

## **Engagement Protokoll**

Hamburg, 07.08.2024

Termin: 28.08.2024, 09:00 Uhr  
Unternehmen: **Vonovia SE** (im Folgenden Vonovia genannt)  
Teilnehmer: Oliver Larmann (Senior Investor Relations Manager, Vonovia)  
Dr. Fabian Lander (Head of Corporate Finance, Vonovia)  
Daniel Schleifer (Senior Manager Sustainability, Vonovia)  
Elena Mock (Warburg Invest KAGmbH, ESG Office)

### **Allgemeine Motivation für Unternehmensdialoge:**

Der Engagement-Prozess der Warburg Gruppe wird durch ESG Gremium angestoßen. Derzeit setzt sich dieses aus zwei Mitarbeitern und einem Geschäftsführer der Warburg Invest Kapitalanlagegesellschaft, zwei Mitarbeitern der Vermögensverwaltung der M.M.Warburg & CO, dem Leiter des Investment Offices und der Vermögensverwaltung von Marcard Stein & CO sowie dem ESG Manager von M.M.Warburg & CO zusammen.

Die Vertreter der Warburg Gruppe diskutieren quartalsweise im ESG Gremium schwerwiegende Kontroversen\* in Bezug auf Governance, soziale und/ oder ökologische Aspekte. Entscheidet das ESG Gremium sich für einen Engagement-Prozess und das Unternehmen kann im darauffolgenden Dialog die Kontroverse nicht glaubhaft widerlegen oder einen hinreichend guten Umgang mit der Kontroverse nachweisen, wird das Unternehmen zwangsläufig aus dem investierbaren Universum der Warburg Gruppe entfernt.

Unternehmensdialoge erachtet die Warburg Gruppe als wirksames Instrument zur ganzheitlichen Beurteilung von Unternehmen sowie als Möglichkeit, nachhaltigkeitsrelevante Themen zu adressieren als auch unternehmensspezifische ESG-Sachverhalte aktiv zu hinterfragen. Der aktive Dialog versetzt die Warburg Gruppe nicht nur in die Lage, solidere Anlagescheidungen zu fällen, sondern auch infolge einer proaktiven Ansprache Unternehmen für Nachhaltigkeitsthemen zu sensibilisieren. Hiermit wird beabsichtigt, die ökologische Transformation von Geschäftsaktivitäten zu unterstützen und damit gleichzeitig besonders langfristige Investitionen sicherzustellen.

### **Konkreter Sachverhalt für das Engagement:**

In dem Artikel 9 Fonds, dem Warburg Invest Responsible - Corporate Bonds, legen wir großen Wert darauf, Kapital in Projekte zu lenken, die einen positiven überwiegend ökologischen Beitrag leisten. Somit sind Investition in Green Bonds ein wesentlicher Bestandteil unserer Strategie, da wir damit nicht nur finanzielle Renditen erzielen, sondern auch nachhaltige Entwicklungsziele unterstützen. Der Green Bond ermöglicht es uns, Projekte zu fördern, die sich durch ihre positiven Umweltauswirkungen auszeichnen, wie beispielsweise die Verringerung von CO2-Emissionen und die Förderung erneuerbarer Energien.

Zweck des Austauschs ist es, sicherzustellen, dass diese Investitionen tatsächlich die angestrebten, positiven ökologischen Effekte haben. Wir möchten verstehen, wie die Mittel konkret verwendet werden, welche Umweltauswirkungen erzielt wurden und wie diese mit unseren Nachhaltigkeitszielen in Einklang stehen. Durch die stichprobenweise Prüfung der zweckgebundenen Anleihen können wir die Transparenz und Effektivität unserer nachhaltigen Investitionen erhöhen und gleichzeitig dazu beitragen, dass unsere Fonds weiterhin eine führende Rolle im Bereich verantwortungsbewusster Investments einnehmen.

### **Geschäftsmodell des Emittenten:**

Das Geschäftsmodell von Vonovia basiert auf der Vermietung von zeitgerechtem und bezahlbarem Wohnraum kombiniert mit wohnungsnahen Dienstleistungen sowie dem Bau neuen Wohnraums: Im Zusammenhang mit der angespannten Situation auf zahlreichen regionalen Wohnungsmärkten schafft Vonovia neuen Wohnraum durch das Development-, Neubau- und Aufstockungsprogramm, um der wachsenden Nachfrage gerecht zu werden. Aber auch in die Instandhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes investiert Vonovia. Dies schließt insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ein.

### **Ergebnisse des Unternehmensdialoges / Handlungsempfehlung:**

Vonovia finanziert mit ihrem Sustainable Finance Framework eine Vielzahl von Projekten, die sowohl ökologische als auch soziale Nachhaltigkeitsziele verfolgen. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liegt der Fokus auf der Finanzierung von grünen Gebäuden, die den Anforderungen der EU-Taxonomie entsprechen. Diese Projekte umfassen sowohl Neubauten als auch Renovierungen, die hohe Energieeffizienzstandards erfüllen. Zusätzlich setzt sich Vonovia für sozialen Wohnungsbau ein, insbesondere für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, der einkommensschwachen und benachteiligten Bevölkerungsgruppen zugutekommt. Ein weiterer wichtiger Aspekt des Frameworks ist die Schaffung von barrierearmem Wohnraum, der den Bedürfnissen von Menschen mit eingeschränkter Mobilität gerecht wird. Insgesamt zielt das Framework darauf ab, sowohl umweltfreundliche als auch sozial verträgliche Wohnlösungen zu fördern und damit einen Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten.

Die Vertreter von Vonovia präsentierten detaillierte Informationen über ihre Nachhaltigkeitsstrategien und -initiativen im Rahmen ihrer Sustainable Bond-Emissionen. Sie betonten, dass Vonovia im Vergleich zu anderen Emittenten von Green Bonds im Immobiliensektor einen ambitionierteren Nachhaltigkeitsstandard anwendet. Dieser Anspruch wird durch die freiwillige Erfüllung der Anforderungen des EU Green Bond Standards untermauert, der im Dezember 2024 in Kraft treten wird. Sowohl das Sustainable Bond Framework als auch der Impact Report werden anders als bei anderen Sustainable Bond Emittenten durch Wirtschaftsprüfer überprüft. Zudem wurde erläutert, dass Vonovia eine umfassende DNSH-Prüfung (Do No Significant Harm) implementiert hat, um sicherzustellen, dass die geförderten Projekte keinen erheblichen Schaden für Umwelt oder Gesellschaft verursachen. Vonovia hat eine Second Party Opinion von Sustanalytics eingeholt. Diese Bewertung bestätigt die Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards.



Während des Gesprächs hoben wir als Investor die Bedeutung des EU Green Bond Standards hervor, insbesondere in Bezug auf die Transparenz und die klaren Vorgaben für förderfähige Aktivitäten. Wir machten deutlich, dass wir diesen Standard als einen bedeutenden Fortschritt für die Verbesserung der Transparenz und die Erhöhung der Nachhaltigkeitsanforderungen betrachten.

Die Vertreter von Vonovia erklärten, dass sie bei der Emission von Green Bonds in der Regel ein "Greenium" erzielen, was jedoch stark von den Marktbedingungen und den jeweiligen Umständen abhängt.

Insgesamt spiegelte das Gespräch eine starke Übereinstimmung in den Ansichten zur Bedeutung von hohen Nachhaltigkeitsstandards und transparenter Berichterstattung wider, wobei Vonovia klar die Bereitschaft zeigte, sich weiterhin an den anspruchsvollen EU-Richtlinien zu orientieren und diese in ihren Finanzierungsstrategien umzusetzen.