

Nachhaltigkeitsbericht 2025

nach VSME

Dawonia



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Inhaltsverzeichnis

03 Allgemeines

- 03 Grundlagen für die Erstellung (B1)
- 08 Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan (C9)
- 09 Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – Zugehörige Initiativen (C1)
- 14 Umsatzerlöse aus bestimmten Tätigkeiten und Ausnahme aus EU-Referenzwerten (C8)
- 14 Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2)
- 15 Beschreibung der Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (C2)

21 Umwelt

- 21 Energie und Treibhausgasemissionen (B3)
- 27 THG-Reduktionsziele und Übergang für den Klimaschutz (C3)
- 32 Klimabedingte Risiken (C4)
- 35 Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (B4)
- 35 Wasser (B6)
- 37 Biodiversität (B5)
- 38 Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung (B7)

40 Soziales

- 40 Arbeitskräfte - Allgemeine Merkmale (B8)
- 41 Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (C5)
- 42 Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (B9)
- 43 Zusätzliche Informationen über die Arbeitskräfte des Unternehmens – Richtlinien für die Achtung der Menschenrechte und diesbezügliche Prozesse (C6)
- 45 Schwerwiegende Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten (C7)
- 45 Arbeitskräfte - Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (B10)

48 Governance

- 48 Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (B11)

52 Impressum

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Allgemeines

Grundlagen für die Erstellung (B1)

Wichtige Unternehmens- und Berichtskennzahlen (VSME Abs. 24)

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht umfasst das Basismodul und Zusatzmodul.

Weiterführende Informationen

Berichtsrahmen, Vollständigkeit und Methodik

Von der Möglichkeit, bestimmte Informationen aufgrund von Vertraulichkeit als Verschlussachen einzustufen und daher auszulassen, hat die Dawonia keinen Gebrauch gemacht. Der Berichtszeitraum ist das Kalenderjahr. Für die Ermittlung von Kennzahlen wurden weder Schätzverfahren noch Hochrechnungen angewandt.

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht wurde auf folgender Basis erstellt: Konsolidiert.

Weiterführende Informationen

Verantwortung und Rolle der Dawonia

Als Immobilienunternehmen steht der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG Konzern (nachfolgend der „Konzern“ oder das „Unternehmen“) in besonderem Maße in der Verantwortung, den Wandel hin zu einer nachhaltigen Zukunft aktiv mitzugestalten. Gebäude und Immobilien haben einen erheblichen Einfluss auf Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Kerngeschäft der Dawonia ist die Vermietung, Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände sowie der An- und Verkauf von Immobilien. Das Unternehmen verwaltet rund 1.583.800 Quadratmeter eigener Wohn- und Gewerbefläche mit klarer Fokussierung auf den süddeutschen Wohnungsmarkt.

Konsolidierungskreis und Einbeziehung von Tochterunternehmen

Der Nachhaltigkeitsbericht der Dawonia wurde auf konsolidierter Basis erstellt. Der zugrunde liegende Konsolidierungskreis entspricht dem des Konzernlageberichts 2025. In den Konzernabschluss der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG wurden neben der Muttergesellschaft Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG alle wesentlichen

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Tochterunternehmen, auf deren Finanz- und Geschäftspolitik die Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG einen beherrschenden Einfluss ausübt, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen. In den Konzernabschluss 2025 sind neben der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG 25 (Vorjahr: 25) weitere Unternehmen einbezogen

Eigentümerstruktur und organisatorische Einordnung

Seit dem Jahr 2013 befindet sich die Dawonia im Besitz eines Eigentümerkonsortiums und wird von einem Unternehmen der PATRIZIA-Gruppe gemanagt. Die Dawonia ist in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG organisiert und als integrierter Wohnungsbestandshalter tätig. Der Konzern bewirtschaftet und vermietet seinen umfangreichen Wohnungsbestand, kauft und verkauft eigene Wohnimmobilien und errichtet darüber hinaus Wohngebäude zur langfristigen Nutzung.

Kennzahlen zur wirtschaftlichen Darstellung

Im Berichtsjahr beträgt die Bilanzsumme der Dawonia 5.147,2 Mio. Euro, die Umsatzerlöse liegen bei 265,5 Mio. Euro. Zum Stichtag 31.12.2025 beschäftigte die Dawonia 368 Personen, wobei die Beschäftigtenzahl als Anzahl der Personen ausgewiesen wird. Das Land der Hauptgeschäftstätigkeit sowie der Standort der wesentlichen Vermögenswerte ist Deutschland (geographischer Bezugspunkt: 48.06645° N, 11.5484° E).

Entwicklung der Nachhaltigkeitsberichterstattung

Die Dawonia hat in den Jahren 2023, 2024 und 2025 jeweils einen Nachhaltigkeitsbericht gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Mit der Einstellung des DNK richtet die Dawonia ihre Berichterstattung künftig an anderen anerkannten und zukunftsfähigen Rahmenwerken aus. Ursprünglich hätte die Dawonia aufgrund ihrer Unternehmensgröße und Struktur unter die verpflichtende Berichterstattung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) fallen sollen. Im Zuge des „Omnibus-Verfahrens“ der Europäischen Kommission vom Februar 2025 wurden jedoch die Schwellenwerte für die Berichtspflicht angehoben. Durch diese Anpassung gehört die Dawonia nicht mehr zum verpflichtenden Anwendungsbereich der CSRD.

Berichtsstandard und freiwillige Anwendung des VSME

Ab dem Berichtsjahr 2025 berichtet die Dawonia daher freiwillig nach dem VSME-Standard für kleine und mittlere Unternehmen. Zusätzlich nutzt die Dawonia das VSME-Zusatzmodul (C1–C9), um zentrale Themenbereiche vertieft darzustellen. Mit der Entscheidung für den VSME-Standard folgt die Dawonia der Empfehlung der European Financial

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Reporting Advisory Group (EFRAG), die diesen Berichtsrahmen ausdrücklich für kleine und mittlere Unternehmen vorsieht. Damit orientiert sich die Dawonia an einem anerkannten, praxistauglichen und EU-konformen Standard, der den spezifischen Anforderungen eines mittelständisch geprägten Unternehmens in besonderem Maße gerecht wird.

Wesentlichkeit

Im Rahmen der Vorbereitung auf die CSRD-Berichterstattung hat die Dawonia 2024 eine umfassende ESG-Befragung unter Mitarbeiter:innen, Führungskräften, Mieter:innen und weiteren Stakeholdern durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden die für die Dawonia wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen empirisch identifiziert und priorisiert. Zu den zentralen Nachhaltigkeitsthemen zählen insbesondere:

- Klimaschutz sowie die Reduktion von CO₂-Emissionen und Energieintensität
- bezahlbares und nachhaltiges Wohnen
- Mieterzufriedenheit und Servicequalität
- eine verantwortungsvolle Unternehmensführung
- der Umgang mit den eigenen Arbeitskräften und die damit verbundene soziale Verantwortung

Die folgenden Tochtergesellschaften sind in dem konsolidierten VSME-Nachhaltigkeitsbericht erfasst:

Liste der Tochtergesellschaften	Name der Tochtergesellschaft	Eingetragene Adresse der Tochtergesellschaft
Dawonia GmbH	Dawonia GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Asset Beta GmbH	Dawonia Asset Beta GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Asset Delta GmbH	Dawonia Asset Delta GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Franken GmbH	Dawonia Franken GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Gebäudemanagement GmbH	Dawonia Gebäudemanagement GmbH	Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München
Dawonia Management GmbH	Dawonia Management GmbH	Dom-Pedro-Straße 19, 80637 München
Dawonia Niederbayern und Oberpfalz GmbH	Dawonia Niederbayern und Oberpfalz GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Oberbayern und Schwaben GmbH	Dawonia Oberbayern und Schwaben GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 1 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 2 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 2 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Dawonia Portfolio 3 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 3 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 4 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 4 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 5 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 5 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 6 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 6 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 7 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 8 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 9 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 9 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 10 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 10 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 11 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 11 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 12 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 12 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Portfolio 13 GmbH & Co.KG	Dawonia Portfolio 13 GmbH & Co.KG	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Regerhof GmbH	Dawonia Regerhof GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Wohnungs GmbH	Dawonia Wohnungs GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Epsilon Partner GmbH	Dawonia Epsilon Partner GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald
Dawonia Zeta Verwaltungs GmbH	Dawonia Zeta Verwaltungs GmbH	Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald

Weiterführende Informationen

Rechtsform: Sonstige Rechtsform des Unternehmens (Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. Kommanditgesellschaft)

NACE-Sektorklassifizierung Code(s):

- M - 68 Grundstücks- und Wohnungswesen
- M - 68.11 Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- M - 68.12 Erschließung von Grundstücken; Bauträger

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

- M - 68.2 Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleaste Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
- M - 68.1 Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen sowie Erschließung von Grundstücken
- M - 68.20 Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleaste Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

Bilanzsumme: 5.147.230.536 EUR - €

Umsatzerlöse: 265.517.895 EUR - €

Unser Unternehmen hat 368 Beschäftigte. Die Beschäftigtenzahl wurde Am Ende des Berichtszeitraums ermittelt. Dies ist berechnet als Anzahl Arbeitnehmer.

Das Land der Hauptgeschäftstätigkeit sowie der Standorte der wesentlichen Vermögenswerte ist Deutschland.

Die Geoposition unserer eigenen, gepachteten oder verwalteten Standorte wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

Liste der Standorte	Adresse des Standorts	Postleitzahl des Standorts	Stadt des Standorts	Land des Standorts	GPS-Koordinaten des Standorts
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Luise-Ullrich-Straße 2	82031	Grünwald	Deutschland	48.06645° N, 11.5484° E
Dawonia Management GmbH	Dom-Pedro-Straße 19	80637	München	Deutschland	48.1595° N, 11.5419° E
Dawonia Standort Nürnberg	Georg-Strobel-Straße 3	90489	Nürnberg	Deutschland	49.4559° N, 11.0918° E
Dawonia Standort Regensburg	Donaustauffer Str. 120	93059	Regensburg	Deutschland	49.0289601° N, 12.1201587° E
Dawonia Standort Würzburg	Tröltschstraße 4	97072	Würzburg	Deutschland	49.789644° N, 9.944482° E

Nachhaltigkeitszertifizierungen (VSME Abs. 25)

Weiterführende Informationen

Teilnahme am GRESB-Performance-Ranking

Seit 2022 nimmt die Dawonia jährlich am GRESB-Performance-Rating teil und konnte seither die Bewertung kontinuierlich steigern. GRESB gilt als eines der weltweit führenden Systeme zur Messung und Bewertung der

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Nachhaltigkeitsperformance gesamter Immobilienportfolios nach ESG-Kriterien. Die Qualitätsprüfung der eingereichten Unterlagen findet im Rahmen einer externen Kontrolle statt.

Ergebnisse im GRESB-Rating 2025

Im GRESB-Rating 2025 wurde die Dawonia gleich zweimal mit einem „Green Star“ ausgezeichnet: zum einen in der Kategorie „Standing Investments“ für das gesamte Bestandsportfolio und zum anderen in der Kategorie „Development“ für ihre Projektentwicklungen. Besonders erfreulich ist, dass das Portfolio zum zweiten Mal ein 3-Star-Rating erzielt hat. Die GRESB-Bewertung erfolgt auf Basis eines Leistungsvergleichs mit relevanten Wettbewerbern. Für die Auszeichnung mit einem „Green Star“ im Bereich „Standing Investments“ hat die Dawonia – anders als viele andere ihrer Peergroup – das gesamte Bestandsportfolio in das Scoring eingebracht. Im Bereich „Management“ werden beispielsweise Führung, Ziele, Mitarbeiterzufriedenheit oder Risikomanagement bewertet, während in der Kategorie „Standing Investments“ die Nachhaltigkeitsperformance des Portfolios im Fokus steht. Die aktuellen Projektentwicklungen werden hinsichtlich ihrer ESG-Leistung in der Kategorie „Development“ beurteilt, dabei geht es um Themen wie erneuerbare Energien, Wassereffizienz, CO₂e-neutrales Bauen oder Einbindung der Nachbarschaft.

Unternehmensspezifischer Aspekt

Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan (C9)

Geschlechtervielfalt im Leitungs- und/oder Aufsichtsgremium (VSME Abs. 65)

Das zahlenmäßige Geschlechterverhältnis im Leitungsorgan beträgt 0,25 (Frauen-zu-Männer-Verhältnis).

Weiterführende Informationen

Die Dawonia berücksichtigt Geschlechtervielfalt bei der Besetzung von Leitungs- und Kontrollgremien, strebt eine ausgewogene Repräsentanz von Frauen und Männern an und fördert Vielfalt in ihren Auswahl- und Entwicklungsprozessen.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Die Geschäftsführerin Dawonia RE General Partner GmbH, Grünwald, wird durch ihre Geschäftsführer Prof. Dr. Claus Lehner (Chief Executive Officer), Sebastian Gefeller (Chief Investment & Sales Officer) und Dirk Sattler (Chief Financial Officer) vertreten.

Die Geschäftsführung ist damit ausschließlich männlich besetzt. Das Frauen-zu-Männern-Verhältnis beträgt dort 0/3 bzw. 0,0.

Der Aufsichtsrat der Dawonia besteht aus sieben Mitgliedern, davon zwei Frauen und fünf Männern. Das Frauen-zu-Männern-Verhältnis beträgt somit 2/5 bzw. 0,4.

Insgesamt umfasst die Unternehmensleitung (Geschäftsführung und Aufsichtsrat) zehn Personen, davon zwei Frauen und acht Männer. Das Frauen-zu-Männern-Verhältnis beträgt damit insgesamt 2/8 bzw. 0,25.

Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – Zugehörige Initiativen (C1)

Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – zugehörige Initiativen (VSME Abs. 47)

Bedeutende Produkt- und/oder Dienstleistungsgruppen:

Das Geschäftsmodell der Dawonia

Die Dawonia zählt mit rund 24.600 Wohnungen zu den größten Wohnungsanbietern in Süddeutschland. Ihr Geschäftsmodell ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im mittleren und niedrigen Preissegment an private Haushalte, mit Schwerpunkt auf den Ballungsräumen. Etwa 60 Prozent der Wohnfläche entfallen auf München und Umland sowie auf Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Zusätzlicher Wohnraum entsteht insbesondere durch Nachverdichtung bestehender Quartiere. Die Dawonia verfolgt das Ziel, durch Engagement im geförderten Mietwohnungsbau sozialverträgliches Wohnen für Menschen mit niedrigerem und mittlerem Einkommen zu unterstützen.

Die Aktivitäten der Dawonia lassen sich in drei wesentliche Bereiche gliedern:

- **Immobilienbewirtschaftung:** Die Dawonia bewirtschaftet ihren umfangreichen Wohnungsbestand nachhaltig und investiert in die Weiterentwicklung und energetische Modernisierung ihrer Gebäude, um bezahlbaren und

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

zeitgemäßen Wohnraum langfristig zu sichern

- **Projektentwicklungen:** Die Dawonia entwickelt Neubauprojekte und schafft zusätzlichen Wohnraum insbesondere durch Aufstockungen und Nachverdichtung in urbanen Gebieten
- **An- und Verkauf:** Die Dawonia betreibt aktives Portfoliomanagement durch den gezielten An- und Verkauf von Wohnimmobilien. Der Fokus künftiger Investitionen liegt auf wirtschaftlich starken Regionen in Süddeutschland

Bedeutende Märkte:

Dawonia im süddeutschen Wohnmarkt

Die Dawonia vermietet bezahlbaren Wohnraum an private Haushalte in Süddeutschland, mit Fokus auf München, Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Ergänzend werden einzelne Gewerbeflächen vermietet.

Eigentümer- und Finanzierungsstruktur

Die Dawonia bietet selbst keine Kapitalanlagemöglichkeiten an. Investitionen in die Dawonia erfolgen ausschließlich über einen von der PATRIZIA Alternative Investments GmbH (PAI) gemanagten Immobilienfonds, der seit 2013 die Anteile an der Dawonia hält. Investoren können somit nur über diesen Fonds mittelbar in die Dawonia investieren.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Wichtigste Geschäftsbeziehungen:

Wichtigste Geschäftsbeziehungen

Als regional tätiges Wohnungsunternehmen setzt die Dawonia auf langjährige Kooperationsbeziehungen und vertraut auf regionale Partner, um das Verständnis von Qualität gemeinsam zu entwickeln. Folgende Kernbeziehungen sind für die Dawonia entlang der Wertschöpfungskette besonders relevant:

- Mieter:innen und Käufer:innen als Zentrum des Geschäftsmodells (inkl. Verkauf einzelner Wohnungen) sowie Vermietung von Gewerbeflächen an kleinere Unternehmen (ergänzend zum Kerngeschäft)
- Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen (Instandhaltung, Reparatur, Modernisierung) als zentrale Partner für die Bestandsbewirtschaftung und Servicequalität
- Planer, Bauunternehmen und Projektentwickler für Neubau und Bestandsoptimierung
- Kommunale Unternehmen und Behörden als Genehmigungs- und Kooperationspartner im Rahmen von Projekt- und Quartiersentwicklungen.

Relevante Vertriebskanäle

Die Vermarktung der Wohnungen erfolgt hauptsächlich über die Plattform Immomio sowie direkt über die unternehmenseigene Dawonia-Plattform, über die Miet- und Kaufobjekte angeboten werden. Dadurch steht die Dawonia in engem Austausch mit Interessent:innen, Mieter:innen und Käufer:innen.

Darüber hinaus beinhaltet die Strategie folgende Kernelemente, die sich auf Nachhaltigkeitsthemen beziehen oder sich auf diese auswirken:

Kernelemente der Unternehmensstrategie

Die Dawonia setzt auf eine ganzheitliche und nachhaltig ausgerichtete Immobilienstrategie, die auf langfristigen Erfolg und Werterhalt abzielt. Ziel ist die Bereitstellung attraktiver, bezahlbarer und zukunftsfähiger Wohnangebote. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und basiert auf einem umfassenden ESG-Ansatz (Environmental, Social, Governance).

Environmental – Klimaschutz und Portfolioqualität

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

- Dekarbonisierung unter wirtschaftlichen Aspekten als zentrales Ziel
- Steigerung der energetischen Gebäudequalität im Portfolio

Social – Mieter:innen und Mitarbeiter:innen im Fokus

- Bezahlbarer Wohnraum als Kern des Geschäftsmodells
- Stärkung von Servicequalität und Zufriedenheit der Mieter:innen
- Attraktive, sichere Arbeitsplätze und gute Arbeitsbedingungen, u. a. durch regelmäßige Mitarbeiterbefragungen und darauf aufbauende Programme
- Gleichstellung und Fairness, Vorbereitung auf die Anforderungen der EU-Entgelttransparenzrichtlinie (u.a. im Bereich Gender Pay Gap Analyse)

Governance – Verantwortungsvolle Unternehmensführung

- Wirksames Compliance- und Risikomanagementsystem zur Aufdeckung von Compliance-Vorfällen sowie zur Sicherstellung der Einhaltung gesetzlicher und interner Vorgaben
- Berichterstattung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK); ab 2025 Berichterstattung nach den VSME-Standards
- Teilnahme und Verbesserung im ESG-Rating GRESB als Steuerungsimpuls
- Externer Ethikbeirat zur Beratung der Geschäftsführung (seit 2024)

Ausrichtung an globalen Klima- und Nachhaltigkeitsstandards

Die Dawonia bekennt sich zu den Klimazielen des Pariser Abkommens, zum deutschen Klimaschutzziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 sowie zu den Zielen der Sustainable-Finance-Strategie der EU. Als Mutterunternehmen der verantwortlichen Investmentmanagement-Gesellschaft hat die PATRIZIA SE 2019 die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) unterzeichnet; deren Umsetzung ist damit auch für die Dawonia maßgeblich. Gleiches gilt seit 2021 für die Net Zero Asset Managers-Initiative.

Zentral gebündelter Übergangsplan

Für das gesamte Portfolio wurde ein Net-Zero-Klimafahrplan (in den VSME-Standards „Übergangsplan“) entwickelt. Er definiert konkrete Zielwerte und Leitplanken für Bestandsmodernisierung, Projektentwicklung sowie An- und Verkauf. Im Mittelpunkt stehen:

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

- Reduktion der CO₂e-Emissionen in Scope 1-3 (standortbasiert) um 10 Prozent bis 2030 (Basisjahr 2025) mit jährlichem Reporting und jährlich aktualisierten Prognosen
- kosteneffizientes Maßnahmenprogramm zur Reduktion von Emissionen und Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien
- Steigerung der energetischen Gebäudequalität – bis 2030 maximal 95 kWh/(m²a) durchschnittliche Energieintensität im Portfolio
- Sicherstellung wirtschaftlicher Tragfähigkeit und Bezahlbarkeit für die Mieter:innen

Steuerung und Monitoring

Die Umsetzung der strategischen Nachhaltigkeitsziele wird über ein systematisches KPI-basiertes Steuerungs- und Monitoringsystem begleitet. Relevante Leistungsindikatoren werden standardisiert erfasst, analysiert und zur Entscheidungsunterstützung eingesetzt. Folgende KPI waren für die Dawonia in den vergangenen Jahren besonders wichtig:

- Energie und Klimaschutz (End- und Primärenergieintensität, Energieeffizienzklasse, CO₂e-Intensität, Energieverbrauch, CO₂e-Emissionen)
- Ressourcen (Wasserverbrauch und Abfallaufkommen)
- Modernisierung und Modernisierungsquote (Anzahl modernisierter Wohneinheiten im Bestand sowie Anzahl modernisierter Heizungen im Bestand)
- Anzahl geförderter Wohnungen
- Anzahl fertiggestellter Neubauwohnungen
- wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Instandhaltungsquote, Forderungsquote, Mieten- und Betriebskostentracking)
- Mobilitätskennzahlen (Mikro- und Makrolage, Fahrradstellplätze, Kfz-Stellplätze, für E-Mobilität ausgestattete Stellplätze)
- Personaldaten zur Mitarbeiterstruktur, Diversität und Qualifizierung unter Berücksichtigung des Arbeitnehmerschutzes
- Governance-Kennzahlen (Datenschutzvorfälle, Compliance, Geldwäsche).

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Umsatzerlöse aus bestimmten Tätigkeiten und Ausnahme aus EU-Referenzwerten (C8)

Umsatzerlöse aus bestimmten Sektoren (VSME Abs. 63)

Weiterführende Informationen

Für die VSME-Berichterstattung sind Umsatzerlöse von Tätigkeiten offenzulegen, die potenziell mit besonderen Nachhaltigkeits- oder Reputationsrisiken verbunden sind, wie etwa der Vertrieb oder die Produktion kontroverser Waffen, der Anbau oder die Verarbeitung von Tabak oder die Förderung oder Nutzung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Gas. Da die Dawonia ausschließlich im Bereich Wohnimmobilien tätig ist, werden keine Umsatzerlöse aus solchen Geschäftsfeldern erzielt.

Ausschluss aus EU-Referenzwerten (VSME Abs. 64)

Weiterführende Informationen

Es bestehen keine Berührungspunkte mit Ausnahmeregelungen zu EU-Referenzwerten, die in diesem Zusammenhang relevant wären. Aufgrund der klaren Branchenausrichtung und des Tätigkeitsprofils findet dieser Offenlegungsbereich daher auf die Dawonia keine Anwendung.

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2)

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen (VSME Abs. 26)

Zu den folgenden Nachhaltigkeitsthemen haben wir Verfahrensweisen, Richtlinien oder künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft eingeführt:

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

- Klimawandel
- Eigene Arbeitskräfte
- Unternehmensführung
- Verbraucher und Endnutzer

Diese sind öffentlich zugänglich: Ja

Wir haben Ziele definiert, um die Umsetzung der Richtlinien und den Fortschritt bei der Erreichung dieser Ziele zu überwachen: Ja

Weiterführende Informationen

[Dawonia ESG Richtlinien 2025.pdf](#)

Beschreibung der Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (C2)

Beschreibung der Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (VSME Abs. 48)

Wir beschreiben unsere Praktiken, Konzepte und/oder zukünftigen Initiativen folgendermaßen:

Klimaziele und Reduktionspfad

Die Dawonia hat die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen identifiziert und verfolgt diese entlang strukturierter Unternehmensprozesse. Standardisierte Geschäftsprozesse mit klaren Zuständigkeiten sind im Organisationshandbuch dokumentiert und für alle Mitarbeiter:innen einsehbar. Sie bilden die Grundlage für die unternehmensweite ESG-Steuerung. Die wichtigsten ESG-relevanten Prozesse, wie beispielsweise das ESG-Datenmanagement oder der ESG-Risikomanagementprozess, sind fest in die Prozesslandschaft eingebunden. Assetspezifische Nachhaltigkeitsmaßnahmen werden sowohl in der CAPEX-Planung als auch in der Akquisitionsphase des Assetmanagements systematisch berücksichtigt.

Richtlinien und Standards im Bereich Nachhaltigkeit

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Die Dawonia verfügt über umfassende interne Richtlinien, die zentrale Nachhaltigkeitsthemen in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance abdecken.

Übergeordnete Richtlinie:

- ESG-Rahmenrichtlinie: beschreibt das Selbstverständnis nachhaltiger Unternehmensführung sowie Ziele, Prinzipien und Umsetzungspflichten. Sie wird jährlich aktualisiert und ist öffentlich zugänglich.

Weitere relevante Richtlinien:

- Risikomanagement, Datenschutz und Compliance
- Risikorichtlinie
- Richtlinie zur Compliance-Risikoanalyse
- Datenschutz-Rahmenrichtlinie
- Richtlinie Family & Friends

Betriebliche Vereinbarungen

- Gesamtbetriebsvereinbarungen (Flexible Arbeitszeitregelung, IT-Systeme und Arbeitnehmerdatenschutz, Verhaltenskodex der Dawonia u. v. m.)
- Fairhaltenskodex (Regeln für ein faires, produktives und angenehmes Arbeitsumfeld)

Beschaffungsrichtlinien

- Code of Conduct für Geschäftspartner
- Allgemeine Planungsgrundlagen für Neubau und Erweiterungen
- Beschaffungsrichtlinie (umwelt- und sozialverträgliche Procurement-Standards)

Ergänzende Regelwerke, die nicht unmittelbar dem Nachhaltigkeitskontext zugeordnet sind, gehören ebenfalls zum Governance-Rahmen des Unternehmens.

Strategische ESG-Anforderungen entlang aller Geschäftsbereiche

Entlang der Wertschöpfungskette bestehen folgende bereichsspezifische ESG-Anforderungen:

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Nachhaltigkeitsmanagement: gemeinsame Festlegung von Qualitäten und Zielen für das Portfolio- und Assetmanagement

- Definition von Umweltkennzahlen und ESG-KPIs
- Entwicklung, Monitoring und Umsetzung des Net-Zero-Klimafahrplans
- Teilnahme am jährlichen GRESB-Performance-Rating
- Integration nachhaltigkeitsbezogener Assetdaten in Quartalsberichte
- Definition mittel- und langfristiger Umweltziele zu Energie, Wasser, Abfall und Biodiversität
- Definition und Umsetzung sozialer Verbesserungsziele

Investmentmanagement

- ESG-Anforderungen in der Due-Diligence-Phase
- ESG-Ankaufsscoring zur systematischen Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance
- Integration assetspezifischer Nachhaltigkeitsmaßnahmen in die CAPEX-Planung

Bauprojektmanagement

- Integration definierter Nachhaltigkeitsanforderungen in Neubau- und Modernisierungsprojekte
- Anwendung der allgemeinen Planungsgrundlagen mit Nachhaltigkeitskriterien
- Objektspezifische ESG-Anforderungen zu Beginn der Projektentwicklungen
- Integration der Nachhaltigkeitsanforderungen in alle Projektphasen

Propertymanagement

- ESG-Anforderungen vom technischen/kaufmännischen Gebäudemanagement bis zur Ver- und Entsorgung
- Verpflichtung externer Dienstleister zur Einhaltung von ESG-Kriterien
- Ausbau nachhaltiger Dienstleistungen (u. a. E-Mobilität, papierlose Kommunikation)

Die damit verbundenen Ziele beschreiben wir wie folgt:

Initiativen und Maßnahmenprogramme

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Für die priorisierten Nachhaltigkeitsthemen bestehen strategische Initiativen und Maßnahmenprogramme, unter anderem die folgenden:

- Dekarbonisierung: Net-Zero-Klimafahrplan mit konkreten 10-Jahres-Zielen und Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen
- Ressourcen- und Energieeffizienz: Ausbau erneuerbarer Energien im Rahmen der PV-Strategie, Einsatz energieeffizienter Technologien sowie Ziele zur Steigerung der energetischen Qualität
- Nachhaltiges Bauen: Anforderungen aus Green-Building-Zertifikaten (NaWoh, DGNB) als Grundlage für Projektentwicklungen
- Bezahlbares Wohnen: Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Neubau und Bestandsverdichtung, insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnens
- Arbeitgeberattraktivität: sichere Beschäftigung, faire Vergütung, flexible und mobile Arbeitsmodelle, Mitarbeiterzufriedenheit
- Unternehmenskultur: offene, wertorientierte Kultur mit definierten Leitwerten und einer New-Work-Initiative
- Governance: Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und interner Regelwerke, Förderung eines wertschätzenden und integren Miteinanders
- ESG-Kompetenzentwicklung: regelmäßige ESG-Pflichtschulungen für alle Mitarbeiter:innen
- Optimierte Service- und Reparaturprozesse: vertraglich gebundene Partner mit hohen Service- und Qualitätsstandards zur Effizienzsteigerung und Reduktion von Umweltbelastungen
- Mieterzufriedenheit und Serviceorientierung: Verbesserung von Effizienz und Transparenz im Kundenservice, u. a. durch digitale Services wie die My Dawonia Mieter-App.

Rolle der Digitalisierung

Die Digitalisierung ist ein wesentliches Querschnittsthema zur Unterstützung der Nachhaltigkeitsziele. Digitale Lösungen verbessern die Datenqualität, die Ressourcensteuerung und die Transparenz und ermöglichen dadurch effizientere sowie umweltfreundlichere Prozesse. Die Dawonia prüft aktuell den Einsatz von Künstlicher Intelligenz, um den Ressourcenverbrauch und die betrieblichen Abläufe weiter zu optimieren.

Das Datenmanagement aller zentralen Geschäftsprozesse erfolgt im ERP-System SAP. Relevante ESG-Kennzahlen werden – soweit möglich – ebenfalls in SAP integriert. Die Validierung der Daten erfolgt durch interne und externe Expert:innen.

Erstellt mit:



Deutscher
Nachhaltigkeits
Kodex

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Für die technische Portfolioanalyse nutzt die Dawonia eine spezialisierte Bestandsmanagementsoftware. Externe Fachleute führen regelmäßige Begehungen des Bestands durch (nächster Termin 2026). Dadurch liegen für das gesamte Portfolio aktuelle Informationen zu Bauzuständen sowie zu Optimierungspotenzialen vor.

Ziele und Monitoring

Für alle wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen definiert die Dawonia verbindliche Ziele, die in einer jährlich aktualisierten Nachhaltigkeitsroadmap mit Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Meilensteinen verankert sind. Der Fortschritt wird fortlaufend anhand zentraler ESG-Kennzahlen wie CO₂-Reduktionszielen, Energieeffizienzindikatoren und Modernisierungsquoten sowie relevanten sozialen und Governance-Werten überwacht. Das Monitoring erfolgt im Rahmen des ESG-Reportings an den Aufsichtsrat, im GRESB-Performance-Rating sowie im Zuge der internen und externen Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Verantwortliche Personalebene (VSME Abs. 49)

Führungsebene:

Strategische Verantwortung für Nachhaltigkeit

Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit liegt bei der Geschäftsführung, die im regelmäßigen Austausch mit Aufsichtsrat und Investoren steht, um wesentliche Nachhaltigkeitsthemen und die jährlichen ESG-Ziele zu priorisieren und weiterzuentwickeln. Der Aufsichtsrat der Dawonia legt in Abstimmung mit der Geschäftsführung jährlich messbare Unternehmensziele fest. Elementare Bestandteile dieser Unternehmensziele sind konkrete ESG-Zielsetzungen zur Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance. Die Erreichung dieser ESG-Ziele wird jährlich durch den Aufsichtsrat kontrolliert. Eine Messbarkeit und externe Kontrolle der Nachhaltigkeitsziele sind unter anderem im Zusammenhang mit der jährlichen Teilnahme an dem GRESB-Performance-Rating gegeben. Zusätzlich zur Verankerung von messbaren Nachhaltigkeitszielen in den Zielvereinbarungen der Geschäftsführung sowie des oberen und mittleren Managements (Bereichs- und Abteilungsleitungen) hat die Dawonia in den letzten Jahren ein monetäres Anreizsystem etabliert, das sich als sehr motivierend und effektiv erwiesen hat.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum**Organisationsübergreifendes Nachhaltigkeitsmanagement**

Zur wirksamen Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Dawonia ausgehend vom COO-Ressort ein organisationsübergreifendes Nachhaltigkeitsmanagement aufgebaut. Seit 2022 wird das Thema durch die Gründung einer eigenen Abteilung innerhalb des Portfoliomanagements gestärkt und erfolgreich skaliert. Diese Einheit entwickelt die ESG-Strategie kontinuierlich fort, verantwortet den Klimafahrplan, koordiniert bereichsübergreifende Maßnahmen, überwacht und berichtet die Fortschritte. Ein ESG-Lenkungskreis aus Führungskräften und Fachexpert:innen trifft sich regelmäßig, um in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Nachhaltigkeitsmanagement alle nachhaltigkeitsrelevanten Themen ressortübergreifend voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist damit fest in den Entscheidungsprozessen der Dawonia verankert.

Ergänzend dazu fokussiert sich das Dawonia-Nachhaltigkeitsteam auf betriebliche Nachhaltigkeit und organisiert entsprechende Aktivitäten und Events, darunter Kooperationen wie die mit der Münchner Tafel e. V. sowie weitere Spendenaktionen.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Umwelt

Energie und Treibhausgasemissionen (B3)

Energieverbrauch (VSME Abs. 29)

Der gesamte Energieverbrauch beläuft sich auf 98.998 MWh.

Unser Energieverbrauch schlüsselt sich in erneuerbare und nicht-erneuerbare Quellen auf wie in folgender Tabelle dargestellt:

Aufschlüsselung des Energieverbrauchs	Strom	Selbst erzeugte Elektrizität	Brennstoffe
Erneuerbare Energien	6.106 MWh	0 MWh	1.418 MWh
Nicht erneuerbare Energie	2.550 MWh	0 MWh	88.925 MWh

Weiterführende Informationen

Relevante Energieverbräuche im Portfolio

Die Dawonia benötigt für ihren Immobilienbestand überwiegend Energie für Heizung, Warmwasser und Beleuchtung. Seit 2020 werden die tatsächlichen Energieverbräuche jährlich für das GRESB-Reporting erhoben. Aufgrund des Einreichungszeitpunkts im zweiten Quartal liegt die Datenabdeckung bei rund 70 Prozent, da Abrechnungen zentral versorgter Objekte noch unvollständig sind und für dezentral versorgte Einheiten keine Verbrauchsdaten vorliegen.

Datengrundlagen für Reporting und Benchmarking

Für alle übrigen Reportings werden die Energieverbräuche auf Basis der Energieausweise berechnet. Dadurch steht eine vollständige Datenbasis zur Verfügung. Der Allgemeinstrom und der Energieverbrauch für die 132 aktiven Flottenfahrzeuge beruht auf tatsächlich erfassten Verbrauchsdaten. Mieterstrom wird in der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt, da es sich um individuellen Stromverbrauch der Mieter:innen handelt, der aus Datenschutzgründen (DSGVO) nicht erfasst oder bilanziert werden darf.

Wärmeversorgung und Strombezug

In den versorgten Mietobjekten erfolgt die Wärmeversorgung vor allem über Gas und Fernwärme, vereinzelt werden Wärmepumpen, Heizöl oder Pellets eingesetzt. Die Lieferung der Wärmeenergie für zentral versorgte Objekte wird

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

überwiegend durch einen Contractor erbracht. Seit 2022 wird der Allgemeinstrom der Gemeinschaftsflächen vollständig als Ökostrom bezogen. Für die Jahre 2026 bis 2028 wurde erneut ein Liefervertrag für Ökostrom abgeschlossen.

Unternehmensstandorte und Bilanzierungskreis

Die Dawonia verfügt über Unternehmensstandorte in Grünwald, München, Nürnberg, Regensburg und Würzburg. Die Büroimmobilien in München und in Nürnberg befinden sich im Eigentum der Dawonia, an den übrigen Standorten sind Räumlichkeiten angemietet. Die im Eigentum befindlichen Büroimmobilien werden hinsichtlich ihres Energieverbrauchs als Teil des Gesamtportfolios (1.583.823 Quadratmeter Wohn- und Gewerbefläche) bilanziert. Die angemieteten Büroflächen werden aktuell nicht bilanziert. Das 2023 durchgeführte Energieaudit bestätigt dieses Vorgehen mit Bezugnahme auf die Bagatellgrenze gemäß Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G).

Definitionen zur Zusammensetzung des Energieverbrauchs

Die oben dargestellte Tabelle zeigt die Zusammensetzung des Energieverbrauchs und der eigenen Energieerzeugung. Die Zuordnung der Energieträger und -quellen nach erneuerbaren und nicht-erneuerbaren Energien ist dabei wie folgt definiert:

- **Energieverbrauch gesamt**
 - Der erneuerbare Anteil enthält Allgemeinstrom, Stromverbrauch der Wärmepumpen und des Fuhrparks (E-Fahrzeuge) sowie Pellets, der nicht-erneuerbare Anteil setzt sich aus Erdgas, Stromverbrauch für elektrische Heizungen und Fuhrpark (Verbrenner) sowie Heizöl zusammen
- **Energieverbrauch aus Strom**
 - Der erneuerbare Anteil enthält den Allgemeinstrom sowie den Stromverbrauch der Wärmepumpen und des Fuhrparks (E-Fahrzeuge), der nicht-erneuerbare Anteil umfasst den Stromverbrauch für elektrische Heizungen
- **Energieverbrauch aus selbst erzeugter Elektrizität**
 - Aktuell gibt es keinen Verbrauch aus selbst erzeugter Elektrizität ausgenommen für Wärmepumpen, der nicht getrennt ausgewiesen wird
- **Energieverbrauch aus Brennstoffen**
 - Der erneuerbare Anteil umfasst den Verbrauch von Pellets; der nicht-erneuerbare Anteil beinhaltet den Einsatz von Erdgas, Heizöl sowie den Kraftstoffverbrauch des Fuhrparks (Verbrennerfahrzeuge).

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

- **Eigene Energieerzeugung – Strom**

- Berücksichtigt die eigene Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlagen (PV) im Modell der Volleinspeisung.

Der Energieverbrauch aus Fernwärme lässt sich den VSME-Kategorien „Brennstoffe“ und „Strom“ nicht zuordnen und ist daher im Gesamtenergieverbrauch nicht enthalten. Im Berichtsjahr 2025 wurden 65.293 MWh Fernwärme verbraucht. Der gesamte Energieverbrauch aus Fernwärme, Brennstoffen und Strom beläuft sich auf 164.291 MWh.

Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 30)

Die geschätzten THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) gemäß den Vorgaben des THG-Protokolls (Version 2004) belaufen sich im Berichtszeitraum auf:

Geschätzte Treibhausgasemissionen	Scope 1	Scope 2 standortbezogen	Scope 2 marktbasierend	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 standortbezogen)	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 marktbasierend)
Derzeit angegeben	18.066 tCO ₂ e	20.355 tCO ₂ e	3.771 tCO ₂ e	38.421 tCO ₂ e	21.837 tCO ₂ e

Weiterführende Informationen

Bilanzierung der Treibhausgasemissionen (Scopes 1–3)

Die wesentlichen CO₂e-Emissionen der Dawonia entstehen aus der Wärmeversorgung des Immobilienbestands, insbesondere durch Heizung, Warmwasserbereitung, sowie der Beleuchtung der Allgemeinbereiche. Für das jährliche GRESB Performance Rating werden die tatsächlichen Emissionen aus den erfassten Verbrauchsdaten herangezogen. Für alle weiteren Reportings – und damit auch für diesen Bericht – werden die CO₂e-Emissionen auf Basis der Energieverbräuche aus den Energieausweisen ermittelt. Dadurch steht eine vollständige und konsistente Datengrundlage für das jährliche Monitoring und Reporting zur Verfügung. Die CO₂e-Emissionen des Allgeminstroms und des Fuhrparks beruhen auf tatsächlich erfassten Verbrauchsdaten.

Standortbasierter und marktbasierter Ansatz

Die Dawonia ermittelt ihre Treibhausgasemissionen seit 2020 gemäß dem Greenhouse Gas Protocol für die Scopes 1 bis 3. Für die Berechnung der standortbasierten Emissionen in Scope 2 werden die Emissionsfaktoren des

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Umweltbundesamts verwendet, berücksichtigt werden dabei sowohl direkte als auch indirekte Emissionen, einschließlich Vorketten- und Hilfsenergien. In die Ermittlung der CO₂-Äquivalente fließen die Treibhausgase Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄) und Distickstoffoxid (N₂O) ein. Für den marktbasieren Ansatz nutzt die Dawonia seit 2025 in Scope 2 die von den jeweiligen Fernwärmeversorgern bereitgestellten Emissionsfaktoren. Liegen solche Daten nicht vor, erfolgt die Berechnung analog auf Basis der direkten und indirekten Emissionsfaktoren des Umweltbundesamts.

Zuordnung nach GHG-Protocol (Scopes)

Die Treibhausgasemissionen der Dawonia werden in Scope 1, 2 und 3 unterteilt. Dabei ergeben sich folgende Emissionsquellen:

- Scope 1 (direkte Emissionen)
 - Verbrennung von Erdgas, Heizöl und Pellets
- Scope 2 (indirekte energiebezogene Emissionen)
 - Fernwärmebezug
 - Strom für Wärmeerzeugung inkl. Wärmepumpen und Allgemeinstrom für Gemeinschaftsflächen
- Scope 3 (weitere indirekte Emissionen) – beziehend auf die 15 Kategorien des THG-Protokoll Corporate Value Chain Accounting and Reporting Standards
 - Vorgelagerte Emissionen aus Erdgas, Heizöl, Pellets und dem Bezug von Fernwärme (Kategorie 3: brennstoff- und energiebezogene Emissionen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind)
 - Vorgelagerte Emissionen aus Strom für Wärmeerzeugung inkl. Wärmepumpen und Allgemeinstrom (Kategorie 3: brennstoff- und energiebezogene Emissionen, die nicht in Scope 1 oder 2 enthalten sind)
 - Emissionen aus dem Fuhrpark (Kategorie 8: vorgelagerte geleaste Vermögenswerte)

Mit diesem Ansatz erfasst die Dawonia prozentual den überwiegenden Teil ihrer relevanten Emissionen.

Aspekte aus dem Zusatzmodul bei der Angabe der Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 50)

Die geschätzten THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) gemäß den Vorgaben des THG-Protokolls (Version 2004) belaufen sich im Berichtszeitraum auf:

Geschätzte Treibhausgasemissionen	Scope 3	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 standortbezogen + Scope 3)	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 marktbasier + Scope 3)

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Derzeit angegeben	7.492 tCO ₂ e	45.913 tCO ₂ e	29.330 tCO ₂ e
-------------------	--------------------------	---------------------------	---------------------------

Weiterführende Informationen**Berücksichtigung von Scope-3-Emissionen**

Die Dawonia bilanziert alle Scope-3-Emissionen, die unmittelbar mit den eingesetzten Energieträgern (Erdgas, Heizöl, Pellets, Strom) sowie den geleasteten Fahrzeugen verbunden sind und in die Kategorien 3 und 8 (bezugnehmend auf die 15 Kategorien des THG-Protokoll (Corporate Value Chain Accounting and Reporting Standards) fallen. Weitere potenzielle Scope-3-Emissionen – darunter insbesondere eingekaufte Waren und Dienstleistungen, Arbeitswege der Mitarbeiter:innen oder Abfälle aus dem laufenden Betrieb – wurden einmalig im Jahr 2023 erhoben bzw. auf Basis geeigneter Benchmarks berechnet. Sie werden nicht bilanziert, da sie gemäß Wesentlichkeitsprüfung unterhalb der Bagatellgrenze liegen. Zudem wird Mieterstrom nicht berücksichtigt, da es sich um individuellen Stromverbrauch der Mieter:innen handelt, der aus Datenschutzgründen (DSGVO) nicht personenbeziehbar erfasst oder bilanziert werden darf.

Treibhausgasintensität (THG-Intensität) (VSME Abs. 31)

Standortbezogene Treibhausgasemissionen der Scope 1 und Scope 2: 0,000145 tCO₂e / EUR - €

Marktbasierte Treibhausgasemissionen der Scope 1 und Scope 2: 0,000082 tCO₂e / EUR - €

Gesamtintensität der standortbezogenen Treibhausgasemissionen: 0,000173 tCO₂e / EUR - €

Gesamtintensität der marktbasierten Treibhausgasemissionen: 0,00011 tCO₂e / EUR - €

Erstellt mit:

**Unternehmensspezifischer Aspekt****Bedeutung der flächenbezogenen Treibhausgasintensität**

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Für die Dawonia besitzt die Treibhausgasintensität bezogen auf die Wohn- und Mietfläche eine deutlich höhere Aussagekraft und stellt eine zentrale Kennziffer dar. Daher veröffentlicht die Dawonia die entsprechenden Daten seit dem Referenzjahr 2020. Ab dem Berichtsjahr 2025 umfasst die Kennzahl ausschließlich gebäudebezogene CO₂e-Emissionen in Orientierung an der Systematik des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Im Vergleich zu den im Nachhaltigkeitsbericht für 2020–2024 veröffentlichten Daten ergeben sich aufgrund der Umstellung der Methodik geringfügige Abweichungen, da gemäß der GEG-Definition ausschließlich Emissionen für Wärme (Heizung, Warmwasser) enthalten sind. Emissionen des Fuhrparks sowie aus Allgemein- und Mieterstrom werden nicht einbezogen, da sie außerhalb der Bilanzgrenzen der wohnungswirtschaftlichen Energieausweise liegen.

Treibhausgasintensität (Tonnen CO₂e/m²)

Kennzahlen	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Gebäudebezogene CO ₂ e-Intensität der Scope 1-3 (Scope 2 standortbasiert)	32,9	29,9	30,8	28,8	28,1	27,5
Gebäudebezogene CO ₂ e-Intensität Scope 1-3 (Scope 2 marktbasierend)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	19,6	18,2

Lebenszyklusbasierte Klimawirkung der Neubau- und Modernisierungsvorhaben

Mit dem langfristigen Ziel einer CO₂-neutralen Gebäudebewirtschaftung analysiert die Dawonia seit 2025 auch systematisch den Carbon Footprint ihres Immobilienbestands. Für sämtliche Neubauprojekte sowie ausgewählte Modernisierungsvorhaben wird standardmäßig eine Ökobilanz (Life Cycle Assessment, LCA) gemäß den Anforderungen der DIN EN 15978 sowie des Qualitätssiegels Nachhaltige Gebäude (QNG) durchgeführt. Im Rahmen der Ökobilanzierung wird insbesondere das Treibhauspotenzial (Global Warming Potential, GWP100) über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet. Die derzeit in Planung und Umsetzung befindlichen Projekte weisen – bezogen auf eine angenommene Lebensdauer von 50 Jahren – ein durchschnittliches Treibhauspotenzial von 20,88 kgCO₂e/m²a auf und bewegen sich damit im Bereich der aktuellen QNG-Anforderungswerte.

Erstellt mit:



THG-Reduktionsziele und Übergang für den Klimaschutz (C3)

THG-Reduktionsziele (VSME Abs. 54)

Als Zieljahr für die Erreichung der THG-Reduktionsziele haben wir das Jahr 2030 festgelegt.

Als Basisjahr für die Ziele wurde 2025 verwendet.

Die Zielwerte sowie die Bezugswerte aus dem Basisjahr werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Geschätzte Treibhausgasemissionen	Scope 1	Scope 2 Standortbezogen	Scope 2 marktbasiert	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 Standortbezogen)	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 marktbasiert)	Scope 3	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 Standortbezogen + Scope 3)	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 marktbasiert + Scope 3)
Basisjahr	18.066 tCO ₂ e	20.355 tCO ₂ e	3.771 tCO ₂ e	38.421 tCO ₂ e	21.837 tCO ₂ e	7.492 tCO ₂ e	45.913 tCO ₂ e	29.330 tCO ₂ e
Zieljahr	14.250 tCO ₂ e	20.250 tCO ₂ e	3.752 tCO ₂ e	34.500 tCO ₂ e	18.002 tCO ₂ e	6.822 tCO ₂ e	41.322 tCO ₂ e	24.823 tCO ₂ e

Weiterführende Informationen

Klimaziele und Reduktionspfad

Die Dawonia strebt Klimaneutralität bis 2045 an. Im Rahmen der jährlichen Aktualisierung der Langfristplanung wird jeweils ein 10-Jahres-Horizont für die Maßnahmen- und Investitionsplanung zugrunde gelegt, einschließlich einer Prognose zur Reduktion der CO₂e-Emissionen. Konkrete CO₂e-Ziele werden jeweils für einen 5-Jahres-Zeitraum festgelegt. Darüber hinaus werden Prognosen und Szenarien gerechnet, um beispielsweise die geplante Dekarbonisierung der Fernwärme und des Stromnetzes mit entsprechenden Annahmen zu berücksichtigen.

Erstellt mit:



Zieljahr und Methodik der Emissionsziele

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Die Dawonia hat das Jahr 2030 als Zieljahr definiert, als Basisjahr für die Zielerreichung dient 2025. Das Referenzjahr 2020 gilt als der Zeitpunkt, ab dem die systematische Datenerfassung begonnen hat. Die Zielgrößen werden in den relevanten Einheiten gemäß VSME ausgewiesen. Das Reduktionsziel umfasst die Scope-1-3-Emissionen. Für Scope 2 erfolgt die Differenzierung standortbasiert versus marktbasierend gemäß den Vorgaben. Für die absoluten THG-Emissionsziele verwendet die Dawonia die Einheit Tonnen CO₂-Äquivalent.

Ziele Scope-1-3-Emissionen

Im Bereich der Treibhausgasreduktion verfolgte die Dawonia bislang das Ziel, die CO₂e-Emissionen zwischen 2020 und 2030 um 25 Prozent zu senken. Seit 2020 wurde bereits eine Minderung der Emissionen um rund 22 Prozent erzielt. Mit der Einführung des ersten VSME-Reports wird das Zielsystem nun neu ausgerichtet: Künftiges Referenzjahr ist 2025, während das Zieljahr 2030 unverändert bleibt. Für die Berechnung der Emissionen gemäß Scope 1-3 (Scope 2 standortbasiert) wird eine weitere Reduktion um 10 Prozent bis 2030 festgelegt. In Summe entspricht dies einer Verringerung der CO₂e-Emissionen bis 2030 um rund 30 Prozent gegenüber dem Niveau von 2020. Konkret bedeutet das folgende Zielsetzungen für Scope 1-3 mit standortbasierten Treibhausgasemissionen in Scope 2:

- Referenzjahr 2020: 58.649,5 Tonnen CO₂e
- Basisjahr 2025: 45.913 Tonnen CO₂e
- Zieljahr 2030: 41.322 Tonnen CO₂e

Die Zielerreichung innerhalb der Scopes richtet sich nach dem erwarteten Beitrag der geplanten Maßnahmen zur Emissionsminderung.

Einordnung der Zielsetzung

Die Ziele für die Scope-1- und Scope-2-Emissionen werden erstmals in diesem Bericht ausgewiesen und waren bislang nicht Bestandteil der klassischen ESG-KPIs der Dawonia. Zwar erhebt das Unternehmen seit 2020 seine CO₂e-Emissionen in den Scopes 1 - 3, jedoch wurden bisher keine Ziele für die absoluten CO₂e-Gesamtemissionen definiert. Stattdessen legt die Dawonia ihre Reduktionsziele sowie die zugehörigen Kennzahlen auf die flächenbezogene CO₂e-Intensität des Gebäudebestands aus, da diese Größe das strategische Ziel einer dekarbonisierten Bestandsbewirtschaftung am

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

zuverlässigsten widerspiegelt. Der Net-Zero-Klimafahrplan sieht ebenfalls eine kontinuierliche Absenkung der gebäudebezogenen CO₂e-Intensitäten bis 2045 vor. Dieses Vorgehen folgt der in der Immobilienbranche etablierten Logik des CRREM-Absenkpfad (Carbon Risk Real Estate Monitor), der ebenfalls auf intensitätsbasierte Zielgrößen statt auf absolute Gesamtemissionen abstellt.

Herausforderungen bei der Zielerreichung

Die Zielerreichung im standortbasierten Ansatz hängt nicht nur von internen Maßnahmen ab, sondern wesentlich von der Entwicklung der Emissionsfaktoren der verwendeten Energieträger. Während im marktbasieren Ansatz der Anschluss eines Wohngebäudes an eine emissionsarme Fernwärme positiv zur Erreichung der CO₂e-Ziele beiträgt, kann dies im standortbasierten Ansatz zu gegenteiligen Effekten führen.

Aktuell führt der Wechsel von Erdgas zu einer emissionsarmen Fernwärme im standortbasierten Ansatz rechnerisch zu einem Anstieg der Emissionen. Ursache dafür sind die durchschnittlichen deutschen Fernwärme-Emissionsfaktoren, die deutlich über denen von Erdgas liegen.

Daher werden ergänzend die Emissionen im marktbasieren Ansatz dargestellt, um die Wirkung tatsächlicher Beschaffungsentscheidungen abzubilden.

Geplante Maßnahmen:

Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele

Zur Erreichung der THG-Reduktionsziele setzt die Dawonia ein Maßnahmenportfolio um, das sowohl den Gebäudebestand als auch Neubau, An- und Verkauf sowie Energiemanagement umfasst. Die folgenden Punkte stellen die zentralen Hebel dar, mit denen die definierten Klimaziele systematisch verfolgt werden.

Erstellt mit:



- **Energiestandard im Neubau:** Umsetzung von Neubauprojekten in hoher energetischer Qualität, angestrebt wird der Effizienzhausstandard EH55
- **Modernisierungsprogramm im Bestand:** Durchführung umfassender Maßnahmen an Gebäudehülle und Anlagentechnik mit jährlich neu startenden Projekten, angestrebt wird die Erreichung eines Effizienzhausstandards

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

- **Transaktionsmanagement zur CO₂e-Optimierung:** Ankauf von Objekten mit niedriger CO₂e-Intensität; Verkauf von Assets mit überdurchschnittlicher CO₂-Intensität und unverhältnismäßigem Dekarbonisierungsaufwand
- **Fernwärmestrategie:** strategische Abstimmung mit Energieversorgern und Stadtwerken zur perspektivischen Anbindung an klimaneutrale Fernwärmenetze und zur Sicherung geeigneter Trassenführungen
- **Wärmepumpenstrategie:** Umsetzung von Pilotprojekten im Neubau und bei Bestandsmodernisierungen, um praxistaugliche Systeme zu identifizieren und auf weitere Assets zu übertragen
- **Photovoltaikstrategie:** systematischer Ausbau von PV-Anlagen im Bestand sowie konsequente Integration von PV-Systemen im Neubau
- **Dekarbonisierung des Fuhrparks:** Förderung von E-Dienstwagen durch attraktive Anreize im Rahmen der Mobilitätsstrategie
- **Energiemanagement und Betriebsoptimierung:** Umsetzung von Effizienzmaßnahmen wie hydraulischem Abgleich, Optimierung der Steuerungstechnik und Einführung smarter Thermostate
- **Sensibilisierung und Einbindung von Nutzer:innen:** Informations- und Anreizprogramme für Mieter:innen und Mitarbeiter:innen zum sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Energie
- **Einsatz ergänzender Steuerungskennzahlen:** Ausbau nicht finanzieller Kennzahlen in Steuerungssystemen, wie Primär- und Endenergieintensität, THG-Intensität sowie Anteil erneuerbarer Energien

Budgetierung und Finanzierung des Maßnahmenprogramms

Diese Maßnahmen sind in der Langfristplanung finanziell hinterlegt, mit konkreten Investitionsbudgets versehen und bilden die Grundlage für die kontinuierliche Emissionsreduktion und die planvolle, wirksame Erreichung der langfristigen Klimaziele.

Erstellt mit:



Übergangsplan (VSME Abs. 55)

Übergangsplan für den Klimaschutz:

Net-Zero-Klimafahrplan als Übergangsplan

Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Die Dawonia hat ihren Net-Zero-Klimafahrplan als Übergangsplan zur schrittweisen Dekarbonisierung des Portfolios entwickelt. Er definiert die strategische Ausrichtung auf Klimaneutralität bis 2045 und umfasst Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Bestandsmodernisierung, An- und Verkauf, Energiemanagement sowie nachhaltige Mobilität. Ziel ist es, durch portfolioübergreifende Optimierungen und einen systematischen Maßnahmenpfad die Treibhausgasemissionen kontinuierlich zu reduzieren. Der Übergangsplan wird jährlich aktualisiert und dient als Leitlinie für die Reduktion der THG-Emissionen. Er stellt sicher, dass Maßnahmen und Investitionen zur Portfoliosteuerung langfristig auf die definierten Klimaziele ausgerichtet werden. Darüber hinaus bildet er die Grundlage für die jährliche Fortschreibung der Langfristplanung mit konkreten Reduktionspfaden und Priorisierung der erforderlichen Investitionen.

Zentrale Steuerungsgrößen: CO₂e- und Energieintensität

Die Dawonia verfolgt zwei zentrale Zielgrößen: die CO₂e-Intensität und die Energieintensität. Beide Kennzahlen sind gebäudebezogen ausgestaltet und dienen der systematischen Portfoliosteuerung sowie dem Monitoring der Wirksamkeit des Maßnahmenprogramms. Zur Zielerreichung werden in den kommenden Jahren drei Pfade parallel verfolgt: Portfoliobereinigung (Ankauf von Objekten mit niedriger CO₂e-Intensität und hoher Energieperformance, selektiver Verkauf von Assets mit überdurchschnittlicher CO₂e-Intensität bzw. geringem Transformationspotenzial), Investitionen in den Neubau sowie die Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Dekarbonisierung der Wärmeversorgung

Die Erreichung der Klimaneutralität setzt maßgeblich eine CO₂e-neutrale Wärmeversorgung voraus. Vorrangig wird hierfür die Dekarbonisierung der Fernwärme genutzt. Fernwärmeanschlüsse werden – wo wirtschaftlich vertretbar – bevorzugt umgesetzt. Als Alternative wird die Wärmepumpentechnologie verfolgt. Für einen wirtschaftlichen Niedertemperaturbetrieb sind jedoch in vielen Bestandsobjekten Modernisierungen der Gebäudehülle und Anpassungen der Wärmeübergabesysteme (z. B. Heizkörper) erforderlich.

Objektspezifische Assetstrategien und Resilienzanalysen

Für jedes Asset wird eine objektspezifische Umsetzungsstrategie mit möglichen Maßnahmenpaketen festgelegt. Diese Asset-Strategien fließen in den Net-Zero-Klimafahrplan und in die Langfristplanung ein. Szenario- und Sensitivitätsanalysen sichern die Resilienz gegenüber veränderten Rahmenbedingungen – etwa bei verzögerter Dekarbonisierung der Fernwärme gegenüber den Annahmen des Wärmeplanungsgesetzes, geänderten Förderkulissen oder neuen regulatorischen Anforderungen (z. B. Sanierungspflichten für Gebäude mit niedriger Effizienzklasse).

Erstellt mit:

Deutscher
Nachhaltigkeits
Kodex

Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Klimabedingte Risiken (C4)

Klimabedingte Gefahren und Übergangereignisse (VSME Abs. 57)

Systematische Bewertung klimabedingter Risiken

Die Dawonia überprüft die Widerstandsfähigkeit ihrer Geschäftsstrategie gegenüber den Folgen des Klimawandels systematisch im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagements. Dabei werden sämtliche klimabezogenen Risiken erfasst – sowohl Risiken, die sich aus der Transformation hin zu einer emissionsarmen Wirtschaft ergeben (z. B. steigende CO₂e-Kosten durch den Emissionshandel oder neue gesetzliche Vorgaben), als auch physische Risiken, die durch direkte Klimaeinwirkungen entstehen. Zu den physischen Klimarisiken gehören Extremwetterereignisse wie Starkregen, heftige Stürme oder langanhaltende Hitzeperioden, die bereits heute konkrete Schäden an Gebäuden verursachen können.

Anfälligkeit gegenüber Klimarisiken:

Gesamtbewertung des Risikoprofils

In Summe ist das gesamte Portfolio lediglich moderaten Naturgefahrenrisiken ausgesetzt. Kritische Risikobewertungen liegen nicht vor, was die insgesamt resiliente Lage und Standortauswahl bestätigt. Auch wenn aktuell keine akuten Klimarisiken identifiziert wurden, können sich insbesondere mittel- bis langfristig Veränderungen ergeben. Vor diesem Hintergrund wird die Risikobewertung systematisch entlang definierter Zeithorizonte (kurz-, mittel- und langfristig) regelmäßig überprüft und weiterentwickelt, um potenzielle Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios nachhaltig zu sichern.

Erstellt mit:



Zeithorizonte:

Szenarien, Modelle und ESG-Risikobewertung

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Für alle identifizierten Risiken entwickelt die Dawonia Szenarien, die sich an wissenschaftlichen Modellen und geltenden regulatorischen Leitlinien orientieren. Ergänzend dazu dient das unternehmensinterne ESG-Risikobewertungstool als Kontrollinstrument zur Einschätzung sowohl physischer Klimarisiken als auch von Risiken in den Bereichen Soziales und Governance. Die Auswertung der Naturkatastrophen-, Hochwasser- und Klimarisiken aller Standorte zeigt ein insgesamt robustes Risikoprofil:

- Die meisten Standorte weisen stabile Risikowerte auf. Nur vereinzelt treten moderate Risiken auf, etwa bei Starkregen oder künftig zunehmender Hitze. Hohe Risikostufen wurden in keiner Kategorie festgestellt.
- Die Hochwasseranalyse ergibt, dass alle Standorte gemäß Zonierungssystem ausschließlich in Zone 1 (niedrige Hochwassergefahr) liegen; kein Objekt befindet sich in Zone 2, 3 oder 4.
- Die Bewertung der physischen Klimarisiken (Hitze, Sturm, Kälte, Hochwasser usw.) anhand der IPCC-Szenarien (RCP 2.6, 4.5, 8.5) zeigt keine akuten Risiken für das Portfolio. Für sämtliche Standorte wurden Objektsteckbriefe erstellt, die akute und chronische Risiken abbilden. Die Analyse unterscheidet zwischen einem kurz- bis mittelfristigen Betrachtungshorizont von bis zu zehn Jahren, sowie einem langfristigen Betrachtungshorizont von dreißig Jahren.
- Basierend auf den IPCC-Ansätzen wurden keine akuten Klimarisiken für das Portfolio

festgestellt.

Für die festgelegten Zeithorizonte ist eine Gesamtbewertung des Risikos wie folgt:

- Kurzfristig (1 Jahr): Derzeit sind keine wesentlichen klimabedingten Gefahren erkennbar.
- Mittelfristig (2–5 Jahre): In Einzelfällen ist eine mögliche Zunahme klimabedingter Gefahren zu beobachten, insbesondere im Zusammenhang mit Extremwetterereignissen (z. B. Starkregen).
- Langfristig (>5 Jahre): Es ist von einer potenziellen Zunahme klimabedingter Gefahren auszugehen, insbesondere infolge steigender Intensität von Hitzeperioden und Starkregenereignissen.

Erstellt mit:



Es wurden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für diese Gefahren und Übergangereignisse ergriffen: Ja

Weiterführende Informationen

Maßnahmen zur Anpassung an physische Klimarisiken

Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Daher wird die Risikobewertung regelmäßig in drei Zeithorizonten überprüft und weiterentwickelt, um frühzeitig auf potenzielle Entwicklungen reagieren zu können und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios nachhaltig zu sichern. Zur Anpassung an klimawandelbedingte physische Risiken hat die Dawonia verschiedene Maßnahmen ergriffen und in der Planung systematisch verankert. Dazu zählen bauliche Strategien zur Reduzierung von Hitzeeinträgen, etwa durch den Einsatz heller Fassaden- und Dachflächen sowie durch sommerlichen Wärmeschutz mittels Vegetation und Sonnenschutzeinrichtungen.

Berücksichtigung klimabedingter Risiken in Neubauten

In Neubauprojekten werden klimabedingte Risiken – insbesondere Starkregen-, Hitze- und Überflutungsrisiken – standardmäßig geprüft und bereits in der frühen Planungsphase berücksichtigt, um die Klimarobustheit der Gebäude zu erhöhen und das Portfolio langfristig widerstandsfähiger gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels auszurichten.

Potenzielle negative Auswirkungen von Klimarisiken (VSME Abs. 58)

Klimabedingte Naturgefahren und wirtschaftliche Auswirkungen

Klimabedingte Naturgefahren wie Hitze, Starkregen, Überflutung sowie Sturm und Hagel können die Häufigkeit und Höhe von Instandsetzungsschäden an Gebäuden und technischen Anlagen erhöhen. Dies deckt sich mit europäischen Analysen zu zunehmenden Extremwetterereignissen und ihren wirtschaftlichen Folgen für das gebaute Umfeld. Gleichzeitig ist EU-weit von steigenden Versicherungsprämien, höheren Selbstbehalten und wachsenden Deckungslücken auszugehen. Für Deutschland berichten Branchenquellen über erhöhte Schäden durch Starkregen und Überschwemmungen, insbesondere in jüngeren Ereignisjahren. Dies spiegelt sich in der Prämien- und Konditionsentwicklung der Wohngebäude- und Sachversicherungen wider.

Bewertung der Auswirkungen auf das Dawonia-Portfolio

Vor diesem Hintergrund rechnet die Dawonia mit punktuell höheren Schadensaufwänden und mit anhaltendem Kostendruck auf Versicherungen. Insgesamt schätzt die Dawonia die klimabedingten physischen Risiken für das Portfolio derzeit als moderat ein (siehe C4, C-Aspekt 1 (VSME Abs. 57) Punkt c) und berücksichtigt Risiken in den drei Zeithorizonten (kurz-, mittel- und langfristig, siehe C4, C-Aspekt 1 (VSME Abs. 57) Punkt c) in ihrer Strategie und in ihrer Langfristplanung. Die Dawonia begegnet diesen Risiken durch bauliche Anpassung und durch die regelmäßige Überprüfung der Versicherungs- und Risikostrategie.

Erstellt mit:



Deutscher
Nachhaltigkeits
Kodex

Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (B4)

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (VSME Abs. 32)

Weiterführende Informationen

Keine wesentlichen Emissionen oder Umweltbelastungen

Für die Dawonia ist der Themenbereich „Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden“ nicht relevant. Als Wohnungsunternehmen mit Schwerpunkt auf Bau, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien bestehen keine Tätigkeiten, die zu nennenswerten Emissionen oder direkten Belastungen von Luft, Wasser oder Boden führen könnten. Da im operativen Geschäft keine messbaren oder berichtspflichtigen Umweltverschmutzungen entstehen, wird dieser Aspekt nicht berichtet.

Wasser (B6)

Wasserentnahme (VSME Abs. 35)

Die gesamte Wasserentnahme unseres Unternehmens beträgt 1.633.316 m³.

Weiterführende Informationen

Erfasste Wasserentnahme

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Die überwiegende Wasserentnahme im Verantwortungsbereich der Dawonia entsteht durch die Mieter:innen im regulären Gebäudebetrieb. Im Berichtsjahr 2025 beträgt die erfasste Wasserentnahme 1.633.316 m³; Die Wasserintensität bezogen auf die Wohn- und Gewerbefläche liegt bei 1,30 m³/m².

Die ausgewiesene Entnahme entspricht dem aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bezogenen Frischwasser der bewirtschafteten Immobilien einschließlich der Mieterverbräuche. Diese Verbräuche werden seit 2020 gemäß den Anforderungen des GRESB-Performance-Ratings erhoben und jährlich ausgewertet.

Eine separate Erfassung der Wasserableitung bzw. des Abwasservolumens erfolgt derzeit nicht. Aufgrund der Nutzung der Gebäude zu Wohnzwecken wird davon ausgegangen, dass das Abwasservolumen im Wesentlichen dem Frischwasserverbrauch entspricht.

Der Wasserverbrauch entsteht überwiegend im Rahmen der Gebäudenutzung durch Mieter:innen. Der Einfluss des Unternehmens beschränkt sich vor allem auf Effizienzmaßnahmen im Gebäudebestand (z. B. wassersparende Armaturen, Leckagekontrollen und Modernisierungen der Sanitärtechnik).

Darüberhinausgehende Angaben sind für die Dawonia nicht wesentlich, da im operativen Geschäft keine eigenständige Wasserentnahme erfolgt und keine Produktionsprozesse bestehen. Die Dawonia unterhält zudem keine Standorte in Gebieten mit hohem Wasserstress. Entsprechend ist der Teilindikator zur Wasserentnahme an wasserstressgefährdeten Standorten nicht relevant und wird nicht separat ausgewiesen.

Erheblicher Wasserverbrauch (VSME Abs. 36)

Weiterführende Informationen

Kein erheblicher oder berichtspflichtiger Wasserverbrauch

Der Themenbereich erheblicher Wasserverbrauch ist für die Dawonia nicht relevant. Als Wohnungsunternehmen bestehen keine Produktionsprozesse, die technisch bedingte oder überdurchschnittliche Wassermengen erfordern würden. Wasser wird ausschließlich im regulären Gebäudebetrieb verbraucht und führt zu keinen berichtspflichtigen oder außergewöhnlichen Belastungen. Deshalb wird dieser Aspekt nicht weiter ausgewiesen.

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Biodiversität (B5)

Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität (VSME Abs. 33)

Weiterführende Informationen

Bautätigkeiten ohne relevante Auswirkungen auf Biodiversität

Die Bautätigkeiten der Dawonia finden überwiegend in bereits vorbelasteten urbanen Räumen oder auf Brownfield-Flächen statt, die eine geringe ökologische Sensitivität aufweisen. Direkte Auswirkungen auf ökologisch wertvolle oder besonders schützenswerte Lebensräume entstehen dadurch nicht. Eingriffe in Natur und Artenvielfalt sind im Rahmen städtebaulicher Verfahren zudem streng reguliert und unterliegen verbindlichen Vorgaben, etwa zu Artenschutzmaßnahmen und ökologischen Ausgleichspflichten. Potenzielle Auswirkungen werden damit bereits im Genehmigungsprozess geprüft und kompensiert.

Nicht-Wesentlichkeit des Biodiversitätsaspekts

Da keine wesentlichen Risiken oder Abhängigkeiten im Hinblick auf Biodiversität bestehen und die Tätigkeiten nicht in ökologisch besonders sensiblen Gebieten stattfinden, wird über diesen Aspekt nicht berichtet.

Erstellt mit:



Unternehmensspezifischer Aspekt

Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung (B7)

Kreislaufwirtschaft (VSME Abs. 37)

In unserem Unternehmen werden die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft angewendet: Ja.

Einflussmöglichkeiten in der baubezogenen Kreislaufwirtschaft

Die Dawonia verfügt aufgrund ihres Geschäftsmodells ohne eigene Fertigungsstufen nur über begrenzte Einflussmöglichkeiten auf vor- und nachgelagerte Wertschöpfungsbereiche der baubezogenen Kreislaufwirtschaft. Im direkt steuerbaren Handlungsfeld setzt die Dawonia bei Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auf ressourceneffiziente Konstruktionsprinzipien sowie auf Bauprodukte mit hoher Dauerhaftigkeit, niedrigen Emissionskennwerten und klar definierten Recycling- bzw. Rücknahmeoptionen.

Anforderungen hinsichtlich nachhaltiger Materialien und Bauprodukte

Die allgemeinen Planungsgrundlagen der Dawonia für Neubauten und Erweiterungen legen materialspezifische Anforderungen und eine Negativliste nicht zulässiger Stoffe fest. Bevorzugt werden bauökologisch optimierte Produkte aus nachwachsenden und möglichst regional gewonnenen Rohstoffen mit hohem Sekundärmaterialanteil und reduziertem „Embodied Carbon“ gemäß etablierten Lebenszyklusstandards.

Ziele zur Förderung zirkulärer Bauprinzipien

Ziel sind die Steigerung der Ressourceneffizienz, die Verbesserung der Adaptier- und Rückbaubarkeit sowie die Förderung kreislaforientierter Stoffströme. Zudem sollen Wertstabilität und Marktgängigkeit des Gebäudebestands erhöht und gleichzeitig Innenraumluftqualität und Nutzerkomfort durch Minimierung flüchtiger und persistent schadstoffhaltiger Komponenten gewährleistet werden. Die allgemeinen Planungsgrundlagen werden kontinuierlich weiterentwickelt, um regulatorische Anforderungen, technologische Innovationen und neue Erkenntnisse aus Ökobilanzierung und zirkulärem Bauen systematisch zu integrieren.

Ressourcennutzung und Abfallbewirtschaftung (VSME Abs. 38)

Ungefährlicher Abfall (Masse): 12.428 t

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Gesamtabfallaufkommen (Masse): 12.428 t

Die dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführte Abfallmenge wird in folgender Tabelle dargestellt:

Erzeugter Abfall	Zum Recycling oder zur Wiederverwendung weitergeleitete Abfälle (Volumen)	Zum Recycling oder zur Wiederverwendung weitergeleitete Abfälle (Masse)	Zur Entsorgung bestimmt e Abfälle (Volumen)	Zur Entsorgung bestimmt e Abfälle (Masse)	Gesamte recycelte, wiederverwendete und zur Entsorgung bestimmte Abfälle (Volumen)	Gesamte recycelte, wiederverwendete und zur Entsorgung bestimmte Abfälle (Masse)
Nicht gefährliche Abfälle – Abfälle, die nicht anderweitig genant sind	0 m ³	6.904 t	0 m ³	5.524 t	0 m ³	12.428 t

Weiterführende Informationen

Keine wesentlichen Materialflüsse im Geschäftsmodell

Als Immobilienbestandshalter verfügt die Dawonia über keine wesentlichen Materialflüsse. In der Geschäftstätigkeit werden keine relevanten Materialmengen eingesetzt; daher liegen keine Massenströme oder Materialgewichte zur Berichterstattung vor.

Weiterführende Informationen

Geringe Abfallmengen aus eigener Geschäftstätigkeit

Die Dawonia erzeugt im Rahmen ihrer eigenen Geschäftstätigkeit keine gefährlichen Abfälle und insgesamt nur geringe Abfallmengen. Durch die seit 2020 konsequent umgesetzte Digitalisierung und Einführung eines papierlosen Büros konnten die Abfallaufkommen in den Verwaltungsgebäuden nochmals signifikant reduziert werden.

Mieterabfälle als Hauptanteil des Abfallaufkommens

Den größten Teil der Abfälle verursachen die Mieter:innen. Diese Abfälle werden seit 2020 gemäß den Vorgaben des GRESB-Performance-Ratings gemeinsam mit den Abfällen aus der Geschäftstätigkeit fraktionsspezifisch erfasst und berichtet.

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Soziales

Arbeitskräfte - Allgemeine Merkmale (B8)

Anzahl der Beschäftigten (VSME Abs. 39)

Wir haben 346 unbefristet Beschäftigte. 22 Personen sind befristet bei uns beschäftigt.

Weiterführende Informationen

Erhebung der Personal-Kennzahlen

Die Zusammensetzung der Belegschaft der Dawonia wurde zum Stichtag 31.12.2025 gemäß den Vorgaben des VSME-Standards erhoben und nach Personen ausgewiesen.

Männliche Beschäftigte: 181

Weibliche Beschäftigte: 187

Nicht-binäre Beschäftigte: 0

Beschäftigtenfluktuation (VSME Abs. 40)

Die Fluktuationsrate beträgt 9,3% für den Berichtszeitraum.

Weiterführende Informationen

Beschäftigtenfluktuation im Berichtszeitraum

Die im Berichtszeitraum erzielte Fluktuationsrate von 9,3 Prozent zeigt den prozentualen Anteil der Mitarbeitenden, die das Unternehmen innerhalb eines Berichtsjahres verlassen haben, im Verhältnis zur durchschnittlichen Gesamtbelegschaft. Sie dient als Kennzahl für die langfristige Mitarbeiterbindung im Unternehmen. In die Berechnung fließen alle Austritte ein, ausgenommen Auszubildende, Trainees, dual Studierende, Praktikant:innen und Werkstudent:innen. Grundlage der Mitarbeiterzahl ist die Kopfzahl aller Beschäftigten zum Stichtag 31.12.2025.

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (C5)

Geschlechterverhältnis (VSME Abs. 59)

Das Geschlechterverhältnis unserer Führungsebene beträgt 0 (Frauen-zu-Männer-Verhältnis) im Berichtszeitraum.

Weiterführende Informationen

Die Geschäftsführung besteht aus drei Männern, daher ist das Frauen-zu-Männern-Verhältnis gleich 0.

Selbstständige und Zeitarbeitskräfte (VSME Abs. 60)

Weiterführende Informationen

Bewertung der Relevanz externer Beschäftigungsformen

Der Indikator zur Erfassung von selbstständigen Einzelunternehmern ohne eigenes Personal sowie Zeitarbeitskräften ist für die Dawonia nicht wesentlich. Die Dawonia beschäftigt ihre Mitarbeiter:innen ganz überwiegend in festen Anstellungsverhältnissen und arbeitet nicht in nennenswertem Umfang mit selbstständigen Einzelauftragnehmern, die ausschließlich für das Unternehmen tätig wären.

Ebenso spielt der Einsatz von Zeitarbeitskräften im operativen Geschäft der Dawonia keine relevante Rolle. Aus diesen Gründen ist der Indikator für die Dawonia nicht relevant und wird nicht berichtet.

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (B9)

Arbeitskräfte des Unternehmens – Gesundheit und Arbeitssicherheit (VSME Abs. 41)

Im Berichtszeitraum kam es zu 5 meldepflichtigen Arbeitsunfällen. Dies entspricht einer Quote von 1,5 Arbeitsunfällen pro 100 Vollzeitkräfte innerhalb eines Jahres.

Die Anzahl der Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen beträgt 0.

Weiterführende Informationen

Systematisches Arbeitssicherheitsmanagement

Durch ein professionell organisiertes Arbeitssicherheitsmanagement stellt die Dawonia sicher, dass potenzielle Gefährdungen am Arbeitsplatz frühzeitig erkannt und minimiert werden und dadurch eine sichere Arbeitsumgebung entsteht. Die Umsetzung der Rechtsvorschriften des Arbeitsschutzes und der Arbeitssicherheit erfolgt bei der Dawonia durch die Abteilungen Zentrale Dienste und Unternehmenssicherheit. Die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz umfassen auch die Bestellung einer Betriebsärztin/eines Betriebsarztes, die Bildung eines Arbeitsschutzausschusses sowie die Einführung von Maßnahmen, Kontrollen und Beratungsgesprächen für die Vorsorge und die Verhütung von den Betriebsablauf gefährdenden Gefahrenquellen.

Schulungen und Präventionsmaßnahmen

Zur Aufklärung der Mitarbeiter:innen über potenzielle Gefahren gibt es bei der Dawonia eine Pflichtschulung zum Thema Arbeitssicherheit. Im Berichtsjahr wurde zudem der gesamte Bereich Bauprojektmanagement zum Thema Sicherheit auf der Baustelle geschult. Des Weiteren werden regelmäßig Erste-Hilfe-Kurse und Brandschutzschulungen organisiert und bestehende Brandschutzkonzepte extern überarbeitet.

Betriebliches Gesundheitsmanagement

Ein betriebliches Gesundheitsmanagement unterstützt durch Angebote zur Gesundheitsförderung – von ergonomischer Arbeitsplatzgestaltung bis hin zu Grippeimpfungen –, sodass die Gesundheit aller Mitarbeiter:innen bestmöglich geschützt wird.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Zusätzliche Informationen über die Arbeitskräfte des Unternehmens – Richtlinien für die Achtung der Menschenrechte und diesbezügliche Prozesse (C6)

Menschenrechtsbezogene Richtlinien und Prozesse (VSME Abs. 61)

Wir verfügen über einen Verhaltenskodex oder Richtlinien zur Einhaltung der Menschenrechte für unsere Arbeitskräfte: Ja

Unser Verhaltenskodex umfasst folgende Aspekte:

- Kinderarbeit
- Zwangsarbeit
- Menschenhandel
- Diskriminierung
- Prävention von Arbeitsunfällen
- Sonstige Inhalte

Darüber hinaus sind weitere Themen abgedeckt:

Illegale Arbeitspraktiken wie Schwarzarbeit, Mitbestimmungsrechte

Weiterführende Informationen

Verpflichtung zu Menschenrechten und Arbeitsstandards

Als ausschließlich in Deutschland tätiges Unternehmen verpflichtet sich die Dawonia zur Einhaltung des Grundgesetzes, der deutschen Arbeitnehmerrechte sowie international anerkannter Menschenrechtsstandards wie den Kernarbeitsnormen der International Labour Organization (ILO) und den Prinzipien des UN Global Compact. Aufgrund ihres Geschäftsmodells fällt die Dawonia nicht unter den Anwendungsbereich des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG).

Code of Conduct als Grundlage für faire und rechtssichere Arbeitspraktiken

Verbindliche Anforderungen an Geschäftspartner bezüglich der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben, Integrität und ethischen Verhaltens sind im Code of Conduct (CoC) der Dawonia festgelegt. Dazu zählen insbesondere arbeitsrechtliche

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Bestimmungen; illegale Arbeitspraktiken wie Schwarzarbeit sowie jede Form von Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit sind ausdrücklich ausgeschlossen. Die Dawonia erwartet von ihren Auftragnehmern, dass sie die im CoC definierten Prinzipien und Regeln einhalten und gleichzeitig sicherstellen, dass auch deren eigene Geschäftspartner und Nachunternehmer diese Standards beachten.

Anforderungen an Geschäftspartner im Bereich Arbeitsbedingungen

Geschäftspartner sind verpflichtet, faire Arbeitsbedingungen sicherzustellen und Arbeitsplätze bereitzustellen, die den Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung sowie allen weiteren relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen. Löhne, Arbeitszeiten sowie Urlaubs- und Abwesenheitsregelungen müssen im Einklang mit geltendem Recht und/oder den jeweils anwendbaren vertraglichen Vereinbarungen stehen. Zudem sind das Recht auf Vereinigungsfreiheit sowie die Tarifautonomie uneingeschränkt zu respektieren.

Nichtdiskriminierung und Umsetzung des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes

Die Vermeidung jeglicher Form von Diskriminierung ist fester Bestandteil der Unternehmenskultur der Dawonia. In der Gesamtbetriebsvereinbarung „Verhaltenskodex der Dawonia“ ist geregelt, dass bei der Einstellung neuer Mitarbeiter:innen die Vorgaben des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) vollumfänglich einzuhalten sind. Bewerber:innen dürfen weder bei Auswahlkriterien noch bei Einstellungs- oder Beschäftigungsbedingungen aufgrund von Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter oder sexueller Identität benachteiligt werden. Seit 2025 führt der Bereich Compliance regelmäßige Schulungen zum AGG für Mitarbeiter:innen und Führungskräfte durch.

Mitbestimmung und Beteiligungsrechte

Die Betriebsräte vertreten die Interessen aller Mitarbeiter:innen umfassend. Die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte in sozialen und personellen Angelegenheiten sowie in wirtschaftlichen Belangen werden bei der Dawonia durch die örtlichen Betriebsräte und den Gesamtbetriebsrat wahrgenommen. Der Vorsitzende des Betriebsrats München und Grünwald ist für die Betriebsratsarbeit freigestellt. Darüber hinaus haben alle Mitarbeiter:innen das Recht, sich beim Betriebsrat über Benachteiligungen, ungerechte Behandlung oder sonstige Beeinträchtigungen zu beschweren.

Erstellt mit:



Wir verfügen über einen Beschwerdemechanismus für unsere Arbeitskräfte: Ja

Weiterführende Informationen

Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum****Hinweisgebersystem**

Die Dawonia verfügt über ein Hinweisgeberportal, über das Meldungen zu Verdachtsfällen (Whistleblowing) gemäß Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) eingereicht werden können. Die Nutzung ist für alle Mitarbeiter:innen auch anonym möglich. Eingehende Verdachtsmeldungen werden in einer gesicherten und verschlüsselten Datenbank verarbeitet. Zugriff besteht ausschließlich für die Stabsabteilung Compliance.

Schwerwiegende Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten (C7)**Schwerwiegende negative Menschenrechtsvorfälle (VSME Abs. 62)**

Es gab bestätigte Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit unseren Arbeitskräften: Nein
Uns sind bestätigte Vorfälle im Zusammenhang mit Stakeholdern außerhalb des eigenen Unternehmens bekannt: Nein

Weiterführende Informationen**Keine gemeldeten Menschenrechtsverstöße**

Im Berichtszeitraum wurden keine schwerwiegenden Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten festgestellt. Es liegen weder interne Meldungen noch externe Hinweise auf menschenrechtsbezogene Verstöße vor, die als schwerwiegend einzustufen wären.

Arbeitskräfte - Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (B10)**Eigene Arbeitskräfte - Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (VSME Abs. 42)**

Unsere Beschäftigten erhalten ein Entgelt, das dem geltenden Mindestlohn gemäß der nationalen Gesetzgebung mindestens entspricht: Ja

Das prozentuale Lohngefälle zwischen unseren weiblichen und männlichen Beschäftigten beläuft sich auf 2,1%.

Weiterführende Informationen**Vergütungssystem und Entgeltgrundsätze**

Alle Beschäftigten der Dawonia erhalten ein Entgelt, das mindestens dem gesetzlichen Mindestlohn in Deutschland entspricht; der überwiegende Teil liegt deutlich darüber. Die Vergütung erfolgt nach arbeitsvertraglichen bzw. betrieblichen Regelungen. Das prozentuale Lohngefälle (Gender Pay Gap) bei der Dawonia beträgt 2,1 Prozent. Die

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Dawonia nutzt zwei Vergütungsmodelle – ein flexibles Modell mit variablem Anteil sowie ein fixes Modell – und stellt über klar strukturierte Zielvereinbarungsprozesse eine leistungsorientierte Vergütung sicher.

Von unseren Beschäftigten sind 6% durch Tarifverträge abgedeckt.

Weiterführende Informationen**Tarifbindung**

Die Dawonia ist an keinen Tarifvertrag gebunden. Historisch bedingt werden einige wenige Beschäftigte in Anlehnung an einen Tarifvertrag vergütet. Im Berichtsjahr waren dies rund 6 Prozent.

Durchschnittliche Anzahl an jährlichen Schulungsstunden pro männlichen Beschäftigten: 7,7

Durchschnittliche Anzahl an jährlichen Schulungsstunden pro weibliche Beschäftigte: 6,8

Durchschnittliche Anzahl an jährlichen Schulungsstunden pro Beschäftigten anderen Geschlechts: 0

Durchschnittliche Anzahl an jährlichen Schulungsstunden pro Beschäftigten ohne Geschlechtsangabe: 0

Weiterführende Informationen**Aus- und Weiterbildung als strategischer Erfolgsfaktor**

Bei der Dawonia haben Wissenstransfer sowie Aus- und Weiterbildung einen hohen Stellenwert. Letztere umfasst verschiedene Facetten und trägt wesentlich dazu bei, den steigenden Anforderungen der Immobilienwirtschaft gerecht zu werden und immobilienbezogenes Fachwissen dauerhaft auf einem hohen Niveau zu sichern.

Weiterbildungsangebote und interne Lernformate

Über die Dawonia Akademie sowie in Kooperation mit externen Dienstleistern wird ein breites Spektrum an freiwilligen Schulungen und Inhouse-Seminaren angeboten. Neben etablierten Trainings entstehen regelmäßig neue Formate, die Impulse zu Themen wie „Grenzen setzen“, „Zeitmanagement“ oder „Führen ohne Führungsverantwortung“ geben. Ergänzend bietet das interne Format „Dawonia Insights“ kollegial getragene Fortbildungen mit Schwerpunkten von Künstlicher Intelligenz (GenAI) bis zur Kommunikation in Social Media.

Nachwuchsförderung und Ausbildungsprogramme

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Ein weiterer wichtiger Bestandteil ist die Nachwuchsförderung: Die Dawonia bildet kontinuierlich aus und ermöglicht jungen Menschen einen qualifizierten Einstieg ins Berufsleben. Jedes Jahr beginnen neue Auszubildende und dual Studierende, die fachlich begleitet und in verschiedenen Unternehmensbereichen eingesetzt werden. Im Jahr 2025 beschäftigte die Dawonia neun Auszubildende und dual Studierende; die Übernahmequote lag bei 50 Prozent.

Verpflichtende Schulungen

Die Durchführung gesetzlich und intern vorgeschriebener Schulungen ist in einer Gesamtbetriebsvereinbarung geregelt. Alle Mitarbeiter:innen absolvieren jährlich verpflichtende Trainings über die LMS-Plattform, darunter zu Geldwäscheprävention, Datenschutz, Compliance, Arbeitsschutz, ESG und IT-Sicherheit. Mitarbeiter:innen mit Weiterbildungspflicht nach § 34c GewO – insbesondere im Property Management, in Investment & Sales sowie in Recht und Transaktionsmanagement – erhalten darüber

hinaus ein spezielles Angebot an fachspezifischen Weiterbildungen.

Weiterbildungsumfang im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche jährliche Schulungsdauer 7,7 Stunden für männliche und 6,8 Stunden für weibliche Beschäftigte. Für nicht-binäre Mitarbeitende lagen keine Angaben vor. Berücksichtigt wurden sämtliche Weiterbildungen, Schulungen sowie langfristige Entwicklungsmaßnahmen mit einer Dauer von mehr als sechs Monaten.

Erstellt mit:



Allgemeines**Umwelt****Soziales****Governance****Impressum**

Governance

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (B11)

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (VSME Abs. 43)

Weiterführende Informationen

Keine gemeldeten Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung

Im Berichtszeitraum wurden weder erhebliche Bußgelder noch nichtmonetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften verhängt. Gleiches gilt für Verurteilungen und Geldstrafen im Zusammenhang mit Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften. Es kam zu keinen entsprechenden Verfahren, Verurteilungen oder finanziellen Sanktionen.

Das Unternehmen verfolgt eine klare Strategie im Umgang mit Korruption und Bestechung und setzt auf präventive Maßnahmen wie interne Richtlinien, klare Zuständigkeiten und sensibilisierende Schulungen, um entsprechende Risiken dauerhaft zu minimieren.

Compliance- und Datenschutzmanagement

Die Dawonia verfügt über ein umfassendes und systematisch aufgebautes Compliance- und Datenschutzmanagementsystem. Es stellt die verbindliche Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen sowie interner Richtlinien sicher. Die zugrunde liegenden Prinzipien und Verhaltensregeln sind in folgenden Dokumenten verankert:

- Gesamtbetriebsvereinbarung Verhaltenskodex
- Code of Conduct für Geschäftspartner
- Datenschutz-Rahmenrichtlinie

Verantwortlichkeiten und Überwachung

Die Einhaltung aller Compliance- und Datenschutzanforderungen wird überwacht durch:

- den Compliance-Officer
- den Datenschutzbeauftragten

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

- die Compliance- und Datenschutzverantwortlichen in den Fachbereichen

Die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und interner Richtlinien bildet ein wesentliches Fundament der unternehmerischen Integrität der Dawonia.

Hinweisgebersystem

Die Dawonia verfügt über ein Hinweisgeberportal, über das Meldungen zu Verdachtsfällen (Whistleblowing) gemäß Hinweisgeberschutzgesetz (HinSchG) eingereicht werden können. Die Nutzung ist für alle Mitarbeiter:innen auch anonym möglich. Eingehende Verdachtsmeldungen werden in einer gesicherten und verschlüsselten Datenbank verarbeitet. Zugriff besteht ausschließlich für die Stabsabteilung Compliance.

Prävention von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

Die Dawonia erfüllt sämtliche geldwäscherechtlichen Anforderungen der Immobilienwirtschaft. Das strukturierte Anti-Geldwäsche-Programm beinhaltet:

- umfassende Know-Your-Customer (KYC)-Prüfungen
- frühzeitige Erkennung potenziell risikobehafteter Transaktionen
- unverzügliche Meldung bei Verdachtsfällen an die zuständigen Behörden
- regelmäßige Schulungen der Mitarbeiter:innen

Aktuelle Änderungen des Geldwäschegesetzes (AML) werden analysiert und in die internen Prozesse integriert.

Risikomanagement und ESG-Integration

Das Risikomanagement ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensführung und basiert auf klar definierten Prozessen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Das Management trägt die Gesamtverantwortung für die ordnungsgemäße Umsetzung, während die operativen Fachbereiche relevante Risiken fortlaufend identifizieren, bewerten und in bereichsspezifischen Risikoberichten dokumentieren.

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Ein integriertes ESG-Risikomanagement stellt sicher, dass sowohl physische klimabezogene Risiken als auch Übergangsrisiken im Zuge der Transformation zu einem klimaneutralen Wirtschaftssystem systematisch berücksichtigt werden. Der ESG-Risikobericht wird jährlich aktualisiert. Die zugrunde liegenden Kriterien – sowohl mit als auch ohne Bezug zu klimarelevanten Risiken – werden auf Assetebene angewendet und in die Entwicklung der jeweiligen Objektstrategien überführt.

Überwachung gesetzlicher Compliance und Bericht zu Vorfällen

Da im Berichtszeitraum keine relevanten Verurteilungen oder Geldstrafen vorlagen, werden stattdessen präventive und aufsichtliche Compliance-KPIs berichtet. Hierzu zählen insbesondere die Anzahl relevanter GwG-Verdachtsfälle, Compliance- bzw. Fraud-Verdachtsfälle, die eingegangenen Compliance-Meldungen sowie Datenschutzvorfälle. Sämtliche im Berichtszeitraum gemeldeten Compliance- und Fraud-Verdachtsfälle wurden geprüft und als haltlos eingestuft.

Geldwäsche	2025
Anzahl relevanter Geldwäschegesetz Verdachtsfälle	0
Compliance	2025
Eingegangene Compliance-Meldungen	8
davon über Whistleblower Hotline	0
davon über sonstige Kanäle	8
Compliance-/Fraud-Verdachtsfälle (Internal Investigations)	3

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Datenschutz 2025

Eingegangene Datenschutzbeschwerden 0

Anzahl meldepflichtiger Data-Breach-Vorfälle 0

Anzahl Auskunftersuchen, Lösch- und Berichtigungsbegehren 12

Unternehmensspezifischer Aspekt

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Impressum

Unternehmensangaben

Dawonia

Luise-Ullrich-Straße 2, 82031 Grünwald, Deutschland

Erstellt mit:



Allgemeines

Umwelt

Soziales

Governance

Impressum

Haftungsausschluss

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde mit der DNK-Plattform erstellt und ein DNK-Plausibilitätscheck wurde durchgeführt. Grundlage der DNK-Plattform ist der aktuelle Stand des VSME-Standards. Der DNK übernimmt keine Haftung für die Vollständigkeit, Rechtskonformität oder Richtigkeit der Angaben. Der DNK-Plausibilitätscheck dient der Beurteilung einer Berichterstattung in Einklang mit den Anforderungen des VSME-Standards anhand der Grundsätze Konsistenz, Kohärenz, Verständlichkeit und Vollständigkeit. Der Umfang des Checks umfasst die vollständige Anwendung des Basismoduls, unter Berücksichtigung der im Standard vorgesehenen Auslassungsoptionen. Entsprechend der Vorgaben des VSME ist für das Zusatzmodul keine vollständige Berichterstattung aller Datenpunkte erforderlich. Der Plausibilitätscheck umfasst keine Prüfung von Belegen, Quellen oder sonstigen Nachweisen. Auch zusätzliche Informationen im Bericht, die über die Anforderungen des VSME hinausgehen sowie die Inhalte des Vorworts und Impressum sind nicht Gegenstand des Plausibilitätschecks. Das DNK-Signet ist Ausdruck des oben beschriebenen Qualitätsanspruchs. Es kann auch außerhalb dieses Berichts für die Kommunikation des berichtenden Unternehmens genutzt werden.

veröffentlicht: 06 | 2026

Erstellt mit:

