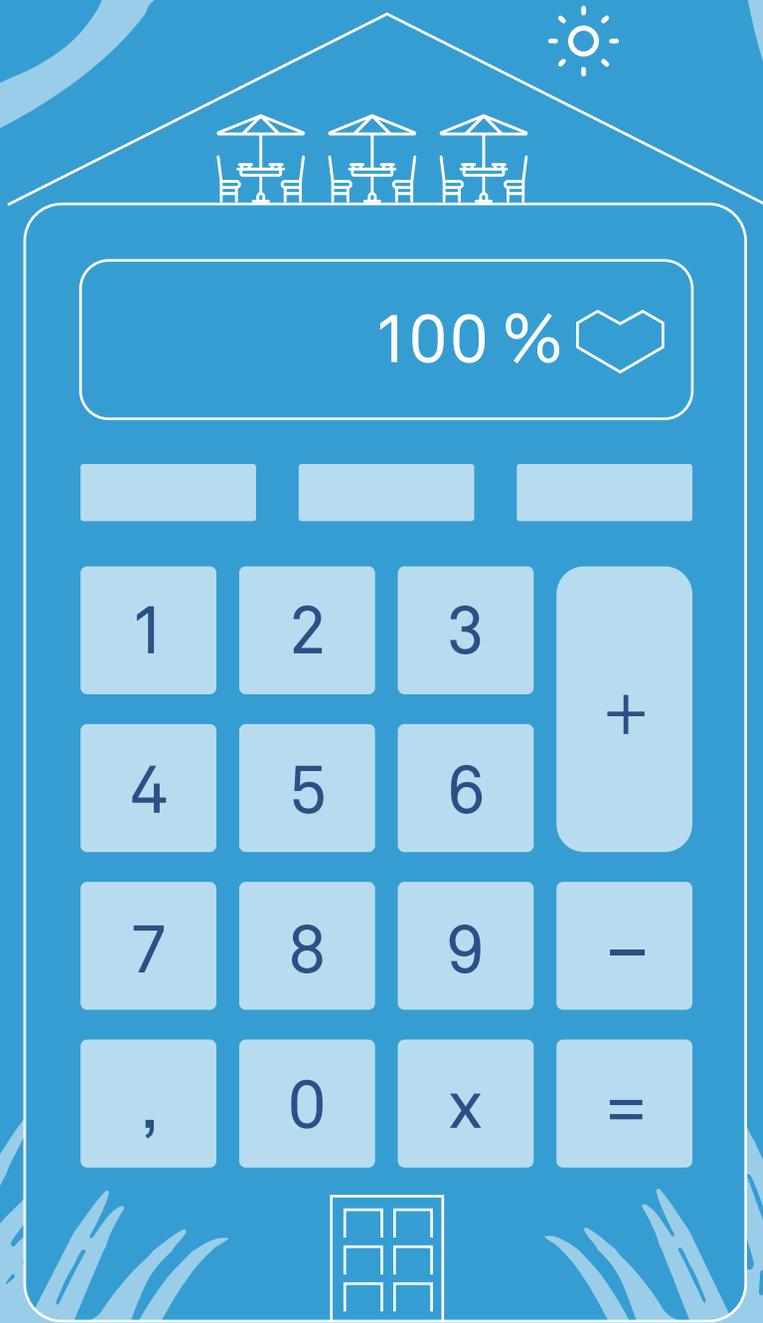
- **Grundstücke mit zeitnahen Entwicklungsmöglichkeiten**

VOLUMEN WOHNIMMOBILIEN UND PROJEKTENTWICKLUNGEN (ALLE ALTERSKLASSEN)

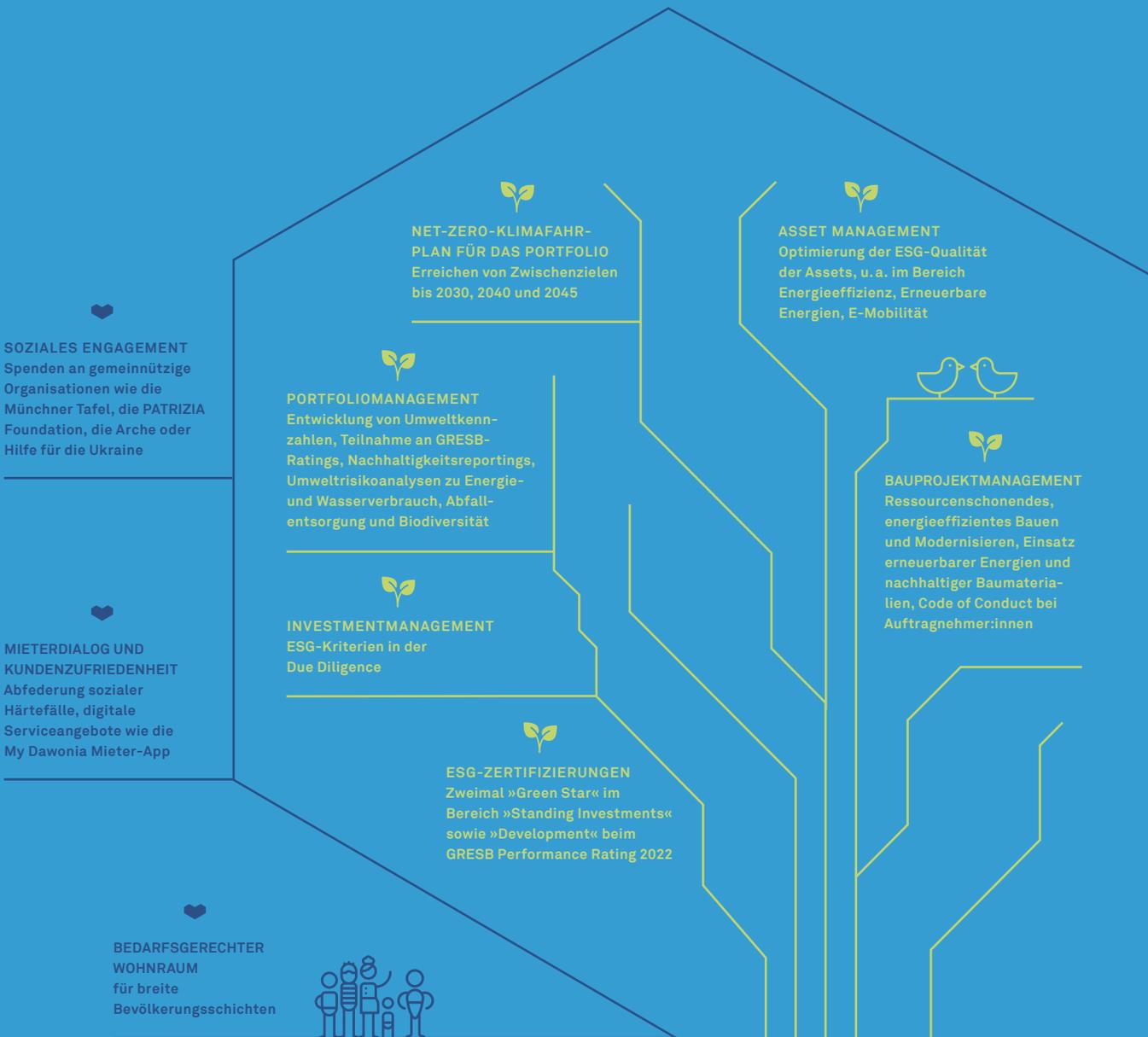
- **ab 50 Wohneinheiten**

GRÖSSE

- **ab 700 m² in München**
- **ab 2.000 m² an unseren Kernstandorten**
- **ab 6.500 m² oder mehr an allen anderen Standorten**
- **Kleinere Grundstücksflächen in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Dawonia-Objekten**



Bausteine unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Die Nachhaltigkeitstransformation als Treibstoff für unser zukunftsorientiertes Geschäftsmodell: Das Ziel der Dawonia ist es, marktführende »ESG-Standards« zu etablieren. Die aus dem Englischen stammende Abkürzung ESG steht für Umwelt (E: Environmental), soziale Aspekte (S: Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung

(G: Governance). ESG-Kriterien müssen bei allen Investitionen, Projektentwicklungen, im Asset Management, im Büro sowie bei den Arbeitsstandards als entscheidende Faktoren berücksichtigt werden. Aktuelles Thema ist auch die Energiekrise mit den enorm steigenden Wärme- und Stromkosten.

E
Environmental

BEZAHLBARE MIETEN
1/3 geförderte Wohnungen
im Bestand



GESTALTUNG LEBENS-
WERTER, ZUKUNFTS-
FÄHIGER STADTRÄUME
z. B. Nachbarschafts-
angebote, Mobilitäts-
konzepte, Carsharing,
E-Ladestationen,
Lastenfahrräder, Urban
Gardening, Cleanup Day

Nachhaltigkeit in Unternehmenssteuerung und Prozessen	Aktives Gesundheitsmanagement
Etablierung von geeigneten Management-, Anreiz- und Kontrollsystemen	Betriebliche Altersversorgung, Krankenzusatz- und Unfallversicherung
»FairHaltenskodex« und Beachtung der Unternehmenswerte	Faire Vergütungsstruktur
Hohe Compliance-Standards, Betriebsordnung, Datenschutz und Geldwäscheprävention	Flexible Arbeitszeitgestaltung, mobiles Arbeiten
Verantwortung gegenüber Mitarbeiter:innen	Etablierung von New Work
Regelmäßige Mitarbeiter:innengespräche und Weiterbildungsangebote	
	Inklusion und Diversität
	Bekanntnisse zu offiziellen Agenden der UN, ILO, ISO 14001 sowie der EU (TCFD)
Energiesparmaßnahmen und umweltfreundliches Verhalten im Büro	

S
Social

G
Governance

Unternehmenskommunikation 2.0.

Ein zeitgemäßes Unternehmen muss zeitgemäß kommunizieren. Intern und extern haben die Ansprüche und Anforderungen sich in den letzten Jahren stark verändert, wenn es um den Informationsaustausch und die Wahrnehmung der Marke sowie der Unternehmensziele geht. Der Trend zeigt ganz klar in die digitale Richtung: Social Media ist das Tool der Zeit. Die Mitarbeiter:innen werden über das Social Intranet informiert. Das gilt natürlich auch für die Dawonia, die ihre Kommunikation dieser Marktentwicklung sowie ihrem eigenen Kulturwandel angepasst hat.

SOCIAL INTRANET für die interne Kommunikation

ZIELGRUPPENGENAUER INFORMATIONSFLOSS

Über Seiten und News-kanäle können alle Mitarbeiter:innen zielgruppen-gerecht über mobile End-geräte informiert werden – und zwar fast in Echtzeit.

INTERAKTION UND PARTIZIPATION

Kommunikation geht alle an: Soziale Funktionen wie Kommentare, Gefällt-mir-Markierungen und nutzer-generierte Inhalte fördern den internen Austausch und die Feedbackkultur.

CHANGE-KOMMUNIKATION

Kommunikationskampagnen begleiten transparent den Kulturwandel. Mitarbeiter:innen bekommen das Gefühl, über Unternehmens-news und neue Projekte gut informiert zu sein. Das steigert die Motivation.

DAWONIA-CORPORATE-ACCOUNT UND GESCHÄFTSFÜHRER-ACCOUNTS

Die Kulturwende für eine moderne, digitale Unternehmenskommunikation ist eingeleitet: Die Dawonia postet News für ihre Stakeholder:innen auf allen Kanälen.

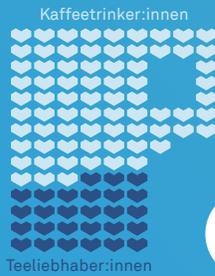
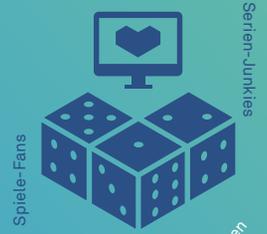
LINKEDIN UND XING

Etablierte Business-Plattformen werden zuerst bespielt – das fördert die zielgruppengenaue Wahrnehmung. Der Erfolg zeigt sich unmittelbar nach den ersten Posts: In nur drei Monaten sind die Seitenaufrufe um +111% gestiegen, die Zahl der Besucher:innen um +106%.

EMPLOYER BRANDING

Potenzielle Dawonia-Mitarbeiter:innen informieren sich verstärkt über Social-Media-Plattformen. Die Erstellung von Content über die Arbeitgebermarke steigert die Bewerbungsquoten.





Unsere Standorte:
Würzburg,
Nürnberg,
Grünwald,
Regensburg,
München

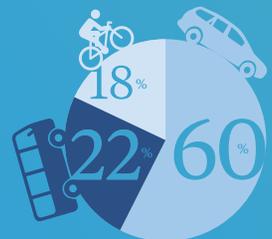


WER SIND WIR

Die/Der durchschnittliche Dawonia-Mitarbeiter:in ist ca. 42,5 Jahre alt.

171
190

Dawonia



Umfrage aller Mitarbeiter:innen.

»Wer sind wir eigentlich?« – Diese Frage hat die Dawonia 2021 im Rahmen einer Mitarbeiter:innenumfrage gestellt und einige nette Details über ihre zu diesem Zeitpunkt 361 Mitarbeiter:innen herausgefunden. Denn ob Hund oder Katze, Kaffee oder Tee, Dialekt oder Fremdsprache: Wenn jeder so sein darf, wie er ist, ist auch das gelebte Diversity. Wir lieben Vielfalt – und möchten noch viel mehr davon. Verantwortung und Spaß können so knapp beieinander liegen!

Abenteuer.

Wohnen mal anders: Von den Dawonia-Mitarbeiter:innen würden 80% lieber im Baumhaus als im Iglu (20%) schlafen.

Ferien.

64% der Mitarbeiter:innen lieben das Meer, 36% bevorzugen eine Reise in die Berge.

Standorte.

Die 361 Mitarbeiter:innen der Dawonia verteilen sich auf diese fünf Standorte. München: 221, Grünwald: 57, Nürnberg: 38, Regensburg: 25 – und 20 arbeiten in Würzburg. Sofern sie nicht gerade im Homeoffice sind.

Sprachen.

Wie international die Dawonia ist! Der Großteil der Mitarbeiter:innen spricht zwei Sprachen – jeder vierte sogar drei oder mehr.

Kaffee oder Tee?

73% trinken im Büro gern Kaffee, 27% bevorzugen Tee.

m/w/d.

Frauenpower und Manpower bei der Dawonia: Es gibt 190 Mitarbeiterinnen und 171 Mitarbeiter. Und gerne bald Newcomer:innen mit dem dritten Geschlecht!

Anzihsache.

Eine knappe Entscheidung zugunsten der Jogginghose: 52% wählten bei der Dawonia-Mitarbeiter:innenumfrage das bequemere Kleidungsstück als die Jeans.

Morgenstund vs. Mitternacht.

Von den Dawonia-Mitarbeiter:innen sind 63% echte Early Birds, 37% kommen morgens nicht ganz so leicht aus dem Bett.

Alter.

Die/Der durchschnittliche Dawonia-Mitarbeiter:in ist ca. 42,5 Jahre alt. Tendenz leicht steigend (aber natürlich nur bei jedem einzelnen).

Lieblingshaustier.

Wauwau oder Miau? Laut Dawonia-Mitarbeiter:innenumfrage mögen 66% lieber Hunde, 34% stehen mehr auf Katzen.

Freizeit.

Knappe Mehrheit für UNO & Co: 53% der Mitarbeiter:innen ziehen einen Spieleabend einem Netflix-Abend vor.

Bewegung.

Bei der Dawonia steigen 63% meistens Treppen, sagen sie. Nur 37% gaben an, dass sie den Fahrstuhl nutzen.

Ernährung.

Eindeutiger Trend zu einem gesunden Lebensstil: Nur 18% nehmen den Kuchen – wenn es auch Obst gibt.

Klein gegen Groß.

So ausgeprägt ist der Gerechtigkeitssinn: 63% drücken »Jerry« die Daumen, 37% hoffen auf »Toms« Sieg.

Mobilität.

6 von 10 kommen mit dem Auto zur Dawonia, 22% mit öffentlichen Verkehrsmitteln, alle anderen nutzen das Fahrrad oder laufen. (Wir üben noch, was Nachhaltigkeit angeht.)

Familie.

Unter den Mitarbeiter:innen sind rund 40% stolze Mamas und Papas.

Employer Branding.

New Work. Ein Projekt, das die Dawonia zur Chefsache erklärt hat. Denn die Arbeitswelt verändert sich. Von 9 bis 17 Uhr in den Job und jeden Monat ein ganz gutes Gehalt aufs Konto – das reicht den High Potentials von heute längst nicht mehr aus. Ein schick eingerichtetes Büro an einem guten Standort, gerne mit Obstkorb jede Woche, flexible Arbeitszeiten und perspektivische Aufstiegschancen setzen viele als Standard voraus. Die Dawonia geht auch in diesem Punkt mit der Zeit und arbeitet an ihrer Attraktivität als potenzielle Arbeitgeberin: Der Obstkorb sowie viele andere, weitaus wichtigere Annehmlichkeiten der neuen Arbeitswelt sind längst Realität.

Denn in Zeiten von Fachkräftemangel und herrschenden Arbeitnehmermärkten sind Unternehmen heute nicht mehr erfolgreich, wenn sie ausschließlich Arbeitsplätze und angemessene Vergütungen anbieten. Viel entscheidender sind die inhaltlichen Aspekte wie herausfordernde Aufgaben, das Thema Selbstverwirklichung sowie individuelle Entwicklungsmöglichkeiten. Darüber hinaus sind insbesondere den jüngeren Generationen ihre jeweilige Work-Life-Balance und größere Freiheiten bei Arbeitszeit- und Arbeitsortwahl wichtig.

Ohne einen guten Social-Media-Auftritt geht heute gar nichts. Bewerber:innen informieren sich über LinkedIn, Xing und Co. und entscheiden sich gerne für eine Arbeitgeberin mit »gutem Namen«, einem zeitgemäßen Image und Reputation am Markt. Dabei geht es um wirtschaftlichen Erfolg genauso wie um Innovation, Digitalisierung, Arbeitsklima und Zukunftsfähigkeit. Soziale Netzwerke und Bewertungsportale geben auch für Außenstehende einen guten Überblick. Moderne, »coole«, flexible und vor allem mitarbeiterfreundliche Firmen werden schließlich bevorzugt ausgewählt.

Deshalb entwickelt und etabliert die Dawonia im Personalmanagement Prozesse, die den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen des Unternehmens, der Kommunikation sowie dem Arbeitsmarkt gerecht werden. Sichtbar wird dieser Wandel über veränderte Fähigkeiten, Verhaltensweisen, Rituale und Werte. »Unsere Mitarbeiter:innen arbeiten mit Freude im Unternehmen, weil sie informiert, angehört, respektiert, ausgebildet, verantwortlich gemacht und fair bewertet werden«, sagt Geschäftsführer Markus Grüner, der den Bereich Personal verantwortet.

Corporate Health

Change
Development

Homeoffice

Open Door
Policy

Coaching

Direct Response

New Work

Flexicurity

Open
Innovation

Cultural
Change

Shared
Desks

Flex
Creative
Work
Spaces

Collaboration
Room

Agile Leadership

Time

Learning Hubs

Diversity

Social Media

Work Life
Balance

HR

Digital
Transformation

Job Experience

Impressum/Kontakt/Kleingedrucktes.

Herausgeber und Redaktion:

Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG

Luise-Ullrich-Straße 2

82031 Grünwald

T +49 89 30617-0

pr@dawonia.de

www.dawonia.de

Vertreten durch:

Persönlich haftender Gesellschafter:

Dawonia RE General Partner GmbH

Geschäftsführer:

Dr. Claus Lehner

Sebastian Gefeller

Markus Grüner

V. i. S. d. P.:

Dr. Claus Lehner,

Vorsitzender der Dawonia-Geschäftsführung

Gestaltung:

DUO Werbeagentur GmbH & Co. KG

Viktoria-Luise-Platz 12a

10777 Berlin

Fotografie:

Urs Küster

Bildnachweise:

Dawonia, Getty Images, Horatiu Sava, Stocksy United, Flaticon.com, iStock,

Münchner Tafel, Bayerwaldstraße Neutraubling: Bohn Architekten GbR,

München, Hubland I: bogevischs buero architekten & stadtplaner GmbH,

München, Projektentwicklungen: unverbindliche Visualisierungen

Stand:

Mai 2023

Wir danken allen für die große Unterstützung!



