



2016

NACHHALTIGKEITS
BERICHT



WESENTLICHE KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		2016	2015	Entwicklung
Ökonomie				
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	586,4	519,2	12,9 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	54,3	68,9	-21,2 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,8	15,6	7,7 %
FFO I	EUR Mio.	383,9	304,0	26,3 %
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.017,0	7.765,6	2.251,5
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,1	8,6	17,4 %
Immobilienportfolio				
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	160.160	148.218	11.942
Wohn- und Nutzfläche	Tm ²	9.790	9.147	643
Fair Value Immobilien ¹⁾	EUR Mio.	15.465	11.721	3.744
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ¹⁾	EUR pro m ²	1.580	1.282	23,2 %
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR pro m ² /Monat	6,10	5,89	3,6 %
Durchschnittliche Leerstandsquote	in %	1,8	1,8	-
Umwelt- und Klimaschutz				
Portfolioinvestitionen	EUR Mio.	244,5	182,1	34,3 %
Portfolioinvestitionen je m ²	EUR	25	20	25,0 %
Durchschnittliche Energieintensität Portfolio	kWh pro Jahr	135,1	139,1	-2,9 %
Energieintensität Bestand	MWh pro m ² Nutzfläche	0,120	0,128 ²⁾	-6,3 %
Energieintensität Verwaltung	MWh pro m ² Nutzfläche	0,145	0,150 ³⁾	-3,3 %
CO ₂ -Intensität Bestand	t CO ₂ eq pro m ² Nutzfläche	0,023	0,025 ²⁾	-7,8 %
CO ₂ -Intensität Verwaltung	t CO ₂ eq pro m ² Nutzfläche	0,019	0,021 ³⁾	-5,5 %
Mitarbeiter und Gesellschaft				
Mitarbeiter Deutsche Wohnen-Gruppe am Jahresende	Anzahl	943	766	23,1 %
Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft	in %	56,8	65,1	-8,3 pp
Frauenanteil in Führungspositionen	in %	45,1	51,7	-6,6 pp
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	in Jahren	9,0	9,2	-2,2 %
Altersdurchschnitt der Belegschaft	in Jahren	42,1	41,3	1,9 %
Ausbildungsquote	in %	4,5	5,8	-1,3 pp
Durchschnittliche Fort- und Weiterbildung pro Mitarbeiter ⁴⁾	in Stunden	20	n/a	
Ausgaben für Spenden und Sponsoring	TEUR	900	270 ⁵⁾	
Pflege und Betreutes Wohnen				
Einrichtungen	Anzahl	51	20	31
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen	Anzahl	6.672	2.048	4.624
Durchschnittliche Auslastung/Belegungsrate ⁶⁾	in %	98,6	97,2	1,4 pp

¹⁾ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

²⁾ Änderung der Vorjahresangaben auf Erweiterung der Datenbasis auf rund 90.000 Nutzeinheiten zurückzuführen

³⁾ Prognose wurde an Realverbräuche angepasst

⁴⁾ Bezogen auf Maßnahmen besuchende Mitarbeiter

⁵⁾ Vorjahresangaben geändert

⁶⁾ Bezogen auf KATHARINENHOF®

ZUM BERICHT

G4-28 Die Deutsche Wohnen AG legt ihren fünften Nachhaltigkeitsbericht vor. Er bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2016 (1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016) und richtet sich an Mitarbeiter, Investoren, Analysten, Politiker, Mieter und Geschäftspartner sowie an alle weiteren Gruppen, die an unserem Unternehmen sowie an unseren sozialen und ökologischen Leistungen interessiert sind. Der Bericht soll Transparenz schaffen und unsere vielfältigen Aktivitäten und Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit darstellen. Dafür werden wo immer möglich Vergleichsdaten aus dem Vorjahr genannt.

Orientierung an GRI-Leitlinien

Bei der Bestandsaufnahme und der Zusammenstellung der Inhalte für diesen Bericht haben wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Diese in den 1990er-Jahren gegründete Initiative hat ein weltweites Rahmenwerk entwickelt, um die Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit der von Unternehmen und Organisationen berichteten Leistungen zu unterstützen. Der vorliegende Bericht trifft Aussagen zu Strategie, Organisation und Werten der Deutsche Wohnen sowie zu den zentralen Leistungsindikatoren in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Mit einer vorangestellten Wesentlichkeitsanalyse, inklusive einer Stakeholderbefragung, haben wir die Nachhaltigkeitsthemen priorisiert, die den vorliegenden Berichtsinhalt bestimmen.

Struktur unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit der Option „Kern“ der aktuell gültigen Leitlinien G4 der GRI erstellt. Er lag der GRI zur Durchführung des Materiality Disclosure Services vor. Dabei wurde die korrekte Positionierung der „G4 Materiality Disclosure“ (G4-17 – G4-27) von der GRI bestätigt. Parallel zum Nachhaltigkeitsbericht, der als PDF im Internet veröffentlicht ist, haben wir im Berichtsjahr verstärkt Nachhaltigkeitsinformationen in den Geschäftsbericht integriert. Wir folgen damit den wachsenden Ansprüchen nach Transparenz und belegen die zunehmende Verknüpfung von Nachhaltigkeitsprinzipien und unseren Geschäftsaktivitäten.

Redaktionelle Hinweise

Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2016, wichtige Entwicklungen im ersten Quartal 2017 stellen wir im Text dar. Redaktionsschluss war der 30. April 2017. Der Einfachheit halber sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitern. Damit meinen wir selbstverständlich unsere weiblichen und männlichen Mitarbeiter. Für einen besseren Lesefluss haben wir Aspekte und Indikatoren, wie beispielsweise zu Compliance und Lieferanten, jeweils thematisch zusammengefasst. Die GRI-Einordnungen der Managementansätze und Indikatoren finden Sie jeweils unter den Überschriften beziehungsweise am Absatzanfang. Im GRI-Inhaltsindex finden Sie darüber hinaus zusätzliche Informationen zu einigen Indikatoren.

INHALT

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	4	Wesentliche Stakeholder und Dialog	18
		Analyse und Priorisierung der Stakeholder	18
Unternehmensporträt	6	Austausch mit Stakeholdern	18
Das Unternehmen	7	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	21
Die Unternehmensstruktur	7		
Klare Portfoliostrategie	9		
Signifikante Umstrukturierungen	9		
Strategisches Risikomanagement	9		
Unternehmensführung	11	Berichtsthemen	22
An Handlungsfeldern orientierte Nachhaltigkeitsstrategie	11	Neudarstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten	22
Nachhaltigkeitsprogramm	12	Wichtige Änderungen des Umfangs und der Berichtsgrenzen	22
Die Führungsstruktur der Deutsche Wohnen	14	Einbezogene Unternehmenseinheiten	23
		Festlegung der Berichtsinhalte	23
		Wesentliche Themen und zugehörige GRI-Aspekte	25
Ethik und Compliance	15	Ökonomie	26
Verhaltensrichtlinien	15	Wirtschaftliche Leistung	27
Standards für die Außendarstellung	16	Weitere wirtschaftliche Auswirkungen und gesellschaftlicher Beitrag	28
Datenschutz	16	Lieferkette der Deutsche Wohnen	29
Beschwerdemechanismen hinsichtlich externer Auswirkungen des Unternehmens	17	Auswahl und Steuerung unserer Partner	33
Verbot von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten	17	Zahlen und Fakten	34
		Auf Langfristigkeit ausgelegte Finanzierungsstruktur	34
		Erwirtschafteter und ausgeschütteter Wert	34
		Auswirkungen durch den Klimawandel	35
		Pensionszahlungen an unsere Mitarbeiter	35
		Staatliche Unterstützungen	35

Bestand und Gesellschaft	36		
Management gesellschaftlichen Zusammenlebens	37		
Unsere Wohnungen	37	Weitere Maßnahmen für umweltfreundliche Gebäude	60
Unser Umfeld	40	Emissionen	61
Unsere Mieter	42	Treibhausgasemissionen durch Mieter	61
		Weitere signifikante Luftemissionen	61
		Wasserverbrauch	62
Zahlen und Fakten	44	Eingesetzte Materialien	62
Spenden und Sponsoring	44	Abwässer und Abfälle	62
Herausforderungen der Urbanisierung	46		
Umgang mit Härtefällen	47	Mitarbeiter	64
Regelmäßige Prüfung von Gesundheit und Sicherheit	48	Arbeit und Mitarbeiterentwicklung bei der Deutsche Wohnen	65
Kundenzufriedenheit	48	Bedarfsorientierte Aus- und Weiterbildung	65
Gewerbeimmobilien	49	Dialog auf Augenhöhe	67
		Vielfalt erwünscht	68
Ökologie	50	Gleiche Entlohnung als Prinzip	68
Umweltmanagement bei der Deutsche Wohnen	51	Sicher und gesund durch den Arbeitstag	68
Energieverbrauch	52		
Emissionsreduzierung	54	Zahlen und Fakten	69
Wasserverbrauch	55	Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterbindung	69
Materialauswahl und -beschaffung	55	Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter	71
Abwasser- und Abfallaufkommen	56	Mitarbeiterstrukturen	71
Umgang mit Altlasten	56	Arbeitssicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeiter	72
Zahlen und Fakten	57	GRI-Inhaltsindex	74
Energie	57		
Energieverbrauch der Mieter	58	Kontakt und Impressum	78
Verringerung unseres Energieverbrauchs und der CO ₂ -Emissionen	58		
Energieeffizienz durch Modernisierung	59		
Energieintensität des Bestands	59		

VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN

G4-1



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender


Sehr geehrte Damen und Herren,

Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel – die globalen Herausforderungen unserer Zeit wirken auf vielfältige Art und Weise auf die Gesellschaft. Mit über 20 Mio. vermieteten Einheiten nimmt die Wohnungswirtschaft in Deutschland eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Entwicklung ein, denn rund 40% des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der nationalen CO₂-Emissionen entfallen auf Gebäude und ihre Bewohner. Mit einem Portfolio von rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist sich die Deutsche Wohnen ihrer Verantwortung für eine klimaschonende Entwicklung bewusst und treibt diese konsequent voran. Schließlich gilt es, generationenübergreifend lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen, die bezahlbaren Wohnraum mit größtmöglicher Energieeffizienz in Einklang bringen. Um diesen Anspruch zu verwirklichen, gestaltet die Deutsche Wohnen mit langfristig wirkenden Investitionen sowie einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung die moderne Stadt von morgen.

Wirksamer Klimaschutz erfordert Investitionen. EUR 1 Mrd. wird die Deutsche Wohnen bis zum Jahr 2021 allein in die Instandhaltung und energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands investieren. In 30.000 Wohneinheiten werden wir damit die Wohnqualität erhöhen und die Energieeffizienz verbessern. Um diese Potenziale zu analysieren und umzusetzen, setzt die Deutsche Wohnen auf ein innovatives Beteiligungsmodell mit einem Versorger. Die Effizienzgewinne daraus kommen sowohl der Umwelt als auch unseren Mietern zugute.

Auch bei Neubauprojekten stärken wir unsere Vorreiterrolle für nachhaltiges Handeln. Das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg ist ein gelungener Prototyp für eine zukunftssichere Bauweise. Die Wohnungen erfüllen den Energiestandard KfW 70 und wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold ausgezeichnet. Diese positive Resonanz bestärkt uns. Bis zum Jahr 2020 sollen 2.200 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau entstehen. Die Investitionssumme dafür beläuft sich auf knapp EUR 500 Mio.

Klimaschutz und Energieeffizienz können nicht losgelöst von wirtschaftlichen und sozialen Aspekten betrachtet werden. Sie müssen transparent mit Stakeholdern diskutiert werden. Quartiere entwickeln wir daher auf Augenhöhe mit ihren Bewohnern und weiteren gesellschaftlichen Akteuren. Mit aktiven Dialogangeboten, wie Mieterversammlungen oder Einzelgesprächen,



**DIE DEUTSCHE WOHNEN
TREIBT DIE TRANSPARENZ UND
VERGLEICHBARKEIT IHRER
NACHHALTIGKEITSLEISTUNG
WEITER VORAN.**

gewinnen wir Akzeptanz für unsere Modernisierungs- und Bauvorhaben. Allein für die Betreuung der Mieter waren bei der Deutsche Wohnen 2016 fast 500 Mitarbeiter im Einsatz.

Der demografische Wandel stellt für den Bereich Wohnen eine weitere Herausforderung dar. Das Gestalten altersgerechter Wohnbedingungen und die Pflege älterer Menschen sind eine gesellschaftliche Notwendigkeit. Die Deutsche Wohnen schafft mit ihrer strategischen Beteiligung KATHARINENHOF® zudem hochwertige Wohn- und Pflegeangebote, deren Qualitätsstandards Maßstäbe setzen. Dies zeigt sich an einer Belegungsrate von 98,6%, die weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85% liegt. Mit der Akquisition von mehr als 4.600 Seniorenheim- und Pflegeplätzen im zweiten Halbjahr 2016 hat die Deutsche Wohnen ihren Bestand auf insgesamt 6.700 Betten erweitert und damit die strategische Bedeutung dieses Geschäftsfeldes unterstrichen.

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament unseres Unternehmens und eine wesentliche Stütze für den Unternehmenserfolg. Im Rahmen der strategischen Personalentwicklung haben sich unsere Mitarbeiter und Führungskräfte allein im Jahr 2016 in rund 14.000 Stunden weitergebildet. Wir werden auch zukünftig als verantwortungsvoller Arbeitgeber das Engagement, die Qualifikation, Motivation und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter mit vielfältigen Maßnahmen fördern.

Als eines der drei größten Immobilienunternehmen Europas treibt die Deutsche Wohnen die Transparenz und Vergleichbarkeit ihrer Nachhaltigkeitsleistung weiter voran. Wir informieren mit dem vorliegenden Bericht bereits zum fünften Mal nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI) über unsere ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Leistung. Die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios, unser Engagement für den Klimaschutz und der Dialog mit unseren Stakeholdern sind Teil unserer transparenten Berichterstattung und bilden die Basis für unseren langfristigen Unternehmenserfolg.

Berlin, im Juni 2017

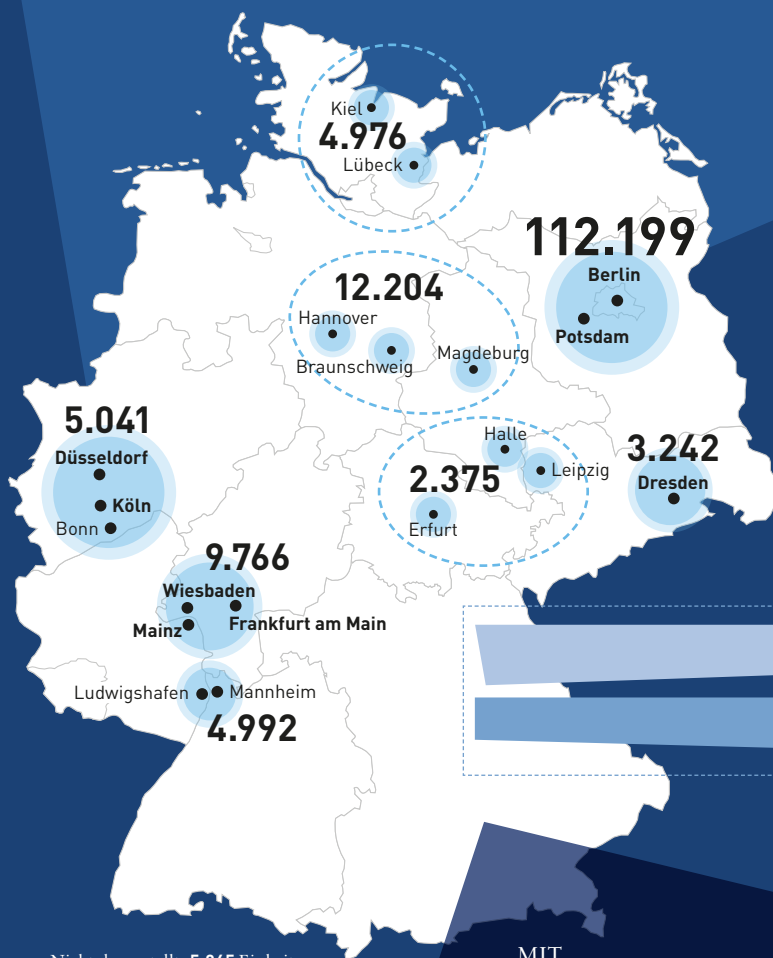


Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

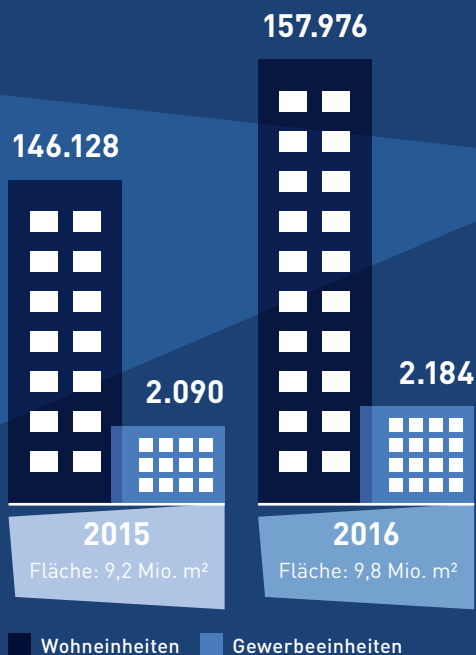
UNTERNEHMENS PORTRÄT

G4-9

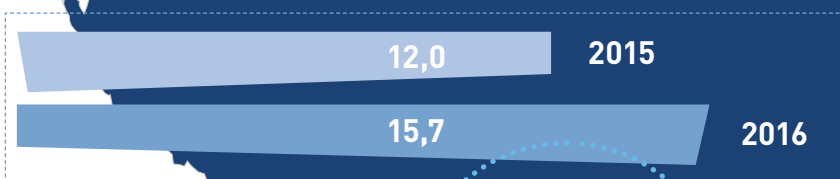
Rund **160.000**
WOHN- UND GEWERBEBEINHEITEN
in attraktiven Metropolregionen



Nicht dargestellt: 5.365 Einheiten



PORTFOLIOWERT
zum Jahresende in EUR Mrd.



MIT
10,1 Mrd.
EUR
MARKTKAPITALISIERUNG
per Dezember 2016 sind wir die drittgrößte
Immobilienaktiengesellschaft in Europa

EIGENKAPITAL
2016
EUR **8,2** Mrd.

EIGENKAPITAL
2015
EUR **6,8** Mrd.

DAS UNTERNEHMEN

G4-4 | G4-6 Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Portfolio-Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren Ausrichtung auf Metropolregionen und Ballungszentren. Sie ist ausschließlich in Deutschland tätig. Der Immobilienbestand umfasste zum Ende des Jahres 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen.

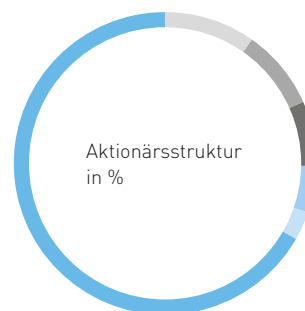
G4-5 | G4-7 Die Deutsche Wohnen hat ihren Sitz in Frankfurt am Main sowie die Hauptverwaltung in Berlin. Sie ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und im MDAX der Deutschen Börse gelistet. Zudem wird sie in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, GPR 250 sowie STOXX® Europe 600 geführt. MFS, BlackRock, Norges, Vonovia und APG halten derzeit¹⁾ rund ein Drittel der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen zwei Drittel der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben.

Die Unternehmensstruktur

Organisatorisch trennen wir zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr – mit Bereichen wie Asset Management, Corporate Finance, Treasury, Rechnungswesen, Controlling, Steuern, IT/Organisation, Human Resources, Marketing, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.

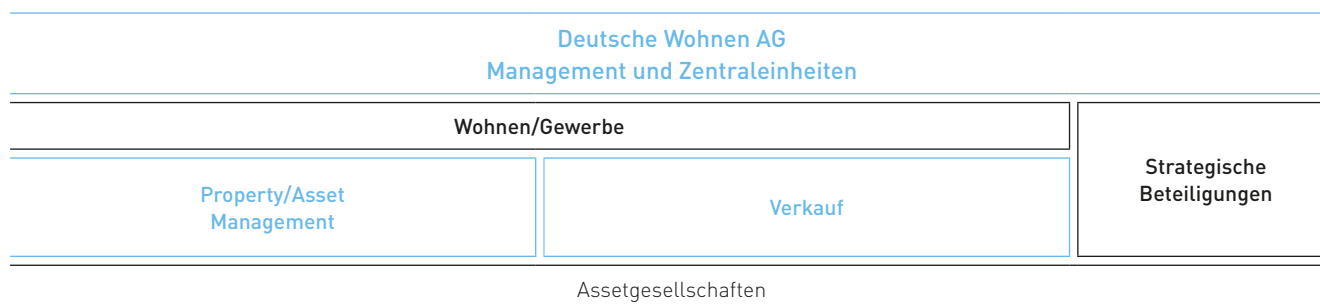
Aktionäre¹⁾

■ Massachusetts Financial Services Company (MFS)	9,94%
>5% ■ BlackRock, Inc. ²⁾	8,60%
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) ²⁾	6,93%
■ Vonovia SE	4,99%
>3% ■ APG Asset Management N.V. ²⁾	3,04%
Gesamt	33,50%
■ Sonstige	66,50%
Streubesitz gemäß Deutsche Börse	93,07%



¹⁾ Prozentangaben auf Basis der letzten Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 21 ff. WpHG der genannten Aktionäre. Die Veröffentlichungen der Stimmrechtsmitteilungen finden Sie auf der Investor-Relations-Website <http://ir.deutsche-wohnen.com>. Der gemeldete Stimmrechtsanteil bezieht sich auf die Zahl der Gesamtstimmrechte zum Zeitpunkt der Meldung. Es besteht die Möglichkeit, dass sich der gemeldete Stimmrechtsanteil seitdem, ohne Entstehen einer Meldepflicht, innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

²⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 WpHG



Property Management

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Service Center GmbH (DWSC), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) und die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) bündeln alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Die technische Instandhaltung sowie die Entwicklung unserer Bestände einschließlich Neubau obliegt der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF). Die FACILITA Berlin GmbH (FACILITA) erbringt Dienstleistungen in Berlin hauptsächlich für Konzerngesellschaften der Deutsche Wohnen-Gruppe und ist dem Segment Wohnungsbewirtschaftung zugeordnet. Vor dem dienstleistungsorientierten Hintergrund leistet die FACILITA ihren Beitrag zur nachhaltigen Wertsicherung in den betreuten Portfolien. Ziel ist es, die FACILITA kurzfristig als Qualitätsführer im Sektor des infrastrukturellen Facility Managements innerhalb der Deutsche Wohnen-Gruppe zu etablieren.

Asset Management

Der Bereich Asset Management verantwortet im Wesentlichen die Portfoliostrategie, die Bewertung des Immobilienbestands sowie die Akquisitionen. Im Asset Management erfolgt die strategische Ausrichtung und Bewertung unseres Portfolios. Auf Basis kontinuierlicher Analysen werden Potenziale identifiziert und der Immobilienbestand in die strategischen Kern- und Wachstumsregionen sowie die Non-Core-Regionen aufgeteilt. Daraus leiten sich die operativen Handlungsfelder „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ ab.

Verkauf

Der Verkauf von Immobilien wird über die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC) gesteuert. Insbesondere im Rahmen der Wohnungsprivatisierung in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen setzen wir in hohem Maß Kapital frei und verstärken somit unsere Innenfinanzierungskraft.

Strategische Beteiligungen und immobilienbezogene Dienstleistungen

Neben ihren Kerngeschäftsfeldern ist die Deutsche Wohnen über ihre strategischen Beteiligungen tätig.

Pflege und Betreutes Wohnen: Unter der Marke KATHARINENHOF® bewirtschaften wir im Rahmen eines Beteiligungsmodells Senioren- und Pflegeeinrichtungen. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen angeboten.

Energieversorgung: Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D) ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC Wärme & Effizienz AG. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die CO₂-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Inzwischen ist die G+D auch für Drittkunden erfolgreich am Markt tätig.

Technisches Facility Management: Über die B&O Deutsche Service GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen mit der B&O Service und Messtechnik AG – koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen des technischen Facility Managements. Darüber hinaus erbringt die Gesellschaft Leistungen im operativen Bereich des technischen Facility Managements.

Multimedia: Das Geschäftsfeld Multimedia der Deutsche Wohnen wird über die 100%ige Tochter Deutsche Wohnen Multimedia Netz GmbH abgebildet. Durch Investitionen in den Ausbau des Kabelnetzes sowie in die Glasfaser-Infrastruktur werden die Immobilienbestände zukunftsweisend aufgerüstet; gleichzeitig wird die Wertschöpfungskette des Konzerns entsprechend verbreitert.

Klare Portfoliostrategie

G4-8 Mit rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 9,8 Mio. m² bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Wohnimmobilienportfolios Deutschlands. Der Fair Value der Immobilien beträgt zum 31. Dezember 2016 rund EUR 15,5 Mio. Unser Fokus liegt dabei auf wachstumsstarken

Metropolregionen und Ballungszentren, den sogenannten Core+-Märkten, die 85% des Wohnungsbestands ausmachen. In den stabilen Core-Regionen liegen weitere 12% der Wohneinheiten.

Vor dem Hintergrund unserer fokussierten Portfoliostrategie konzentriert sich unser Bestand im Wesentlichen auf folgende Regionen:

31.12.2016

	Wohnen						Gewerbeeinheiten	
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Mietpotenzial ²⁾	Gewerbeeinheiten	Fläche
Immobilienbestand	Anzahl	Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	in %	Anzahl	Tm ²
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	154.144	9.241	97,6	6,12	1,7	22,1	2.116	289
Core+	134.820	8.048	85,3	6,20	1,7	24,9	1.885	253
Großraum Berlin	110.673	6.567	70,1	6,10	1,6	24,4	1.526	185
Rhein-Main	9.625	579	6,1	7,42	2,3	24,8	141	30
Rheinland	5.013	313	3,2	6,15	0,9	22,7	28	4
Mannheim/Ludwigshafen	4.950	306	3,1	5,74	1,6	26,5	42	12
Dresden	3.152	201	2,0	5,40	2,6	17,6	90	15
Sonstige Core+	1.407	81	0,9	9,73	0,2	14,8	58	6
Core	19.324	1.194	12,2	5,58	1,8	12,5	231	37
Hannover/Braunschweig	9.146	590	5,8	5,67	1,7	19,3	96	15
Kernstädte neue Bundesländer	5.223	310	3,3	5,44	2,1	6,6	114	19
Kiel/Lübeck	4.955	294	3,1	5,54	1,6	11,4	21	3
Non-Core	3.832	246	2,4	5,23	5,1	3,1	68	14
Gesamt	157.976	9.487	100,0	6,10	1,8	21,9	2.184	303

¹⁾ Vertraglich geschuldete Miete der vermieteten Wohnungen durch die vermietete Fläche

²⁾ Neuvermietungsmiete des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

Signifikante Umstrukturierungen

G4-13 Am 1. Januar 2016 hat die Deutsche Wohnen die FACILITA, an der der Konzern zum 31. Dezember 2015 noch 49% der Stimmrechte hielt, zu 100% übernommen.

Strategisches Risikomanagement

G4-14 Unsere Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken frühzeitig erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen sowie aktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind zu vermeiden.

Alle wesentlichen Risikoaspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von hoher Bedeutung. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem (RMS) implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellen soll. Das RMS soll gewährleisten, dass Risiken frühzeitig erkannt, priorisiert und an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden, um entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dadurch soll Schaden vom Unternehmen abgewendet beziehungsweise minimiert werden.

Die zentralen Elemente des RMS der Deutsche Wohnen sind:

1. Internes Kontrollsystem (IKS)
2. Reporting
3. Risikomanagement
4. Compliance
5. Interne Revision

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende Risikokategorien identifiziert und in Gruppen hinterlegt:

1. Strategische Risiken
2. Politische, rechtliche und gesellschaftsrechtliche Risiken
3. Risiken aus IT
4. Leistungsrisiken Personal
5. Marktrisiken
6. Leistungsrisiken Objekt
7. Finanzwirtschaftliche Risiken
8. Investitionsrisiken

Den Risikokategorien werden umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren zugeordnet. Nachhaltigkeitsrelevant sind Frühwarnindikatoren der Gruppe 2 zum Thema vorsorgender Umweltschutz, etwa Gesetzesänderungen zu Energieeinsparverordnungen, ökologischer Gesetzgebung oder Bauvorschriften. Der Gruppe 3 sind Frühwarnindikatoren zum Thema Compliance und Datenschutz zugeordnet. Frühwarnindikatoren zur Qualität der Bestände, etwa der Zustand technischer Anlagen oder das Vorkommen von Schadstoffen, werden der Gruppe 6 zugeordnet.

Innerhalb der Deutsche Wohnen sind Risikoverantwortliche („risk owners“) benannt und übernehmen in dieser Rolle die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Einzelrisiken werden in den Fachbereichen gesteuert und ab einer Schadenshöhe von TEUR 500 in der Risikoinventur verifiziert und den dargestellten Risikokategorien zugeordnet. Der Risikomanager koordiniert die Erfassung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation der Risiken im Rahmen des Risikomanagementprozesses. Er stößt den periodischen Risikomanagementprozess an, konsolidiert die Risikomeldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die interne Revision überwacht die Funktion des Risikomanagements im Rahmen ihrer Revisionsaufgaben.

Jeder Mitarbeiter wird hinsichtlich des Risikobewusstseins sensibilisiert und dazu angehalten, potenzielle Risiken zu melden. Jeder Mitarbeiter wird dazu aufgefordert, sich risikobewusst zu verhalten, das heißt, sich einerseits Klarheit über die Risikosituation innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu verschaffen und andererseits mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen. Das Unternehmen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden oder eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken werden allen Entscheidungsträgern rechtzeitig und vollständig zur Verfügung gestellt.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

An Handlungsfeldern orientierte Nachhaltigkeitsstrategie

G4-2 Um Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und die Ansprüche unserer Stakeholder – Mitarbeiter, Mieter, Investoren, Geschäftspartner, Politik und Gesellschaft – genau zu kennen, haben wir im Herbst 2015 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Aus dieser ergaben sich die drei Top-Themen für unser Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting: Langfristige wirtschaftliche Stabilität, qualifizierte Aus- und Weiterbildung und regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung. Den inhaltlichen Rahmen für die gesamte Bewertung bildeten jeweils unsere sechs Handlungsfelder, die wir 2012 identifiziert und seitdem entsprechend unseren wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken weiterentwickelt haben:

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Langfristige wirtschaftliche Stabilität wurde sowohl von unseren Stakeholdern als auch von den Führungskräften der Deutsche Wohnen als das wichtigste Thema definiert. Dem entsprechen wir mit einer fokussierten und wertsteigernden Portfoliostrategie sowie unserer effizienten Unternehmensstruktur. Zudem finden sich Transparenz und Dialog mit Stakeholdern sowie eine klare Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit unter den sechs wichtigsten Themen im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse.

Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau

Die regelmäßige Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestände ist entsprechend den Bewertungen eines der wichtigsten Themen für die Deutsche Wohnen. Durch gezielte Investitionen erhöhen wir laufend die Qualität unseres Portfolios. Unseren Mietern bieten wir eine hohe Servicequalität und informieren sie zeitnah und umfassend über anstehende Projekte. Dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum in Ballungsgebieten begegnen wir mit ersten Neubaumaßnahmen unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien.

Mitarbeiterverantwortung

Wir wollen ein guter Arbeitgeber sein, der attraktive Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten bietet. Gerade vor diesem Hintergrund schätzen unsere Stakeholder und Führungskräfte qualifizierte Aus- und Weiterbildung als das relevanteste Mitarbeiterthema ein. Ebenso werden Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit, Vielfalt und Chancengleichheit sowie transparente Strukturen und Mitspracherechte als Voraussetzung für das Gewinnen und Halten qualifizierter Fachkräfte gesehen. Aus diesen Themen und den jährlichen Mitarbeitergesprächen leiten wir die Maßnahmen für unser strategisches Personalmanagement ab.

Umwelt- und Klimaschutz

Durch zielgerichtete Maßnahmen im Bestand will die Deutsche Wohnen zur Umsetzung nationaler Umweltschutzziele beitragen. Energetische Modernisierung des Bestands sowie Innovation bei Wärme- und Energieerzeugung fanden sich auch in der Wesentlichkeitsanalyse unter den sechs relevantesten Themen. Die Auswahl von Lieferanten, die nachhaltige Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau einsetzen, soll dabei Maßgabe sein.

Verantwortung für die Gesellschaft

Unser gesellschaftliches Engagement bedeutet für die Befragten vor allem, dass wir umfassend Verantwortung für die Quartiersentwicklung übernehmen. Die Förderung historischer Bausubstanz und Denkmalschutz – ein Feld, in dem die Deutsche Wohnen bereits Vorreiter ist – bilden einen weiteren Schwerpunkt. Hier legen wir besonderen Wert auf die Erhaltung kultureller Identität.

Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung

Die Deutsche Wohnen will durch eine optimale Pflege und Betreuung ein attraktives Heim für den Lebensabend bieten. Dafür arbeiten wir an und mit innovativen Therapieformen. Die Einrichtungen wirken darüber hinaus als Zentren des kulturellen Miteinanders.

Nachhaltigkeitsprogramm

G4-27 Unsere Strategie mündet in konkrete Einzelmaßnahmen, die zur Erreichung unserer Unternehmensziele beitragen. Seit einigen Jahren stellen wir unsere themenspezifischen Ziele im Nachhaltigkeitsprogramm dar und geben so einen Überblick über den Fortschritt der nachhaltigkeitsbezogenen Entwicklung unseres Unternehmens. 2017 wird eine stärkere Steuerung nach

strategischen Kennzahlen aufgesetzt und dafür werden die Einzelziele zu handlungsfeldspezifischen Gesamtzielen zusammengefasst. Da dieser Prozess noch andauert, verzichten wir in diesem Bericht auf eine Formulierung neuer Einzelziele und geben lediglich einen Statusbericht der bisher gültigen Ziele. Im Nachhaltigkeitsbericht 2017 wird ein CR-Programm mit neuen, strategischen Gesamtzielen veröffentlicht.

Handlungsfelder	Ziele	Zielerreichung 2016
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung		
Professionalisierung von Nachhaltigkeitsmanagement und -strategie	• Weitere Konkretisierung und Verabschiedung der Spendenstrategie durch den Vorstand	↗
	• Integration der Befragungsergebnisse in die CR-Strategie	↗
	• Etablierung neuer Beteiligungs- und Informationsformate für Mieter	✓
Professionalisierung von Datenerfassung und Berichterstattung	• Ausweitung der Kennzahlen: Energieeffizienzklassifizierung; Weiterbildungen nach Stunden pro Mitarbeiter	✓
	• Nachhaltigkeitsratingstrategie; Erfüllung und Ausweitung Ratings (zum Beispiel EPRA, GRESB, oekom research, Sustainabilitycs)	✓
	• Fortführung DNK-Entsprechenserklärung (2016 zweijähriger Rhythmus festgelegt)	✓
Optimierung und Digitalisierung von Prozessen	• Ausweitung des digitalen Vertragsmanagements auf weitere Bereiche der Deutsche Wohnen	↗
	• Einführung der digitalen Wohnungsabnahme bis Ende 2017	↗
	• Ausbau SAP-System für das technische Facility Management	↗
	• 50.000 Blatt Einsparung durch „Papierloses Büro“ für zentrale Rechnungen im Bereich Betriebskosten bis Anfang 2017	✓
Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau		
Modernisierungsmaßnahmen für Wohnqualität und Ressourcenschutz	• Investitionsprogramm auf EUR 1 Mrd. für die energetische Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten bis 2021 ausgeweitet (Zusammenfassung aller Einzelziele)	↗
Verbesserung Service, Sicherheit und Gesundheit für Mieter	• Implementierung des Sicherheits- und Concierge-Konzepts in weiteren rund 26.000 Nutzeinheiten bis Mitte 2016	✓
	• Überprüfung von ortsfesten Elektro- und stationären Anlagen nach DGUV-V3 zur Vermeidung von Unfällen für ca. 55.000 Wohneinheiten	✓
	• Sicherstellung einer vollständigen zielgruppengerechten Bearbeitung von Mietinteressentenanfragen durch das Service Center bis 2017	✓
Ausbau der Datenerfassung und -transparenz	• Pilotprojekt: Erweiterung auf 15.000 Wohneinheiten	✓

✓ Vollständige Erfüllung ↗ Weiterhin in Bearbeitung → Fortlaufend

Handlungsfelder	Ziele	Zielerreichung 2016
Nachhaltiger Mietgeschosswohnungsneubau und Schaffung lebenswerter Stadtquartiere	• Konkretisierung des identifizierten Nachverdichtungspotenzials und Definition des Zielhorizonts (Definition 2016: 2.200 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau bis 2020)	✓
	• DGNB-Zertifizierung der Mietgeschosswohnungen im Bauabschnitt 2 in Potsdam mit angestrebtem Gold-Standard	↗
	• Bauvorbereitungen für die „Erneuerung Siedlung Westend“ (600 Wohneinheiten) 2017 – 2019	↗
	• Zertifizierung Bauvorhaben Potsdam-Babelsberg als Cradle to Cradle®-inspiriertes Gebäude (EPEA Hamburg)	↗
	• Wissensaufbau und -transfer innerhalb der Deutsche Wohnen zum Thema Nachhaltiges Planen und Bauen (zum Beispiel Fortbildungen, Auditorenausbildung)	→
	• Schaffung von Anreizsystemen zur Entwicklung des Themas Nachhaltiges Bauen	↗
Umwelt- und Klimaschutz		
Ausbau Energieeffizienzmaßnahmen Verwaltung	• Weitere Sensibilisierung der Mitarbeiter zu Energiesparmaßnahmen	→
	• Fortsetzung der durch das Energieaudit angestoßenen Effizienzmaßnahmen	✓
Ausbau Energieeffizienzmaßnahmen Bestand	• Erneuerung der Wärmeerzeugung für etwa 3.200 Wohneinheiten mit einer Wärmeleistung von ca. 11.400 kW durch die G+D	✓
	• Ausweitung der Versorgung durch G+D auf insgesamt 76.000 Nutzeinheiten	✓
	• Sanierung von 50 Kesselanlagen 2016 durch die Deutsche Wohnen	↗
	• Steigerung der eigenen Stromproduktion durch neues BHKW im Imbrosweg in Berlin von 9 GWh/a auf ca. 12 GWh/a	✓
	• Verbesserung der Fassadendämmeigenschaften unserer Bestandsimmobilien unter anderem in der Hellersdorfer Promenade, der Otto-Suhr-Siedlung und Springsiedlung (jeweils in Berlin), der Siedlung Kanzlerfeld in Braunschweig und in Hannover Sahlkamp-Mitte	↗
	• Sonderprojekt 2016 für die Einbringung von Zellulose-Einblasdämmung in Höhe von EUR 2,0 – 2,5 Mio. sowie der Austausch alter Fenster gegen Iso-Fenster in Höhe von ca. EUR 9 – 10 Mio.	✓
Mitarbeiterverantwortung		
Ausbau Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit	• 100%-Abdeckung durch strukturierte Mitarbeitergespräche	↗
	• Durchführung der ab 2014 zweijährlichen Mitarbeiterbefragung	✓
	• Schaffung „Talentpool“ für Nachfolgeplanung von Schlüsselfunktionen	✓
	• Ausbau des betrieblichen Gesundheitsmanagements um Ernährungsberatungen auf Gesundheitstagen und Gesundheitsberatungen in Zusammenarbeit mit Krankenkassen	↗
	• Einführung 360-Grad-Feedback für Führungskräfte unterhalb des Vorstands	✓
Steigerung Arbeitgeberattraktivität	• Weiterer Ausbau der Ausbildungsangebote	✓
	• Reduzierung der Fluktuation durch weiteren Ausbau des Onboarding-Prozesses	✓
	• Umsetzung Rekrutierungsstrategie für Service Center	✓
	• Zertifizierung als „Fair Company“	✓
Verantwortung für die Gesellschaft		
Quartiersentwicklung	• Fortsetzung GSW-Sozialfonds ab Anfang 2016 unter dem Namen DW-Fonds	✓
	• Intensivierung der Quartiersarbeit	✓
	• Fortsetzung der Unterstützung von lokalen sozialen Organisationen	→
Wohnraumangebote für sozial Benachteiligte	• Weitere Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, zum Beispiel durch Kooperation mit der Caritas (insgesamt 22 Wohnungen geplant) sowie dem Verein Hestia für Frauen aus gewaltbetroffenen Haushalten	→

Die Führungsstruktur der Deutsche Wohnen

G4-34 Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Darüber steht die Hauptversammlung als Organ, in der die Aktionäre der Gesellschaft an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den besten Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet.

Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Bedeutende Geschäftsvorgänge werden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in dem von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Rahmen. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle des Unternehmens eng zusammen und ist in wesentliche Entscheidungen eingebunden. Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Im Einzelnen bestehen beim Aufsichtsrat ein Präsidial-, ein Nominierungs-, ein Prüfungs- und ein Akquisitionsausschuss. Die Arbeit der Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsaktivität zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern und unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner von der Hauptversammlung gewählt.

Die Aktionäre nehmen im Rahmen der satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte im Zuge der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme. In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst, dazu zählen solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen.

ETHIK UND COMPLIANCE

DMA Compliance (Umwelt, Gesellschaft und Produktverantwortung)

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen.

G4-57 | G4-58 Für diese zeichnet der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich, der als interner Berater und Ansprechpartner bei Fragen der Mitarbeiter zu ethischem und gesetzeskonformem Verhalten fungiert. Er informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von zum Beispiel Verstößen gegen kapitalmarktrechtliche Vorschriften.

Verdachtsfälle von Straftaten und schweren Ordnungsverstößen können Personen über ein Hinweisgebersystem auf Wunsch auch anonym der Deutsche Wohnen melden, etwa über die Anfang 2017 eingeführte Whistleblower-Hotline. Der Compliance Officer wird dabei durch einen externen Vertrauensanwalt unterstützt, der die Verdachtsfälle entgegennimmt, auswertet und im Bedarfsfall an den Compliance Officer weiterleitet.

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Verhaltensrichtlinien

G4-56 Unsere aktuellen Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Die Verhaltensrichtlinien werden durch weitere Richtlinien, wie die Antikorruptions-, die IT-Sicherheits- und die Datenschutzrichtlinie, konkretisiert. Außerdem gibt das Unternehmen den Mitarbeitern eine Hilfestellung durch Merkblätter beispielsweise zur Prävention von Geldwäsche. In der Deutsche Wohnen Management GmbH und der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, die im Berichtsjahr 2016 die Mehrzahl unserer wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter beschäftigten, fordern die Führungsgrundsätze „Mit Werten führen“ einen konstruktiven Umgang untereinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung, Vertraulichkeit und Transparenz. Neue Mitarbeiter begrüßen wir mit einführenden Willkommensbroschüren, Einarbeitungsleitfäden und Welcome-Days.

Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Richtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken.

Standards für die Außendarstellung

DMA Werbung

Im Bereich Werbung liegt der Schwerpunkt für die Deutsche Wohnen im Vertriebsmarketing der Vermietung. Hier werden klare, eindeutige Ziele definiert und diese mit möglichst geringem personellen und monetären Einsatz erreicht. Da vorrangig lokal beziehungsweise regional geworben wird, vermeidet die Deutsche Wohnen unnötige Kosten durch Streuverluste. Kosten und Nutzen stehen so in einem ausgewogenen Verhältnis und die Ressourcen stehen dort zur Verfügung, wo sie am meisten gebraucht werden – in unserem Bestand.



Imagewerbung verknüpft die Deutsche Wohnen mit dem parallelen Ziel des sozialen Engagements. Mit unseren öffentlichkeitswirksamen Sponsoringaktivitäten fördern wir soziale und kulturelle Projekte möglichst im Umfeld unserer Bestände. 2016 wurde die Deutsche Wohnen ein strategischer Partner der Handballmannschaft „Füchse Berlin“. Zentrale Vision der langfristig angelegten Partnerschaft ist die Weiterentwicklung der „Füchse Berlin“, insbesondere durch eine starke und nachhaltige Jugend- und Nachwuchsarbeit. Als offizieller Haupt- und Trikotsponsor übernimmt die Deutsche Wohnen mit diesem Engagement Verantwortung für Berlin und den Handballsport in der Hauptstadt.

Wir befolgen in unseren Kommunikationsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Zudem halten wir uns auch an die Empfehlungen des Deutschen Werberats.

Auch unsere Mitarbeiter prägen das Außenbild der Deutsche Wohnen-Gruppe entscheidend. Das Internet spielt dabei eine wesentliche Rolle. Daher findet die Gestaltung seriöser Kommunikation in sozialen Netzwerken innerhalb der unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien ebenfalls Berücksichtigung.

Datenschutz

DMA Schutz der Privatsphäre des Kunden

Die Deutsche Wohnen unterliegt den Bestimmungen zum Datenschutz gemäß dem derzeit geltenden Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und wird zukünftig den Datenschutzbestimmungen der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) unterliegen, die ab Mai 2018 in Kraft treten wird. Die Deutsche Wohnen nimmt derzeit bereits im Rahmen ihrer kontinuierlichen Überprüfungen Prozessanpassungen im Hinblick auf die DSGVO vor.

Die Erhebung, Bearbeitung und Löschung von personenbezogenen Daten, wie etwa Mieter-, Interessenten- sowie Mitarbeiterdaten, entsprechen den geltenden Datenschutzbestimmungen.

Um die gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz allen Mitarbeitern bekannt zu machen, werden von den Mitarbeitern bei Einstellung Verpflichtungserklärungen auf das Datengeheimnis gemäß BDSG eingeholt sowie Erläuterungen zum sicheren Umgang mit Daten in einem Merkblatt zur Verpflichtungserklärung gegeben.

Daneben gibt es Richtlinien und Arbeitsanweisungen zum Thema Datenschutz, zur IT-Sicherheit und zur Nutzung von Internet und E-Mail.

Die Deutsche Wohnen hat einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt, der durch einen internen Datenschutzkoordinator des Unternehmens unterstützt wird. Der externe Datenschutzbeauftragte ist für Anfragen, Beschwerden und Prüfroutinen zum Thema Datenschutz zuständig und unterstützt die Deutsche Wohnen laufend darin, die Richtlinien und Prozesse an die derzeit gültigen oder zukünftig geforderten Datenschutzbestimmungen anzupassen. Darunter fallen insbesondere auch die IT-Systeme, die die Deutsche Wohnen nach den aktuellen Sicherheitsstandards absichert.

Zudem ist der Datenschutzbeauftragte externer Ansprechpartner für Fragen zu gesetzeskonformem Verhalten mit Bezug zum Datenschutzrecht sowie im Rahmen eines Meldekonzeptes bei Datenschutzvorfällen.

Beschwerdemechanismen hinsichtlich externer Auswirkungen des Unternehmens

DMA Beschwerdemechanismen hinsichtlich ökologischer Aspekte, Arbeitspraktiken, Menschenrechtsverletzungen und gesellschaftlicher Auswirkungen

Im Zusammenhang mit komplexen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand stehen wir vor großen Herausforderungen, denen wir durch einen offenen Dialog mit allen Beteiligten begegnen wollen. Je nach Sanierungsumfang führen wir Dialog- und Partizipationsmaßnahmen durch und sprechen individuell mit unseren Mietern, um die Bedürfnisse aufzunehmen und sozialverträgliche Lösungen zu finden.

Bereits seit 2013 setzt sich die Deutsche Wohnen, auch öffentlich, kritisch mit dem Berliner Mietspiegel auseinander. Aus unserer Sicht erfüllt dieser nicht den wissenschaftlichen Anspruch an einen qualifizierten Mietspiegel, der sonst durchaus ein geeignetes Mittel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann.

G4-S011 Im Berichtsjahr haben Mieter ihre Anliegen neben dem direkten Weg auch über journalistische Medien an uns herangebracht. Ein Großteil dieser Anliegen ist auf einen Mangel an geeigneten Fachkräften insbesondere bei den Handwerksfirmen zurückzuführen, die dadurch in Teilen überlastet sind. Dieser Umstand stellt für unseren Anspruch an eine hohe Servicequalität für unsere Mieter eine große Herausforderung dar. Wir arbeiten hier an Lösungen und befinden uns im regelmäßigen Austausch mit unseren Dienstleistern.

Im Zusammenhang mit externen und internen Beschwerden hinsichtlich gesellschaftlicher und sozialer Auswirkungen sowie ökologischer Aspekte können die in diesem Bericht auf [B 20](#) dargestellten Kommunikationskanäle genutzt werden.

Verbot von Korruption und wettbewerbswidrigem Verhalten

DMA Korruptionsbekämpfung und wettbewerbswidriges Verhalten

G4-S03 Das implementierte Risikomanagementsystem deckt über die Compliance-Themen auch das Korruptionsrisiko ab. Die regelmäßige Untersuchung aller Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen hinsichtlich Compliance-Risiken umfasst ebenso die Prüfung von Korruptionsrisiken in der gesamten Deutsche Wohnen-Gruppe.

Unsere Antikorruptionsrichtlinie verbietet Korruption ausdrücklich. Unternehmensweit ist eine Unterschriftenregelung in Kraft, die für jede Auftragsvergabe eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle verlangt. Die benötigte Hierarchiestufe des zweiten Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung abhängig und steigt entsprechend.

G4-S04 Unsere Richtlinien stellen unmissverständlich klar, wann Mitarbeiter berechtigt sind, Geschenke oder Vergünstigungen anzunehmen. Mitarbeiter dürfen Geschenke oder Zuwendungen niemals fordern und auch nicht annehmen, wenn diese im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses gewährt werden. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile sind in den genannten Richtlinien eindeutig geregelt. Die Richtlinien werden jedem neuen Mitarbeiter bei Arbeitsantritt ausgehändigt und er wird zu deren Befolgung verpflichtet. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für diese Themenfelder und es steht ein E-Learning-Programm zur Verfügung.

WESENTLICHE STAKEHOLDER UND DIALOG

G4-24 Als wesentliche Stakeholder der Deutsche Wohnen gelten die Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Mieter und Käufer, Geschäftspartner, Aufsichtsbehörden, Presse, Verbände und die Politik. Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft werden in hohem Maße von deren Interessen bestimmt. Alle Stakeholdergruppen waren, neben einem vielfältigen Austausch mit ihnen während des gesamten Berichtsjahres, Adressaten unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2015.

Analyse und Priorisierung der Stakeholder

G4-25 Um nachhaltig zu handeln, ist es erforderlich, die Interessen seiner Stakeholder zu kennen. Die Ausarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Aufbau unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung gingen mit einer systematischen Identifizierung von Stakeholdergruppen und deren Anforderungen einher. Der Obere Führungskreis hat folgende wesentliche Stakeholdergruppen der Deutsche Wohnen priorisiert: (potenzielle) Mitarbeiter, Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen), (potenzielle) Mieter und Käufer, Geschäftspartner, Politik und Verbände sowie Medien.

Austausch mit Stakeholdern

G4-26 | G4-27 Die Deutsche Wohnen steht in regelmäßigem Austausch mit ihren Stakeholdergruppen. Darüber hinaus hat das Unternehmen im Herbst 2015 seine zweite Stakeholderbefragung mit rund 500 Teilnehmern aus allen relevanten Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzung wesentlicher Nachhaltigkeitsherausforderungen sowie der Nachhaltigkeitsleistungen der Deutsche Wohnen zu erfragen. Die Bewertung floss in unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung relevanter Nachhaltigkeitsthemen sowie unser Reporting ein. Wir behalten die aktuellen Entwicklungen und Trends kontinuierlich im Auge und werden auch 2017 den Fokus auf die für unser Unternehmen und unsere Stakeholdergruppen relevantesten Nachhaltigkeitsthemen legen.

(Potenzielle) Mitarbeiter

Im Berichtsjahr haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern durch strukturierte Mitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur weiter erhöht. Die systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre durchführt, liefert wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und bildet die Basis für unsere Personal- und Organisationsentwicklungsmaßnahmen. Die erneute Befragung im Berichtsjahr zeigt, dass die Mitarbeiterzufriedenheit und die Identifikation mit dem Unternehmen weiterhin hoch sind. Über 77% der Befragten sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden.

Für die Interessen der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen setzt sich zudem die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein, die aktuelle Unternehmensthemen aufgreift.

Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)

Auch im Jahr 2016 haben wir uns aktiv und regelmäßig mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren ausgetauscht. Vorstand und Investor-Relations-Team nutzten dafür insbesondere Property-Touren, Konferenzen und Roadshows im nationalen und internationalen Umfeld. Im Fokus stand dabei ein offener und transparenter Einblick in unsere Strategie und zukünftige Entwicklungsperspektiven.

(Potenzielle) Mieter und Käufer

Insgesamt haben sich im Berichtsjahr fast 500 Mitarbeiter um die Mieterbetreuung gekümmert. Knapp 300 Mitarbeiter standen in 23 Service-Büros vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung. An unserem Wunschwohnungstelefon beraten 13 Vermietungsberater Mietinteressenten im Erstkontakt. Unser Service Center konzentriert sich auf die Beantwortung und Bearbeitung von Bestandsmieteranfragen. Für eine hohe Kundenfreundlichkeit gibt es eine zentrale Einwahl für Mieter und Mietinteressenten.

UNSERE MITARBEITER BESUCHTEN 2016

RUND **520**
MIETER
PERSÖNLICH

Im Falle von Sanierungs-, Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt: beispielsweise über eine Mieterversammlung, eine Mietersprechstunde oder persönliche Besuche durch unsere Mitarbeiter, um über bauliche Maßnahmen zu informieren oder individuelle Fragen zu beantworten. 2016 waren unsere Mitarbeiter dafür rund 520 Mal vor Ort.

Im Berichtsjahr haben wir zudem ein neues Format der Mieterinformation getestet, das auch bei zukünftigen Großprojekten zum Einsatz kommen soll. Bei einer umfassenden energetischen Sanierung von 1.700 Wohneinheiten der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin-Kreuzberg haben wir uns von einem auf Mediation und Bürgerbeteiligung spezialisierten Beratungsunternehmen unterstützen lassen. In einem persönlichen Gesprächstermin in einem Informationsbüro vor Ort konnten Mieter Fragen direkt an die Bauverantwortlichen stellen.

Nicht nur der Informationsaustausch wurde verstärkt, auch Partizipationsansätze wurden erprobt. Im Rahmen einer Mieterinformationsveranstaltung in Hannover Sahlkamp-Mitte wurden die Mieter in die Entscheidung über die farbliche Gestaltung der Fassaden einbezogen. Der Ansatz wurde sehr gut angenommen und die Beteiligung war hoch.

Geschäftspartner

Zu unseren Geschäftspartnern zählen sowohl die Unternehmen und Handwerksfirmen in unserer Lieferkette als auch langjährige Partner in der Finanzbranche. Für die Aushandlung der Finanzierungsbedingungen für unseren Immobilienbestand und für Akquisitionen stehen wir in ständigem Kontakt mit Banken, Versicherungen und sonstigen Finanzierungspartnern. Die transparente Einsicht in unser Geschäftsmodell, unser konservatives Investitionsprofil sowie unsere oft langfristigen Geschäftsbeziehungen bilden die Basis dieses vertrauensvollen Dialogs. Die Kreditwürdigkeit der Deutsche Wohnen hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert. Das unterstreichen auch unsere langfristigen Unternehmensratings durch Moody's und Standard & Poor's.

Medien

Die Medien sind für die Deutsche Wohnen ein wichtiger Partner und häufig Basis für den Austausch mit allen Stakeholdergruppen. Mittels Pressekonferenzen, Pressemeldungen oder persönlicher Gespräche stehen wir in kontinuierlichem Dialog mit Vertretern vielfältiger Medien.

Politik und Verbände

DMA Politik

Die Deutsche Wohnen ist mit ihrer Expertise als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ein Dialogpartner der Politik in Bund, Ländern und Kommunen. Mit rund 111.000 Wohneinheiten im Großraum Berlin und als damit größtes privates Wohnungsunternehmen sind wir in der Hauptstadt Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche Fragen. Unsere Kommunikation ist dabei breit aufgestellt und bezieht alle im Bundestag und im Berliner Landesparlament vertretenen Parteien ein. So führten wir 2016 regelmäßige Gespräche mit Abgeordneten, Staatssekretären oder Ministerialbeamten auf Bundes- und Landesebene sowie Baustadträten, Mitgliedern der lokalen Parlamente und Quartiersmanagern in Bezirken mit signifikantem Bestand.

Im Vorfeld der Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus im September 2016 intensivierte der Vorstand der Deutsche Wohnen den Dialog mit verschiedenen Parteienvertretern, insbesondere durch die Teilnahme an Diskussionsrunden des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) und des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

Auf Bundesebene führten wir sogenannte Expertengespräche zwischen Deutsche Wohnen-Managern und Mitarbeitern von Bundestagsabgeordneten verschiedener Parteien zu den Themen Mietrechtsnovellierung sowie Energie- und Wohnungswirtschaft. Im Energie-Dialog 2016 wurde ein vorbereitender Workshop zum Thema „Wärme und Energieeffizienz“ auf Einladung und unter starker konzeptioneller Beteiligung der Deutsche Wohnen am 1. Juni 2016 in der UNESCO-Info-Station in der Siemensstadt ausgerichtet. Der Geschäftsführer der DWCF hielt einen Vortrag unter dem Titel „Die nationale Energiewende – Impulsgeber für aktuelle Auswirkungen im Immobilien- und Energiesektor“.

Während des gesamten Berichtsjahres waren Führungskräfte der Deutsche Wohnen auf Podien und Veranstaltungen von Immobilienwirtschaft, Verbänden und Politik vertreten. Bei einem Kaminabend zu dem Thema „Quo vadis Energiewende?“ der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft und des Energiekonzerns Vattenfall konnte die Deutsche Wohnen ihre Expertise zum Thema Liberalisierung des Energiemarktes einbringen.

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen zudem zum zweiten Mal eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht und erfüllt die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft. Damit drücken wir unser Bekenntnis zu nationalen Aktivitäten aus, die eine nachhaltige Entwicklung in der deutschen Wirtschaft voranbringen. Die Entsprechenserklärung ist unter <http://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de> einsehbar.



Übersicht wichtigster Stakeholder und Kommunikationskanäle

Gruppen	Medien
(Potenzielle) Mitarbeiter	Internet, Intranet, Broschüren (unter anderem zur Ausbildung), zweijährliche Mitarbeiterbefragung, jährliches Mitarbeitergespräch, Jahresabschlussgespräch, 360-Grad-Feedback für Führungskräfte, Fokusgruppe, themenspezifische Mitarbeiteransprachen durch den Vorstand, Sommerfest, Ausstellungen, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter „bruno“, Welcome-Package und Welcome-Days für neue Mitarbeiter, Klausurtagungen
Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Homepage, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Hauptversammlung, Property-Touren, Roadshows, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
(Potenzielle) Mieter und Käufer	Service-Büros, Service Center, Begrüßungsordner, Newsletter, e-service, e-journal, Homepage, Broschüren, Quartiersfeste, Ausstellungen, Mieterversammlungen und Mieterbüros bei größeren Modernisierungsmaßnahmen, Mietersprechstunde, Dialogplattform, persönliche Gesprächstermine/Besuche, Mieterführungen, Wunschwohnungstelefon
Geschäftspartner	Geschäftsbericht, Homepage, Messebeteiligungen, Ausschreibungen
Politik und Verbände sowie Medien	Geschäftsbericht, Homepage, Pressemeldungen, Konferenzen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse

Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

G4-16 Die folgende Auflistung umfasst wesentliche Mitgliedschaften:

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)

<http://www.bba-campus.de>

Baukammer Berlin (BK)

<http://www.baukammer-berlin.de>

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)

<http://web.gdw.de>

Creditreform e.V.

<http://www.creditreform.de>

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)

<http://www.deswos.de>

Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR)

<http://www.frep.info>

Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)

<http://www.dsw-info.de>

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)

<http://www.deutscher-verband.org>

European Public Real Estate Association (EPRA)

<http://www.epra.com>

Förderverein der Bundesstiftung Baukultur

<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/foerderverein>

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)

<http://www.sdk.org>

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

<http://www.bbu.de>

G4-S06 Für das Sommerfest des Parlamentskreises Mittelstand (PKM) der CDU/CSU-Fraktion, der größten Parlamentarierversammlung des Deutschen Bundestags, spendete die Deutsche Wohnen EUR 5.000. Das Unternehmen ist 2014 gegen einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von EUR 10.000 als ordentliches Mitglied in den Wirtschaftsrat der CDU e.V. eingetreten. Die Ausgaben für die maßgeblichen Mitgliedschaften bei dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, der European Public Real Estate Association und dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen beliefen sich im Berichtsjahr insgesamt auf mehr als EUR 300.000.

BERICHTSTHEMEN

Dieser Nachhaltigkeitsbericht umfasst das Geschäftsjahr 2016 (1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016). Wo immer möglich, werden Vergleichsdaten aus dem Jahr 2015 genannt. Der Bericht erscheint jährlich, der GRI-Bericht 2015 ist im Juni 2016 erschienen.

Neudarstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten

G4-22 Die ökologischen Bestandsdaten werden nicht mehr in Form eines Pilotprojekts dargestellt, da im Berichtsjahr umfangreichere Datenquellen herangezogen werden konnten. Die Vorjahresdaten wurden dementsprechend angepasst.

Die zeitverzögerten Abrechnungen der Strom- und Wasserversorger führen zu einer unvollständigen Datengrundlage. Zur Berechnung der Verbrauchsdaten der Verwaltungsstandorte werden die Daten des Vorjahres vollständig erfasst und davon ausgehend – soweit nötig – Hochrechnungen für das Berichtsjahr vorgenommen. Die im Vorjahresbericht hochgerechneten Verbräuche der Verwaltungsstandorte wurden in diesem Bericht an die realen Verbräuche angepasst.

Die Verwaltungsstandorte, die sich in Abwicklung befunden haben und nicht ganzjährig betrieben wurden, sind nicht mehr in den Berichtsdaten für das Jahr 2015 enthalten. Diese würden durch die geringen Verbräuche eine Verzerrung der Intensitätsangaben verursachen.

Wichtige Änderungen des Umfangs und der Berichtsgrenzen

G4-23 Die Daten der FACILITA werden generell in den vorliegenden Bericht einbezogen. Die Mitarbeiterzahlen der Deutsche Wohnen-Gruppe umfassen jedoch – abweichend vom Geschäftsbericht – nicht die Mitarbeiterzahlen der FACILITA, da diese noch nicht harmonisiert erfasst werden. Sie werden für eine bessere Vergleichbarkeit zum Vorjahresbericht separat dargestellt.

Die KATHARINENHOF® wird aufgrund ihrer strategischen Bedeutung wieder in den Bericht aufgenommen, wegen der Minderheitsbeteiligung von lediglich 49 % wird jedoch keine Datentiefe angestrebt. Über die KATHARINENHOF® wird an (angemessenen) Stellen punktuell berichtet.

Aufgrund der im Berichtsjahr begonnenen vollumfänglichen Erfassung der Umweltdaten für unseren Bestand ist die Fortführung der Berichterstattung zum Pilotprojekt nicht mehr relevant. Je nach Ressourcenart und Datenquelle werden aktuell noch unterschiedliche Abdeckungsgrade erreicht.

Die ökologischen Bestandsdatenquellen konnten stark ausgeweitet werden. Die Wasserdaten werden nun direkt von einem Versorger bereitgestellt und decken knapp 70 % des Bestands ab. Die über zentrale Heizanlagen erfassbaren Energieträger Erdgas, Heizöl und Holzpellets sowie Fernwärme umfassen für das Jahr 2015 rund 90.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten (62 % des Bestands) mit einer Wohn-/Nutzfläche von rund 5,6 Mio. m²; für das Jahr 2016 rund 70.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten (45 % des Bestands) mit rund 4,4 Mio. m² Wohn-/Nutzfläche. Diese werden sowohl zum Betrieb der Gemeinschaftsflächen als auch für Heizwärme und Warmwasser der Mieter verwendet. Die Hausstromdaten können für rund 96 % des Bestands im Jahr 2015 und rund 100 % des Bestands im Jahr 2016 berichtet werden.

Die ökologischen Like-for-like-Daten werden entsprechend den Empfehlungen der EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (sBPR) in diesem Jahr nicht im Nachhaltigkeitsbericht dargestellt, sondern im Rahmen einer gesonderten Berichterstattung veröffentlicht.

Die Gewerbeeinheiten im Portfolio werden nicht separat berichtet, da die in Bezug auf die Nutzfläche größten Einheiten unsere eigenen Verwaltungsstandorte sind. Für diese erfassen und berichten wir die ökologischen Verbräuche bereits separat. Den größten Anteil machen sogenannte „wohnungsähnliche Gewerbeeinheiten“ aus, die sich in Bezug auf Flächen und Verbräuche nicht wesentlich von regulären Wohneinheiten unterscheiden. Häufig befinden sich diese, wie etwa die typische Arztpraxis in Wohngebäuden und sind an die gleichen Verbrauchserfassungsgeräte angeschlossen. Daher nehmen wir die Gewerbeeinheiten in die Berechnung der bisherigen ökologischen Daten mit auf und sprechen einheitlich von Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Einbezogene Unternehmenseinheiten

G4-17 Der Bericht bezieht sich auf die unter Unternehmensstruktur genannten sechs operativen Gesellschaften und die Holding. Bei der Datenerhebung erfasst die Deutsche Wohnen alle relevanten Organisationseinheiten, an denen sie im Jahr 2016 mindestens zu 51 % beteiligt war.

Seit Januar 2016 ist die FACILITA mit 120 Mitarbeitern eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen und wurde daher in den vorliegenden Bericht integriert.

Eine Ausnahme bildet die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH einschließlich sämtlicher Tochtergesellschaften (KATHARINENHOF®), an der die Deutsche Wohnen zu 49 % beteiligt ist. Im Berichtsjahr wurde die strategische Bedeutung des Geschäftsfeldes für die Deutsche Wohnen durch die Akquisition von mehr als 4.600 zusätzlichen Seniorenheim- und Pflegeplätzen gestärkt. Die KATHARINENHOF® wird deshalb, anders als im Vorjahr, wieder in den vorliegenden Bericht aufgenommen.

Festlegung der Berichtsinhalte

G4-18 Als Basis für die vorliegenden Berichtsinhalte verwendet die Deutsche Wohnen die GRI-Leitlinien G4 sowie die GRI-Ergänzung für den Immobilienbereich „Construction & Real Estate Sector Disclosure“ (CRE).

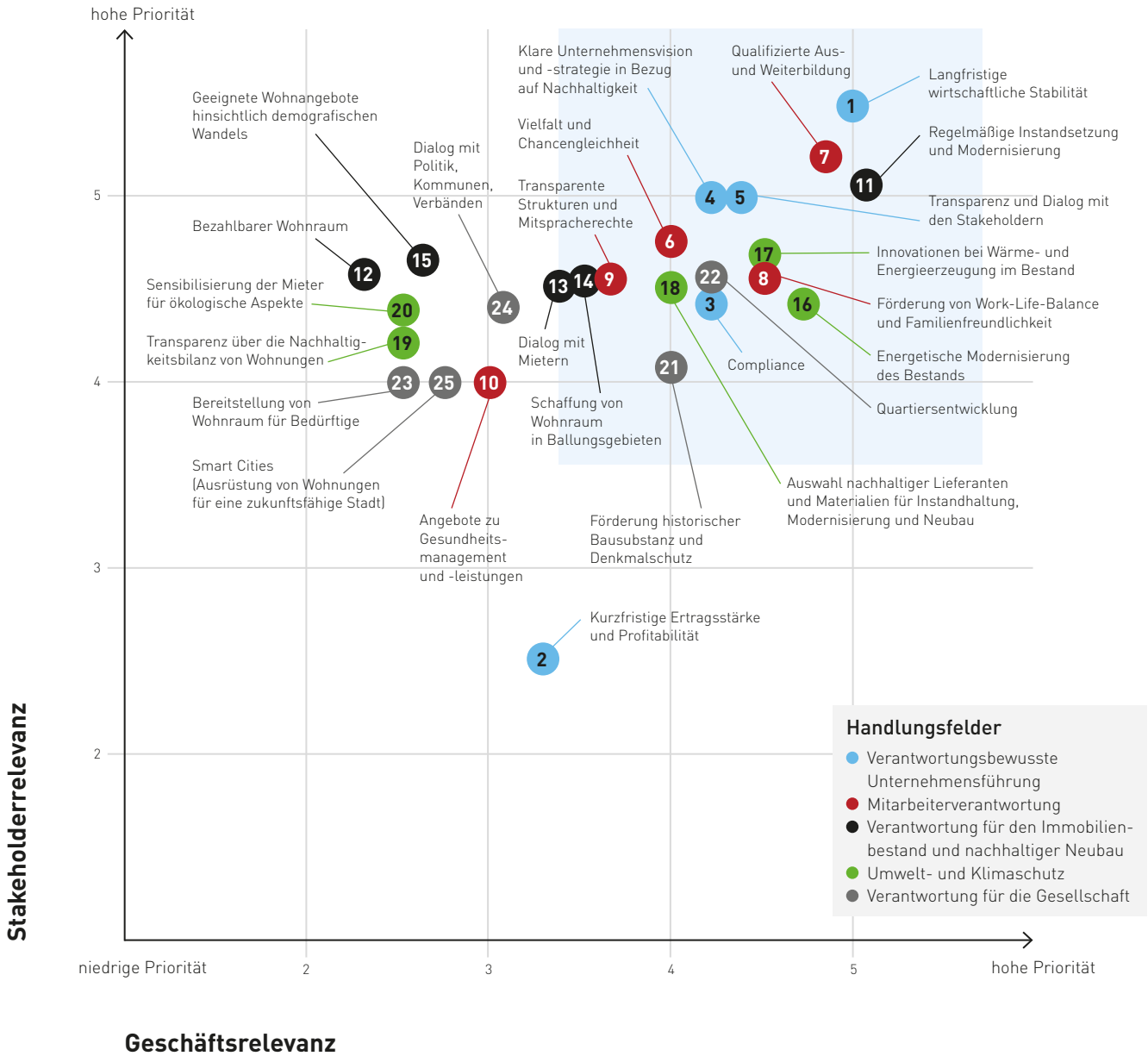
Entsprechend den GRI-Leitlinien G4 führte die Deutsche Wohnen im Vorfeld der Berichterstellung eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Dafür wurden im November 2015 mehr als 500 Mitarbeiter, Geschäftspartner, Mieter, Käufer, Analysten, Investoren sowie Akteure aus Politik und Gesellschaft online befragt. Sie bewerteten aus ihrer Perspektive die wichtigsten Themen der Deutsche Wohnen in den Bereichen verantwortungsbewusste Unternehmensführung, Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau, Mitarbeiterverantwortung,

Umwelt- und Klimaschutz sowie Verantwortung für die Gesellschaft. Zudem baten wir sie um eine Einschätzung unserer bisherigen Nachhaltigkeitsleistung. In einem anschließenden extern moderierten Workshop identifizierten der Vorstand und der Oberste Führungskreis der Deutsche Wohnen die aus der Geschäftsperspektive wichtigsten Themen.

Als die drei wichtigsten Themen wurden sowohl von unseren Stakeholdern als auch vom Management der Deutsche Wohnen langfristige wirtschaftliche Stabilität, qualifizierte Aus- und Weiterbildung sowie regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung definiert. 13 weitere von insgesamt 25 Themen (siehe Grafik auf der folgenden Seite) wurden je mit einer Priorität größer als 3,5 (Skala von 1 = niedrige Priorität bis 6 = hohe Priorität) bewertet und bilden damit den Schwerpunkt für Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting. Ergänzt um wirtschaftliche Auswirkungen orientieren sich an ihnen die ausgewählten GRI-Aspekte und -Indikatoren des vorliegenden Berichts.

ÜBER
DIE
HÄLFTE
ALLER IN DER WESENTLICHKEITS-
ANALYSE BEFRAGTEN STAKEHOLDER
EMPFINDEN DIE
NACHHALTIGKEITS-
ENTWICKLUNG
DER DEUTSCHE WOHNEN ALS
POSITIV

Wesentlichkeitsmatrix



Wesentliche Themen und zugehörige GRI-Aspekte

G4-19 | G4-20 | G4-21

Thema (Bewertung Unternehmen/Stakeholder)	Handlungsfeld ¹⁾	Aspekte ²⁾
1 Langfristige wirtschaftliche Stabilität	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Wirtschaftliche Leistung (i), Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i, a), Beschäftigung (i), Lokale Gemeinschaften (i, a)
11 Regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung	Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau	Bewertung der Lieferanten (Gesellschaft; a), Beschaffung (a), Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i, a), Kundengesundheit und -sicherheit (i, a), Lokale Gemeinschaften (i, a)
7 Qualifizierte Aus- und Weiterbildung	Mitarbeiterverantwortung	Aus- und Weiterbildung (i)
5 Transparenz und Dialog mit den Stakeholdern	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Compliance (Gesellschaft, Produktverantwortung; i), Lokale Gemeinschaften (i), Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen (i, a)
4 Klare Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i)
17 Innovationen bei Wärme- und Energieerzeugung im Bestand	Umwelt- und Klimaschutz	Energie (i, a), Emissionen (i, a), Produkte und Dienstleistungen (ökolog.; i, a), Insgesamt (Ökologie; i)
16 Energetische Modernisierung des Bestands	Umwelt- und Klimaschutz	Materialien (i, a), Energie (i, a), Emissionen (i, a), Produkte und Dienstleistungen (ökolog.; i, a), Insgesamt (Ökologie; i)
8 Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit	Mitarbeiterverantwortung	Beschäftigung (i), Vielfalt und Chancengleichheit (i)
22 Quartiersentwicklung	Verantwortung für die Gesellschaft	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i, a), Bewertung der Lieferanten (Gesellschaft; a), Lokale Gemeinschaften (i, a)
6 Vielfalt und Chancengleichheit	Mitarbeiterverantwortung	Vielfalt und Chancengleichheit (i), Gleichbehandlung (i), Gleicher Lohn für Frauen und Männer (i)
3 Compliance	Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Compliance (Umwelt, Gesellschaft, Produktverantwortung; i), Korruptionsbekämpfung (i), Wettbewerbswidriges Verhalten (i), Beschwerdemechanismen (Ökologie, Arbeitspraktiken, Menschenrechte, Gesellschaft; i)
18 Auswahl nachhaltiger Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau	Umwelt- und Klimaschutz	Materialien (i, a), Bewertung der Lieferanten (Ökologie, Arbeitspraktiken, Menschenrechte; a), Produkte und Dienstleistungen (ökolog.; i, a)
9 Transparente Strukturen und Mitspracherechte	Mitarbeiterverantwortung	Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis (i)
21 Förderung historischer Bausubstanz und Denkmalschutz	Verantwortung für die Gesellschaft	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i), Lokale Gemeinschaften (i, a)
14 Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten	Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau	Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung (CRE; i, a), Lokale Gemeinschaften (i, a)
13 Dialog mit Mietern	Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau	Lokale Gemeinschaften (i, a)

¹⁾ Mit einem Wert unter 3,5 und damit als weniger wesentlich wurden folgende Themen eingeschätzt: geeignete Wohnangebote hinsichtlich demografischen Wandels; Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden; bezahlbarer Wohnraum; Angebote zu Gesundheitsmanagement und -leistungen; Smart Cities (Ausrüstung von Wohnungen für eine zukunftsfähige Stadt); Sensibilisierung der Mieter für ökologische Aspekte; Transparenz über die Nachhaltigkeitsbilanz von Wohnungen; Bereitstellung von Wohnraum für Bedürftige; kurzfristige Ertragsstärke und Profitabilität

²⁾ Wesentlich innerhalb (i) oder außerhalb (a) der Organisation; mehrfache Zuordnung möglich

ÖKO NOMIE

FUNDS FROM OPERATIONS
FFO I



WIR PLANEN
INVESTITIONEN BIS 2021
IN INSTANDHALTUNG UND
ENERGETISCHE MODERNISIERUNG
SOWIE IN DEN NEUBAU IN HÖHE VON

EUR **1,5** Mrd.

Rund EUR **455** Mio.
INVESTITIONS-
VOLUMEN
IN DIE
LIEFERKETTE

EUR **182,2** Mio.
DIVIDENDE

SCHÜTTETE DIE
DEUTSCHE WOHNEN 2016
AN IHRE ANTEILSEIGNER AUS

Rund
EUR **900.000**
AUSGABEN FÜR SPENDEN UND SPONSORING

EPRA NAV
(unverwässert)



WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG

DMA Wirtschaftliche Leistung

G4-9 Die Deutsche Wohnen ist eine Immobiliengesellschaft mit dem Schwerpunkt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Immobilienportfolios. Wir setzen unseren Fokus konsequent auf die wachstumsstarken Metropolen in Deutschland. Diese Vision zahlt sich heute aus, vor allem in der Hauptstadtregion Berlin. Seit 2007 haben wir dort durch Zukäufe unseren Bestand von rund 25.000 auf knapp 111.000 Wohneinheiten ausgebaut, während die Nachfrage nach Wohnraum durch einen positiven Einwanderungssaldo von über 40.000 Menschen pro Jahr konstant steigt.

Mit einer klaren Strategie für organisches Wachstum und einem langfristig ausgerichteten Investitionsprogramm stärken wir unser auf Qualität und Wertsteigerung ausgerichtetes Geschäftsmodell Wohnimmobilien. Gleichzeitig wird der immer wichtigere Bereich Pflege und Betreutes Wohnen durch gezielte Zukäufe und Neubau deutlich gestärkt. Heute gehört die Deutsche Wohnen zu den drei größten und erfolgreichsten Immobilienunternehmen Europas.

RUND **85%**
DES PORTFOLIOS BEFINDEN SICH IN
CORE⁺-
REGIONEN

Unser Portfolio umfasst derzeit über 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 15,7 Mrd. Aufgrund seiner Qualität bietet es große Potenziale: Rund 85% unserer Wohneinheiten befinden sich in attraktiven Core⁺-Regionen, die sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen, Zuwanderung sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke auszeichnen. Rund 12% unseres Wohnungsbestands befinden sich in Core-Regionen mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen. Unsere annualisierten Vertragsmieten beliefen sich 2016 auf rund EUR 719 Mio.

Um die Portfolioqualität weiter zu erhöhen, sind umfangreiche Investitionen in den Bestand unerlässlich. Daher werden wir unseren Fokus künftig verstärkt auf Investitionen in die Bestandsqualität legen. Das bisherige Modernisierungsprogramm in Höhe von EUR 400 Mio. haben wir deshalb auf rund EUR 1 Mrd. ausgeweitet. Im Rahmen dieses Programms werden rund 30.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2021 umfassend energetisch saniert und modernisiert.

Über Neubau werden wir darüber hinaus zusätzlichen Wohnraum schaffen. Bis 2020 investieren wir dafür EUR 500 Mio. in 400 Dachgeschossaus- und -aufbauten und 1.800 neue Wohneinheiten.

Das nach umfassender technischer Analyse für die Investition selektierte Portfolio befindet sich mit 96% größtenteils in Core⁺-Regionen sowie mit über 90% in zentralen, wachstumsstarken Mikrolagen mit überdurchschnittlichen Entwicklungspotenzialen. Die Maßnahmen werden Gebäude in einem schlechten technischen Zustand in attraktiven Quartieren energetisch ertüchtigen und zukunftsfähig machen. Für unsere Mieter und Aktionäre wird dies erheblichen Mehrwert schaffen.

Die Bilanzsumme der Deutsche Wohnen stieg im Berichtsjahr von EUR 13.376,6 Mio. im Jahr 2015 auf EUR 16.783,6 Mio. Unseren langfristig angelegten Wachstumskurs werden wir auch im Geschäftsjahr 2017 fortsetzen. Dafür werden wir uns noch stärker auf das interne Wachstum durch einen klaren Fokus auf unsere strategischen Kern- und Wachstumsregionen konzentrieren und weiter kontinuierlich die Effizienz unserer Immobilienplattform optimieren. Durch Investitionen in unser Portfolio erhöhen wir die Attraktivität unserer Bestände und realisieren weiteres Wertpotenzial. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, durch den selektiven Erwerb konzentrierter Immobilienportfolios wertsteigernd und fokussiert zu wachsen.

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besitzt die Deutsche Wohnen auch 50 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Plätzen – 4.600 Plätze davon wurden 2016 erworben. Das Pflegegeschäft betreiben wir in zwei unterschiedlichen Modellen: zum einen in Kombination von Immobilieneigentum und der operativen Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtungen über eine Beteiligungsstruktur mit der KATHARINENHOF® (22 Einrichtungen); zum anderen als Eigentümer von Immobilien, die von verschiedenen externen Betreibern bewirtschaftet werden (28 Einrichtungen). Angesichts der hohen Attraktivität des deutschen Pflegemarktes, der von einer steigenden Nachfrage durch demografische Trends gekennzeichnet ist, soll der Bereich Pflege und Betreutes Wohnen mittelfristig 15% zum EBITDA des Konzerns beitragen.

RUND 30.000

UNSERER WOHN EINHEITEN
STEHEN UNTER DENKMALSCHUTZ

Weitere wirtschaftliche Auswirkungen und gesellschaftlicher Beitrag

DMA Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen

G4-EC7 Unabhängig von unseren ökonomischen Zwecken verfolgen wir Ziele, die substantiell auch der Gesellschaft zugutekommen.

Ein beträchtlicher Teil unserer Sanierungsinvestitionen fließt in die Erhaltung von denkmalgeschützten Gebäuden. Durch die fachgerechte Pflege unserer rund 30.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz bewahren wir kulturelle Identität. Aufgrund gezielter Förderung historischer Bausubstanz verfügen wir über langjährige Erfahrung in der mit energetischer Sanierung verbundenen Denkmalpflege. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir weiter in die Fortsetzung mehrjähriger Projekte sowie den Beginn neuer Bauprojekte investiert (siehe dazu Kapitel „Bestand und Gesellschaft“ [36](#)).

Darüber hinaus trägt die Deutsche Wohnen durch Austausch und Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu bei, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Über die Wirksamkeit der jeweiligen Aktivitäten informieren sich auch unsere Mitarbeiter vor Ort kontinuierlich, zum Beispiel in den Service-Büros. Unser soziales Engagement weiten wir speziell in den Bereichen aus, in denen wir unsere Kernkompetenzen besonders effektiv einsetzen können. Deshalb fördern wir verstärkt Maßnahmen, in denen das Thema „Wohnen“ eine entscheidende Rolle spielt: Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern finanziell und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozialen Schwierigkeiten.

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen agiert die Deutsche Wohnen in einem Segment, das durch den demografi-

schen Wandel an gesellschaftlicher Bedeutung gewinnt. Seit mehreren Jahren entwickeln wir unsere Pflegeeinrichtungen zu regionalen kulturellen Zentren: Breit gefächerte kulturelle Angebote wie Konzerte, Lesungen und Vernissagen sowie kulinarische Höhepunkte oder tägliche Mittagstische im hauseigenen Restaurant werden von den Einrichtungen organisiert und finanziert. Sie stehen sowohl für die Bewohner und Mieter der Häuser als auch für externe Gäste offen. Ziel ist eine Etablierung der Einrichtungen als soziale und gesellschaftliche Zentren. Die KATHARINENHOF® will Kunst und Kultur in die Häuser holen, da die Bewohner und Mieter Museen und Theater in der Regel nicht mehr selbst aufsuchen können und die Veranstaltungen ein breites Publikum anziehen, das mit den Bewohnern in einen Austausch treten kann. Bei den Besuchern handelt es sich um Anwohner und Nachbarn, Seniorenvereine oder öffentliche Institutionen. Auch die in einigen Einrichtungen vorhandenen Schwimmbäder und Räumlichkeiten für festliche Veranstaltungen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Solider Wohnraum für zufriedene Mieter – das ist unser Kerngeschäft. Von unseren Investitionen in eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung profitieren jedoch nicht nur unsere Mieter über eine gesteigerte Wohnqualität sowie unsere Investoren über die Wertentwicklung unseres Portfolios und die Ausschüttung einer Dividende. Die umliegenden Quartiere profitieren von ansehnlichen Gebäuden, Gemeinschaftsflächen und durch unsere Unterstützung sozialer Aktivitäten. Auch die lokale Wirtschaft, von der wir Dienstleistungen und Materialien beziehen, zieht ihren Nutzen daraus. Durch die umfangreichen Investitionen in den Bestand beeinflussen wir nicht nur direkt die Wohn- und die Lebensqualität in den Quartieren. Sie fließen auch direkt in regionale Handwerksbetriebe wie Dachdecker, Reinigungsfirmen, Abfallentsorger, Gartenbauer, Schlosser, Elektriker, Sanitärfirmen, Transportunternehmen, Schlüsseldienste, Fliesen- und Bodenleger, Maler und Tischler.

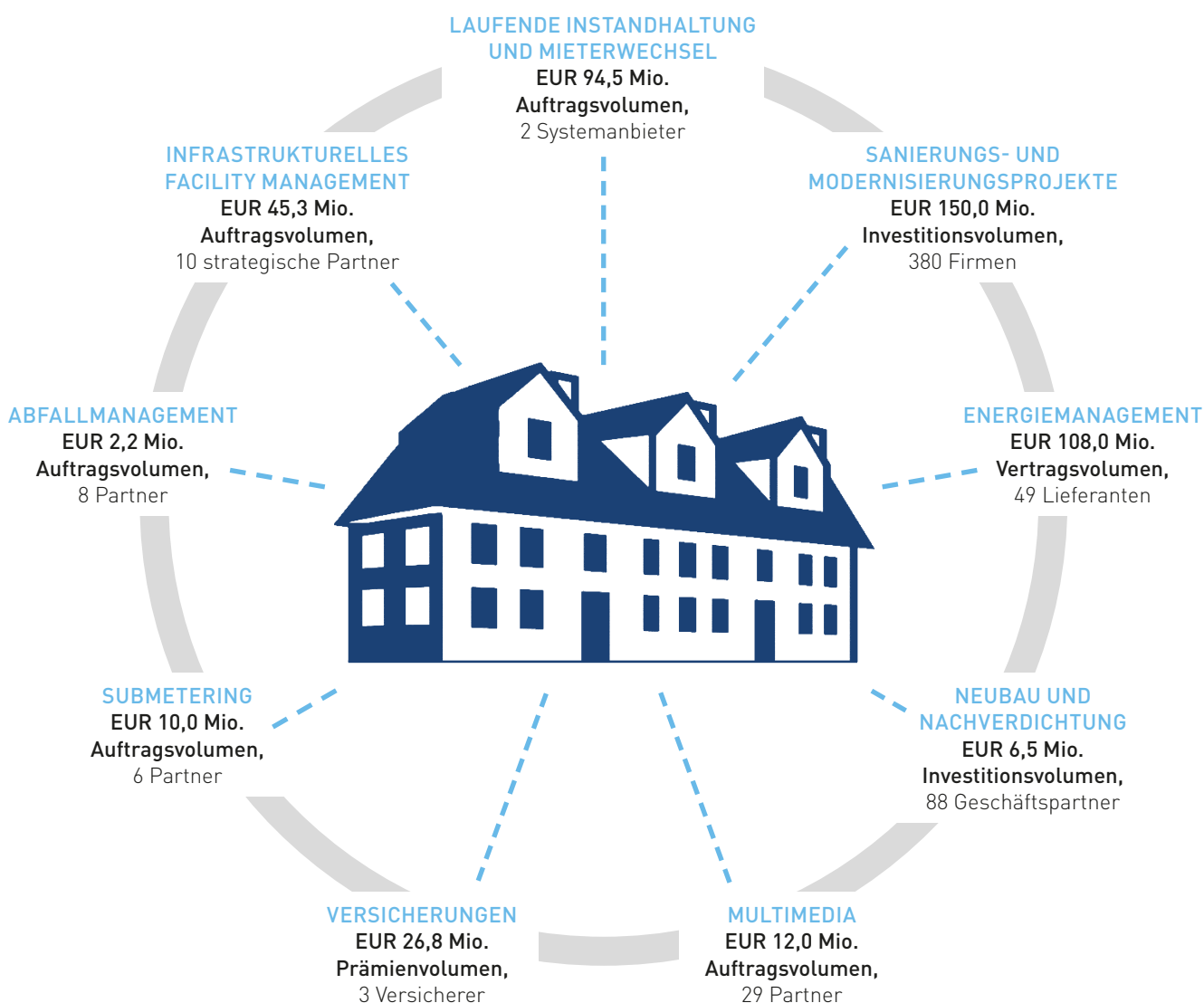
Lieferkette der Deutsche Wohnen

DMA Beschaffung

G4-12 | G4-EC9 Der Schwerpunkt der Lieferkette der Deutsche Wohnen liegt im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung. Sie umfasst Waren in Form von Baumaterialien und Energieträgern, handwerkliche und technische Dienstleistungen sowie Versorgungs- beziehungsweise Entsorgungstätigkeiten. Anhand der unternehmensinternen Verwendung lässt sich die Lieferkette in neun Teilbereiche gliedern, denen Aufträge an Zulieferer zugeordnet werden.

Die Deutsche Wohnen investierte 2016 insgesamt EUR 244,5 Mio. beziehungsweise rund EUR 25 pro m² (Vorjahreszeitraum: rund EUR 20 pro m²) in die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden in ihrem Bestand. Dabei entfielen rund EUR 95 Mio. der Aufwendungen auf laufende Instandhaltungen und den Bereich Mieterwechsel, der übrige Teil auf Modernisierungen. Aufgrund der Planungskomplexität mehrjähriger Großprojekte unterliegen die Modernisierungsaufwendungen und die damit zusammenhängenden Beauftragungen jährlichen Schwankungen.

Lieferkette der Deutsche Wohnen 2016



Laufende Instandhaltung und Mieterwechsel

Im Bereich Mieterwechsel und laufende Instandhaltung während des Mietverhältnisses sowie bei Sanierungen an Gebäuden und Außenanlagen wurden 2016 die handwerklichen Tätigkeiten direkt von einem unserer Systemanbieter oder lokalen Handwerksfirmen aus dem Lieferantenstamm der Deutsche Wohnen umgesetzt. Unsere sogenannten Systemanbieter sind als Generalunternehmer zentrale Ansprechpartner für unsere Mieter. Diese Dienstleister nehmen die Meldungen über technisch bedingte Mängel in der Wohnung oder am Gebäude auf und koordinieren die Behebung. Bei Aufträgen mit einem Auftragsvolumen unter EUR 1.000 werden die Tätigkeiten im Rahmen einer auf die Wohn- und Nutzfläche bezogenen Pauschalvereinbarung direkt vom Systemanbieter und überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Bei höheren Auftragsvolumina werden weitere Angebote eingeholt beziehungsweise je nach Auftragshöhe auch Ausschreibungen durchgeführt. 2016 bearbeiteten unsere Systemanbieter rund 205.000 (Vorjahr: 190.000) sogenannte Pauschalmeldungen unserer Mieter.

Für die Sicherung von Qualität sowie für mehr Kostentransparenz und -einsparungen analysierte die Deutsche Wohnen 2015 die Zusammenarbeit mit ihren bestehenden Systemanbietern wie auch das Marktumfeld. Seit Anfang 2016 fokussiert sich das

Unternehmen auf zwei dieser Systemanbieter, mit denen regionsbezogene Rahmenverträge für das technische Gebäudemanagement abgeschlossen worden sind: B&O Deutsche Services GmbH und URBANA TGM GmbH. Über die B&O Deutsche Services GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen mit der B&O Service und Messtechnik AG – koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen des technischen Facility Managements.

Zudem erbringt die Gesellschaft Leistungen im operativen Bereich der Instandhaltung. Die Deutsche Wohnen hält die B&O Deutsche Services GmbH als strategische Beteiligung mit einem Anteil von 49%.

G4-EC8 Unsere Dienstleister führten im Bereich laufende Instandhaltung und Mieterwechsel im Berichtsjahr rund 50.000 Aufträge im Wert von ca. EUR 94,5 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 86,1 Mio.) aus. Davon entfielen rund 28.000 Aufträge (rund 56%) mit einem Gesamtvolumen von EUR 14,2 Mio. auf den Bereich Mieterwechsel. Diese wurden zu 53,4% durch unsere Systemanbieter und zu 46,6% durch lokale Handwerksfirmen bearbeitet. Laufende Instandhaltungen mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 80,3 Mio. wurden zu 64,5% von lokalen Handwerksbetrieben und zu 35,5% von unseren Systemanbietern durchgeführt.

RUND **50.000**
AUFTRÄGE
VERGAB DIE DEUTSCHE WOHNEN IM BEREICH
LAUFENDE INSTANDHALTUNG UND MIETERWECHSEL
AN BETRIEBE

RUND
EUR **150** MIO.

INVESTIERTE DIE DEUTSCHE WOHNEN IN

SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSPROJEKTE

Sanierungs- und Modernisierungsprojekte

Im Bereich größerer Sanierungs- und Modernisierungsprojekte, etwa energetischen Sanierungen und Gebäudedämmungen, sowie im Bereich der Erneuerung technischer Anlagen, wurden 2016 rund 77 Projekte mit einem Auftragsvolumen von rund EUR 95 Mio. durch die DWCF in rund 5.000 Wohnungen durchgeführt (2015: 34 Projekte mit einem Volumen von rund EUR 54 Mio.). Dafür hat die Deutsche Wohnen mit rund 380 Firmen zusammengearbeitet, die Planungsleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wie auch Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeführt haben. Darüber hinaus wurden 5.550 Aufträge im Bereich Mieterwechsel mit einem Volumen von rund EUR 55 Mio. ausgeführt. Die Deutsche Wohnen erweitert ihren strategischen Partnerkreis stetig. Im Rahmen von Großprojekten bestehen mit rund 30 Unternehmen Partnerschaften im Bereich Planungs- und Bauleistungen. Dabei handelt es sich um Unternehmen, mit denen wir langjährig in verschiedenen Projekten zusammenarbeiten und die für derartige Großprojekte ausreichend Kapazitäten besitzen.

Energiemanagement

Die Wärmeversorgung der Bestände der Deutsche Wohnen gliedert sich in eine dezentrale und eine zentrale Versorgungsart der Liegenschaften. Die zentrale Wärmeversorgung überwiegt mit rund 90% der Bestände für etwa 140.000 Nutzeinheiten und erfolgt über rund 2.800 Heizzentralen.

Einen Anteil von rund 64% der Heizzentralen (1.700 Stück) betreiben wir über das Modell der gewerblichen Wärmelieferung. Dafür haben wir etwa 570 Verträge mit insgesamt 49 Dienstleistern beziehungsweise Wärmelieferanten abgeschlossen.

Einer dieser Dienstleister, das Gemeinschaftsunternehmen G+D, eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit dem Energiedienstleister GETEC Wärme & Effizienz AG aus Magdeburg, erbringt Leistungen zur energetischen Effizienzsteigerung wie Installationen oder Erneuerungen von Wärmeerzeugungsanlagen. Seit 2014 hat die G+D bereits Wärmeerzeugungsanlagen für 10.600 Wohneinheiten saniert – davon allein rund 60 im Jahr 2016 – und rund EUR 11 Mio. in Effizienzmaßnahmen für Energieanlagen der Deutsche Wohnen investiert.

Zudem bietet sie auch Energieversorgungsleistungen an. Derzeit versorgt die G+D rund 48% des Portfolios der Deutsche Wohnen mit etwa 76.000 Nutzeinheiten über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung. Die G+D bündelt den Gaseinkauf bundesweit und beschafft das Gas direkt über die Energiebörse European Energy Exchange (EEX). Strom beziehen wir nahezu komplett über einen Rahmenvertrag mit dem Unternehmen Vattenfall und indexorientiert an der Strombörse.

RUND
EUR 11 MIO.
INVESTIERTE DIE G+D IN
EFFIZIENZMASSNAHMEN
FÜR ENERGIEANLAGEN
SEIT 2014

Neubau und Nachverdichtung

In unsere Neubauprojekte wurden im Berichtsjahr rund EUR 6,5 Mio. investiert. Auf den Baustellen wurden 38 regionale Firmen mit der Errichtung der Gebäude und den damit zusammenhängenden Dienstleistungen beauftragt. Es wurden zwölf Dienstleister (Architekten, Ingenieure, Gutachter, Spezialisten), 26 regionale Firmen und zwölf weitere, regional verortete Akteure (Schornsteinfeger, Kampfmittelüberprüfer der Polizei, Elektrizitäts- und Wasserversorger, Agentur, Auditor, Fotograf) beschäftigt.

Multimedia

Unseren Mietern wird ein Kabelanschluss über zwei Gestattungsvertragsvarianten bereitgestellt. Bei den Einzelinkassoverträgen erteilen wir den Kabelnetzbetreibern die Erlaubnis, den Mietern Dienste und Produkte im Direktvertragsverhältnis zur Verfügung zu stellen. Bei diesen Verträgen, die rund 30% unserer Bestände abdecken, ist uns das Umsatzvolumen nicht bekannt. Bei den Sammelinkassoverträgen werden die Kabelgebühren über die Betriebskosten abgerechnet. Über diese Dienstleistungsvariante werden rund 70% unseres Bestands versorgt.

Versicherungen

Zum Schutz des Eigentums der Deutsche Wohnen schließen wir Gebäudeversicherungen ab, die etwa im Falle von Brand-, Wasser-, Sturm-, Hagel- und Elementarschäden zum Tragen kommen und den Ernstfall für die Betroffenen entschärfen. Darüber hinaus sichert eine Gebäudehaftpflichtversicherung Schadenersatzansprüche aus Personen- und Sachschäden ab, die im Zusammenhang mit unserer Tätigkeit als Wohnimmobilienunternehmen entstehen können. Die Versicherungen werden über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt. Auch die in unseren Beständen betriebenen Photovoltaikanlagen sowie sämtliche unserer Modernisierungs- und Bauprojekte sind versichert.

Submetering

Für eine gerechte Verteilung der anfallenden Heiz-, Warm- und Kaltwasserkosten beschäftigen wir Dienstleister, die die haushaltsbezogene Erfassung und Verarbeitung der Verbräuche in den Wohngebäuden übernehmen.

Jeder Mieter erhält so eine Abrechnung seiner individuellen Energie- und Wasserverbräuche. Dies kann neben der Kostengerechtigkeit über die transparente Darstellung zu einem bewussteren Umgang mit Energie und Wasser bei den Verbrauchern beitragen.

Abfallmanagement

Die Deutsche Wohnen stellt für sich und ihre Mieter eine dauerhaft kostenoptimierte Entsorgung anfallender Abfälle sicher. Dabei legen wir Wert darauf, dass der Umweltgedanke im Vordergrund steht und eine Verwertung des Abfalls den Vorrang vor der Beseitigung erhält. Gleichzeitig soll der Service für die Mieter verbessert werden und ihnen und den an der Entsorgung beteiligten Unternehmen ein einheitlicher Ansprechpartner für alle Fragen der Entsorgung zur Verfügung stehen sowie eine hohe Qualität auf den Müllplätzen gewährleistet werden. Dafür beschäftigen wir Abfallmanagement-Dienstleister, die das Volumen und die Art des angefallenen Abfalls analysieren und die Entsorgungswege überprüfen.

Infrastrukturelles Facility Management

Im Bereich des infrastrukturellen Facility Managements, das die Dienstleistungen Hausmeister, Hausreinigung, Winterdienst, Grünpflege sowie Verwaltungshilfsleistungen umfasst, arbeitet die Deutsche Wohnen, neben dem 100%igen Tochterunternehmen FACILITA, bundesweit mit zehn Partnern zusammen. Die FACILITA betreut in Berlin rund 46 % der Deutsche Wohnen Bestände und erbringt vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen wie Verkehrssicherungskontrollen, Müllplatzschließungen, Verwaltungshilfsleistungen, Leerstandsbegehungen sowie das Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeitern.

Auswahl und Steuerung unserer Partner

DMA Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte, Menschenrechten, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken

Die Deutsche Wohnen arbeitet im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung mit einem festen Lieferantenstamm zusammen, mit dem sich eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit bewährt hat. Sollten einzelne Lieferanten nicht den hohen Ansprüchen hinsichtlich Vertrags- und Termintreue sowie Qualität genügen, gegen Gesetze oder ökologische und soziale Unternehmensvorgaben verstoßen, erfolgt eine Auslistung und Beendigung der Zusammenarbeit.

Zur Beurteilung der Leistungserbringung führen wir ein Lieferantenscoring durch. Die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) professionalisierte 2015 das Beschaffungs- und Beteiligungsmanagement durch eine neue Controllingsoftware. In dem webbasierten Vertragsmanagement werden die rund 1.400 Verträge mit unseren Dienstleistern, wie Multimediapartnern oder Energieversorgern, produktspezifisch zentral erfasst und gemanagt. Neben Transparenz- und Effizienzsteigerungen verbessert die Software durch die flexiblen Erinnerungsmechanismen und Eskalationsstufen die Steuerung unserer Partner.

Die explizite Prüfung ökologischer und sozialer Kriterien von Firmen, die ihre Dienstleistungen erstmals anbieten, soll zukünftig nicht nur für Neubauprojekte, sondern auch für Sanierungs- und Modernisierungsprojekte im Bestand erfolgen. Vorschläge durch Unternehmensexterne werden berücksichtigt, etwa von den für die Überwachung großer Bauvorhaben und Projekte engagierten Generalplanern. Bei Portfoliozukäufen in neuen Regionen greift die Deutsche Wohnen im technischen Projektmanagement auf die Erfahrungen und Expertise des Verkäufers mit den jeweiligen regionalen Handwerksfirmen in den einzelnen Beständen zurück. Im Bereich des Beschaffungs- und Beteiligungsmanagements ist es unser Ziel, die Portfoliozukäufe kurzfristig in bestehende Rahmenverträge und gewohnte Prozesse zu integrieren.

Die KATHARINENHOF®-Wohnheime bieten neben den primären Wohn- und Pflegeangeboten flankierende Dienstleistungen wie Wäschereien, Medizinprodukte oder Gemeinschaftsverpflegung in der Altenpflege. Bei der Auswahl der Lieferanten achtet die KATHARINENHOF® auf eine Zusammenarbeit mit umweltzertifizierten Partnern sowie eine Konzentration auf diese geprüften Lieferanten für alle Häuser, um die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen und hohe Qualitätsstandards zu gewährleisten. In der Gemeinschaftsverpflegung wird das HACCP-Konzept (Hazard Analysis and Critical Control Points) umgesetzt, ein gesetzliches Regelwerk und Kontrollsystem für den Küchenbereich und die Kühlkette.

G4-EN32 | G4-LA14 | G4-HR10 | G4-S09 Die Deutsche Wohnen-Gruppe und die KATHARINENHOF® sind nur in Deutschland aktiv. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich ökologischer Aspekte, Menschenrechten, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken umfänglich gesetzlich geregelt. Die Deutsche Wohnen unternimmt daher neben einer Bonitätsprüfung keine spezifischen, anlasslosen Überprüfungen im Rahmen des Auswahlprozesses neuer Lieferanten.

ZAHLEN UND FAKTEN

Auf Langfristigkeit ausgelegte Finanzierungsstruktur

G4-9 Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist langfristig, konservativ und diversifiziert ausgerichtet. Zur Finanzierung ihres Immobilienbestands und von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen hat die Deutsche Wohnen sowohl mit verschiedenen Finanzierungspartnern Kreditverträge geschlossen als auch über den Kapitalmarkt Fremdmittel aufgenommen. Zum Ende des Jahres 2016 bestanden Kreditverträge mit 23 Banken, sieben Versicherungen und neun sonstigen Finanzierungspartnern. Circa 69% des gesamten nominalen Finanzierungsvolumens von EUR 6.063,2 Mio. (2015: EUR 5.022,8 Mio.) entfielen auf insgesamt zwölf Banken, weitere rund 23% auf Kapitalmarktprodukte. Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 85% fest verzinslich beziehungsweise über Zinssicherungsgeschäfte abgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungsmittel beträgt etwas mehr als acht Jahre.

Im Berichtsjahr ist das nominale Finanzierungsvolumen der Deutsche Wohnen um rund EUR 1 Mrd. im Vergleich zum Vorjahr angewachsen. Bei einer nahezu konstanten vereinbarten Regeltilgung von rund 0,7% und einem Verschuldungsgrad (LTV) von weiterhin rund 38% – und damit im Zielkorridor von 35% bis 40% – ist der durchschnittliche Zinssatz gegenüber dem Vorjahr von 1,8% p.a. auf unter 1,6% p.a. gesunken. Die langfristigen Ratings für die Deutsche Wohnen von Standard & Poor's und Moody's sind mit A- sowie A3 unverändert zum Vorjahr. Die Deutsche Wohnen verfügt somit weiterhin im europäischen Vergleich über eines der besten Ratings in der Branche.

Bezüglich der Refinanzierungsinstrumente ist die Deutsche Wohnen damit flexibel aufgestellt. Abhängig von den Bedingungen am Banken- oder Kapitalmarkt beziehungsweise den Transaktionsgegebenheiten kann sie auf den jeweils effizientesten Markt zurückgreifen.

Erwirtschafteter und ausgeschütteter Wert

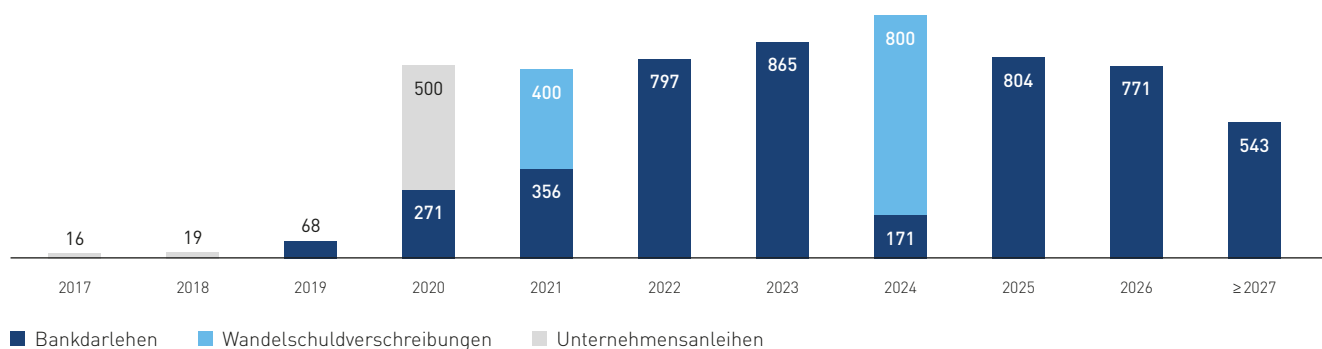
G4-EC1 Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2016 ihre langjährige und erfolgreiche Entwicklung fortgesetzt und ihre eigenen Prognosen erreicht beziehungsweise übertroffen. Der Konzerngewinn lag mit rund EUR 1,6 Mrd. gut ein Drittel über dem Vorjahresergebnis. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn unserer Immobilien zurückzuführen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ist um 18% auf EUR 453,7 Mio. gestiegen. Die Kostenquote (Cost Ratio), Verhältnis von Personal- und Sachkosten zur Vertragsmiete, hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 11,8% auf 10,5% aufgrund von Skalierungseffekten verringert. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende EUR 6,10 pro m² (2015: EUR 5,89 pro m²). Der liquiditätswirksame Steueraufwand der Deutsche Wohnen belief sich 2016 auf EUR 36,5 Mio. (2015: EUR 21,5 Mio.).

Die Personalkosten der Deutsche Wohnen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 47,9 Mio. (Vorjahr: EUR 45,9 Mio.).

Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) ist im Vergleich zum Vorjahr um 26% auf rund EUR 384,0 Mio. beziehungsweise auf EUR 1,14 je Aktie gestiegen. Fast einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,54 je Aktie, mit Gewinnberichterstattung für das Geschäftsjahr 2015, beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von EUR 182,2 Mio. (2015: EUR 129,8 Mio.)

Fälligkeitsprofil basierend auf den Nominalwerten¹⁾

in EUR Mio.



¹⁾ Exkl. „Commercial Paper“

und einem Anteil von rund 60% des im Jahr 2015 erzielten FFO I. Für das Geschäftsjahr 2016 werden unsere Aktionäre von einer um rund 30% höheren Dividende von EUR 0,74 je Aktie und einem Anteil von rund 65% des im Jahr 2016 erzielten FFO I profitieren. Unsere freiwilligen Ausgaben für das Gemeinwesen (inklusive Spenden und Sponsoring) beliefen sich 2016 auf rund EUR 900.000 (2015: rund EUR 270.000).

Auswirkungen durch den Klimawandel

G4-EC2 Energie- und CO₂-Einsparungen sind reguläre politische Forderungen geworden, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Die Deutsche Wohnen ist somit mittelbar vom Klimawandel und den daraus resultierenden Regulierungen zur Energieeffizienzsteigerung und Wärmedämmung im Wohnungsbestand betroffen. Änderungen in der Umweltgesetzgebung wie Energieeinsparverordnung und neue Bauvorschriften müssen berücksichtigt werden und dementsprechend bei Neubau und Bestandsbewirtschaftung eingepreist werden. Durch unsere Investition in das Gemeinschaftsunternehmen G+D, mit dem wir die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern und den Einkauf und die Produktion von Energie optimieren, erfüllen wir viele derzeitige und künftige gesetzliche Anforderungen.

Der Bericht zu Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin¹¹ im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin nimmt einen Temperaturanstieg von durchschnittlich 2,5 Grad Celsius bis Mitte des Jahrhunderts und wärmere Sommer sowie feuchtere Winter in Berlin/Brandenburg an. Daraus entsteht voraussichtlich kein finanzielles Risiko für die Deutsche Wohnen, denn eine Veränderung des Mietermarktes und eine Gefährdung des Geschäftsbetriebs für das Unternehmen sind daraus nicht zu ersehen. Aufgrund des prognostizierten Temperaturanstiegs könnten Extremwetterlagen entstehen, die ein Risiko der Überflutung der Bestände beinhalten könnten. In unserem Kernmarkt Berlin, der 70% des Gesamtbestands ausmacht, besteht jedoch keine akute Hochwassergefahr. Unsere Mieter könnte generell eine Wasserknappheit durch Trockenheit im Sommer und eine dadurch abnehmende Qualität des Grundwassers betreffen. Da diese jedoch eigene Verträge mit den Wasserwerken eingehen, ist dies nur ein indirektes Risiko bezüglich Mieterzufriedenheit und durch die Deutsche Wohnen nicht direkt beeinflussbar.

Pensionszahlungen an unsere Mitarbeiter

G4-EC3 Die Deutsche Wohnen zahlte im Berichtsjahr EUR 3,6 Mio. (2015: EUR 3,6 Mio.) Pensionen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 813 Mitarbeiter (davon 300 aktive Mitarbeiter und 513 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 822 Mitarbeiter, davon 311 aktive und 511 Rentner).

Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen (Defined Contribution Plan) zahlt die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Weiterhin besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (BVK), Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden sowie der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK und der VBL erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter.

Die Pensionsverpflichtungen des Konzerns lagen 2016 bei EUR 67,6 Mio. (2015: EUR 64,6 Mio.). Für die beitragsorientierten Altersversorgungen fielen Aufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 5,9 Mio.) an. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für die beitrags- und leistungsorientierte Altersvorsorge EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 6,4 Mio.).

Staatliche Unterstützungen

G4-EC4 Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten. Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf.

¹¹ Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin, Bericht im Auftrag: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Berliner Forsten, Berliner Stadtgüter GmbH

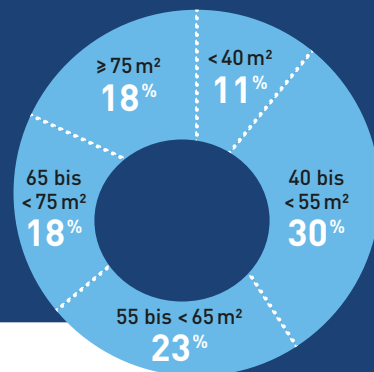
BESTAND & GESELLSCHAFT

ENERGETISCHE SANIERUNG UND
MODERNISIERUNG VON RUND
30.000 WOHNUNGEN BIS 2021

Somit sind bis 2021
rund **90%**
unseres
Wohnungsbestands
saniiert

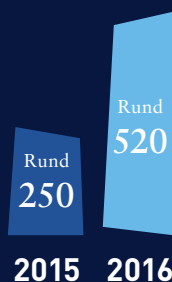


WOHNEINHEITEN
NACH WOHNUNGSGRÖSSE



PERSÖNLICHE
BESUCHE
BEI UNSEREN
MIETERN

Unsere Mitarbeiter
besuchen die Mieter
persönlich, um
sie über bauliche
Maßnahmen zu
informieren oder
individuelle Fragen
zu beantworten



RUND

1.500

SPIELPLÄTZE
STEHEN KINDERN IN
UNSEREN QUARTIEREN
ZUR VERFÜGUNG

Rund
79%

UNSERER MITARBEITER
ARBEITEN IN DER
IMMOBILIEN- UND
MIETERBETREUUNG

MIT **4.600**

ZUSÄTZLICHEN WOHN- UND PFLEGEPLÄTZEN REAGIEREN
WIR AUF DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

MANAGEMENT GESELLSCHAFTLICHEN ZUSAMMENLEBENS

Unsere Wohnungen

Die Wurzeln des Unternehmens reichen bis in die 1920er-Jahre zurück. Die GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) wurde 1924 gegründet und gehört zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Heute reichen die Wohneinheiten der Deutsche Wohnen von denkmalgeschützten Siedlungen der klassischen Moderne über Grundfesten der Nachkriegszeit bis hin zu zeitgenössischen Wohnhochhäusern. Rund 30.000 davon stehen unter Denkmalschutz, darunter befinden sich vier UNESCO-Welterbesiedlungen.

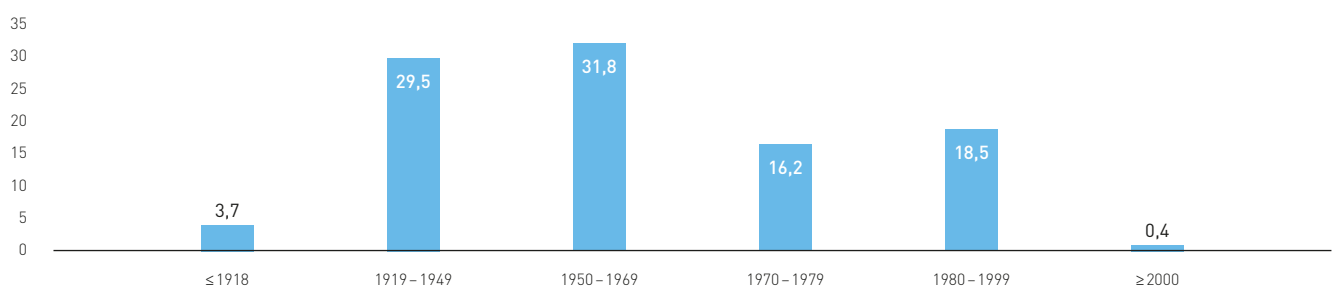
Verantwortung für den Bestand

Damit wir unserer historischen Verantwortung gerecht werden und auch die heute modernen Gebäude unseren zukünftigen Generationen einmal als Baudenkmäler erhalten können, werden wir rund EUR 1 Mrd. bis zum Jahr 2021 in die Sanierung und Modernisierung unseres Portfolios investieren. Im Berichtsjahr 2016 haben wir ca. EUR 25 pro m² (Vorjahr: rund EUR 20 pro m²) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. In der Tabelle auf der folgenden Seite sind einige Beispiele unserer (denkmalgeschützten) energetischen Sanierungsprojekte aufgeführt.

1
RUND EUR 1 MRD. WIRD IN DIE
ENERGETISCHE SANIERUNG
UND MODERNISIERUNG
UNSERES GEBÄUDEBESTANDS INVESTIERT

Bestand nach Baualtersklassen

in %



Projekt	Art der Maßnahme	Umfang	Anzahl Wohn-/ Gewerbe- einheiten	Investitions- volumen EUR Mio.	Zeitraum
Elstal, historische Eisenbahnersiedlung	Denkmalgerechte energetische Sanierung	Sanierung der Putzfassade, Einbau Holz-Iso-Fenster, Erstinstallation Heizung und Warmwasser, Sanierung der Wohnungen, Bäder und Treppenhäuser, Erneuerung und Dämmung des Daches, Kellerdeckendämmung, Erneuerung der Außenanlagen	163	25,0	2013–2017
Berlin-Hellersdorf, Hellersdorfer Promenade	Energetische Sanierung	Fassadendämmung, Strangsanierung, Anbau von Balkonen	1.300	39,0	2014–2019
Berlin-Steglitz, Spanische Allee	Energetische Sanierung	Kellerdeckendämmung, Einbau von Holz-Iso-Fenstern in den Bädern, Einbau einer zentralen Heizung und Warmwasserbereitung, Einbau wassersparender Armaturen in Bad und Küche, Sanierung von Bädern, Balkonen und Treppenhäusern, Erneuerung Außenanlagen inklusive Versickerungssystem (Trinkwasserschutzgebiet Zone III), Instandsetzung Kastendoppelfenster	177	9,0	2015–2016
Dresden, Wilsdruffer Straße	Denkmalgerechte energetische Sanierung	Dämmung der Kellerdecke und letzten Geschossdecke, Neueindeckung des Daches mit Biberschwanziegeln in Kronendeckung, Sanierung der Natursteinfassade, Austausch der Fenster- und Pfostenriegelfassade gemäß Vorgaben der Denkmalpflege, Einbau von Klima- und Lüftungsanlagen, Einbau Heizkörper, Neueinbau Brandmeldeanlage inklusive Brandmeldern, Sanierung der Terrazzoböden in den Treppenhäusern, Erneuerung der Bodenbeläge in den Mieteinheiten mit Cradle to Cradle®-zertifizierten Materialien, Erneuerung der Innentüren zu größten Teilen mit Echtholz furniertüren	7	5,0	2015–2017
Flächenprogramm, Großraum Berlin	Energetische Sanierung	Einbau von Isolierglasfenstern	3.400	10,3	2016
Sonderprojekt, Großraum Berlin	Energetische Sanierung	Einbringung von Zellulose-Einblasdämmung	4.750	1,1	2016
Berlin-Kreuzberg, Spring-Siedlung	Grundlegende Sanierung	Sanierung der Gebäudehüllen und teilweise Strangsanierungen	1.200	50,0	2016–2019
Berlin-Kreuzberg, Otto-Suhr-Siedlung	Energetische Sanierung	Austausch der Fenster, Sanierung der Gebäudehüllen mit Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung der Hauseingänge, Balkone und des Aufzugs, Erneuerung und Dämmung der Dächer, Kellerdeckendämmung	1.700	51,0	2016–2019
Hannover Sahlkamp-Mitte, Spessartweg	Energetische Sanierung	Einbau von Kunststoff-Iso-Fenstern, Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem mit Farbkonzept, Öffnung und Umgestaltung der Treppenhäuser, Instandsetzung des Daches und der Außenanlagen	113	5,0	2017–2018
Berlin-Prenzlauer Berg, Weißensee, Mitte	Energetische Sanierung	Mineralwolle-Wärmedämmverbundsystem mit Farbkonzept, Sanierung der Dächer, Treppenhäuser und Außenanlagen, Dachboden- und Kellerdeckendämmung, Einbau zentraler Heizung und Warmwasserbereitung, Badmodernisierung und Einbau wassersparender Armaturen, Instandsetzung Kastendoppelfenster	337	20,0	2017–2019

Neubauten sind Träger zukünftiger Baukultur

Der Wohnungsneubau in Ballungsgebieten hinkt der Nachfrage nach Wohnungen hinterher, was steigende Wohnkosten zur Folge hat. Dies belastet gerade einkommensschwächere Mieter. Die Deutsche Wohnen begann deshalb 2013 damit, auf eigenen Grundstücken innerstädtisch nachzuverdichten und ihren Teil zur Lösung dieser Herausforderung beizutragen. Der erste Prototyp in Potsdam-Babelsberg erfährt hohen Zuspruch und bildet die Grundlage für die nächsten Neubauprojekte. Inzwischen befinden sich 2.200 Wohneinheiten in kurzfristiger Planung. Bis 2020 werden wir ca. EUR 500 Mio. im freistehenden Neubau, in Baulückenschließung, Dachaufstockung und Dachgeschossausbau investieren. Die zehn momentan in der Planung befindlichen Projekte liegen vorwiegend in Berlin, aber auch in Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden. Auch für die Zeit nach 2020 haben wir uns bereits klare Ziele gesetzt: Langfristig sind bis zu 10.000 weitere neue Wohneinheiten auf eigenen innerstädtischen Grundstücken überwiegend in Berlin geplant.

Hierbei knüpfen wir an die Traditionen der klassischen Moderne und der Arbeitersiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre an und bereichern diese mit heutigem Wissen und Anforderungen an den zukunftsfähigen nachhaltigen Bau von Gebäuden und Stadtquartieren; innovative Wohnkonzepte mit hellen Räumen und praktischen Grundrissen entsprechen dabei auch heutigen Wohnbedürfnissen. Für die Klimafreundlichkeit und langfristig stabile Nebenkosten für unsere Mieter bauen wir dabei möglichst energieeffizient und achten gleichzeitig auf die gesundheitlichen Aspekte beim Bau von Wohnraum.

In Potsdam-Babelsberg konnten 2016 neue Mieter in insgesamt 103 neugebaute Wohneinheiten einziehen. Die Wohnanlage zeigt, dass hohe Qualität und tragbare Kosten gut miteinander vereinbar sind, wenn die erforderliche Expertise auf der Bauherren-, Architekten- und Ingenieurseite gegeben ist. Entstanden sind in etwa zwei Jahren Bauzeit insgesamt 91 Mietgeschosswohnungen sowie zwölf Reihenhäuser, die als Nachverdichtung eine bereits bestehende Eisenbahnersiedlung sinnvoll ergänzen. In den Neubau wurden insgesamt rund EUR 20 Mio. investiert, weitere EUR 3,1 Mio. flossen in die Sanierung der Bestandsgebäude. Die Quadratmeterkosten des Neubaus betragen rund

EUR 2.150 (Bruttogesamtbaukosten ohne Grundstück). Orientiert an den Vergleichswerten des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammern (BKl) bewegt sich das Projekt damit trotz hoher Bauqualität am unteren Rand der Kostenspanne und belegt damit die hohe Planungsintelligenz und Ausführungsqualität. So setzt die Studie „Optimierter Wohnungsbau“¹¹ der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. für einen vergleichbaren Neubau Kosten von EUR 2.400/m² an. Nachhaltigkeit bezieht sich auch auf die hohe Prozessqualität, auf Herkunft und Wertigkeit der verwendeten Materialien sowie die Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen und Gewerkschaften aus der Region Berlin-Brandenburg. Und nicht zuletzt soll den Mietern und Menschen mit Behinderung ein möglichst langfristiger Verbleib in den Wohnungen auch im Alter möglich sein. Dafür wurden 23 der Wohnungen barrierefrei gestaltet.

Für die Deutsche Wohnen ist nachhaltiges Bauen ökologisch und zugleich ökonomisch sinnvoll. Unsere Neubauprojekte orientieren sich am Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) beziehungsweise am Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). So sollen sie durch eine Lebenszyklusbetrachtung, Verwendung gesunder und hochwertiger Materialien sowie nachhaltige Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte den vorgeschriebenen Kriterien für nachhaltiges Bauen entsprechen.

Die Reihenhäuser in Potsdam-Babelsberg erreichen in der Vorzertifizierung den Gold-Standard gemäß DGNB. Bei Planung und Ausführung wurden auch die Prinzipien des Cradle to Cradle®-Konzepts sowie die Anforderungen des Instituts für Baubiologie + Nachhaltigkeit (IBN) berücksichtigt. Der sparsame Umgang mit Energie ist für uns selbstverständlich. Mit der Erfüllung des Energiestandards „KfW 58“ übertreffen die Häuser sogar den anspruchsvollen Standard KfW 70. Die Wohnungen werden mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der Stadt Potsdam beheizt, die einen sehr guten Primärenergiefaktor aufweist. Auch die Geschosswohnungsbauten werden im Gold-Standard vorzertifiziert.

Das Deutsche Wohnen-Projekt „Stadtquartier Westend“ in Berlin hat 2016 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die höchste Auszeichnung „Platin“ erhalten. Damit ist die in Charlottenburg-Wilmersdorf geplante Siedlung eines der bundesweit ersten DGNB-vorzertifizierten Stadtquartiere mit Schwerpunkt Mietwohnungsbau. Bereits in dem zweistufigen

¹¹ <https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/kosten-fuer-den-roh-und-ausbau-eines-typisierten-mehrfamilienhausbaus-de>

Wettbewerbsverfahren mit national und international renommierten Architekturbüros wurden die Nachhaltigkeitsaspekte in der Auslobung berücksichtigt. Im Rahmen der DGNB-Vorzertifizierung wurden Projekt- und Planungsarbeiten nach insgesamt 45 Nachhaltigkeitskriterien geprüft. Diese erfüllte die Deutsche Wohnen zu 83,1%. Neben dem Masterplan bilden mehrere Gutachten unter anderem zur innovativen Energie- und Wasserversorgung des Quartiers, wohngesunden Materialien, aber auch zur nachhaltigen Mobilität oder attraktiven Freiraumgestaltung die Grundlage der Zertifizierung. Für 2018 ist der Baubeginn für die insgesamt 600 zeitgemäßen Qualitätswohnungen geplant. Hier befinden wir uns seit 2014 im Bebauungsplanverfahren.

In der Grellstraße in Berlin werden ab 2017 durch Lückenschließung und Nachverdichtung in einem Bestandsportfolio ebenfalls 100 neue Wohneinheiten durch Dachgeschossausbau und Aufstockung bestehender Gebäude entstehen. Damit wird der aktuelle Bestand auf 360 Wohneinheiten ausgeweitet. Die auf dem Gelände neu zu errichtende Kita für etwa 50 Kinder verknüpft ökologisches Bewusstsein und architektonische Expertise, unter anderem durch die angedachte Holzmassivbauweise.

In Berlin-Spandau planen wir ca. 220 schöne zukunftsfähige Wohnungen auf einem eigenen Grundstück in Wasserlage. Das Wettbewerbsverfahren dafür wurde 2016 durchgeführt, ein international renommiertes Architekturbüro für Wohnungsbau ist beauftragt. Das nutzungsgemischte Quartier soll vor allem Familien, Singles, junge und ältere Menschen ansprechen.



In Leipzig haben wir am Lindenauer Hafen 2016 ein zweistufiges Bieterverfahren gewonnen und den ersten Rang belegt. Dort entstehen ca. 40 Mietwohnungen in Wasserlage.

Kürzlich ist mit dem Erwerb von Grundstücken in Potsdam-Krampnitz ein weiteres Neubauprojekt hinzugekommen. Dort werden wir ein neues Stadtquartier mit rund 1.400 Wohnungen ab 2018 gestalten. Der städtebauliche Wettbewerb findet im Sommer dieses Jahres statt und wird gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen ProPotsdam GmbH als Vertreterin der Stadt Potsdam durchgeführt.

Unser Umfeld

DMA Lokale Gemeinschaften

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Die gesellschaftlichen Auswirkungen unseres Handelns als eine der führenden Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa sind deshalb vielfältig. Gute Wohnstandards und intakte Infrastrukturen sind für die Lebensqualität des Einzelnen von hoher Bedeutung und tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft bei. Die Schaffung ausreichenden Wohnraums ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen zusammen mit Unternehmen und Investoren. Die Immobilienwirtschaft spielt hierbei eine zentrale Rolle.

Dieser Verantwortung wollen wir gerecht werden und engagieren uns in vielseitiger Weise für stabile Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere. Wir informieren Mieter zeitnah über anstehende bauliche Veränderungen und sind über vielfältige Wege, wie Service-Büros vor Ort, unser zentrales Service Center oder Mieterversammlungen, erreichbar. Wir arbeiten kontinuierlich an einer guten Durchmischung der Viertel und wollen Randgruppen noch stärker integrieren. Um funktionierende Nachbarschaften zu unterstützen, treffen unsere Mitarbeiter in den Service-Büros eine bewusste Auswahl der Mieter. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 verstärkt mit Gemeinden und sozialen Trägern zusammen.

G4-EC7 Die Gestaltung unserer Siedlungen hat nicht nur Einflüsse auf die Lebensqualität unserer Mieter, sondern strahlt auch weit darüber hinaus auf die Quartiere aus. So investierte die Deutsche Wohnen beispielsweise rund EUR 170.000 in die Familienfreundlichkeit ihrer Wohnsiedlung in Dresden-Prohlis und errichtete sechs neue Spielplätze. Nicht nur die rund 4.000 Mieter des Quartiers profitieren zukünftig von den modern und großzügig gestalteten Kinderspielplätzen in den Innenhöfen der Siedlung, die die Motorik der Kinder fördern und ihre Bewegungsfreude anregen sollen. Der Bau der Spielplätze erhöht die Attraktivität der Siedlung und lockt weitere junge Familien in das Quartier. Bei der Errichtung der Spielplätze wurde auf die Kompetenz eines regionalen Fachunternehmens und ökologisch nachhaltige Materialien gesetzt. So wurde ein Teil der Spielgeräte aus Recyclingkunststoff hergestellt, der besonders umwelt- und ressourcenschonend ist.

Bei größeren Sanierungsmaßnahmen werden ganzheitliche Konzepte angestrebt, die das Umfeld außerhalb der Wohnung, etwa Treppenhäuser und Freiflächen, einbeziehen und so den ursprünglichen Siedlungscharakter und freie Sichtachsen wiederherstellen. Beispiel für eine solche Bearbeitung der Freiflächen sind die Projekte Spanische Allee und die Weiße Stadt in Berlin. In der Friedrich-List-Straße in Berlin wurde der öffentliche und in kommunaler Hand befindliche Schmuckplatz mit unseren Mitteln revitalisiert und an die überarbeiteten Gebäudehüllen angepasst.

Die Stadtverwaltung Hannover und die Deutsche Wohnen haben sich in einer gemeinsamen Vereinbarung über geplante Sanierungsmaßnahmen in Sahlkamp-Mitte ab 2017 verständigt. In dem Sanierungsgebiet soll eine optische Aufwertung der Gebäude Spessartweg 3–17 stattfinden. Auf Basis eines abgestimmten Farbkonzepts und Glasfassaden in den Eingangsbereichen sollen die Hauseingänge lebendig gestaltet, die Identität und Wiedererkennbarkeit der einzelnen Hausaufgänge gestärkt und ein lebendiges Fassadenbild geschaffen werden.

Die bereits erwähnte Sanierung des lange Zeit durch Leerstand geprägten Gebäudes in der Wilsdruffer Straße ist Teil einer Wiederbelebung der Dresdner Innenstadt. Die Wilsdruffer Straße war einst Dresdens beliebteste Ladenmeile, in der zuletzt allerdings viele Geschäfte nicht bezogen waren. Die wiederhergestellte Attraktivität des Gebäudes zieht nun neue Interessenten an.

Engagement vor Ort

G4-15 Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Deutsche Wohnen für Menschen in sozialen Schwierigkeiten und stellt ihre Kernkompetenz Wohnraumvermittlung gezielt Menschen zur Verfügung, die es auf dem regulären Wohnungsmarkt schwerer haben. Dazu gehören neben Frauen aus Gewaltsituationen auch Jugendliche aus problematischem Umfeld und Flüchtlinge.

RUND
9000
WOHNUNGEN
VERMIETETE DIE DEUTSCHE WOHNEN GEZIELT AN
MENSCHEN IN SOZIALEN
SCHWIERIGKEITEN

Dafür kooperieren wir mit Hestia e.V., einem Verein zur Hilfe von Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind. Im Jahr 2016 stellte die Deutsche Wohnen in enger Abstimmung mit Hestia 50 geeignete Wohnungen zur Verfügung und unterstützt damit die Frauen auf ihrem Weg in ein selbstbestimmtes Leben.

Auch für das Projekt „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ stellt das Unternehmen Wohnungen bereit. Das Projekt der Caritas für das Erzbistum Berlin e.V. wird durch die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen finanziert und durch die Deutsche Wohnen als zentralen Partner unterstützt. Insbesondere Frauen, die schon länger in Frauenhäusern leben, sollen über das Projekt wieder eigene Wohnungen beziehen. Da sie es häufig schwer haben, eigenständig Wohnungen anzumieten, und sich so länger als notwendig in Notunterkünften aufhalten müssen, mietet die Caritas Trägerwohnungen an und überlässt sie den Frauen per Nutzungsvertrag. Bisher konnte die Deutsche Wohnen dafür 22 Wohnungen zur Verfügung stellen. 2016 ehrte die Berliner Senatorin Dilek Kolat das Projekt durch ihren Besuch.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Trägern der Jugendhilfe unterstützen wir jugendliche Flüchtlinge, die alleine nach Deutschland gekommen sind, und stellen ihnen Wohnungen zur Verfügung. In Marzahn-Hellersdorf beispielsweise stellt die Deutsche Wohnen jungen Menschen aus Krisengebieten in Zusammenarbeit mit JaKuS e.V. Wohnungen zur Verfügung und fördert ihre Integration in den eigenen Quartieren. Dafür wird in Kursen ein sogenannter „Wohnführerschein“ vermittelt, ein Qualifizierungsprogramm zum Aufbau von Wohnkompetenz in Themengebieten wie Mietrechte und -pflichten, Zusammenleben im Haus, Pflege und Renovierung der Wohnung, Wohnungsbewerbung sowie Finanzen. Damit führt die Deutsche Wohnen eine schon bewährte Zusammenarbeit mit JaKuS fort, bei der bereits Wohnungen an Berliner Jugendliche mit sozialen Herausforderungen vergeben wurden. Zudem wird die Integrationsarbeit des Vereins auch finanziell unterstützt.



Die Deutsche Wohnen ist darüber hinaus Mitglied der Initiative „Wir zusammen“. Die Gründung erfolgte im Februar 2016 mit 36 Initiatoren, unter ihnen die Deutsche Wohnen.

Das Netzwerk, dem mittlerweile über 170 Mitgliedsunternehmen angehören, fördert die Integration von Flüchtlingen in den Arbeitsmarkt und zeigt auf seiner Plattform den Beitrag der Mitgliedsunternehmen. Die Selbstverpflichtung der Deutsche Wohnen ist im Patenschaftsversprechen auf der Webseite <https://www.wir-zusammen.de> nachzulesen.

Mittels Spenden unterstützen wir viele kleine Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen erzeugen und zum gelungenen Miteinander einer Gemeinschaft beitragen.

Seit ihrer Gründung ist die Deutsche Wohnen AG zudem Mitglied der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS, <http://www.deswos.de>), um die Armut und Wohnungsnot in Entwicklungsländern zu bekämpfen.

Ein Überblick zu unserem vielfältigen Engagement kann unserer Unternehmenswebseite <http://www.deutsche-wohnen.com> entnommen werden. Weitere Details sind im Bericht unter „Spenden und Sponsoring“ auf [44](#) dargestellt.

Unsere Mieter

[DMA Kundengesundheit und -sicherheit,](#)

[DMA Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen](#)

Die Zufriedenheit, Gesundheit und Sicherheit unserer Mieter haben für uns hohe Priorität. Dafür arbeiteten 2016 fast 500 Mitarbeiter, darunter allein knapp 300 in 23 Service-Büros vor Ort, vor allem in Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet sowie Hannover, Braunschweig, Magdeburg und Leipzig.

Um die selbstgesetzten hohen Qualitätsstandards zu halten, prüfen wir bei jedem Mieterwechsel die Wohnung auf Schäden und Verbesserungsmöglichkeiten und beheben diese. Im Berichtsjahr haben wir durchschnittlich EUR 4.351 (2015: EUR 4.026) im Rahmen von Neuvermietungen pro Wohnung investiert. Bei Aufträgen über EUR 5.000 hat stets eine formelle Abnahme mit den Handwerkern zu erfolgen. Darüber wird ein gemeinsames, schriftliches Protokoll erstellt, aus dem sich die Abnahme und gegebenenfalls nachzubessernde Mängel ergeben. Im Falle eines verkehrssicherungsrelevanten Mangels haben Handwerker diesen unverzüglich zu beheben. Unsere Systemanbieter sind verpflichtet, die Deutsche Wohnen über alle erkannten oder vermuteten Mängel und Schäden unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Darüber hinaus haben sie die zu erbringenden Leistungen ständig auf Verbesserungsmöglichkeiten zu überprüfen, neue Erkenntnisse zu berücksichtigen und die Deutsche Wohnen fortlaufend auf entsprechende Möglichkeiten und eventuelle Notwendigkeiten hinzuweisen. All diese Schritte sollen sicherstellen, dass jedem Mieter oder Käufer die Wohnung im bestmöglichen Zustand zur Verfügung gestellt wird – für eine hohe Lebensqualität.

Im Falle von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt (siehe auch [20](#)). Sollte bei unseren Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten eine Asbest- oder Schadstoffbeseitigung notwendig sein, halten wir selbstverständlich sämtliche notwendigen und gesetzlich vorgeschriebenen Standards ein.

Unsere Mieter klären wir unter anderem mit dem Mietvertrag über das richtige Heizen und Lüften auf. Sollte es dennoch zu Schimmelbildung kommen, beseitigt ein Auftragnehmer den Schimmel fachgerecht, inklusive erforderlicher Folgearbeiten, und übergibt dem Mieter Informationsunterlagen. Zusätzlich dokumentiert der beauftragte Handwerker den Schimmelbefall in Form eines „Datenerhebungsblatts“ und händigt dem Mieter ein Feuchtigkeitsmessgerät aus.

Für die Erhöhung des Brandschutzes setzt die Deutsche Wohnen bereits vor dem Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung ab dem 1. Januar 2021 in Berlin auf den Einbau von Rauchwarnmeldern. So haben wir in unseren Berliner Beständen rund 8.550 Wohnungen im Berichtsjahr mit Rauchwarnmeldern ausgestattet; weitere rund 20.000 werden im Jahr 2017 folgen. Bundesweit waren bis Ende 2016 bereits 50.000 Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Unseren Mietern wollen wir nicht nur ein gepflegtes, sondern auch ein sicheres und den Bedürfnissen entsprechendes Wohnumfeld bieten. Dafür setzen wir vermehrt auf Sicherheits- und Conciergekonzepte und haben 2016 die stufenweise Einführung fortgesetzt. Gemeinsam mit den operativen Bereichen analysierten wir Sinnhaftigkeit und Kostenstruktur unterschiedlicher Sicherheits- und Conciergekonzepte und identifizierten im Rahmen von Gefährdungsbeurteilungen Schwerpunktquartiere. Nahe gelegene Gebiete haben wir in sogenannte Satelliten zusammengefasst, um eine effizientere Planung hinsichtlich Qualität, Kosten, Leistung und einer optimalen Ausnutzung von Einsatzrädien zu realisieren. Somit erhöhen wir die Sicherheit in den Wohn- und Außenanlagen und beugen zudem Lärmbelästigungen, Verunreinigungen oder auch Vandalismus vor. Neben der Verkehrssicherungspflicht wurden hier auch die Baumkontrolle und Totholzabseilung festgeschrieben. Ebenso werden sämtliche Spielplätze monatlich kontrolliert sowie einer qualifizierten Jahresinspektion unterzogen.

Die Hausmeister der FACILITA sind regelmäßig in den betreuten Wohnanlagen präsent und prüfen die Verkehrssicherheit, Sauberkeit und Ordnung durch Begehung und Sichtkontrolle. Jedes Haus und jede Außenanlage werden wöchentlich begangen und festgestellte Mängel werden zur Beseitigung an die Dienstleister weitergeleitet.

Im Falle von Störmeldungen, bei denen Gefahr im Verzug ist, wie beispielsweise Wasserrohrbrüche oder Komplettausfall der Stromversorgung, haben unsere Dienstleister sicherzustellen, dass sich ein Mitarbeiter unmittelbar, aber spätestens innerhalb von 90 Minuten nach Eingang der Störmeldung vor Ort begibt.

G4-PR3 Unseren Mietern gewährleisten wir Transparenz bezüglich unserer Produkte und Dienstleistungen über die jährliche Betriebskostenabrechnung, die detailliert Auskunft über Verbräuche und Kosten gibt, durch Energieausweise nach der EnEV sowie durch Informationen über eventuell anstehende bauliche Veränderungen. Die Betriebskostenabrechnungen sind transparent und übersichtlich gestaltet und so für die Mieter nachvollziehbar. Dies erreichen wir durch eine genaue Aufschlüsselung der Kostenarten sowie die Höhe der angefallenen Kosten. Die Teilnahmegruppen in Bezug auf die kostenverursachenden Mieter sind klar und verständlich bezeichnet. Wir fügen der Abrechnung zudem einen Erläuterungstext bei. Mit Abschluss des Mietvertrages stellen wir unseren Mietern außerdem einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit.

Zudem sind wir bemüht, unseren Mietern eine Gemeinschaft zu bieten und sie in ein lebendiges Quartier einzubeziehen. Darum feierte das Unternehmen den erfolgreichen Abschluss der Arbeiten in Potsdam-Babelsberg mit den neuen Mietern und Bewohnern der sanierten Bestandsgebäude mit einem gemeinsamen Fest. Auf dem Mieterfest zur Einweihung sorgte eine Band für musikalische Unterhaltung und ein buntes Speisen- und Getränkeangebot sowie Spielgelegenheiten für Kinder wurden als Attraktionen geboten. Daneben standen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen für Führungen durch den Neubau sowie Fragen zum Wohnen in der neu gestalteten Siedlung zur Verfügung.

ZAHLEN UND FAKTEN

Spenden und Sponsoring

G4-EC8 Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen ihre diversifizierte und regional ausgerichtete Spendenstrategie konsequent weiterverfolgt. Wir engagieren uns vor allem im sozialen Bereich im Umfeld unserer Bestände, wo wir unsere Kernkompetenzen besonders effektiv einsetzen können. Wir sind überzeugt, dass wir oftmals mit kleineren Aktivitäten an verschiedenen Orten mehr Effekte erzielen als mit einer großen Einzelaktion. Ein Fokus lag 2016 weiterhin auf der Unterstützung von Flüchtlingen und anderen bedürftigen Gruppen. Darüber hinaus haben wir diverse Projekte in unseren Siedlungen finanziell unterstützt, die die Lebensqualität in den Quartieren erhöhen.

So unterstützten wir beispielsweise Integrations- und Begegnungsprojekte in Marzahn-Hellersdorf, Berlin, mit ca. EUR 20.000. Das Freilandlabor Marzahn startete ein Lernprojekt für Kinder mit dem Namen „Teamwork Naturspiele“, das Kinder für die Natur begeistern und gleichzeitig Teamfähigkeit und Problemlösungskompetenz vermitteln will. Die Deutsche Wohnen stellt dafür EUR 2.500 zur Verfügung und ermöglicht so die Finanzierung von zwei Mitarbeitern und Sachmitteln. Die Deutsche Wohnen und der gemeinnützige Verein Kids & Co unterzeichneten eine Vereinbarung über eine langfristige Zusammenarbeit, die dem Verein eine jährliche Unterstützung von EUR 5.000 zusagt. Kids & Co hat es sich zur Aufgabe gemacht, jungen Menschen mit sozialen Herausforderungen über Freizeit- und Bildungsprojekte, internationale Begegnungen, berufsorientierende Beratung und Praxis oder Unterstützung bei der Bewältigung von individuellen Problemen zu helfen.

Seit 2015 arbeitet das Unternehmen eng mit Kids & Co zusammen und fördert so den Zusammenhalt in seinen Quartieren. In Berlin-Lichterfelde gewährten wir Mietfreiheit für das Stadtteilzentrum Steglitz und finanzierten die Projektstelle eines Mitarbeiters mit EUR 25.000. In Berlin-Kreuzberg unterstützt die Deutsche Wohnen beim Aufbau einer Kiez-Begegnungsstätte auf einem unternehmenseigenen Grundstück mit EUR 5.000.

Seit 2015 kooperieren wir mit verschiedenen Trägern der Jugendhilfe (zum Beispiel Kinder- und Jugendhilfeverbund gGmbH Berlin-Brandenburg, JaKuS e.V., Pad gGmbH) zur Unterstützung jugendlicher Flüchtlinge. Wir spendeten zudem EUR 10.000 für die Qualifizierung eines syrischen Sozialpädagogen und die Adaption des Wohnführerscheins an Bedürfnisse jugendlicher Flüchtlinge. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr rund 250 geeignete Wohnungen für Flüchtlinge bereitgestellt.

Das Kinderhospiz „Sonnenhof“ in Berlin-Pankow unterstützen wir weiterhin mit Spenden sowie Bewirtschaftungsexpertise und Einkaufsvorteilen in einem Gesamtwert von EUR 13.000. Die Deutsche Wohnen konnte durch Verhandlungen mit dem Energieversorger günstigere Strom- und Gaskonditionen für den Gebäudekomplex des Kinderhospizes erreichen.

In der Berliner Gropiusstadt förderten wir 2016 weiterhin das vom Malteser Hilfsdienst e.V. betriebene Familienzentrum Manna mit EUR 5.000. In einer von Hochhäusern geprägten Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in Hannover leisten wir seit 2012 Unterstützung für Spats e.V., den Dachverband für die dortigen sozialen Einrichtungen wie das NaDu Kinderhaus.

RUND
EUR

900.000

FÜR
SPENDEN
UND SPONSORING

2016 förderte die Deutsche Wohnen das Projekt mit insgesamt rund EUR 29.000. Unter anderem übernahm sie einen Teil der Gehaltskosten eines Sozialarbeiters und förderte das Projekt „Nützliches und Spielzeug reparieren und selber machen, leicht gemacht“, das Jungen und Mädchen im Alter zwischen sechs und zwölf Jahren den eigenständigen Umgang mit Werkzeugen und die fantasievolle Verarbeitung von Materialien wie Holz, Metall oder Plastik nahebringt. Ebenso gewähren wir sowohl in ehemaligen GSW-Beständen in Spandau als auch in Deutsche Wohnen-Beständen in Hellersdorf ausgewählten Vereinen Mietfreiheit oder -vergünstigungen, um sie in ihrem sozialen Engagement zu unterstützen.

Der Verein Lesewelt Berlin hat es sich zur Aufgabe gemacht, Kindern die Welt der Bücher näherzubringen und in ihnen die Freude am Lesen zu wecken. Die Deutsche Wohnen unterstützt ihn mit EUR 3.000 und fördert damit Lesewelt-Vorlesestunden in sieben Berliner Bibliotheken.

Der interaktive Minecraft-Wettbewerb BAUKRAFT rief Jugendliche dazu auf, die häufig ungenutzten Freiflächen in der Berliner Gropiusstadt nach ihren Vorstellungen und Wünschen neu zu gestalten. Eingebettet in die Plattform eines der weltweit populärsten Computerspiele („Minecraft“) konnten Kinder und Jugendliche im Alter von zwölf bis 18 Jahren ihre eigenen Visionen digital umsetzen. Die Entwürfe wurden von einer Jury aus Architekten, Stadtentwicklern, Jugendlichen der Walter-Gropius-Schule sowie dem YouTuber iOser100 nach Kreativität und Realisierbarkeit bewertet und die Gewinner im Rahmen einer Virtual-Reality-Ausstellung in den Gropius Passagen präsentiert. Die Deutsche Wohnen ist Eigentümer von rund 2.500 Wohnungen in der Gropiusstadt und förderte das Projekt mit EUR 5.000.

Mit dem GEHAG Forum setzt sich die Deutsche Wohnen für die Förderung von Künstlern ein und bewahrt damit eine lange Tradition. Die Wurzeln reichen zurück in die 1920er-Jahre, als die Berliner GEHAG, aus der später die Deutsche Wohnen hervorging, mit dem Architekten Bruno Taut der Berliner Wohnungsnot begegnete und für breite Bevölkerungsschichten modernen und preiswerten Wohnraum errichtete. Taut kam ursprünglich aus der Malerei und war Mitglied der Künstlervereinigung „Gläserne Kette“. Zu seinen Ehren befasste sich die erste Ausstellung des

1988 gegründeten GEHAG Forums mit einem von ihm entworfenen und farblich gestalteten Wohnhaus in Dahlewitz. Seitdem haben zahlreiche Künstlerinnen und Künstler ihre Werke in unserem Haus präsentiert. Neben Architektur-Arbeiten haben wir Malerei, Radierung und Zeichnung, aber auch Bildhauerei sowie Videokunst ausgestellt. Damals wie heute ist es unser Ziel, den vielfältigen Positionen moderner Kunst eine Plattform zu geben und sie Besuchern, Kunden und Mitarbeitern näherzubringen. Mit thematischer Vielfalt und der Integration von Arbeiten fernab des Mainstreams ist das GEHAG Forum inzwischen zu einem anerkannten Ort zeitgenössischer Kunst geworden. 2016 haben wir das GEHAG Forum mit rund EUR 110.000 unterstützt.

Seit Mai 2016 fördern wir außerdem langfristig den „Eintrittsfreien Mittwoch“ im Berliner Bröhan-Museum mit rund EUR 17.000. Besucher erhalten somit wieder jeweils am ersten Mittwoch des Monats kostenfreien Zugang in alle Ausstellungen und Sonderausstellungen sowie kostenlose After-Work-Kuratorenführungen.

Die Deutsche Wohnen setzt ihr soziales Engagement in Spandau fort und stattete den Deutsche Wohnen-Fonds (ehemals GSW-Fonds) mit insgesamt EUR 10.000 aus. Der Fonds richtet sich an Vereine, Initiativen und Projekte, die Angebote für Kinder und Jugendliche im Falkenhagener Feld anbieten.

Die Deutsche Wohnen ist ab der Spielzeit 2016/17 exklusiver Platin-Partner der Füchse Berlin. Unser stark in Berlin verwurzelttes Unternehmen und der Handball-Bundesligist einigten sich auf einen Dreijahresvertrag. Als offizieller Haupt- und Trikotsponsor wird das Logo der Deutsche Wohnen auf der Trikotbrust der Berliner Handballer zu sehen sein. Darüber hinaus sponserte die Deutsche Wohnen die Anschaffung eines modernen Videosystems im Trainingszentrum des Füchse-Nachwuchses im Sportforum Berlin mit rund EUR 140.000. Das System ermöglicht eine Trainingssteuerung und Analyse auf höchstem Niveau und trägt dadurch deutlich zur Steigerung der Trainingsqualität und Motivation der Spieler bei. Der Einsatz eines solchen Videosystems zur Nachwuchsförderung im Handball ist weltweit bisher einzigartig.

Insgesamt beliefen sich die Ausgaben der Deutsche Wohnen im Berichtsjahr für Spenden und Sponsoring auf rund EUR 900.000.

Herausforderungen der Urbanisierung

G4-S01 Immer mehr Menschen werden zukünftig in Städten leben, in denen die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wohnkosten steigen. Die Geschäftsgrundlage der Deutsche Wohnen basiert auch auf der Realisierung von Mietpotenzialen, auf die unsere Investoren vertrauen. Auch energetische Modernisierungen verlangen nach Investitionen, die teilweise auf die Miete umgelegt werden. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum, die ausgeglichene Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Quartieren und die Investorenerwartungen müssen dabei gegeneinander abgewogen werden. Den Ausgleich mit den Interessen der Mieter bewerkstelligen wir jedoch mit Augenmaß. Unsere durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende 2016 EUR 6,10 pro m² pro Monat.

NIEDRIGE
BETRÄGT UNSERE
1,8%
LEERSTANDSQUOTE

Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung erreicht die Deutsche Wohnen eine hohe Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Kombiniert mit unserer effizienten Verwaltung und den schnellen Bearbeitungszeiten in den Service-Büros halten wir den Leerstand auf niedrigem Niveau. Die durchschnittliche Leerstandsquote verblieb auf dem niedrigen Vorjahreswert von 1,8%.

Es ist notwendig, Mieter bei jedem Sanierungs- oder Bauprojekt rechtzeitig und umfassend mit Informationen zu den geplanten Maßnahmen zu versorgen. Nur so kann ein sachlicher Ausgleich zwischen Gesellschafts-, Unternehmens- und Mieterinteressen gelingen. Dafür setzt die Deutsche Wohnen vermehrt auf aktive Kommunikationsangebote wie Mieterversammlungen, Mietersprechstunden, Mieterbüros vor Ort oder persönliche Besuche durch unsere Mitarbeiter, um bauliche, aber auch finanzielle Themen zu besprechen und Bedürfnisse der Mieter zu erfragen.

In der Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg startete die Deutsche Wohnen im Mai 2016 mit über 1.700 Wohneinheiten ein Großprojekt, das nach einem neuen Format der Mieterinformation verlangte. Bewährte Formate wie Mieterversammlungen wären hier an ihre Grenzen gestoßen und würden eine sinnvolle Informationsvermittlung und den konstruktiven Austausch mit den Mietern nicht zulassen. Deshalb hatten sich die Beteiligten der DWCF sowie der DWM im Vorfeld der Maßnahme entschieden, einen neuen Weg zu gehen und sich dabei durch die Mediator GmbH professionell unterstützen zu lassen. Mit dem auf Mediation und Bürgerbeteiligung spezialisierten Beratungsunternehmen hatte die Deutsche Wohnen bereits bei einem Partizipationsprojekt in Hellersdorf sehr erfolgreich zusammengearbeitet.

Für die Durchführung gestaltete die Deutsche Wohnen eine Leerwohnung in der Siedlung zum Informationsbüro um. Für insgesamt fünf Tage wurden dort Sprechstunden angeboten, für die jeder Mieter mit seiner Modernisierungsankündigung einen bestimmten Termin erhalten hatte. Im Stundentakt wurden so Gruppen von Mietern über das Projekt und die einzelnen Maßnahmen informiert. Mit diesem Verfahren konnte der Spagat zwischen Massenveranstaltung und individueller Beratung gemeistert werden. An fünf Tagen und an insgesamt 40 Terminen wurden etwa 200 Mieter auf diese Weise informiert. Auch bei zukünftigen Großprojekten soll eine derartige Form des Mieterdialogs zum Einsatz kommen.

Des Weiteren wurden im Berichtsjahr durchgeführt:

- **Sanierung Springprojekt (Berlin-Kreuzberg):** Eine konventionelle Mieterinformationsveranstaltung und eine Veranstaltung mit starkem Partizipationscharakter
- **Instandsetzung Seniorenhaus (Berlin-Spandau):** Zwei im Haus nacheinander durchgeführte Mieterinformationsveranstaltungen, die fast alle Mieter erreichten
- **Neubau Westend (Berlin-Charlottenburg):** Ein Workshop zu Grundrissen und Wohnungsausstattung zur Einbindung der Bestandsmieter in die Architekturplanung; weitere Workshops, etwa zum Thema Mobilität, sind geplant; kontinuierlicher Dialog mit Bestandsmietern durch Mieterberater vor Ort
- **Modernisierung Sahlkamp-Mitte (Hannover):** Mieterpartizipation über die farbliche Gestaltung der Fassaden im Rahmen einer Mieterinformationsveranstaltung

Umgang mit Härtefällen

G4-S02 | CRE7 Ein weiteres Neubauvorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung mit voraussichtlichem Baubeginn 2018 plant die Deutsche Wohnen im Stadtquartier „Westend“ in Berlin-Charlottenburg. Auf dem Gelände der in den 1950er-Jahren errichteten Siedlung soll ein zukunftsfähiges, modernes und Nutzungsgemischtes Stadtquartier entstehen. Die mittlerweile fast 60 Jahre alte, mangelhafte Bausubstanz von derzeit 212 Wohnungen wird durch 600 Qualitätswohnungen ersetzt. Die Wohnanlage kann nach dem Neubau etwa 300 bis 400 Familien mehr als heute eine Heimat bieten und dabei ihren offenen und durchgrünten Charakter beibehalten.

Den derzeitigen Bewohnern wird gleichwertiger Ersatz aus dem Unternehmensbestand angeboten und Altmietern bekommen ein vorrangiges Mietrecht für die neu entstehenden Wohnungen. Um Umzüge innerhalb der Siedlung zu ermöglichen, sind mehrere Bauabschnitte geplant. Notwendige temporäre Umzüge unterstützt die Deutsche Wohnen finanziell.

Um alle Bewohner auf dem Laufenden zu halten und gleichzeitig in den Gestaltungsprozess einzubeziehen, berichten wir auf der Webseite www.siedlung-westend.de regelmäßig über das Projekt, über eine Dialogplattform können Mieter und interessierte Bürger Fragen zur Quartierserneuerung stellen. Mitarbeiter der Deutsche Wohnen beantworten diese öffentlich und geben in einem Blog Einblick in den aktuellen Stand der Bauplanung.

Generell können die Belastungen durch die Bauarbeiten bei größeren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen punktuell so gravierend sein, dass besondere Mietergruppen (Senioren, Menschen mit Behinderung, Kranke und Familien mit Kindern) für einige Tage oder Wochen die Wohnungen verlassen müssen. Die Deutsche Wohnen kümmert sich in diesen Fällen um die Umzüge, die temporären Unterkünfte und übernimmt die Kosten.

Die Deutsche Wohnen verfügt über ein hauseigenes Forcierungsmanagement. Neben weiteren Vorteilen bietet es die Möglichkeit, unseren Mietern in finanzieller Notlage frühzeitig Lösungen anzubieten. Wir sorgen für eine fristgerechte Zahlungserinnerung und bieten betroffenen Mietern bei Bedarf ein persönliches Gespräch mit unseren Wohnberatern in Berlin oder Hannover an. Unser Ziel ist es, Zwangsräumungen zu verhindern und alternative Lösungen zu finden. Zudem ermöglichen wir Ratenzahlungen der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her. Das System der Berater wurde mit Beginn des Jahres 2016 auch auf die Mieter der GSW erweitert. Für unverschuldet in Not geratene Mieter gibt es den GSW-Sozialfonds, der von der Deutsche Wohnen seit Anfang 2016 unter dem Namen DW-Fonds weitergeführt wird. Dort können im Notfall finanzielle Zuschüsse beantragt werden, wenn kein ausreichender Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung oder keine Versicherungsansprüche bestehen.

Sollten Mieter die Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung nicht tragen können, erkennen wir finanzielle Härtefälle an und kappen Mieten sozialverträglich: Hat ein Mieter finanzielle Härte angezeigt und die Einkommensnachweise erbracht, muss er lediglich nur etwa 30 % seines Haushaltseinkommens für die Bruttomiete (inklusive Betriebskosten) aufwenden.

Regelmäßige Prüfung von Gesundheit und Sicherheit

G4-PR1 Für den gesamten Bestand der Deutsche Wohnen gilt: Wir untersuchen unsere Wohneinheiten bei jedem Mieterwechsel auf Sicherheitsmängel und gesundheitliche Gefahren und beseitigen diese gegebenenfalls. Im Jahr 2016 wurden in Gebäuden mit 35.220 Wohnungen die ortsfesten Elektro- und stationären Anlagen nach DGUV-V3, der gesetzlichen Unfallverhütungsvorschrift, geprüft. Dadurch konnten Mängel aufgedeckt und Unfälle vermieden werden. Sowohl in die Prüfung als auch für die Beseitigung der Mängel wurden jeweils ca. EUR 900.000 (Vorjahr: ca. EUR 480.000) investiert. Weitere gesetzliche Vorgaben sehen zudem die Prüfung von Gasanlagen, von zentralen Warmwasseranlagen, Grundleitungsprüfungen – vor allem in Wasserschutzgebieten – sowie die regelmäßigen Sachkunde- und Sachverständigenprüfungen von technischen Anlagen vor.

Die nachhaltige, sichere und gesundheitszuträgliche Gestaltung unserer Neubauten betrachten wir über den gesamten Lebenszyklus, angefangen von der Konzeptions-, Planungs- und Umsetzungsphase bis hin zur Inbetriebnahme des Gebäudes.

Alle KATHARINENHOF®-Einrichtungen werden regelmäßigen behördlichen Kontrollen und Prüfungen unterzogen. Das betrifft neben dem Kerngeschäft Pflege auch Brandschutzprüfungen, Hygieneproofungen, Prozess- und Ablaufprüfungen (Heimaufsichten), Prüfungen der Dienstleistungsqualität und Kundenorientierung sowie auch unternehmenseigene Prüfungen und Audits in diesen relevanten Bereichen.

Im Bereich Pflege liegt unsere Verantwortung auf einer optimalen Pflege und Betreuung. Alle Einrichtungen der KATHARINENHOF® weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf. Diese spiegelt sich auch in den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK) wider: In 82 Kategorien erzielten die KATHARINENHOF®-Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,3. Dies zeigt sich auch in unseren seit Jahren überdurchschnittlich guten Auslastungszahlen. Die durchschnittliche Belegungsquote lag im Berichtsjahr mit 98,6% weiterhin auf einem hohen Niveau (2015: 97,2%).

Kundenzufriedenheit

G4-PR5 Fast 500 Mitarbeiter in den Service-Büros vor Ort und im zentralen Service Center stehen für sämtliche Anliegen der Mieter, auch Verbesserungswünsche, bereit. Auch über die unternehmenseigene Webseite gibt es die Möglichkeit der Kontaktaufnahme. 55 Mitarbeiter im Service Center nehmen täglich 2.500 Anrufe entgegen, weitere neun arbeiten bei der Digitalen Post- und Dokumentenverarbeitung. Seit 2015 wird die schriftliche Mieterpost digitalisiert und spätestens einen Tag nach Eingang den Mitarbeitern in den operativen Bereichen des Unternehmens zur Verfügung gestellt. Etwa 500 Mieterschreiben und 150 E-Mails beziehungsweise Kontaktformularanfragen kommen täglich bei der Deutsche Wohnen an.

Mit den Projekten „Mieterwechsel-Cockpit“ und „Digitale Wohnungsabnahme“ wird die Deutsche Wohnen ihre Prozesse im Vermietungsgeschäft weiter digitalisieren und vereinfachen. Elektronische Erfassung und Verarbeitung der Daten über Tablet-PCs vor Ort vermeiden Doppelarbeit und verschlanken den Vermietungsprozess – zur Erhöhung der Effizienz und Kundenzufriedenheit.

98,6%

DURCHSCHNITTLICHE

BELEGUNGSQUOTE

DER KATHARINENHOF®-EINRICHTUNGEN

2.500

ANRUFEN
NEHMEN DIE MITARBEITER IM SERVICE CENTER
TÄGLICH AN

Unsere Dienstleister für Mängel- und Störungsbeseitigung haben vorgegebene Erreichbarkeits- und Reaktionskriterien. Sie bieten über ein Callcenter eine 24-stündige Erreichbarkeit, auch an Sonn- und Feiertagen. Ein kompetenter Ansprechpartner nimmt hier die Störmeldung entgegen und leitet unverzüglich alle erforderlichen Maßnahmen zur Behebung ein. Danach hat sofort eine Terminvereinbarung durch einen Handwerker mit dem jeweiligen Mieter zur Störungsbeseitigung zu erfolgen, spätestens jedoch innerhalb von 48 Stunden nach Eingang. Auch die Störungen müssen so schnell wie möglich beseitigt werden: 85 % spätestens innerhalb von neun Kalendertagen und 15 % in angemessener Frist.

Im Zuge der Vermarktung lassen wir uns über die unabhängige Plattform www.immobilienscout24.de bewerten. Die Kunden können dort eine Benotung in den Kategorien Informationsgehalt, Exposé, Erreichbarkeit, Beratung und Immobilie abgeben. Das Bewertungsergebnis über die vergangenen zwölf Monate¹⁾ konnte leicht auf 3,6 von 5 Sternen gesteigert werden (2015: 3,5 Sterne). 76 % der rund 2.380 Kunden würden die Deutsche Wohnen weiterempfehlen.

Die Meinung unserer Mieter ist uns wichtig. Daher werden wir im Laufe des Jahres 2017 eine Befragung aller unserer Mieter durchführen, die wir in regelmäßigen Abständen wiederholen werden. Die Ergebnisse dieser Meinungsumfrage werden wir im kommenden Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen.

Gewerbeimmobilien

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasst neben rund 158.000 Wohneinheiten auch einen geringen Anteil Gewerbeimmobilien. 2016 wurde mit der Detailanalyse der Gewerbeimmobilien, -verträge und -standorte begonnen, um sie strategischer steuern zu können. Das Ziel der Deutsche Wohnen ist eine optimale Streuung von Nutzungsarten in den Quartieren und die daraus folgende Attraktivitätssteigerung für deren Bewohner. Die Gewerbe-zwecke und -nutzung sollen zukünftig zum Umfeld passen und Bedürfnisse abdecken. Darunter fällt auch die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern, denn ein buntes Stadtviertel erfordert neben einer vielfältigen Bewohnerschaft auch ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbeflächen und sozialen Nutzungen. Als erstes Ergebnis ist für 2017 an vier Standorten die Vermietung von Gewerbeflächen an Kindertagesstätten vorgesehen, um die Familienfreundlichkeit dieser Siedlungen zu steigern.

Zum 31. Dezember 2016 umfasste unser Portfolio 2.184 Gewerbeeinheiten mit rund 300.000 m² Nutzfläche. Die durchschnittliche Nutzfläche unserer Gewerbeeinheiten beträgt rund 140 m² und ist mit Kleinbetrieben zu vergleichen. Ausgewählte Beispiele für Nutzungsarten sowie Anzahl sind Einzelhändler (211), Frisör- und Kosmetiksalons (87), Kindergärten und Tagesbetreuungen (87), Gaststätten und Imbisse (173) sowie Arztpraxen (183).

¹⁾ Abruf am 09.03.2017

ÖKOLOGIE



UMWELTMANAGEMENT BEI DER DEUTSCHE WOHNEN

DMA Produkte und Dienstleistungen

Die ökologischen Auswirkungen unserer Gebäude sind abhängig von Städtebau, Architektur, Materialverwendung, infrastruktureller Einbindung und der Nutzung durch die Mieter. Auf das Mieterverhalten hat die Deutsche Wohnen zwar nur wenig Einfluss, kann aber über andere Maßnahmen ihren ökologischen Beitrag leisten. So ist beispielsweise eine hohe Qualität der Bausubstanz der Bestände für uns von großer Bedeutung.

Unseren Bestand modernisieren wir fortlaufend, um eine effizientere Energienutzung zu erreichen. Dafür investieren wir umfassend in die energetische Ertüchtigung unserer Gebäude im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Neben Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, der Erneuerung von Elektrostegleitungen, der Verbesserung von Ausstattungsstandards innerhalb der Wohnungen investieren wir ebenso in das Wohnumfeld, in die Erneuerung von Heizanlagen sowie in regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Hier kommt vor allem die dezentrale Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz. Für die Analyse des Bestands und die Erarbeitung individueller Konzepte zur Effizienzsteigerung und Verbrauchssenkung sind wir 2013 eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC Wärme & Effizienz AG eingegangen.

Die 2014 aufgenommenen Neubautätigkeiten richteten wir von Beginn an an Nachhaltigkeitskriterien aus und errichten unsere Gebäude nach anerkannten Leitlinien, zum Beispiel den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Dabei werden auch baubiologische Kriterien wie die Verwendung gesundheitsverträglicher Baustoffe, die Schaffung eines gesunden Raumklimas mit einer hohen Innenraumluftqualität, Fensterrahmen aus nachwachsendem Holz oder Netzfreeschalter zur Vermeidung von Elektrosmog berücksichtigt. Wir haben hohe Ansprüche an die ökologische Nachhaltigkeit unserer Neubauten und verwenden auch teilweise Baustoffe, die nach dem Cradle to Cradle®-Konzept zertifiziert sind. Diese werden für zyklische Materialströme konzipiert und schaffen geschlossene Kreislaufsysteme zur vollständigen Wiederverwendung der Materialien.

Neubauten betrachten wir ganzheitlich als Teil des umgebenden Quartiers, das direkten Einfluss auf die Aufenthalts- und Lebensqualität hat. Mit dem Ansatz eines „Stellplatzäquivalents“ untersucht die Deutsche Wohnen etwa, wie stark sich motorisierter Individualverkehr durch alternative Mobilitätskonzepte

wie den öffentlichen Nahverkehr, Sharing-Angebote sowie Rad- und Fußverkehr ersetzen lässt. Investitionen können so in infrastrukturelle Ansätze umgeleitet werden, anstatt die baurechtlich vorgeschriebenen Parkplätze in Form von Tiefgaragen und Parkdecks für Pkws mit Verbrennungsmotor vorzuhalten. So kann dieses Planungsinstrument helfen, günstigeren und hochwertigeren Wohnraum zu schaffen, den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen zu fördern und eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in den Kommunen zu stärken.

Zudem wollen wir den Austausch zwischen Wohninitiativen und etablierten Akteuren am Wohnungsmarkt zu Mehrgenerationen-Wohnen, Klimaschutz und nachhaltiger Mobilität vorantreiben. Aus diesem Grund unterstützt die Deutsche Wohnen als Praxispartner das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderte Projekt „WohnMobil“. Dieses Forschungsprojekt verfolgt das Ziel, innovative Ideen gemeinschaftlicher Wohn- und Mobilitätskonzepte aufzugreifen und für etablierte Wohnungsunternehmen anschlussfähig und wirtschaftlich tragfähig zu machen sowie einen Wissenspool für Wohninitiativen zu schaffen. Gemeinsam werden Modelle für die Planung, Entwicklung und Umsetzung gemeinschaftlicher Mobilitäts- und Versorgungsdienstleistungen sowie Flächennutzungen entwickelt und erprobt. Diese Modelle werden sowohl auf ihre ökonomische Tragfähigkeit als auch auf ihre sozialökologische Wirkung untersucht.

Mit der für 2018 geplanten innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg übernimmt die Deutsche Wohnen Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung des Quartiers und schafft somit ein Leuchtturmprojekt für die urbane Entwicklung in Berlin. Hier werden unsere hohen Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Qualität durch den Einsatz ökologischer Baumaterialien, eine hohe Energieeffizienz und ein vielfältiges Mobilitätsangebot deutlich. Schon bei der Materialauswahl legen wir Wert auf Langlebigkeit, gesundheitliche Aspekte und eine ressourcenschonende Herstellung. Dies soll dabei nicht auf Kosten der Mieter gehen: Wir achten auf ein günstiges Betriebskostenniveau, das wir durch die energieeffiziente Bauweise erreichen werden, wie auch auf ein verträgliches Mietniveau durch angemessene Bau- und Instandhaltungskosten. Die errechneten Lebenszykluskosten – von der Planung bis zum Rückbau – zeigen, dass die Gesamtkosten bei einem nachhaltig errichteten Gebäude deutlich geringer sind als bei einem konventionellen Gebäude. Deshalb denken wir langfristig und setzen auf nachhaltiges Bauen.

FÜR 10.600 WOHN EINHEITEN SANIERT DIE G+D WÄRMEERZEUGUNGSANLAGEN SEIT 2014

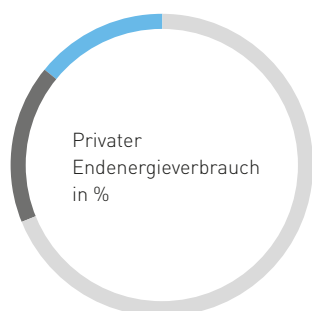
Energieverbrauch

[DMA Energie](#) | [DMA Insgesamt](#) | [DMA Transport](#)

G4-EN30 Weltweit werden rund 70 % aller Treibhausgase durch Städte verursacht und etwa ein Drittel der nationalen CO₂-Emissionen entfällt auf den Gebäudebereich. Laut Bundesumweltamt benötigten private Haushalte im Jahr 2015 gut ein Viertel des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland und verwendeten etwa 69 % der Energie für das Heizen und 14 % für die Warmwassererzeugung. Die restlichen 17 % verteilen sich auf Kochen, Kühlung, Beleuchtung und sonstige Elektrogeräte¹⁾. Energetisch effiziente Wohngebäude stellen daher einen erheblichen Faktor bei der Erreichung der international vereinbarten Klimaziele dar. Mit rund 158.000 Wohneinheiten im Portfolio der Deutsche Wohnen sind wir uns unserer Verantwortung für das Erreichen dieser Ziele bewusst.

Privater Endenergieverbrauch

■ Heizen	69 %
■ Kochen, Kühlung, Beleuchtung	17 %
■ Warmwasser	14 %



Der Großteil der Verbräuche fällt nicht in den Prozessen unserer Organisation an, sondern in der Wohneinheit selber. In der Wohnungswirtschaft ist es üblich, dass die Mieter eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen abschließen. Da unsere Mieter nicht vollständig über die Deutsche Wohnen versorgt werden, ist die Erfassung ihrer Verbrauchsdaten – Energie, Wärme und Wasser – durch uns nicht möglich. Wo wir jedoch Messungen vornehmen können, weil etwa die Versorgung mit Wärme über eine Zentralheizung erfolgt, erfassen wir die relevanten Daten und können einen Überblick über die Höhe des ökologischen Fußabdrucks geben.

G4-EN27 Auf das ökologische Bewusstsein und Verhalten unserer Mieter versuchen wir, wo es möglich ist, Einfluss zu nehmen. So wird etwa durch das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) auf das Verbraucherverhalten eingewirkt. Im Rahmen komplexerer Modernisierungsmaßnahmen geschieht dies oft durch den Einbau von Heizkostenverteiler beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern, um dann entsprechend verbrauchsabhängig abrechnen zu können. Ferner erhalten die Mieter beim Einbau neuer Fenster oder bei der Umrüstung der Heizungsanlage mit Aufarbeitung der bestehenden Fenster eine Information in Bezug auf das richtige Heizen und Lüften nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen.

Für eine effiziente Energienutzung in unseren Wohneinheiten sanieren und modernisieren wir unseren Bestand fortlaufend. Dafür investieren wir in Wärmedämmungsmaßnahmen und die

¹⁾ Umweltbundesamt, Energieverbrauch privater Haushalte, <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/energieverbrauch-privater-haushalte>, Abruf 06.06.2017

Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen ebenso wie in regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Hier kommt vor allem die dezentrale Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz. Die G+D untersucht systematisch die noch ungenutzten Potenziale, die in einer Verbesserung der Wärmedämmung oder moderner Anlagentechnik liegen.

Das fachliche Know-how der G+D liegt im Energieeinkauf, der Energieerzeugung sowie der Energieverteilung im Gebäude. Die Expertisen der G+D sind die Grundlage, um individuelle Versorgungskonzepte für unsere Bestandsobjekte zu entwickeln. So versorgt die G+D heute ca. 51 % des Portfolios der Deutsche Wohnen – was etwa 76.000 Wohneinheiten entspricht – über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung. Zudem hat das Unternehmen seit 2014 bereits Wärmeerzeugungsanlagen für 10.600 Wohneinheiten saniert und betreibt diese nun selbst. Von diesen Effizienzgewinnen profitieren unsere Mieter und die Umwelt.

Bei der Planung neuer Stadtquartiere nutzt die Deutsche Wohnen die Potenziale zur Energieeffizienzsteigerung, indem sie Möglichkeiten zur Reduktion des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien frühzeitig prüft und städtebaulich einplant. Die größten Stellschrauben bilden dabei der Energiestandard der geplanten Gebäude und die Wärmeversorgung. Ihre Neubauten entwickelt und realisiert die Deutsche Wohnen daher nach integralen Energiekonzepten.

G4-EN31 Die Deutsche Wohnen verfügt über kein formelles Umweltmanagement, da Umweltschutz vor allem ressourcenschonende Maßnahmen an den Verwaltungsstandorten sowie im Bestand beinhaltet. Im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 führte die Deutsche Wohnen eine umfassende Daten-

erfassung der eigenen Energieverbräuche an den Verwaltungsstandorten durch, die durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert und ergänzt wurde. Aus der Analyse dieser Daten wurden Energieeinsparpotenziale abgeleitet, bewertet und den Führungskräften in einem Bericht vorgelegt. Darauf aufbauend leitete die Deutsche Wohnen direkt Maßnahmen zur Optimierung der Energieflüsse im Unternehmen ein und legte den Grundstein für weitere Maßnahmen im Jahr 2016. Die Kosten für die Renovierungsarbeiten in den Verwaltungsstandorten betragen rund EUR 1,6 Mio., die auch die energetischen Maßnahmen umfassen.

Auch die KATHARINENHOF®-Einrichtungen sind vom Gesetzgeber verpflichtet, Energieaudits nach dem Energiedienstleistungsgesetz (EDL-G) und nach DIN EN 16247-1 durchzuführen. Alle stationären Pflegeeinrichtungen sind durch überdurchschnittlich hohe Energieverbräuche gekennzeichnet. Diese werden hauptsächlich durch den Küchenbereich, in Wäscherien, den Pflegebereich und die durchgehende Bereitstellung von Lichtquellen verursacht. Ein umfassendes Energiemanagement gehört darum zu unserer Unternehmensphilosophie. So lassen sich durch gezielte Verlagerung von Arbeitsabläufen Lastgangspitzen abbauen und durch den Einsatz energieeffizienter Neutechnik im Küchenbereich und Umrüstung auf LED-Beleuchtung weitere Einsparpotenziale realisieren. Das Gemeinschaftsunternehmen G+D erarbeitet in unserem Auftrag Machbarkeitsstudien für Energieeffizienzmaßnahmen, etwa den Einsatz von Blockheizkraftwerken. Der Energieversorger Vattenfall stellt spezielle Messtechnik zur Ermittlung von Momentanverbräuchen zur Verfügung, die ein genaues Bild der aktuellen Energieverbräuche vermitteln. Die durchgeführten Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung haben einen Gesamtwert von rund EUR 245.000.

RUND
EUR 245.000

INVESTIERTE KATHARINENHOF® IN

ENERGIEEFFIZIENZ-
MASSNAHMEN

Emissionsreduzierung

DMA Emissionen

Der Schutz des Klimas ist eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit. Der Ausstoß von Treibhausgasen durch Stromerzeugung und Heizung von Gebäuden, durch Verkehr und Industrie trägt entscheidend zur Erderwärmung bei. Die Deutsche Wohnen setzt daher zunehmend auf den Einsatz von erneuerbaren Energien und eine Steigerung der Energieeffizienz in ihrem Bestand.

Um zu verstehen, wo die Emissionen entstehen, und somit Transparenz für uns und unsere Stakeholder zu schaffen, haben wir 2012 mit der Erfassung umweltrelevanter Daten begonnen. Wir bauen die Datengrundlage kontinuierlich aus, um die Gesamtverbräuche und Stoffströme repräsentativ abzubilden. Dafür haben wir das vierte Jahr in Folge unsere Datenbasis erweitert, die Energieverbräuche unserer Verwaltungsstandorte und unseres Portfolios ermittelt und die damit verbundenen CO₂-Emissionen errechnet. Basis für die Berechnung ist das Globale Emissions-Modell integrierter Systeme (GEMIS 4.94), das sämtliche Treibhausgaswirkungen entlang der Wertschöpfungskette einbezieht. Berichtet werden die Emissionen nach den Vorgaben des internationalen Standards des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol).

Auch unsere internen Geschäftstätigkeiten gestalten wir nach ökologischen Kriterien. Moderne Mobilitätslösungen und ein gutes Fuhrparkmanagement sind Schlüsselbausteine für eine CO₂-Reduktion eines nicht produzierenden Unternehmens. Für dienstliche Fahrten stellt die Deutsche Wohnen deswegen für die Mitarbeiter gemeinschaftlich genutzte Fahrzeuge (Poolfahrzeuge) zur Verfügung. Von den 115 Poolfahrzeugen wurden im Berichtsjahr 20 Fahrzeuge altersbedingt erneuert. Vor der

Anschaffung erstellte die Deutsche Wohnen eine Bedarfsanalyse in Bezug auf die monatliche Laufleistung, die Anzahl der täglichen Fahrten und deren Einzelkilometer pro Fahrt sowie die benötigte Fahrzeuggröße. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der neuen Fahrzeuge war ein geringer CO₂-Ausstoß. Da die Deutsche Wohnen-Gruppe und die KATHARINENHOF® nur in Deutschland aktiv sind und die Geschäftstätigkeit stark regional geprägt ist, spielen Geschäftsreisen von Mitarbeitern eine untergeordnete Rolle.

11 ELEKTROAUTOS
UND
11 E-BIKES
HAT DIE FACILITA IN IHREM FUHRPARK

Der bisherige Fuhrpark der FACILITA wurde aufgrund des umfangreichen Bestandszuwachses überprüft und umgestellt. Um die dafür notwendige Fahrzeugflotte zu reduzieren, wurde auf den stärkeren Einsatz von E-Mobilität und Fahrrädern gesetzt. Dadurch konnte die Anzahl konventioneller Fahrzeuge stark reduziert werden. Seit Dezember 2016 verstärken elf Elektroautos, elf Elektrobikes und 41 Fahrräder den Fuhrpark des Unternehmens. Bis 2018 soll dann der gesamte Fuhrpark auf Elektromobilität umgestellt werden. Die dafür notwendige Ladeinfrastruktur mit insgesamt elf Ladestationen an vier Standorten des Unternehmens steht ab März 2017 bereit.

Wasserverbrauch

DMA Wasser

Trotz des Klimawandels ist Wasser in Deutschland reichlich vorhanden und es besteht keine Wasserknappheit. Die größte Gefahr besteht in der Belastung von Trinkwasser mit Nitrat. Da die Deutsche Wohnen-Gruppe und die KATHARINENHOF® ausschließlich in Deutschland operieren, besteht keine unmittelbare Notwendigkeit für strenge Maßnahmen. Dennoch schonen wir, schon aus Kostengründen, natürliche Ressourcen und reduzieren gezielt unseren Wasserverbrauch.

An unseren Verwaltungsstandorten minimieren wir den Wasserverbrauch durch Maßnahmen wie etwa verbrauchsreduzierte Toilettenspülsysteme und Geschirrspülmaschinen. Der durchschnittliche Wasserverbrauch sank an den Verwaltungsstandorten von 9,71 m³ im Jahr 2015 auf 8,98 m³ pro Mitarbeiter im Berichtsjahr.

Wasserverbräuche liegen im Pflegebereich durch die Hygieneanforderungen deutlich höher als im Wohnbereich. Im Sanitärbereich der KATHARINENHOF® kommen daher ausschließlich Sanitärobjekte, Sanitärarmaturen oder auch Medizinprodukte zum Einsatz, die herstellerseitig als verbrauchsarm eingestuft sind. Gleichzeitig erfolgt durch den Bereich Haustechnik eine regelmäßige Verbrauchskontrolle zur Ermittlung von auffälligen Verbrauchssituationen, die durch Anpassungen im Pflegebetrieb harmonisiert werden können.

Die Wasserversorgung in unseren Beständen ist in fast allen Regionen zwischen dem Eigentümer der Immobilie und dem Versorger geregelt. Die Deutsche Wohnen ist daher an die Versorgung durch die kommunalen Wasserbetriebe gebunden. Die Verbräuche werden für Gesamtgebäude erfasst und über die individuelle Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergereicht und abgerechnet. Auf den Wasserverbrauch unserer Mieter haben wir nur einen geringen Einfluss. Bei Vorhandensein von Kaltwasserzählern können unsere Mieter jedoch ihren eigenen Verbrauch kontrollieren.

Materialauswahl und -beschaffung

DMA Materialien

Der Materialverbrauch der Deutsche Wohnen fällt größtenteils in drei Hauptkategorien an: bei Großprojekten wie der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, in kleineren Projekten im Rahmen der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels sowie beim Neubau. Da die Projekte durch Subunternehmer ausgeführt werden, ist eine Angabe der Materialmengen oft nur teilweise möglich.

Für die Leistungen der Systemanbieter gilt ein Einheitspreiskatalog, der 80 bis 90 % der standardisierten Leistungen im Rahmen des Mieterwechsels abdeckt. In diesem Einheitspreiskatalog sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, auf deren Basis die Systemanbieter die verwendeten Materialien auswählen und verbauen. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen im Rahmen der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wird bis zum Jahresende 2017 ein weiterer Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien erarbeitet. Ziel ist die Vereinfachung von Prozessen und die Erhöhung der Effizienz.

Die B&O Deutsche Service GmbH wird als Einkaufsplattform zur Generierung von Preisvorteilen bei der Abnahme großer Mengen genutzt. Es gelten die gleichen Qualitätsrichtlinien. Spezifische Nachhaltigkeitskriterien sind nicht enthalten.

Die Deutsche Wohnen beachtet gesundheitliche und umweltschonende Aspekte der Bausubstanz auch in Bezug auf eingesetzte Materialien. Unsere Neubauten gründen auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz unter Verwendung natürlicher und umweltfreundlicher Baumaterialien. Lieferanten sind zudem verpflichtet, den DGNB-Standard für nachhaltige Materialien einzuhalten. Dies wurde von allen Lieferanten schriftlich bestätigt.

Abwasser- und Abfallaufkommen

DMA Abwasser und Abfall

Um einen detaillierten Einblick in die ökologischen Auswirkungen zu gewinnen, haben wir 2016 zum ersten Mal die über die Betriebskosten erfassbaren Abfalldaten unserer Bestände ausgewertet. Diese Daten umfassen die Abfallmengen unserer Mieter und geben so einen Einblick in das individuelle Verbrauchsverhalten von Haushalten. Wir haben uns in unserem Bestandsabfallmanagement die Ziele der Qualitätssteigerung sowie der Kostenreduzierung gesetzt. Für einen qualitativ hochwertigen Bestand und die damit im Zusammenhang stehende Mieterzufriedenheit werten wir das Wohnumfeld auf. So werden aufliegendes Sperrgut und grobstückige Wertstoffe schnellstmöglich entfernt. Für eine höhere Umweltfreundlichkeit der Wohneinheiten werden die Abfall- und Wertstoffgefäße durch uns nachsortiert. Die Behälter im Restmüll- und Wertstoffbereich passen wir an den tatsächlichen Bedarf an und können so die abfallbedingten Betriebskosten für unsere Mieter senken.

In den Verwaltungsstandorten werden kontinuierlich Maßnahmen zur Verbrauchs- und Abfallreduktion umgesetzt. Beispielsweise wurde im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten und der Auftrags- und Rechnungsabwicklung der Ansatz eines „Papierlosen Büros“ eingeführt. Dabei werden Geschäftsprozesse vermehrt digitalisiert und eine papierlose Abwicklung sämtlicher Vorgänge angestrebt.

In stationären Pflegeeinrichtungen wird das Gesamtabfallaufkommen durch einen hohen Anteil an Inkontinenzabfall bestimmt, der schwer beeinflussbar ist. Zur Optimierung der Abfallentsorgung erarbeitete die KATHARINENHOF® für die meisten Einrichtungen Abfallwirtschaftskonzepte, die den gesamten Entsorgungsprozess beleuchten und Einsparpotenziale aufzeigen.

SEIT EINFÜHRUNG DES ABFALLMANAGEMENTS
KONNTE DER BUNDESWEITE HAUSMÜLL PRO WOCHE

VON
12,8
MIO. LITERN
AUF
10,6
MIO. LITER
REDUZIERT WERDEN

Umgang mit Altlasten

DMA Bodenverschlechterung, Kontamination
und Altlastensanierung | CRE5

Die Deutsche Wohnen geht sowohl bei Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten als auch bei Neubauprojekten achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten hin untersucht und den gesetzlichen Anforderungen entsprechend behandelt. Im Berichtsjahr mussten keine Gebiete saniert werden.

ZAHLEN UND FAKTEN

Energie

Energieverbrauch und Energieintensität Deutsche Wohnen

G4-EN3 | G4-EN5

	2016	2015 ¹⁾
Erfasste Verwaltungsfläche in m ²	28.200	25.110
Erfasste Wohneinheiten Bestand	70.311	90.162
in MWh		
Direkte Energie		
Erdgas (Verwaltung)	827,8	844,9
Erdgas (Bestand)	363.559	432.082
Heizöl (Verwaltung)	8,5	18,2
Heizöl (Bestand)	20.480	27.187
Pellets (Verwaltung)	3,7	3,7
Pellets (Bestand)	- ²⁾	6.739
Diesel (Neubau Heizung)	n/a	13,3
Diesel (Neubau Baumaschinen)	n/a	41,9
Benzin (Transport)	535,7	518,1
Diesel (Transport)	127,4	116,0
Erdgas (Transport)	13,1	-
Indirekte Energie		
Strom (Verwaltung)	1.047,4	946,3
Strom (Bestand)	31.660	31.555
Strom (Neubau)	n/a	95,5
Fernwärme (Verwaltung)	2.190,7	1.942,4
Fernwärme (Bestand)	312.534	412.218
Energieverbrauch Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen		
	4.754,3	4.389,6
Energieverbrauch gesamt		
	732.987,3	914.321,3
Energieintensität		
Energieintensität Verwaltung		
Verbrauchte Energie pro m ² Nutzfläche	0,145	0,150
Energieintensität Bestand		
Verbrauchte Energie pro m ² Wohn-/Nutzfläche	0,120	0,128

¹⁾ Prognosen für Verwaltungsstandorte wurden an Realverbräuche angepasst. Änderung der Vorjahresangaben des Bestands auf Erweiterung der Datenbasis auf rund 90.000 Nutzeinheiten zurückzuführen.

²⁾ Daten waren zum Redaktionsschluss noch nicht verfügbar.

Die ökologischen Daten der Verwaltungsstandorte und des Fuhrparks werden inklusive der FACILITA angegeben. Auch pro Mitarbeiter berechnete Intensitätsangaben werden inklusive der FACILITA-Mitarbeiter berechnet. Die Energiedaten der Verwaltung sind witterungsbereinigt.

Die starke Reduktion des Fernwärmebedarfs 2015 und 2016 ist insbesondere auf die Bündelung der Verwaltungsstandorte zurückzuführen.

Die KATHARINENHOF® maß bei sechs Einrichtungen in Berlin einen Verbrauch von 1.196 MWh Strom (2015: 1.165 MWh bei fünf Einrichtungen) und 2.906 MWh Heizenergie (2015: 2.921 MWh bei fünf Einrichtungen), was einer Energieintensität von 0,123 kWh pro m² entspricht.

Den gesamten Eigenstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte sowie der KATHARINENHOF®-Einrichtungen decken wir seit 2012 zu 100 % mit Energie aus Wasserkraft.

Der Hausstrombedarf (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie technische Anlagen) unserer zum 31. Dezember 2016 vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten belief sich im Berichtsjahr auf 31.660 MWh (2015: 31.555 MWh bei rund 140.000 Wohneinheiten). Den Hausstrom unseres vermieteten Bestands bezogen wir 2015 zu 95 % aus Wasserkraft, 2016 waren es 90 %.

Der absolute Energieverbrauch im Bestand ist nicht direkt miteinander vergleichbar, da die Angaben für 2015 90.162 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassen, die Angaben für das Jahr 2016 auf 70.311 Wohn- und Gewerbeeinheiten bezogen sind. Im Hinblick auf Energieeffizienzverbesserungen sind die Intensitätskennzahlen daher aussagekräftiger. Die Daten für 2015 wurden auf Grundlage der ausgeweiteten Datenbasis aktualisiert.

Für den Bereich Neubau fielen keine Verbräuche an, da im Berichtsjahr keine Bautätigkeiten durchgeführt worden sind.

Der erfasste Gesamtverbrauch von Energie aus nicht erneuerbaren Energieträgern beträgt 703.442,2 MWh (2.532.391,9 GJ). Der Verbrauch aus erneuerbaren Energieträgern beträgt 29.545,1 MWh (106.362,4 GJ).

Energieverbrauch der Mieter

G4-EN4 Die innerhalb unserer Bestände in den vermieteten Wohneinheiten gemessenen Erdgasverbräuche bilden auch die über zentrale Heizungssysteme erfassbaren Mieterverbräuche ab. Dieser Energieverbrauch hängt in großem Maße vom Heizverhalten der Mieter ab und kann von der Deutsche Wohnen nur indirekt durch Optimierung von Energieanlagen oder energetische Maßnahmen an der Gebäudesubstanz beeinflusst werden.

Verringerung unseres Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen

G4-EN6 | G4-EN19 Auf Energieherkunft, -erzeugung und -verwendung kann die Deutsche Wohnen Einfluss nehmen. So können wir unseren internen Beitrag zu den notwendigen Klimaschutzmaßnahmen leisten.

Da wir 90 % unseres Hausstroms (Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie der Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere zum 31. Dezember 2016 vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten aus Wasserkraft – das heißt erneuerbaren Energien – beziehen, haben wir im Berichtsjahr 17.271 t CO₂-Äquivalente (2015: 18.170,3 t CO₂-Äquivalente) gegenüber einem Energiemix aus nicht erneuerbaren Energieträgern eingespart.

Inklusive des Stromverbrauchs unserer Verwaltungsstandorte von 1.047,0 MWh und der KATHARINENHOF®-Einrichtungen von 1.196 MWh haben wir 2016 insgesamt rund 18.648,0 t CO₂-Äquivalente (2015: 18.822,4 t CO₂-Äquivalente) gegenüber einem nicht erneuerbaren Energiemix eingespart.

Ein zuverlässiger Weg für Energieeffizienzsteigerung ist die Verwendung von dezentralen Blockheizkraftwerken (BHKW), die gleichermaßen elektrische Energie und Wärme produzieren. Durch ihr mittlerweile fünftes BHKW bei der Deutsche Wohnen konnte die G+D die elektrische Anschlussleistung auf 2.150 kW erhöhen. Das neue BHKW in der Berliner Wohnsiedlung am Imbrosweg mit 896 Wohneinheiten wird mit klimafreundlichem Biomethangas betrieben. 12 GWh grüne Energie erzeugen wir so jährlich mit unseren fünf Blockheizkraftwerken und 52 Photovoltaikanlagen. Damit decken wir nicht nur bilanziell den gesamten Bedarf unserer Verwaltungsgebäude an elektrischer Energie in Höhe von rund 2 GWh im Jahr, sondern können auch noch produzierte Überkapazitäten in das öffentliche Energienetz einspeisen.

Auch die elektrische Energie zur allgemeinen Versorgung unserer Bestände beziehen wir ausschließlich CO₂-neutral aus erneuerbaren Energiequellen – überwiegend aus Wind- und Wasserkraft.

Im vergangenen Jahr setzte die Deutsche Wohnen verschiedene energetische Sanierungsmaßnahmen an ihren eigenen Verwaltungsstandorten um, unter anderem:

- Infolge des Energieaudits ließ die Deutsche Wohnen 2016 einen hydraulischen Abgleich am Standort Pfaffenwiese 300 in Frankfurt am Main durchführen. Dabei wurden Heizkörper und Heizkörperventile komplett demontiert, ausgetauscht oder neu eingestellt. Die Heizungsanlage wurde gewartet sowie ein Abgleich an den Brennwertthermen vorgenommen. Diese Maßnahmen werden 2017 zu einer geschätzten Wärmemengeneinsparung von 20 % führen. Dies entspricht bezogen auf den Gasverbrauch von 2015 rund 58.000 kWh Erdgas und 14.000 kg CO₂ (Gasverbrauch 2015: rund 288.000 kWh).
- Am Standort in der Mecklenburgischen Straße 57 in Berlin wurde die Beleuchtung der Flure und Ausstellungsräume auf LED umgestellt. Dadurch kann der Beleuchtungsstrombedarf um 2.600 kWh jährlich gesenkt und rund 1.600 kg CO₂-Emissionen jährlich eingespart werden. Für 2017 sind weitere Maßnahmen bei der Ausleuchtung der Kunstwerke in den Ausstellungsräumen geplant.
- Durch die Komplettsanierung der Heizungsanlage am Standort Schützenallee 3 in Hannover und die Erneuerung der Umwälzpumpen können geschätzte 14.500 kWh Erdgas (mit einer Einsparquote von 20 %, ausgehend von einem Gasverbrauch von rund 72.000 kWh im Jahr 2015) sowie 2.000 kWh Strom eingespart werden. Dies entspricht einer Reduzierung von rund 4.700 kg CO₂.

Die quantifizierbaren Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung an den Verwaltungsstandorten führten zu einer Reduktion von 20,3 t CO₂-Äquivalenten.

Die Erfassung der Verbräuche im Fuhrpark zeigt eine Senkung des durchschnittlichen Verbrauchs um 0,08 l/100 km. Ebenso konnte durch effizientere Routenplanung die Gesamtkilometeranzahl von 1.032.347 km im Vorjahr auf 1.007.565 km im Berichtszeitraum gesenkt werden. Im Bestand der Deutsche Wohnen-Gruppe exklusive FACILITA befinden sich 135 Fahrzeuge. Im Berichtszeitraum wurden 20 Fahrzeuge ausgetauscht, was erneut zu einer Senkung des CO₂-Ausstoßes um 5 % führte.

Energieeffizienz durch Modernisierung

G4-EN7 Unsere umfassenden Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sind sehr erfolgreich. Im Rahmen von vier Modernisierungsprojekten mit insgesamt rund 2.000 Wohneinheiten haben wir beispielsweise EUR 10 Mio. in die energetische Sanierung investiert, die den Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 20 % auf 117 kWh/m² pro Jahr reduzieren konnten. Zur Veranschaulichung: Bei der Verwendung von Erdgas entspricht die energetische Verbesserung einer Einsparung von rund 1.000 t CO₂ im Jahr.

Auch die geplanten Sanierungsmaßnahmen in Hannover Sahlkamp-Mitte für knapp EUR 5 Mio. sollen den Energieverbrauch der Gebäude reduzieren. Durch die Sanierung insbesondere der Gebäudehülle soll ein Mindestwärmebedarf nach der Energieeinsparverordnung EnEV erreicht werden und der Energieverbrauch insgesamt um etwa 50 kWh reduziert werden. Dazu soll die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgestattet sowie Fenster und Balkontüren ausgetauscht werden. Um die Energiebilanz des Gebäudes insgesamt zu verbessern, erhalten die Kellerdecken eine Dämmung.

Energieintensität des Bestands

CRE1 | CRE8 | G4-PR3 Die deutsche Energieeinsparverordnung (EnEV) gibt ein Kennzeichnungssystem für Energieverbräuche von Gebäuden vor, den sogenannten Energieausweis. Diesen haben wir für alle unsere Gebäude außer unseren historischen Beständen erstellt. Denkmalgeschützte Gebäude sind von der Verordnung ausgenommen, da bei diesen kulturhistorische Erwägungen oft gegen bauliche Energieeffizienzmaßnahmen sprechen. Den Vorgaben kommen wir nach und stellen Neumieter und Käufern einen Energieausweis zur Verfügung.

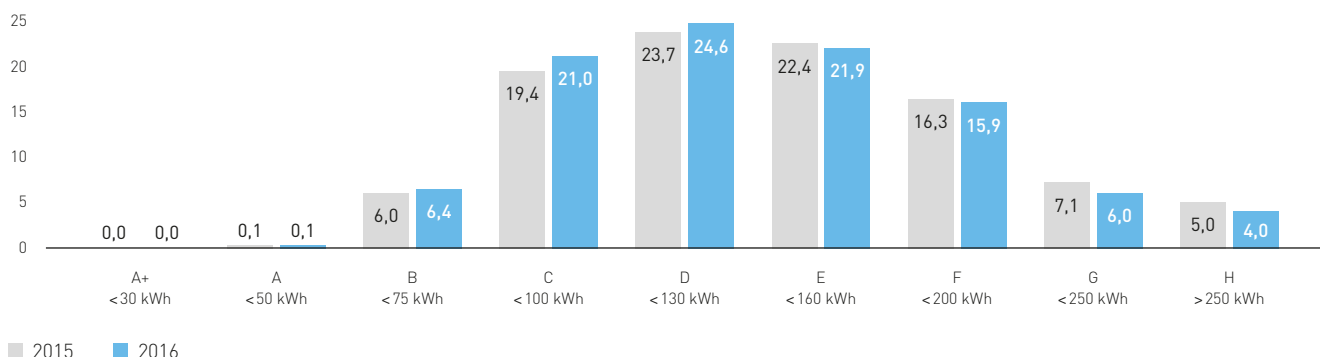
Wir legen großen Wert auf eine hohe Energieeffizienz unserer Bestände. Aktuell ist die Energiebilanz von rund 74 % (Vorjahr: 71,6 %) unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m² pro Jahr¹⁾). Etwa 28 % unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 135,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr leicht positiv verändert (2015: 139,1 kWh/m²).

¹⁾ Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude, <https://www.verbraucherzentrale.de>, Abruf: 20.02.2017. Durchschnittswert berücksichtigt Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung.

Energieintensität der Wohneinheiten¹⁾

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen²⁾ nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr

in %



¹⁾ Gewerbeeinheiten enthalten, siehe Erläuterung [22](#)

²⁾ Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Unter Berücksichtigung von rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten, für die kein Energieausweis erforderlich ist, umfassen die Daten rund 100 % unseres Gesamtbestands.

Weitere Maßnahmen für umweltfreundliche Gebäude

G4-EN27 Die vermieteten Wohneinheiten der Deutsche Wohnen sollen hohen Ansprüchen hinsichtlich Umwelt und Gesundheit genügen. Unsere Mieter sollen nicht nur sicher in ihren Wohnungen leben können, sondern sich dort auch wohlfühlen. Dafür arbeiten wir fortlaufend an unseren Immobilien sowie den Gemeinschaftsflächen und bieten unseren Mietern qualitativ hochwertige Gebäude und Siedlungen.

RUND
EUR **13,2**
MIO.
INVESTIERTEN WIR IN BEGRÜNTETE
AUSSENANLAGEN

Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben, die sowohl der Erholung dienen als auch wichtig für Klima und Luftqualität sind. Rund EUR 13,2 Mio. haben wir 2016 in die Außenanlagen unserer Bestände investiert. Dort gibt es kontinuierlich Arbeiten zu erledigen, unter die etwa die Grünpflege, Rückschnitte, Neupflanzungen, Sandtausch, Baumkronenreduzierungen, Baumfällungen und natürlich auch die Spielplatzpflege fallen. Eine weitere Maßnahme zur ökologischen Einbettung der Gebäude sind Begrünungsprojekte an den Gebäuden selbst, etwa an den Fassaden. Bei allen Begrünungen achten wir sowohl auf Ästhetik als auch auf Biodiversitäts- und Erholungsaspekte.

In unseren Gebäuden verbaute Materialien werden auf ihre Verträglichkeit geprüft und entsprechend ausgewählt. Zukünftig werden wir im Rahmen von Dämmmaßnahmen auf den Einsatz von Styropor verzichten und stattdessen Zellulose oder Mineralwolle verwenden. Für Außenanlagen setzen wir beispielsweise Pflastersteine ein, die Schadstoffe im Boden binden können.

Für den Neubau beachten wir baubiologische Kriterien und das Cradle to Cradle®-Konzept. Dämmungen in den leichten Innenwänden werden nicht wie sonst üblich mit Mineralwollefasern, sondern mit ökologischen und diffusionsoffenen Holzwolle-Leichtbauplatten ausgeführt. Diese sind baubiologisch unbedenklich und verfügen darüber hinaus bei geringerer Schichtdicke über einen höheren Schallschutz als vergleichbare Mineralwolleplatten. Statt Plastikfenstern (PVC-Kette) verwenden wir Holz- und Holz/Alu-Fenster: Sie führen außen zu einem geringeren Sanierungsaufwand und tragen innen positiv zu Raumklima und -ästhetik bei. Kunststoffdispersionen werden durch Silikatfarben mit mineralischen Bindemitteln ersetzt.

Wir bevorzugen die Verwendung von WDVS mit Dickputz und einer besonderen Oberflächenausbildung. Diese vermeidet die sonst bei WDVS üblichen Biozide und Fungizide, die in den darunterliegenden Boden und in das Grundwasser ausgespült werden. Darüber hinaus weist dieses System eine spürbar höhere Lebensdauer als konventionelle Putze auf.

RUND **985** MWH
GRÜNE ENERGIE FÜR
EINEN JÄHRLICHEN
STROMVERBRAUCH VON **235**
VIERPERSONEN-
HAUSHALTEN
PRODUZIERTEN UNSERE
PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Asbesthaltige oder anderweitig schädliche Baumaterialien bestehender Gebäude entsorgen wir fachgerecht und ersetzen sie durch geeignetere Materialien. 2016 wurden rund 1.800 Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung hauptsächlich im Rahmen der Asbestbeseitigung in unserem Gesamtbestand umgesetzt. Dabei wurden potenziell gesundheitsgefährdende Bodenplatten und Fensterbänke gegen ungefährliche Materialien wie Estrich ausgetauscht. Kontaminierte Materialien entsorgen wir vorschriftsmäßig, damit von ihnen keine Gefahr für die Umwelt ausgeht.

Die Energiewende braucht Flächen für die Produktion erneuerbarer Energien, die die Deutsche Wohnen bereitstellen kann. Auf den Dächern ihrer Bestände betreibt sie 52 Photovoltaikanlagen. Insgesamt ist eine Leistung von 920 kWp installiert, durch die rund 985 MWh elektrische Energie pro Jahr produziert werden, die einem jährlichen Stromverbrauch von 235 Vierpersonenhaushalten entsprechen. Auch im Jahr 2016 wurden dadurch rund 597 t CO₂-Äquivalente gegenüber einem herkömmlichen Energieträgermix vermieden. Durch die Steigerung des Angebots erneuerbarer Energien konnte so kalkulatorisch ein Beitrag zur CO₂-Neutralität der Mieternutzung geleistet werden.

Emissionen

Treibhausgasemissionen Deutsche Wohnen

G4-EN15 | G4-EN16 | CRE3 | CRE4

in t CO ₂ eq	2016	2015 ¹⁾
Direkte Emissionen (Scope 1)		
Heizung (Verwaltung)	216,2	209,3
Transport (Verwaltung)	219,3	206,8
Heizung (Neubau)	n/a	4,3
Baumaschinen (Neubau)	n/a	12,7
Heizung (Bestand)	96.417,4	115.358,3
Direkte THG-Emissionen Verwaltung	435,5	416,1
Direkte THG-Emissionen gesamt	96.852,9	115.791,4
Indirekte Emissionen (Scope 2)		
Fernwärme (Verwaltung)	339,6	301,1
Fernwärme (Bestand)	48.442,8	63.893,9
Strom (Bestand)	1.919,0	956,3
Strom (Neubau)	n/a	9,8 ²⁾
Indirekte THG-Emissionen gesamt	50.701,4	65.161,1
Treibhausgasintensität		
G4-EN18		
Verwaltung		
t CO ₂ eq pro m ² Nutzfläche	0,019	0,021
Bestand		
t CO ₂ eq pro m ² Nutzfläche	0,023	0,025

¹⁾ Prognose wurde an Realverbräuche angepasst; Änderung der Vorjahresangaben auf Erweiterung der Datenbasis auf rund 90.000 Nutzeinheiten zurückzuführen

²⁾ Emissionsfaktor des Energie und Wasser Potsdam (EWP) Energieträgermix nach § 42 EnWG, Stand 2014

Den gesamten Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir zu 100% aus Wasserkraft und damit CO₂-neutral. Für den Verbrauch des vermieteten Bestands beziehen wir zu 90% Strom aus erneuerbaren Quellen (2015: 95%). Im Bereich Neubau fielen keine Emissionen an, da im Berichtsjahr keine Bautätigkeiten durchgeführt wurden.

Treibhausgasemissionen durch Mieter

G4-EN17 Weitere Treibhausgasemissionen (Scope 3) entstehen etwa durch den Eigenwärmeverbrauch unserer Mieter. Diese Verbräuche erfassen wir jedoch nicht und können deswegen keine Emissionshöhen ableiten.

Weitere signifikante Luftemissionen

Luftemissionen Deutsche Wohnen

G4-EN20 | G4-EN21

in t	2016	2015
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen		
SO ₂	0,403	0,369
NO _x	1,195	1,092
Staub	0,066	0,061
Neubau		
SO ₂	n/a	0,009
NO _x	n/a	0,022
Staub	n/a	0,001
Luftemissionen gesamt Deutsche Wohnen	1,664	1,554
Bestand		
SO ₂	2,713	2,468
NO _x	31,767	28,906
Staub	1,234	1,123
Luftemissionen gesamt Bestand	35,714	32,497

Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine, den Büroflächen im Dachgeschoss und in den Räumen für technische Anlagen der Zentrale Berlin sowie den anderen klimatisierten Verwaltungsbüroflächen folgen neuesten Standards und weisen kein Ozonabbau-potenzial auf. Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Erfassung Ozon abbauender Stoffe nicht relevant.

Wasserverbrauch

Wasserverbrauch der Deutsche Wohnen

G4-EN8 | CRE2

	2016	2015 ¹⁾
Absoluter Verbrauch		
Verwaltungsstandorte Deutsche Wohnen		
Erfasste Nutzfläche in m ²	24.401	23.730
Verbrauch in m ³	7.703,27	7.021,95
Bestand		
Erfasste Wohn-/Gewerbeeinheiten	106.908	101.013
Erfasste Wohn-/Nutzfläche in m ²	6.377.279	6.114.842
Verbrauch in m ³	8.453.625	7.673.883
Wasserintensität		
	Frischwasser in m ³ pro m ² Wohn-/Nutzfläche	
Verwaltungsstandorte Deutsche Wohnen	0,316	0,296
Bestand	1,330	1,250

¹⁾ Das bisher geführte Pilotprojekt mit 10.062 Wohneinheiten wird durch die Erfassung eines Großteils des Bestands abgelöst. Die Daten für das Jahr 2015 sind daher rückwirkend auf 101.013 Wohn- und Gewerbeeinheiten erweitert worden. Die Daten für 2016 umfassen 106.908 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Den Wasserverbrauch aus unseren Geschäftstätigkeiten (inklusive KATHARINENHOF®) haben wir komplett mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz gedeckt.

Der Wasserverbrauch der Verwaltungsstandorte ist teilweise geschätzt, da einige Standorte gemeinsame Verbrauchszähler mit im Gebäude liegenden Wohnungen nutzen. Auf Basis des Standorts Frankfurt wurde der mitarbeiterbezogene Wasserverbrauch ermittelt. Anhand dieser Kennzahl und der Mitarbeiterzahlen der anderen Standorte schätzen wir den jeweiligen Wasserverbrauch. Für Mieter- und Verkaufsbüros, die nur stundenweise genutzt werden, wird kein Wasserverbrauch berechnet und berücksichtigt. Die Wasserverbräuche der neu hinzugekommenen Standorte der FACILITA sind im Berichtsjahr noch nicht enthalten. Der Anstieg des Wasserverbrauchs ist auf eine steigende Mitarbeiterzahl zurückzuführen, was bei etwa gleicher Fläche einen Intensitätsanstieg zur Folge hat.

Die Wasserdaten des Bestands beziehen sich auf den Berliner Bestand und decken knapp 70% des Portfolios ab. Sie werden den Hauptwasserzählern entnommen und erfassen zum größten Teil die individuellen Mieterverbräuche als auch den allgemeinen

Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsflächen sowie Sprengwasser. Da nicht immer ein Hauptwasserzähler pro Hausaufgang existiert und die Zähler häufig mehrere Gebäude umfassen, ist es nicht möglich, die alleinigen Verbräuche der Gemeinschaftsflächen zu ermitteln.

Der spezifische Trinkwasserverbrauch von sechs Berliner KATHARINENHOF®-Einrichtungen beträgt 57,21 m³ je Pflegeplatz und Jahr (2015: 47,05 m³ je Pflegeplatz und Jahr bei fünf Einrichtungen).

Eingesetzte Materialien

G4-EN1 | G4-EN2 Folgende relevante Materialmengen, die bei der Sanierung und Modernisierung sowie bei der laufenden Instandhaltung durch die Deutsche Wohnen anfallen, konnten für das Berichtsjahr ausgewertet werden: Im Rahmen der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels wurden im Zusammenhang mit der Asbestsanierung rund 178,4 t Estrich als Austauschmaterial verbaut.

Für die Wärmedämmung der Fassaden, Kellerdecken und Dachböden unserer Bestandsimmobilien wurden rund 1.000 m³ Styropor (2015: 1.438 m³), 13.600 m³ Mineralwolle (2015: 5.772 m³) und 21.200 m³ Zellulose-Einblasdämmung (2015: 10.742 m³) verarbeitet. Das Ziel unserer Wohnungsbewirtschaftungsgesellschaft DWCF, Wärmedämmstoffe zukünftig nach ökologischen Kriterien auszuwählen, wurde somit das zweite Jahr in Folge erreicht und die Quote sogar gesteigert.

An den Verwaltungsstandorten wurden 50,1 t Papier (2015: 45,9 t) verbraucht, davon 41,0 t Kopierpapier, 7,6 t Briefpapier und 1,5 t Formulare (2015: 39,6 t Kopierpapier, 5,9 t Briefpapier und 0,4 t Formulare).

Wo es möglich ist, versucht die Deutsche Wohnen Recyclingmaterialien einzusetzen. So haben beispielsweise die verbauten Kunststoffensterprofile einen Recyclinganteil von ca. 10% bis 15%. Eine gezielte Erfassung der verwendeten Recyclingmaterialien findet jedoch nicht statt.

Abwässer und Abfälle

G4-EN22 | G4-EN23 Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Kläranlagen.

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen-Gruppe exklusive der FACILITA 85,1 t Papier der Wiederverwertung zugeführt. Die im Berichtsjahr wiederholt höher ausfallende Papierentsorgung resultiert aus der datenschutzgerechten Entsorgung größerer Altaktenbestände bei Umzügen von Verwaltungsstandorten. Weitere Daten über ungefährliche Arten von Abfall – ob aus unserer Geschäftstätigkeit oder den vermieteten Wohneinheiten – sind aufgrund von Gemeinschaftstonnen oder geschätzten Volumenangaben nicht belastbar und werden daher nicht berichtet.

Die im Rahmen von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angefallenen gefährlichen Abfälle lassen wir durch qualifizierte Entsorgungsunternehmen beseitigen und erfassen dies über elektronische Einzelentsorgungsnachweise. Diese Dienstleister entsorgten im Berichtsjahr 120,0 t polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) beziehungsweise teerhaltige Dachpappe, 1,7 t künstliche Mineralfasern (KMF) und 741,6 t mit Holzschutzmittel behandeltes A4-Holz sowie bei Asbestsanierungen 85,2 t Asbest, 4,3 t Flexplatten und 0,1 t Schleifstaub sowie 88,6 t belasteten Bauschutt aus Schornsteinabrissen.

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurden 2016 bei Asbestsanierungen 468,2 t asbesthaltiger Abfall bestehend aus 223,0 t Flexplatten, 206,9 t Schleifstaub und Fräsgut, 17,7 t Flexplatten und Schleifstaub sowie 16,5 t asbesthaltige Fensterbänke über qualifizierte Entsorger mittels Sammelentsorgungsnachweise größtenteils unter Tage beseitigt. Nach der Sanierung von Nachtspeicheröfen wurden 2,9 t künstliche Mineralfasern (KMF) entsorgt.

In der KATHARINENHOF® wurden 344,3 t Müll der energetischen Verwertung (2015: 266,9 t) und 72,7 t Müll der Wiederverwertung (2015: 47,4 t) zugeführt.

Entsorgte Abfälle der Deutsche Wohnen

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die entsorgten Abfälle, die auf die im Kapitel „Bestand und Gesellschaft“ [36](#) durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsprojekte zurückzuführen sind.

in t	2016	2015
Ungefährliche Abfälle		
Papier ¹⁾	85,1	86,2
Gefährliche Abfälle		
Asbesthaltiger Abfall ²⁾	557,8	319,8
PAK	120,0	21,8
KMF	4,6	8,9
A4-Holz ³⁾	741,6	14,2
Belasteter Bauschutt	88,6	-

¹⁾ Recycling

²⁾ Entsorgung größtenteils unter Tage

³⁾ Auf Flächenprogramme (Fenstertauschprogramm) im Berichtsjahr zurückzuführen

Die 2016 erstmalig erfassten Abfalldaten des Bestands decken mit rund 140.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten rund 87,5% des Bestands ab. Es werden nur die Größen der Behälter erfasst, die durch die Entsorger abgeholt werden. Da nicht alle Behälter immer vollständig gefüllt sind, kann man von einem tatsächlichen Abfallaufkommen ausgehen, das unter dem berichteten Wert liegt. Regional unterschiedlich gibt es zusätzlich kommunale Wertstoffsammlungen, deren Mengen nicht erfasst werden können.

Unseren Berliner Bestand mit rund 109.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten können wir zu 97,6% erfassen. Da für diese Einheiten die gleiche kommunale Wertstoffentsorgung gilt, können wir hier einen präziseren Vergleich ziehen. So wird ersichtlich, dass die von uns mit einem Abfallmanagement betreuten Wohn- und Gewerbeeinheiten, die rund zwei Drittel des Berliner Portfolios ausmachen, für rund 6 Liter oder 4,6% weniger Abfall in der Woche verantwortlich sind als die ohne Abfallmanagement.

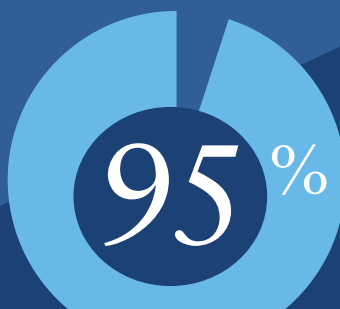
Entsorgte Abfälle des Bestands

in l	Volumen				in %
	pro Jahr	pro Jahr/ Nutzeinheit	pro Woche	pro Woche/ Nutzeinheit	
Hausmüll	551.794.748	3.966	10.611.437	76,3	59,4
Biomüll	48.618.960	349	934.980	6,7	5,2
Papier, Pappe, Kartonagen	185.032.692	1.330	3.558.321	25,6	19,9
Wertstofftonne	127.314.720	915	2.448.360	17,6	13,7
Glas	16.936.140	122	325.695	2,3	1,8
Gesamt	929.697.260	6.682	17.878.793	128,5	100

MIT ARBEITER

RUND
77%

UNSERER MITARBEITER SIND ZUFRIEDEN ODER SEHR ZUFRIEDEN MIT DER DEUTSCHE WOHNEN ALS ARBEITGEBER (exkl. FACILITA)



9% IN TEILZEIT

DER MITARBEITER SIND UNBEFRISTET BESCHÄFTIGT

45,9%

FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

56,5%

UNSERER BESCHÄFTIGTEN SIND WEIBLICH

MITARBEITER

2015 **766**

2016 **943**

14.000
RUND

STUNDEN HABEN SICH MITARBEITER UND FÜHRUNGSKRÄFTE IM JAHR 2016 FORTGEBILDET

RUND

17%

UNSERER HEUTIGEN FÜHRUNGSKRÄFTE SIND EHEMALIGE AUSZUBILDENDE (exkl. FACILITA)

ARBEIT UND MITARBEITERENTWICKLUNG BEI DER DEUTSCHE WOHNEN

DMA Beschäftigung

Die Strategie der Deutsche Wohnen, ihr Kerngeschäft Wohnen um angrenzende Dienstleistungen zu erweitern, zeigt sich neben dem größeren Leistungsspektrum auch in einer diversifizierteren Mitarbeiterstruktur. So kamen zu den 616 Mitarbeitern in der Bewirtschaftung der Wohneinheiten und in der Mieterbetreuung sowie den 207 Mitarbeitern in der Konzernverwaltung weitere 120 im infrastrukturellen Facility Management der FACILITA hinzu. Unter Letzteren sind 111 als Hausmeister tätig und bilden das Bindeglied zwischen Unternehmen und beauftragten Zulieferern. Mit den 1.377 in der KATHARINENHOF® beschäftigten Personen bieten wir unseren Mitarbeitern unterschiedlichste Aufgabengebiete. Das Personalmanagement der Deutsche Wohnen setzt dafür auf strukturierte Mitarbeiterentwicklung und ein Talentmanagement, das die Mitarbeiter zur Entfaltung ihrer persönlichen Stärken befähigt. Im Mittelpunkt der Strategie steht dabei, die richtigen Mitarbeiter für die richtige Stelle zu identifizieren.



Sowohl die regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen in zweijährlichem Rhythmus als auch die seit 2015 jährlich geführten Mitarbeitergespräche liefern uns wichtige Erkenntnisse über die Fähigkeiten und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter. Durch die Identifizierung ihrer Kompetenzen

sowie Potenziale eröffnen wir attraktive Karrierepfade und Entwicklungsmöglichkeiten. Dadurch steigern wir nicht nur Arbeitgeberattraktivität und Rekrutierungsqualität, sondern können auch Schlüsselfunktionen durch interne Kräfte besetzen sowie Leistungsträger und talentierte Mitarbeiter binden. Neuen Mitarbeitern bieten wir eine strukturierte Einarbeitung mittels eines Onboarding-Prozesses, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, ein Patensystem und Feedbackgespräche in der Probezeit beinhaltet. Dieser wird fortlaufend evaluiert und bedarfsgerecht angepasst. Im Zuge des Einführungskonzepts für neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter führen wir zudem seit 2015 regelmäßig sogenannte „Welcome-Days“ in Berlin durch. Im Rahmen dieser eintägigen Veranstaltungen werden neu eingestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus allen Regionen in der Deutsche Wohnen-Gruppe begrüßt und erhalten die Gelegenheit, sowohl das Unternehmen als auch neue Kolleginnen und Kollegen näher kennenzulernen. Eine halbtägige Bestandstour durch Berlin, bei der wichtige Bestände aus dem vielfältigen Portfolio des Unternehmens vorgestellt werden, rundet den Tag ab. Unsere guten Leistungen als Arbeitgeber haben wir uns im Mai 2016 durch die Zertifizierung „Fair Company“ bestätigen lassen.

Die FACILITA als Servicedienstleister soll perspektivisch die Hausmeisterleistungen für die Immobilien der Deutsche Wohnen für die gesamte Region Berlin erbringen. Dafür wurden im Laufe des vergangenen Jahres 30 neue Mitarbeiter eingestellt. Gleichzeitig wurde die Organisation gestrafft und die Anzahl der operativen Hausmeister-Teams erhöht. Dadurch konnte die Teamgröße pro Leiter gesenkt werden und eine intensivere Zusammenarbeit mit den einzelnen Teammitgliedern ermöglicht werden.

Bedarfsorientierte Aus- und Weiterbildung

DMA Aus- und Weiterbildung

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament des Unternehmens. Durch sie und mit ihnen schaffen wir herausragende Erfolge. Unsere hohen Ansprüche an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice erreichen wir durch Fachkräfte, die wir durch strategische Personalgewinnung und -entwicklung in das Unternehmen einbinden. Dafür entwickeln und implementieren wir adäquate Maßnahmen und Instrumente, die die Mitarbeiter bei der Erreichung der Unternehmensziele unterstützen. So werden sie in die Lage versetzt, selbstorganisiert und selbstverantwortlich mit Anforderungen und Veränderungen umzugehen.

Für die Gewinnung von Nachwuchskräften setzt die Deutsche Wohnen vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. So können wir bedarfsgerecht Fachkräfte entwickeln, die mit der Immobilienwirtschaft und unserem Unternehmen bestens vertraut sind. Jugendlichen bieten wir darum den Einstieg über Schülerpraktika sowie über die Ausbildung zu Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Marketingkommunikation. Das Ausbildungsangebot wurde 2016 um den dualen Studiengang „BWL/Steuern und Prüfungswesen“ erweitert. Zudem setzen wir Anreize für Höchstleistungen: Die „Jahrgangsbesten“ der Auszubildenden werden mit einer Sondervergütung ausgezeichnet.

Studenten haben die Möglichkeit, als Praktikant, Werkstudent oder nach erfolgreichem Studienabschluss als Trainee bei uns anzufangen. Nachwuchskräfte bekommen früh Projektverantwortung und lernen, ihre Projekte selbständig zu managen. Die von uns unterstützten und angebotenen dualen Studiengänge BWL/Immobilienwirtschaft und BWL/Steuern und Prüfungswesen als Bachelor of Arts und Technisches Facility Management mit dem Abschluss Bachelor of Engineering bieten die ideale Verknüpfung von praktischer Erfahrung in unserem Unternehmen und externer Hochschullehre, die sich in einem

dreimonatigen Rhythmus abwechseln. Die Theoriephasen finden an der renommierten Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR Berlin) statt.

Um aktiv an interessierte Schüler und Studenten heranzutreten, führen wir Informationsveranstaltungen durch und präsentieren uns auf Jobmessen von Schulen und Hochschulen. Mit der 2015 eingeführten Azubi-Kampagne „Das wahre Leben“ vermittelt die Deutsche Wohnen über die Webseite www.das-wahre-leben.de alle wichtigen Informationen zur Ausbildung und Bewerbung beim Unternehmen. Ein Video erklärt den Interessenten auf anschauliche Weise die einzelnen Schritte des Bewerbungsverfahrens.



Von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin wurden wir 2016 mit dem Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“ ausgezeichnet. Die Deutsche Wohnen überzeugte hier durch die vollumfängliche

Erfüllung aller „Muss-Kriterien“ sowie darüber hinausgehend zahlreicher „Exzellenz-Kriterien“. So lernen die Azubis etwa in einem Austauschprogramm andere Standorte des Unternehmens kennen. Eine gemeinsame, jährliche Projektfahrt stärkt zudem den Zusammenhalt untereinander. Das IHK-Siegel wird alle zwei Jahre vergeben und wir streben die erneute Auszeichnung im Jahr 2018 an.

Ab 2016 wurde eine verkürzte Ausbildungsdauer von 3 auf 2,5 Jahre angeboten, die 11 von 13 Auszubildenden genutzt und erfolgreich abgeschlossen haben. Für die von uns ausgebildeten Mitarbeiter entfällt die vertraglich vereinbarte Probezeit von sechs Monaten beim Verbleib im Unternehmen. Dafür werden bei Auszubildenden frühzeitig Entwicklungen und Karriere-wünsche einbezogen und gegebenenfalls Potenzialgespräche geführt. Das Einstiegsgehalt bei Übernahme von Auszubildenden wurde an das Gehaltsband der Deutsche Wohnen angepasst. 2016 konnten so 15 von 18 Auszubildenden direkt in Fachabteilungen übernommen werden.

Für eine hohe fachliche Expertise und die Weiterentwicklung persönlicher Kompetenzen setzen wir auf individuelle und zielgruppenspezifische Weiterbildungsmaßnahmen. Im Rahmen der Jahresmitarbeitergespräche zwischen Mitarbeiter und Führungskraft identifizierten wir 2015 gezielt Kenntnisse, Fähigkeiten und Entwicklungsbedarfe. Auf dieser Basis wurde von der Personalabteilung 2016 das Bildungsprogramm über ein Bildungsportal ausgerollt.

Ein Ziel des Bildungsprogramms ist es, gleichartige Entwicklungsbedarfe von Mitarbeitern und Führungskräften zu bündeln und diesen über eigens dafür konzipierte Inhouse-Schulungen zu entsprechen. Damit sollen Mitarbeiter und Führungskräfte gezielt in ihrer beruflichen Entwicklung unterstützt, Synergieeffekte genutzt und das bereichsübergreifende Netzwerken gefördert werden. Die Teilnehmer haben sowohl Gesamteindruck als auch Seminarinhalt auf einer Skala von 1 bis 5 mit einer Durchschnittsnote von 1,7 bewertet. Mit weniger gut bewerteten Maßnahmen setzen wir uns kritisch auseinander und passen Kursdurchführung oder -inhalte an.

Unseren Führungs- und Expertennachwuchs fördern wir umfangreich in internen Entwicklungsprogrammen, die theoretische Fachkenntnisse und Unternehmens-Know-how optimal miteinander verknüpfen. Im Rahmen unseres strategischen Talentmanagements richten wir Weiterbildung vor allem an fachlicher Zielsetzung und dem individuellen Bedarf aus. Mitarbeiterseminare bietet die Deutsche Wohnen zielgruppenspezifisch an, wie beispielsweise zum richtigen Umgang mit schwierigen Fällen in den Service-Büros sowie Verhandlungstrainings für Projektmanager. Daneben stehen allgemeine Weiterbildungen, etwa zu Selbst- und Zeitmanagement, der gesamten Belegschaft offen. Führungskräfte haben darüber hinaus die Möglichkeit, Schulungen und Coachings wahrzunehmen, die sie fachlich und im Umgang mit Mitarbeitern stärken.

Für die KATHARINENHOF® ist die kontinuierliche Weiterbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter ebenso wichtig. Interne Weiterbildungen und Schulungen, etwa als Wundmanager, Demenzfachkraft oder Dokumentationsfachkraft, werden durch externe Experten oder durch eigene Mitarbeiter mit hoher fachlicher Expertise durchgeführt. Diese Weiterbildungsveranstaltungen finden monatlich in allen Einrichtungen statt. Die Mitarbeiter sind arbeitsvertraglich verpflichtet, 25 absolvierte Fortbildungsstunden pro Jahr nachzuweisen.

Um den Führungskräftenachwuchs zu sichern, entwickelte die KATHARINENHOF® 2014 eine Talent-Akademie. In dieser Qualifizierungsreihe mit acht Ganztagsworkshops zu spezifischen Führungsthemen werden Talente umfassend auf künftige Führungspositionen vorbereitet. Begleitet wird der theoretische Teil durch Praktika und probeweise Einsätze in vakanten Führungspositionen mit einem Mentoring durch eine Führungskraft.

Mit dem Fachbereich Pflegemanagement der Evangelischen Fachhochschule Berlin arbeitet die KATHARINENHOF® eng zusammen, um bereits in der Ausbildung eine Verbesserung der Pflegequalität zu erreichen.

Die FACILITA nutzt Mentorenprogramme, um neue Mitarbeiter für ihre Aufgabengebiete zu schulen.

Dialog auf Augenhöhe

DMA Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Verhältnis

Für die Interessen der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen setzt sich die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein. Diese Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen-Gruppe dient als Sprachrohr der Belegschaft. Über 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten, jeweils ein Vertreter der Geschäftsführung der DWM und DWI, seit November 2016 auch drei Vertreter der DWKS sowie Vertreter der Personalabteilung treffen sich zweimal jährlich und greifen aktuelle Themen auf. Darüber hinaus ist der Vorstandsvorsitzende zu jedem Treffen eingeladen und in den überwiegenden Fällen auch anwesend, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen. In der zweitägigen Sitzung werden Themen diskutiert, die die Mitglieder der Fokusgruppe aus ihren Standorten mitbringen. Dafür haben alle Mitarbeiter neben der persönlichen Ansprache

der Fokusgruppenmitglieder jederzeit die Möglichkeit, ihre Themen anonym über Briefkästen zu adressieren. Die behandelten Themen und Ergebnisse werden den Mitarbeitern in Form eines Protokolls im Intranet sowie über den Mitarbeiter-Newsletter zugänglich gemacht.

G4-LA4 Die Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen werden in unserem Unternehmen eingehalten. Wir informieren unsere Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen und Beteiligungen rechtzeitig sowie umfassend unter Beachtung der geltenden Gesetze. Dafür werden unter anderem die auf [10](#) genannten Informationskanäle genutzt.

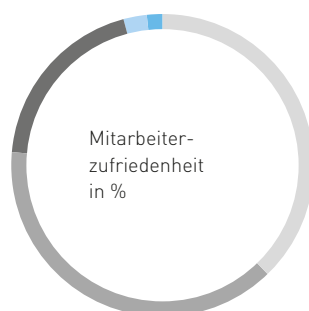
Die 2015 eingeführten strukturierten Mitarbeitergespräche enthalten einen an Führungskräfte gerichteten Feedback-Anteil und stellen so einen Dialog zwischen dem Unternehmen und seinen Mitarbeitern sicher.

Darüber hinaus bekommen nicht nur die Mitarbeiter Feedback, auch die Deutsche Wohnen holt sich regelmäßig Feedback bei den Mitarbeitern ein. Dafür wird alle zwei Jahre eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Die letzte Befragung im März 2016¹¹ hatte eine sehr gute Teilnahmequote von 72%. Die Auswertung ergab eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und eine starke Identifikation mit dem Unternehmen. Die große Mehrheit der Befragten – rund 77% – ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden.

¹¹ Exkl. FACILITA

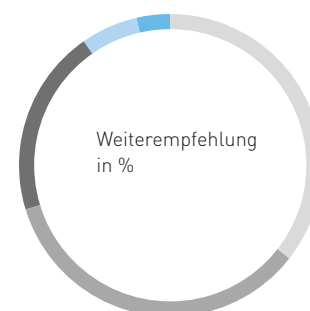
Mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber bin ich insgesamt zufrieden

■ Trifft zu	37,9%
■ Trifft eher zu	38,7%
■ Teils, teils	19,3%
■ Trifft eher nicht zu	2,5%
■ Trifft nicht zu	1,6%



Ich würde die Deutsche Wohnen gegenüber Freunden und Familie als Arbeitgeber weiterempfehlen

■ Trifft zu	35,8%
■ Trifft eher zu	34,7%
■ Teils, teils	19,8%
■ Trifft eher nicht zu	6,3%
■ Trifft nicht zu	3,4%



Die KATHARINENHOF® plant eine Mitarbeiterbefragung im Jahr 2017 und befindet sich in der Vorbereitungsphase. Die Ergebnisse werden im nächsten Bericht veröffentlicht.

In der FACILITA besteht ein Betriebsrat, der sich monatlich mit der Geschäftsführung austauscht. 2016 fanden aufgrund der Teilbetriebsschließung 2015 und des damit einhergegangenen Personalabbaus vorgezogene Neuwahlen zum Betriebsrat statt.

Vielfalt erwünscht

[DMA Vielfalt und Chancengleichheit](#)

[DMA Gleichbehandlung](#)

Unseren Mitarbeitern wollen wir ermöglichen, in allen Lebenslagen ihre Arbeit und ihr Privatleben in Einklang zu bringen. Persönliche Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit des Arbeitsumfeldes fördern wir durch vielfältige Maßnahmen. So sind neben Homeoffice auch Teilzeit- und Gleitzeitmodelle möglich. Sämtliche Mitarbeiter haben neben 30 Tagen Urlaub die inoffiziellen Feiertage Weihnachten (24. Dezember) und Silvester (31. Dezember) frei. Auch unsere freiwilligen Sonderleistungen für besondere Lebenslagen gehören dazu.

Dass diese Regelungen grundsätzlich für alle Mitarbeiter gelten, wurde 2011 in unseren Verhaltensrichtlinien und Führungsgrundsätzen niedergelegt. Sie bilden zudem den Rahmen für einen konstruktiven Umgang miteinander: Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Orientierung. Dies gilt für die Einstellung von Mitarbeitern, für das bestehende Arbeitsverhältnis sowie für die berufliche Entwicklung. Hierfür sind ausschließlich Leistung, Persönlichkeit, Fähigkeiten und Eignung entscheidend.

Gleiche Entlohnung als Prinzip

[DMA Gleicher Lohn für Frauen und Männer](#)

[G4-11](#) | [G4-LA13](#) Wir wissen, dass unser Erfolg zu wesentlichen Teilen auf dem Engagement und der Motivation unserer Mitarbeiter beruht. Dafür sorgt unter anderem auch die 2014 eingeführte leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur, die einheitliche Standards festsetzt und bisher positives Feedback

durch die Mitarbeiter erhalten hat. Basierend auf einem Marktvergleich sämtlicher Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen sowie auf Branchentarifverträgen definieren wir vier Gehaltsebenen. Die Eingruppierung der Angestellten in diese Stufen erfolgt aufgrund ihres Stellenprofils und ihrer Qualifikation. Diese Vergütung nach transparenten Regeln und nicht auf Verhandlungsbasis schafft Fairness und stellt sicher, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden. Frauen und Männer sind selbstverständlich gleichgestellt.

In der KATHARINENHOF® gibt es regionale Vergütungsrichtlinien, die eine unterschiedliche Vergütung von Frauen und Männern in vergleichbaren beruflichen Positionen verhindern. Die Vergütungen werden jährlich anhand eines Marktvergleichs mit Mitbewerbern der Branche angepasst, sodass markt- und leistungsgerechte Lohn- und Gehaltssteigerungen in der Regel jährlich stattfinden.

Die für ehemalige GSW-Mitarbeiter bestehenden Haustarifverträge, die rund 12,5% der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen ausmachen, liefen am 31. März 2017 aus. Trotz des Auslaufens der Betriebsvereinbarung ändern sich jedoch die bestehenden Vertragskonditionen nicht. Als Mitglied im Kommunalen Arbeitgeberverband Berlin (KAV Berlin) wendet die FACILITA einen mit dem Landesbezirk Berlin-Brandenburg der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) ausgehandelten unternehmensbezogenen Verbandstarifvertrag an. In diesem ist festgelegt, dass sich eine Vergütung nach der Bewertung der Stelle und nicht nach dem Geschlecht richtet.

Sicher und gesund durch den Arbeitstag

[DMA Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz](#)

Um die Sicherheit und die Gesundheit aller Mitarbeiter zu gewährleisten, werden alle Verwaltungsstandorte der Deutsche Wohnen einmal jährlich durch die Sicherheitsbeauftragten, die Fachkraft für Arbeitssicherheit und den Betriebsarzt besichtigt und dokumentiert. Der Betriebsarzt und die Fachkraft für Arbeitssicherheit sind bei der Deutsche Wohnen durch externe Firmen besetzt. Bei einer gemeinsamen Sitzung mit einem Arbeitgebervertreter werden die Themen Arbeitsschutz, Arbeitsplatzausstattung und Präventionsmöglichkeiten besprochen und notwendige Anpassungen veranlasst. Einmal jährlich erfolgt eine Unterweisung aller Mitarbeiter zum Thema Arbeitssicherheit.

ZAHLEN UND FAKTEN

Bei der KATHARINENHOF® werden regelmäßig Arbeitsstättenbegehungen mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit und dem Betriebsarzt durchgeführt. Unsere Mitarbeiter werden, soweit erforderlich, gemäß den behördlichen Vorschriften mit Arbeitsschutzkleidung ausgestattet. Ein externer Arbeitssicherheitsbeauftragter verantwortet die Einhaltung der Bestimmungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Dieser führt, gemeinsam mit den in jeder Einrichtung vorhandenen Beauftragten, regelmäßige, mindestens jährliche Begehungen und Beratungen durch und listet in einem Protokoll Begehungsergebnisse und gegebenenfalls einzuleitende Maßnahmen (inklusive Fristen zur Bearbeitung) auf. Darüber hinaus werden alle KATHARINENHOF®-Einrichtungen regelmäßigen behördlichen Kontrollen und Prüfungen unterzogen. Das betrifft neben dem Kerngeschäft Pflege (Qualitätsprüfungen durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen) auch Brandschutzprüfungen, Hygieneprüfungen, Prozess- und Ablaufprüfungen (Heimaufsichten), Prüfungen der Dienstleistungsqualität und Kundenorientierung sowie auch unternehmenseigene Prüfungen und Audits in diesen relevanten Bereichen.

In der FACILITA ist ein Arbeitssicherheitsausschuss (ASA) eingerichtet, in dem Vertreter des Betriebsrats, des Unternehmens, der Sicherheitsbeauftragte, die Fachkraft für Arbeitssicherheit und der Betriebsarzt vertreten sind. In ihm werden Arbeitsschutz, Arbeitsplatzausstattung und Präventionsmöglichkeiten behandelt. Für die Hausmeister wurden 2016 neue Arbeitskleidung sowie Arbeitssicherheitsschuhe angeschafft, die den aktuellen Sicherheitsempfehlungen entsprechen. Alle neu eingestellten Mitarbeiter erhalten eine betriebsärztliche Untersuchung und Beratung.

Ein betriebliches Gesundheitsmanagement für die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen mit vielfältigen Angeboten – beispielsweise Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Obstkörben, der Teilnahme an Sportveranstaltungen wie Firmenläufen oder Fußball Cups sowie Vorteilsangeboten bei Fitnessanbietern – rundet das Bild ab.

Der Großteil der Mitarbeiterdaten der Deutsche Wohnen-Gruppe wird zur besseren Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr abweichend vom Geschäftsbericht ohne die FACILITA angegeben. Die Mitarbeiterdaten der FACILITA werden separat dargestellt. Im folgenden Berichtsjahr werden die Daten in konsolidierter Form veröffentlicht.

Die KATHARINENHOF® als strategische Beteiligung wird nur auf oberster Ebene dargestellt und findet in den spezifischen Einzeldaten keine Berücksichtigung.

Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterbindung

G4-LA2 Neben der fairen Entlohnung werden den Mitarbeitern auch betriebliche Leistungen gewährt, die die Attraktivität einer Beschäftigung bei der Deutsche Wohnen weiter steigern. 2014 haben wir freiwillige Sonderleistungen eingeführt, die unsere Mitarbeiter in besonderen Lebenslagen wie der Geburt eines Kindes, der Hochzeit oder dem Tod eines Angehörigen unterstützen. Weitere Angebote im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements stehen allen Mitarbeitern offen. Grundsätzlich gewährt die Deutsche Wohnen Voll- und Teilzeitangestellten sowie befristet beschäftigten Mitarbeitern und Auszubildenden (exklusive KATHARINENHOF®) dieselben fördernden Leistungen.

Die FACILITA gewährt ihren Mitarbeitern betriebliche Leistungen wie zum Beispiel Zusatzleistungen bei der Geburt eines Kindes oder einen Zuschuss zum Zahnersatz. Diese werden unabhängig davon gewährt, ob die Mitarbeiter in Voll- oder Teilzeit beschäftigt werden oder befristet beziehungsweise unbefristet angestellt sind.

Bei allen Mitarbeitern (inklusive KATHARINENHOF®) werden die Reisekosten bei betrieblichen Weiterbildungen übernommen. Darüber hinaus übernimmt die KATHARINENHOF® bei Qualifizierungsmaßnahmen in der Regel sämtliche erforderlichen Kosten.

G4-LA11 2015 hat die Deutsche Wohnen konzernweite Jahresmitarbeitergespräche zur Kompetenz- und Leistungsbeurteilung sowie Entwicklungsplanung eingeführt. Alle Mitarbeiter werden in diesen Gesprächen durch ihre Führungskraft beurteilt. Darüber hinaus erhalten die Mitarbeiter Feedback im Rahmen der Zielvereinbarung, die die Basis der individuellen Prämie darstellt.

98,5%

DER DEUTSCHE WOHNEN-
MITARBEITER HABEN IN

MITARBEITERGESPRÄCHEN

FEEDBACK BEKOMMEN UND GEGEBEN

Parallel zur Weiterentwicklung der Jahresmitarbeitergespräche wurde 2016 erstmalig ein 360-Grad-Feedback für Führungskräfte als Instrument der Personalentwicklung eingesetzt. Insgesamt 21 Mitarbeiter der oberen Führungsebenen nahmen an dieser Maßnahme teil, bei der die Selbsteinschätzung des Feedbackempfängers zu beruflich relevanten Kompetenzen den Fremdeinschätzungen durch Vorgesetzte, Kollegen, Mitarbeiter und weitere Stakeholder gegenübergestellt wird.

Die KATHARINENHOF® führt mit ihren Führungskräften jährliche Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung durch. Diese dienen im Rahmen der Zielvereinbarungen der Führungskräfte als Basis für ihre individuelle Prämie. Ab 2017 sollen sukzessive für alle Mitarbeiter jährliche Mitarbeitergespräche eingeführt werden.

Die Mitarbeiterführung der FACILITA erfolgt durch regelmäßige und einheitliche Teambesprechungen sowie individuelle, jährliche Zielvereinbarungs- und Auswertungsgespräche mit sämtlichen Mitarbeitern.

Anteil Teilnehmer Mitarbeiterfeedback der Deutsche Wohnen-Gruppe exkl. FACILITA

in %

Geschlecht		Mitarbeiterkategorie	
Beschäftigte gesamt	98,5	Führungskräfte	93,4
Beschäftigte männlich	98,2	Mitarbeiter	99,0
Beschäftigte weiblich	98,7	Auszubildende	100,0

G4-LA1 Die Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen lag 2016 bei 8,9 % (2015: 9,5 %). Die Personalfluktuationsquote berechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter, die freiwillig oder aufgrund von Kündigung, Pensionierung oder Ableben aus dem Unternehmen ausscheiden, im Verhältnis zum Jahresdurchschnitt der Mitarbeiteranzahl. Die alleinige Fluktuationsquote der FACILITA lag bei 5,0 %. Die Fluktuationsquote der KATHARINENHOF® lag 2016 bei 22,6 % und ist gegenüber dem Vorjahr (2015: 22,8 %) leicht gesunken. Die Personalfluktuationsquote liegt damit in einer typischen Größenordnung für die von schwierigen Rahmenbedingungen und von Fachkräftemangel geprägte Pflegebranche.

Mitarbeiterfluktuation

	Deutsche Wohnen-Gruppe ¹⁾		FACILITA
	2016	2015	2016
Fluktuation gesamt²⁾	70	69	5
Anzahl Männer	27	27	3
Anzahl Frauen	43	42	2
Gesamt in %	8,9	9,5	5,0
Arbeitnehmerveranlasste Kündigungen	33	32	4
Anzahl Männer	13	11	3
Anzahl Frauen	20	21	1
Gesamt in %	4,2	4,4	4,0

¹⁾ Exkl. FACILITA

²⁾ Inkl. arbeitnehmer- und arbeitgeberveranlasster Kündigungen, Renteneintritt, Aufhebungsverträgen

Betriebszugehörigkeit

in %	Deutsche Wohnen-Gruppe ¹⁾		FACILITA
	2016	2015	2016
Bis 1 Jahr	13,3	19,3	26,7
1 bis 5 Jahre	41,6	34	7,5
6 bis 15 Jahre	23,0	24,3	28,3
16 bis 20 Jahre	7,5	5,9	17,5
Über 20 Jahre	14,6	16,5	20
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit in Jahren	8,2	9,2	17,0

¹⁾ Exkl. FACILITA

Inanspruchnahme von Elternzeit

G4-LA3

	Deutsche Wohnen-Gruppe ¹⁾		FACILITA
	2016	2015	2016
In Elternzeit (Anzahl)	48	46	2
In %	5,9	6,1	2,0
Davon Frauen	40	38	1
Davon Männer	8	8	1
Rückkehrende Mitarbeiter (Anzahl)	23	27	2
Davon Frauen	17	19	1
Davon Männer	6	8	1
Anzahl Mitarbeiter, die nach Rückkehr mind. 12 Monate im Unternehmen waren	17	15	0
Davon Frauen	13	10	0
Davon Männer	4	5	0

¹⁾ Exkl. FACILITA

Die FACILITA investierte pro Mitarbeiter rund 16,6 Weiterbildungsstunden beziehungsweise insgesamt rund EUR 34.000.

Zum 31. Dezember 2016 waren 44 Auszubildende und zwei BA-Studenten bei der Deutsche Wohnen-Gruppe beschäftigt (2015: 47). Dies entspricht einer Ausbildungsquote von 4,5 % (2015: 5,8). Die KATHARINENHOF® zählte 84 Auszubildende und 31 Praktikanten beziehungsweise FSJ/Bundesfreiwillige.

Durchschnittliche Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter der Deutsche Wohnen-Gruppe exkl. FACILITA nach Mitarbeiterkategorie und Geschlecht

	Mitarbeiter	Mittlere Führungsebene ¹⁾	Obere Führungsebene ²⁾	Gesamt
Frauen	19,3	48,0	40,7	23,8
Männer	15,6	39,7	51,6	18,3
Gesamt	16,9	43,7	45,6	20,2

¹⁾ Die mittlere Führungsebene umfasst Teamleiter und Service Point-Leiter

²⁾ Die obere Führungsebene umfasst Geschäftsführer, Managing Directors und Directors

Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter

G4-LA10 Die Deutsche Wohnen, die FACILITA sowie die KATHARINENHOF® unterstützen ihre Mitarbeiter beim Erhalt ihrer fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit. Dafür ermitteln sie in Mitarbeitergesprächen die individuellen Bedarfe und bieten ihren Mitarbeitern passgenaue Seminare und Trainings an.

G4-LA9 Um den Erfolg der Personalentwicklungsmaßnahmen besser messen zu können, erfasst die Deutsche Wohnen seit 2016 die Anzahl der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter. Im Jahr 2016 investierte die Deutsche Wohnen rund EUR 580.000 in 11.900 Weiterbildungsstunden für Angestellte und Führungskräfte. Maßnahmen besuchende Mitarbeiter weisen durchschnittlich 20,2 Weiterbildungsstunden auf.

Die KATHARINENHOF® wird ab 2017 die Anzahl der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter erfassen. Im Jahr 2016 investierte sie rund EUR 1.020.000 in die Aus-, Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

Mitarbeiterstrukturen

G4-10 Die Deutsche Wohnen beschäftigte zum 31. Dezember 2016 insgesamt 943 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 766). Der Anstieg ergibt sich vor allem aus der Integration der 120 Mitarbeiter der FACILITA, die seit Januar 2016 eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist. Sie betreut im infrastrukturellen Facility Management gegenwärtig ca. 70.000 unserer Wohneinheiten in Berlin. Im Folgenden werden die Mitarbeiterzahlen der Deutsche Wohnen-Gruppe ohne die FACILITA angegeben.

Die KATHARINENHOF® beschäftigte 1.377 Mitarbeiter (31. Dezember 2015: 1.393).

Die Deutsche Wohnen-Gruppe beschäftigt Mitarbeiter ausschließlich in Deutschland, einen Großteil davon in Berlin.

Übersicht Mitarbeiter

	Deutsche Wohnen-Gruppe ¹⁾		FACILITA
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
Anzahl Mitarbeiter	823	766	120
Davon Frauen	518	499	18
Davon Männer	305	267	102
Altersdurchschnitt in Jahren	40,9	41,3	50,4
Davon Teilzeitbeschäftigte	67	65	0
In %	8,1	8,5	0
Davon Frauen	64	64	0
Davon Männer	3	1	0
Davon befristet Beschäftigte	43	40	6
In %	5,2	5,2	5,0
Davon Frauen	24	22	2
Davon Männer	19	18	4
Anzahl Auszubildende	44	47	0
In %	5,1	5,8	0
Davon Frauen	25	23	0
Davon Männer	19	24	0

¹⁾ Exkl. FACILITA

G4-LA12 Die Deutsche Wohnen fördert Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie: 62,9% der gesamten Belegschaft der Deutsche Wohnen sind Frauen. Auf Führungsebene, bestehend aus Managing Director, Director und Manager mit Führungsverantwortung der Deutsche Wohnen, beträgt der Frauenanteil 47,8% (2015: 51,7%). Über 80% der Belegschaft der KATHARINENHOF® sind Frauen. Auf Führungsebene, bestehend aus Geschäftsführung, Einrichtungsleitungen und Pflegedienstleitungen, beträgt der Frauenanteil 71,8%.

Bei der Zusammensetzung des Vorstands achtet der Aufsichtsrat insbesondere auf Vielfalt, gleichwohl er zunächst für den Anteil von Frauen eine Zielgröße von 0% für die Zielerreichungsfrist bis zum 30. Juni 2017 festgelegt hat. Das entspricht auch dem derzeitigen Stand. Der Aufsichtsrat hat für den Frauenanteil im Aufsichtsrat zunächst die Zielgröße entsprechend dem Status quo mit 0% festgelegt für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2017. 66% der Mitglieder des Vorstands sind in der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahre, 34% sind älter als 50 Jahre. Im Aufsichtsrat sind sämtliche Mitglieder über 50 Jahre alt.

62,9%

BETRÄGT DER
FRAUENANTEIL DER DEUTSCHE WOHNEN

Die Schwerbehindertenquote der Deutsche Wohnen AG (Holding) lag über den gesetzlich festgelegten 5%, die der DWCF und DWC lag im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die DWM, DWI und DWSC erfüllen die Vorgaben nicht und leisten ihren Beitrag über die Ausgleichsabgabe. Die KATHARINENHOF® lag unter den gesetzlich festgelegten 5% und sie leistet ihren Beitrag über die Ausgleichsabgabe. Die Schwerbehindertenquote der FACILITA lag mit 5,3% über der gesetzlich festgelegten Mindestbeschäftigungsquote.

Anteil Frauen¹⁾

in %	Deutsche Wohnen-Gruppe ²⁾		FACILITA
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016
Frauen in der Belegschaft	62,9	65,1	15,0
Frauen in Führungspositionen ³⁾	47,8	51,7	20,0

¹⁾ Exkl. Auszubildende

²⁾ Exkl. FACILITA

³⁾ Exkl. Vorstand

Arbeitsicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeiter

G4-LA5 Die Deutsche Wohnen, die FACILITA und die KATHARINENHOF® verfügen gemäß den gesetzlichen Vorgaben über Arbeitssicherheitsausschüsse, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen sowie entsprechende Beratung anbieten und 100% der Gesamtbelegschaft abdecken.

G4-LA6 Im Berichtsjahr 2016 kam es bei der Deutsche Wohnen zu 35 Arbeitsunfällen. Von diesen waren 16 Wegeunfälle (Männer: 6, Frauen: 10), 7 Unfälle im Außendienst (Männer: 3, Frauen: 4) und 12 Unfälle im Bürogebäude (Männer: 1, Frauen: 11). Von der FACILITA wurden drei meldepflichtige Arbeitsunfälle angezeigt (Männer: 3, Frauen: 0). Die Unfälle entstanden durch Stürze und Umknicken beim Laufen sowie Schleudertrauma durch Auffahrunfälle.

Zu tödlichen Arbeitsunfällen kam es 2016, wie auch in den Vorjahren, in keinem der Unternehmensbereiche.

G4-LA7 Innerhalb der Deutsche Wohnen-Gruppe sowie in der KATHARINENHOF® gibt es keine Mitarbeiter, die aufgrund ihrer Tätigkeiten einer hohen Erkrankungsrate oder -gefährdung unterliegen.

Krankheitsquote

in %	Deutsche Wohnen-Gruppe ¹⁾		FACILITA
	2016	2015	2016
Krankheitsquote	5,7	4,7	7,4

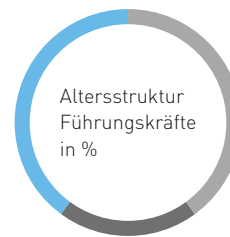
¹⁾ Exkl. FACILITA

Deutsche Wohnen-Gruppe
Altersstruktur Führungskräfte



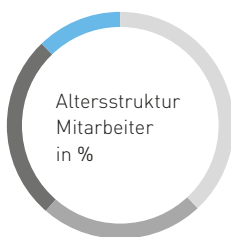
in %	31.12.2016	31.12.2015
■ Bis 35 Jahre	15,9	13,8
■ 36 bis 45 Jahre	47,8	51,1
■ 46 bis 55 Jahre	27,5	28,6
■ Über 55 Jahre	8,7	3,6

FACILITA
Altersstruktur Führungskräfte



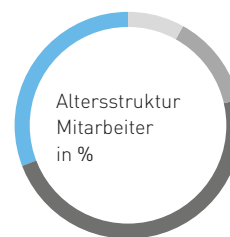
in %	31.12.2016
■ Bis 35 Jahre	0,0
■ 36 bis 45 Jahre	40,0
■ 46 bis 55 Jahre	20,0
■ Über 55 Jahre	40,0

Deutsche Wohnen-Gruppe
Altersstruktur Mitarbeiter



in %	31.12.2016	31.12.2015
■ Bis 35 Jahre	38,2	39,8
■ 36 bis 45 Jahre	23,2	22,8
■ 46 bis 55 Jahre	26,6	26,7
■ Über 55 Jahre	12,0	10,7

FACILITA
Altersstruktur Mitarbeiter



in %	31.12.2016
■ Bis 35 Jahre	8,3
■ 36 bis 45 Jahre	13,3
■ 46 bis 55 Jahre	47,5
■ Über 55 Jahre	30,8

GRI-INHALTSINDEX



G4-32 Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2016 der Deutsche Wohnen erfolgte in Übereinstimmung mit den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) und erfüllt die Option „Core“. Es wurden die seit Mai 2013 gültigen G4-Richtlinien

angewendet. Dabei wurden auch die GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRE), die Ergänzung für die Bau- und Immobilienbranche, berücksichtigt.

	Seite	Erfüllungsangaben (Auslassungen)
ALLGEMEINE STANDARDANGABEN		
Strategie und Analyse		
G4-1	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	4
G4-2	Zentrale Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken und -chancen	11
Organisationsprofil		
G4-3	Name des Unternehmens	Deutsche Wohnen AG
G4-4	Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	7
G4-5	Hauptsitz des Unternehmens	7
G4-6	Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt	7
G4-7	Rechtsform und Eigentümerstruktur	7
G4-8	Wesentliche Märkte	9
G4-9	Größe des Unternehmens	6, 27, 34
G4-10	Mitarbeiter nach Beschäftigungsverhältnissen, Geschlecht und Regionen	71
G4-11	Mitarbeiter unter Kollektivvereinbarungen	68
G4-12	Lieferkette des Unternehmens	29
G4-13	Signifikante Änderungen im Berichtszeitraum	9
G4-14	Umsetzung des Vorsorgeprinzips	9
G4-15	Unterstützung externer Initiativen	41
G4-16	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	21
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen		
G4-17	Liste der konsolidierten Unternehmen	23
G4-18	Vorgehensweise zur Auswahl der Berichtsinhalte	23
G4-19	Sämtliche wesentliche Aspekte	25
G4-20	Wesentliche Aspekte innerhalb des Unternehmens	25
G4-21	Wesentliche Aspekte außerhalb des Unternehmens	25
G4-22	Neudarstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten	22
G4-23	Wichtige Änderungen des Berichtsumfangs und der Grenzen von Aspekten	22
Einbindung von Stakeholdern		
G4-24	Einbezogene Stakeholdergruppen	18
G4-25	Auswahl der Stakeholder	18
G4-26	Ansätze für den Stakeholderdialog (Art/Häufigkeit)	18
G4-27	Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder	12, 18
Berichtsprofil		
G4-28	Berichtszeitraum	1
G4-29	Datum des letzten Berichts	Juni 2016
G4-30	Berichtszyklus	Jährlich
G4-31	Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	78
G4-32	Option der Übereinstimmung und GRI-Inhaltsindex	74
G4-33	Externe Prüfung des Berichts	Keine
Unternehmensführung		
G4-34	Führungsstruktur inkl. Komitees des höchsten Kontrollorgans	14

	Seite	Erfüllungsangaben (Auslassungen)
Ethik und Integrität		
G4-56 Grundsätze, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	15	
G4-57 Verfahren zur Ratsuche betreffend ethisches und gesetzeskonformes Verhalten	15	
G4-58 Mechanismen zur Meldung von unethischem oder gesetzeswidrigem Verhalten	15	
SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN		
Kategorie: Wirtschaftlich		
Aspekt: Wirtschaftliche Leistung – Managementansatz	27	
G4-EC1 Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	34	
G4-EC2 Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation	35	
G4-EC3 Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan	35	
G4-EC4 Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	35	
Aspekt: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen – Managementansatz	28	
G4-EC7 Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen und geförderten Dienstleistungen	28, 41	
G4-EC8 Art und Umfang erheblicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	30, 44	
Aspekt: Beschaffung – Managementansatz	29	
G4-EC9 Anteil an Ausgaben für lokale Zulieferer	29	
Kategorie: Ökologisch		
Aspekt: Materialien – Managementansatz	55	
G4-EN1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	62	
G4-EN2 Anteil Sekundärrohstoffe am Gesamtmaterialeinsatz	62	
Aspekt: Energie – Managementansatz	52	
G4-EN3 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	57	
G4-EN4 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	58	
G4-EN5 Energieintensität	57	
G4-EN6 Verringerung des Energieverbrauchs	58	
G4-EN7 Senkung des Energiebedarfs von Produkten und Dienstleistungen	59	
CRE1 Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	59	
Aspekt: Wasser – Managementansatz	55	
G4-EN8 Gesamtwasserentnahme nach Quelle	62	
CRE2 Spezifischer Wasserverbrauch von Gebäuden	62	
Aspekt: Emissionen – Managementansatz	54	
G4-EN15 Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	61	
G4-EN16 Indirekte energiebezogene Treibhausgasemissionen (Scope 2)	61	
G4-EN17 Weitere indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 3)	61	
G4-EN18 Intensität der Treibhausgasemissionen	61	
G4-EN19 Reduzierung der Treibhausgasemissionen	58	
CRE3 Spezifische Treibhausgasemissionen von Gebäuden	61	
CRE4 Spezifische Treibhausgasemissionen durch Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen	61	
G4-EN20 Emissionen Ozon abbauender Stoffe	61	
G4-EN21 NO _x , SO _x und andere signifikante Luftemissionen	61	
Aspekt: Abwasser und Abfall – Managementansatz	56	
G4-EN22 Gesamtvolumen der Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort	62	
G4-EN23 Gesamtgewicht des Abfalles nach Art und Entsorgungsmethode	62	
G4-EN24 Gesamtzahl und -volumen signifikanter Verschmutzungen		Keine
Aspekt: Produkte und Dienstleistungen – Managementansatz	51	
G4-EN27 Umfang der Maßnahmen zur Verringerung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	52, 60	

	Seite	Erfüllungsangaben (Auslassungen)
Aspekt: Compliance – Managementansatz	15	
G4-EN29 Bußgelder und nicht monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltauflagen		Keine
Aspekt: Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung – Managementansatz	56	
CRE5 Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	56	Keine
Aspekt: Transport – Managementansatz	52	
G4-EN30 Erhebliche ökologische Auswirkungen durch den Transport von Produkten und Mitarbeitern	52	
Aspekt: Insgesamt – Managementansatz	52	
G4-EN31 Aufwendungen und Investitionen für Umweltschutz nach Art	53	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. ökologischer Aspekte – Managementansatz	33	
G4-EN32 Prozentsatz neuer Lieferanten, die nach ökologischen Kriterien überprüft wurden	33	
G4-EN33 Wesentliche ökologische Auswirkungen in der Lieferkette		Keine
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. ökologischer Aspekte – Managementansatz	17	
G4-EN34 Anzahl der Beschwerden bzgl. ökologischer Auswirkungen		Keine
Kategorie: Gesellschaftlich		
ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG		
Aspekt: Beschäftigung – Managementansatz	65	
G4-LA1 Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation	70	
G4-LA2 Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte	69	
G4-LA3 Rückkehr nach Elternzeit	71	
Aspekt: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis – Managementansatz	67	
G4-LA4 Mitteilungsfristen von wesentlichen betrieblichen Veränderungen	67	
Aspekt: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz – Managementansatz	68	
G4-LA5 Prozentsatz der Gesamtbelegschaft, die in formellen Arbeitgeber-Arbeitnehmer-Ausschüssen vertreten ist, die die Überwachung von Programmen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz unterstützen und entsprechende Beratung anbieten	72	
G4-LA6 Art der Verletzung und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Ausfalltage und Abwesenheit sowie die Gesamtzahl der arbeitsbedingten Todesfälle nach Region und Geschlecht	73	
G4-LA7 Arbeiter mit hoher Erkrankungsrate oder -gefährdung im Zusammenhang mit ihrer Beschäftigung	73	
G4-LA8 Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in förmlichen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden		Keine
CRE6 Prozentualer Anteil der Organisation, deren betriebliche Compliance mithilfe eines international anerkannten Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagementsystems geprüft wird		0 %
Aspekt: Aus- und Weiterbildung – Managementansatz	65	
G4-LA9 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung	71	
G4-LA10 Programme zum dauerhaften Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit	71	
G4-LA11 Prozentsatz der Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbeurteilung und Karriereplanung	69	
Aspekt: Vielfalt und Chancengleichheit – Managementansatz	68	
G4-LA12 Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Diversitätsaspekten	72	
Aspekt: Gleicher Lohn für Frauen und Männer – Managementansatz	68	
G4-LA13 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen gegenüber Männern	68	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. Arbeitspraktiken – Managementansatz	33	
G4-LA14 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Arbeitspraktiken überprüft wurden	33	
G4-LA15 Wesentliche Auswirkungen auf Arbeitspraktiken in der Lieferkette		Keine
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. Arbeitspraktiken – Managementansatz	17	
G4-LA16 Anzahl Beschwerden bzgl. Auswirkungen auf Arbeitspraktiken		Keine
MENSCHENRECHTE		
Aspekt: Gleichbehandlung – Managementansatz	68	
G4-HR3 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		Keine

	Seite	Erfüllungsangaben (Auslassungen)
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. Menschenrechten – Managementansatz	33	
G4-HR10 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Menschenrechten überprüft wurden	33	
G4-HR11 Wesentliche Auswirkungen auf Menschenrechte in der Lieferkette		Keine
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. Menschenrechtsverletzungen – Managementansatz	17	
G4-HR12 Anzahl Beschwerden bzgl. Menschenrechtsverletzungen		Keine
GESELLSCHAFT		
Aspekt: Lokale Gemeinschaften – Managementansatz	40	
G4-S01 Prozentsatz der Standorte mit Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	46	
G4-S02 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	47	
CRE7 Zahl der Personen, die freiwillig und unfreiwillig vertrieben und/oder umgesiedelt wurden, aufgeschlüsselt nach Projekt	47	
Aspekt: Korruptionsbekämpfung – Managementansatz	17	
G4-S03 Anteil der auf Korruptionsrisiken überprüften Geschäftsstandorte und ermittelte Risiken	17	
G4-S04 Informationen und Schulungen zur Korruptionsbekämpfung	17	
G4-S05 Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen		Keine
Aspekt: Politik – Managementansatz	19	
G4-S06 Gesamtwert der politischen Spenden	21	
Aspekt: Wettbewerbswidriges Verhalten – Managementansatz	17	
G4-S07 Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung		Keine
Aspekt: Compliance – Managementansatz	15	
G4-S08 Bußgelder und Sanktionen wegen Gesetzesverstößen		Keine
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen – Managementansatz	33	
G4-S09 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Auswirkungen auf Gesellschaft überprüft wurden	33	
G4-S010 Negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen		Keine
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen – Managementansatz	17	
G4-S011 Anzahl Beschwerden bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen	17	
PRODUKTVERANTWORTUNG		
Aspekt: Kundengesundheit und -sicherheit – Managementansatz	42	
G4-PR1 Anteil wesentlicher Produkte und Dienstleistungen, die auf Sicherheit und Gesundheit geprüft wurden	48	
G4-PR2 Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln bzgl. Gesundheit und Sicherheit der Produkte und Dienstleistungen		Keine
Aspekt: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen – Managementansatz	42	
G4-PR3 Grundsätze und Verfahren zur Produktkennzeichnung sowie Anteil der Produkte und Dienstleistungen, die diesen unterliegen	43, 59	
G4-PR4 Gesamtzahl der Fälle von Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln bzgl. Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen		Keine
G4-PR5 Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	48	
CRE8 Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	59	
Aspekt: Werbung – Managementansatz	16	
G4-PR6 Verkauf verbotener oder umstrittener Produkte		Keine
G4-PR7 Gesamtzahl der Fälle von Nichteinhaltung von Vorschriften oder freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf Werbung einschließlich Anzeigen, Verkaufsförderung und Sponsoring, dargestellt nach Art der Folgen		Keine
Aspekt: Schutz der Privatsphäre des Kunden – Managementansatz	16	
G4-PR8 Gesamtzahl begründeter Beschwerden in Bezug auf den Schutz der Privatsphäre des Kunden und die Verletzung des Datenschutzes		Keine
Aspekt: Compliance – Managementansatz	15	
G4-PR9 Wesentliche Bußgelder bzgl. Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen		Keine

KONTAKT UND IMPRESSUM

G4-31 Kati Pohl
Nachhaltigkeitsmanagement/CSR

Telefon 030 897 86 5331
Telefax 030 897 86 5399

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Text und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, München
Deutsche Wohnen AG

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Dieser GRI-Bericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor.
Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com
zum Download zur Verfügung. Hier findet sich auch der Geschäftsbericht,
in den die Deutsche Wohnen weitere Nachhaltigkeitsinformationen
integriert hat.



DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com