

ESG- Rahmenrichtlinie der Dawonia.

Stand: Februar 2023



ESG-Rahmenrichtlinie der Dawonia.

EINLEITUNG UND ZIELSETZUNG

Die Dawonia baut und vermietet bezahlbaren und attraktiven Wohnraum. Mit rund 30.000 Wohnungen und über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern hat sie sich als eine der großen Bayerischen Wohnungsgesellschaften mit einem gut strukturierten Portfolio positioniert. Dabei verpflichtet sich die Dawonia, ihre finanziellen Ziele zu erreichen und gleichzeitig Nachhaltigkeitsstandards, auch ESG-Standards genannt, auf Organisations-, Asset- und Portfolioebene einzuhalten. Die aus dem englischen Sprachraum stammende Abkürzung ESG steht für Umwelt (Environment), soziale Aspekte (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance). ESG-Themen sind von zentraler Bedeutung für die Entscheidungsfindung bei Investitionen, Projektentwicklungen und im Asset Management. Deshalb hat die Dawonia spezifische Anforderungen an die Nachhaltigkeit in allen Tätigkeitsfeldern definiert, die in der vorliegenden ESG-Rahmenrichtlinie verankert sind.

Durch diese Anforderungen soll die Nachhaltigkeitsleistung der Dawonia insgesamt erheblich verbessert und potenzielle Ertragseinbußen sollen verhindert werden. Gleichzeitig wird die Resilienz gegenüber verschärften regulatorischen Anforderungen, schwankenden Betriebskosten und sich ändernden Erwartungen der Stakeholder entwickelt und gestärkt.



WERTE- UND ZIELORIENTIERUNG

Nachhaltiges Immobilienmanagement aus Überzeugung

Als regional tätiges Unternehmen ist sich die Dawonia ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung bewusst. Aus diesem Grund bekennt sich die Dawonia zu einer nachhaltigen Unternehmensführung, verbunden mit der Verpflichtung, im täglichen Geschäft entsprechend zu handeln.

Das bedeutet, dass die Dawonia im Rahmen ihrer Möglichkeiten faire Arbeitsbedingungen schafft, Umwelt- und Klimaschutz fördert und gegen jegliche Formen von Korruption und Bestechung vorgeht. Einen Rahmen für das Verständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung bilden folgende Zielsysteme und Prinzipien, deren Einhaltung die Dawonia anstrebt:

- Die Dawonia hat für ihr gesamtes Portfolio einen **Net-Zero-Klimafahrplan** entwickelt und konkrete Zwischenziele bis 2030, 2040

und 2045 aufgestellt. Für alle geschäftlichen Aktivitäten im Bereich Ankauf, Projektentwicklung und Bestandsmodernisierung legt der Klimafahrplan die Leitplanken fest.

- Die 2030-Agenda der Vereinten Nationen (UN) mit ihren **17 Sustainable Development Goals** und den dazugehörigen 169 Unterzielen bilden einen umfassenden programmatischen Rahmen zur Verwirklichung einer weltweiten nachhaltigen Gesellschaft. Die Dawonia bekennt sich zu diesem Zielsystem und trägt zur Zielerreichung im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei.
- Die **Dawonia hält sich an die 10 Prinzipien der UN-Global Compact Richtlinien** in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umwelt und Korruptionsprävention. Dazu gehören Ablehnung von Kinderarbeit und Zwangsarbeit in jeder Form sowie das Recht auf Versammlungsfreiheit.
- Die **Normen der Internationalen Arbeitsorganisation ILO** versteht die Dawonia als grundlegende Mindeststandards im Bereich der Arbeitsrechte, deren Einhaltung für die Dawonia eine Selbstverständlichkeit ist.

- Das interne Umweltmanagementsystem der Dawonia orientiert sich an den Anforderungen der **Umweltmanagementnorm ISO 14001**. Auf dieser Norm basiert der ganze Managementansatz der Dawonia auf allen Ebenen und bei allen Aktivitäten des Unternehmens. Das beinhaltet den Prozess der kontinuierlichen Verbesserung (Plan-Do-Check-Act), indem regelmäßig alle ESG-Anforderungen, einschließlich Ziele und Fortschritte, revidiert werden. So werden ständig neue, relevante ESG-Aspekte identifiziert, die unser Unternehmen und unsere Aktivitäten betreffen (Plan). Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse werden konsequent neue ESG-Maßnahmen umgesetzt (Do) und ihre Umsetzung anschließend überprüft (Check), um die ESG-Maßnahmen entsprechend anzupassen (Act).
- Um Klimarisiken zu begegnen und neue Geschäftschancen zu entwickeln, folgt die Dawonia den Empfehlungen der **EU-Task Force on Climate-Related Financial Disclosure (TCFD)**.



NACHHALTIGE ORGANISATION

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Eine transparente, integre und verantwortungsvolle Unternehmensführung ist die Basis für das Vertrauen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mieterinnen und Mieter und aller anderen Stakeholder. Damit die Dawonia ihre Ziele erreicht, müssen Prozesse und Regelungen entsprechend angepasst und optimale Rahmenbedingungen geschaffen werden. Im

laufenden Geschäftsbetrieb der Dawonia werden unter anderem folgende Maßnahmen im Bereich Governance umgesetzt und kontinuierlich optimiert:

- Integration der Nachhaltigkeit in die Unternehmenssteuerung und Prozesse
- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Verordnungen, unter anderem durch hohe Compliance-Standards und Geldwäscheprävention
- Etablierung von geeigneten Management-, Anreiz- und Kontrollsystemen
- Etablierung und Zentralisierung von nachhaltigen internen Beschaffungsprozessen im Unternehmen
- Umsetzung der im Brandbook verankerten Werte in allen Unternehmensbereichen und Einhaltung unseres Dawonia-internen FairHaltenskodex. Das setzt Handeln aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach ethischen Grundsätzen, Wertschätzung, Dialog und den vertrauensvollen Umgang mit Kolleginnen und Kollegen, Geschäftspartnern und Stakeholdern voraus.

Gesundheit und Wohlbefinden unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hohe Motivation, die Kompetenz und die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bildet die Grundlage für den Erfolg der Dawonia. Deshalb führt die Dawonia eine Vielzahl von Personalentwicklungsmaßnahmen durch und gewährt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verschiedenste Zusatzangebote über die gesetzlichen Vorgaben und Standards hinaus, und zwar:

- Regelmäßige Schulungen aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Thema ESG sowie vielfältige weitere interne und externe Weiterbildungsangebote
- Aktives Gesundheitsmanagement, Wohlbefinden und Ergonomie am Arbeitsplatz
- Betriebliche Altersversorgung sowie Krankenzusatz- und Unfallversicherung
- Durchführung von regelmäßigen Mitarbeiterumfragen und Mitarbeitergesprächen mit entsprechenden Zielvereinbarungen sowie einer nachvollziehbaren Vergütungsstruktur
- Flexible Arbeitszeitgestaltung und mobiles Arbeiten

- Etablierung eines New-Work-Teams, das sich für die Optimierung der Arbeitsbedingungen sowie Pflege der guten Unternehmenskultur einsetzt und sich im ständigen Austausch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern befindet.

Inklusion und Diversität

Sowohl Inklusion als auch Diversität gehören zu grundlegenden Werten des Unternehmens und sind bei der Dawonia eine Selbstverständlichkeit. Im Arbeitsalltag bedeutet das eine offene Unternehmens- und Leistungskultur, in der alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unabhängig von ethnischer Zugehörigkeit, Alter, Religion, Geschlecht, sexueller Orientierung oder Behinderung die gleichen Chancen und die gleiche Wertschätzung bekommen.

Kundenzufriedenheit

Für die Dawonia als Wohnungsunternehmen bedeutet Kundenzufriedenheit vor allem, dass sich die Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Ein fairer Preis, ein zeitgemäßer Wohnkomfort und eine hohe Servicequalität mit schnellstmöglicher Problemlösung spielen eine besonders wichtige Rolle. Ob wirtschaftlich-soziale Härte-

fälle oder generell schwierige Mietsituationen – die Dawonia geht mit allen Mieterinnen und Mietern ins Gespräch und sucht individuelle Lösungen. Neben persönlichen Treffen und Mieterveranstaltungen ist die Mieterbefragung ein klassisches Element der Qualitätssicherung, das die Dawonia regelmäßig nutzt, um Optimierungspotenziale zu erkennen und sich unter anderem im Kundenservice zu verbessern. Die Mieter-App „My Dawonia“ hat beispielsweise wesentlich dazu beigetragen, vielfältige digitale Serviceangebote erfolgreich zu etablieren. Zudem fördert die Mieter-App über die Funktion „Meine Nachbarschaft“ den Aufbau einer Nachbarschaftshilfe und unterstützt das gute Miteinander in den Wohnquartieren.

Soziales Engagement

Zur Unternehmenskultur der Dawonia gehört unter anderem das Verständnis, einen angemessenen Teil des Erfolgs mit denjenigen zu teilen, die in Not sind. So spendet die Dawonia jährlich an verschiedene gemeinnützige Organisationen, unter anderem an die Tafel, das Waisenhaus München, die KinderHaus Stiftung für Korfu (Griechenland), „Wir helfen München“ und das Bukowina-Hilfswerk.



ESG IN ALLEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Nachhaltigkeit für zukunftsfähige und werthaltige Immobilien

Die Erfüllung der ESG-Rahmenrichtlinie wird durch einen strukturierten Managementansatz auf allen Ebenen und bei allen Aktivitäten des Unternehmens unterstützt. Jeder der folgenden Geschäftsbereiche hat spezifische Maßnahmen und Anforderungen gesetzt:

- Portfoliomanagement
- Investmentmanagement
- Asset Management
- Bauprojektmanagement.

Portfoliomanagement

Die Dawonia betrachtet eine effektive Steuerung der Umweltauswirkungen und -risiken als zentralen Bestandteil ihrer Treuhandverpflichtungen. Daher werden auf Portfolioebene unterstützende Managementleitlinien umgesetzt:

- Entwicklung von Umweltkennzahlen für das Unternehmen, die zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Unternehmens herangezogen werden
- Entwicklung, Monitoring und Einhaltung der selbst gesteckten Ziele des Net-Zero-Klimafahrplans bzw. der Zwischenziele bis 2030, 2040 und 2045 bezogen auf das Gesamtportfolio
- Beteiligung am jährlichen GRESB-Rating
- Integration von nachhaltigkeitsbezogenen Assetdaten in Quartalsberichte
- Stärkung von Resilienz und Anpassung an die – durch den Klimawandel bedingten – veränderten Gegebenheiten u. a. durch folgende Maßnahmen: regelmäßige Umweltrisikoplanungen, Analyse regulatorischer Risiken, Berücksichtigung der Taxonomieverordnung
- Entwicklung eines regelmäßigen Nachhaltigkeitsreportings

- Definition umfassender und realisierbarer mittel- und langfristiger Ziele für die Datenerfassung und Reduzierung der Umweltauswirkungen der Assets, insbesondere in Bezug auf Energie- und Wasserverbrauch, Abfallentsorgung und Biodiversität
- Definition und Umsetzung von sozialen Verbesserungszielen, wo immer dies möglich ist. Die Strategie umfasst auch das Bestreben, bedarfsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten und bezahlbare Mieten zu schaffen.

Darüber hinaus erkennt die Dawonia an, dass transparente Unternehmensführungsprozesse entscheidend für die Prinzipien verantwortungsbewusster Investitionen und die Abstimmung zwischen Investoren, Dienstleistern und allen Interessensgruppen sind.

Investmentmanagement

Bereits in der Due Diligence-Phase für neue Assets werden bestimmte ESG-Anforderungen berücksichtigt. So werden Stärken und Schwächen aus Nachhaltigkeitssicht von Anfang an identifiziert:

- Konformitätsprüfung auf Assetebene, die auch Risiken betrachtet, die sich aus dem lokalen

Energie- und Umweltrecht ergeben

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Due Diligence:
 - Resilienz und Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel, einschließlich Hochwasserrisiko und -schutz
 - Risiken durch Altlasten (Boden und Grundwasser) und Gebäudeschadstoffe
 - Gebäudetechnische Ausstattung (TGA, Energiedatenmonitoring etc.)
 - Energieausweise und andere regulatorische Risiken
 - Energieverbrauch und damit verbundene Treibhausgasemissionen sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz (auch zur Senkung der Betriebskosten und zur Steigerung des Investitionswertes)
 - Verkehrsanbindung und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs
 - Grünflächen und Biodiversität
- Vorschlag von asset-spezifischen Nachhaltigkeitsmaßnahmen, die in die CAPEX-Planung integriert werden können.

Asset Management

Das Asset Management wird unter Optimierung des ökologischen Werts der verwalteten Assets gestaltet. Aufgrund dessen werden die folgenden Maßnahmen in das Asset Management integriert, um eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Leistung zu erreichen:

- Integration der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen in die Akquisitionsphase des Asset Managements
- Untersuchung weiterer Möglichkeiten zur Optimierung der Ressourceneffizienz (u. a. Energie und Wasser)
- Regelmäßige Erfassung von Verbrauchsdaten und gegebenenfalls Verbesserung der Zählerinfrastruktur
- Verbesserung der Biodiversität an Standorten, die über Grünflächen oder grüne Dächer verfügen
- Property- und Facility-Management-Teams werden angehalten, ihre Beratung über den laufenden Betrieb des jeweiligen Gebäudes und seiner technischen Anlagen hinaus auszuweiten und Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu unterbreiten.

- Kontinuierliche Überprüfung der ESG-Aktivitäten zusammen mit Dienstleistern, um Erwartungen und Ergebnisse aufeinander abzustimmen
- Gewährleistung einer sicheren, geschützten und gesunden Umgebung für Mieterinnen und Mieter.

Bauprojektmanagement

Neubau- und Sanierungsprojekte bieten die Möglichkeit, die Nachhaltigkeitsleistung der Dawonia insgesamt erheblich zu beeinflussen. Zu Beginn der Projektentwicklungsphase werden die Nachhaltigkeitsmerkmale definiert und nahtlos in alle Phasen der Entwicklung integriert. Bei Projektentwicklungen der Dawonia werden alle Aspekte berücksichtigt, wie im Abschnitt „Nachhaltiges Bauen“ dieser ESG-Rahmenrichtlinie beschrieben.



NACHHALTIGES BAUEN

Verantwortung gegenüber der Umwelt

Nachhaltiges, ressourcenschonendes sowie energieeffizientes Bauen und Modernisieren unter Berücksichtigung und Einhaltung geltender Sicherheits- und Sozialstandards stellen Schwerpunkte in der strategischen Ausrichtung der Dawonia dar. Diese ESG-Policy gilt daher als Rahmenwerk für alle Entscheidungen und verpflichtet die Dawonia zu folgenden Maßnahmen im Bereich nachhaltige Projektentwicklung (Neubau & Sanierungen):

- Beachtung von Nachhaltigkeitskriterien bei der Auswahl von Baumaterialien und -produkten

- Auswahl und Einsatz von Auftragnehmern, welche sich zur Einhaltung geltender Sicherheits- und Sozialstandards, fairem und verantwortungsvollem Umgang mit Beschäftigten, ökologischen Standards, Integrität u.v.m. verpflichten; Unterzeichnung des Code of Conduct der Dawonia durch Auftragnehmer und Geschäftspartner
- Verwendung innovativer Technologien, um Treibhausgase zu reduzieren und die Lebens- und Wohnqualität zu verbessern
- Planung und Prüfung einer nachhaltigen, regenerativen Wärmeversorgung (z. B. Anschluss an das Fernwärmenetz)
- Einsatz von erneuerbaren Energien (z. B. PV-Anlagen) nach lebenszyklusorientierter Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Life Cycle Costing LCC) sowie bautechnischer Prüfung
- Lebenszyklusorientierte Planung unter Verwendung von Life-Cycle-Assessments (LCA) zur Erfassung und Analyse der Umweltauswirkungen (u.a. Embodied Carbon im Sinne einer CO₂-Bilanz der Materialien) im gesamten Lebenszyklus des Gebäudes bzw. ausgewählter Bauteile

- Planung und Durchführung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in optimierter energetischer Gestaltung mit dem Ziel der Erreichung hoher Effizienzklassen (Effizienzhaus 40 im Neubau) und KfW-Standards, möglichst über den gesetzlichen Standard hinausgehend
- Steigerung der Wassereffizienz durch wasserarme Landschaftsgestaltung der Außenanlagen und Freiflächen, Regenwasserversickerung sowie Einsatz von wassersparenden Armaturen
- Prüfung und Umsetzung von Abfallentsorgungskonzepten für eine konsequente und effektive Mülltrennung während der Bewirtschaftung sowie Aufnahme entsprechender Verpflichtungen in Verträge mit Dienstleistern
- Schaffung von Urban Gardening-Angeboten für die Mieterinnen und Mieter der Dawonia an verschiedenen Standorten
- Berücksichtigung der Biodiversität und des ökologischen Artenschutzes bei Neubauten und Modernisierungen
- Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung im Sinne einer Reduktion der Auswirkungen auf Mensch und Umwelt

(Luft, Boden und Gewässer) im gesamten Lebenszyklus – von der Erstellung bis zur Entsorgung oder Wiederverwertung der Baumaterialien

- Prüfung und Umsetzung umweltfreundlicher, nachhaltiger Mobilitätskonzepte an verschiedenen Standorten, unter anderem durch Ausbau von Car-Sharing-Angeboten (für Mieterinnen und Mieter), Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für Lastenräder oder E-Mobilität durch Errichtung von Leitungs- bzw. Ladeinfrastruktur.

Bezahlbarer und nachhaltiger Wohnraum

Durch die Schaffung von freifinanziertem sowie gefördertem Wohnraum trägt die Dawonia zur Reduzierung der Wohnungsknappheit in deutschen Städten bei. Zu Beginn jeder Projektentwicklung werden die Nachhaltigkeitsmerkmale im sozialen Bereich wie Optimierung der Wohn- und Lebensqualität, des Gemeinschaftswesens sowie die Einhaltung sozialer Standards der Auftragnehmer definiert und in alle Phasen der Entwicklung durch folgende Maßnahmen integriert:

- Förderung der künftigen Akzeptanz neuer Gebäude durch entsprechende Berücksich-

tigung kommunaler Aspekte während der Planungsphase, insbesondere durch die frühzeitige Einbindung der Nachbarschaft und Mieterinnen und Mieter bei unseren Development-Projekten

- Gestaltung lebenswerter und zukunftsfähiger Stadträume/-quartiere
- Optimierung von Wohn- und Lebensqualität für die Mieterinnen und Mieter unter Berücksichtigung von Licht-, Luft-, Schall- und Sicherheitsaspekten sowie Bereitstellung hochwertiger Außenflächen, Balkone und Terrassen
- Beachtung der Anforderungen für barrierefreies und altersgerechtes Bauen nach der Landesbauordnung sowie anderer derzeit gültiger Rechtsvorschriften
- Beitrag zu guten nachbarschaftlichen Beziehungen und zur nachhaltigen Quartiersentwicklung durch entsprechende Aktionen, Maßnahmen und Angebote.



DAWONIAS ESG-COMMITMENT

Durch nachhaltige Transformation zu mehr Wohnqualität und besserem sozialen Miteinander

Die ESG-Rahmenrichtlinie dient der Dawonia als Grundlage für ihr systematisches Engagement und ihre Werteorientierung. Anhand entsprechender Kennzahlen werden die ESG-Auswirkungen und ESG-Performance gemessen und unter anderem im Rahmen der Nachhaltig-

keitsberichterstattung transparent gemacht. Der Fokus liegt dabei auf nachhaltigen Investitionen im gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Die Dawonia ist bestrebt, ihre Leistung kontinuierlich zu verbessern und eine unabhängige Messung der Fortschritte im Rahmen entsprechender Zertifizierungen (wie beispielsweise GRESB und Green Building-Zertifizierungen) sicherzustellen.

Diese ESG-Policy wird an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Dawonia kommuniziert und auf der Unternehmenswebseite sowie im Intranet veröffentlicht.

Neben dieser ESG-Rahmenrichtlinie verpflichtet sich die Dawonia zur Einhaltung verschiedener weiterer interner Richtlinien und Verordnungen im Bereich Governance und Soziales, wie beispielsweise:

- Verhaltenskodex (Code of Conduct) für Geschäftspartner
- Dawonia Datenschutz Rahmenrichtlinie
- Arbeitszeitregelung
- Betriebsordnung
- ESG-Anforderungen an die Auswahl von Bauprodukten und Baumaterialien.

IMPRESSUM

Inhaltlich verantwortlich

Dawonia Management GmbH

Dom-Pedro-Str. 19

80637 München

Tel. +49 89 30617-0

Fax +49 89 30617-355

info@dawonia.de

Ihr Ansprechpartner

Cornelia Reimoser

Leitung Nachhaltigkeitsmanagement/ESG

E-Mail: Cornelia.Reimoser@dawonia.de

Iryna Dovganiuk

Nachhaltigkeitsmanagerin

E-Mail: Iryna.Dovganiuk@dawonia.de

Aktualisierungsdatum

Februar 2023

Review

Jährlich