

Nichtfinanzielle Zahlen und Fakten 2021



KENNZAHLEN

Berichtszeitraum und Grenzen

Der vorliegende Bericht umfasst nichtfinanzielle Informationen zur Deutsche Wohnen-Gruppe inklusive des Segments Pflege/Betreutes Wohnen (KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH). Die enthaltenen Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2021 (1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021).

Nichtfinanzielle Erklärung

Als Bestandteil unseres Geschäftsberichts 2021 haben wir am 31. März 2022 unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung zur Ergänzung unserer Lageberichterstattung um Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie Korruptionsprävention und die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen veröffentlicht. Damit erfüllen wir das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG), welches 2017 in Deutschland in Kraft getreten ist. Die Nichtfinanzielle Erklärung ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer Prüfung nach §§ 315 b und 315 c Handelsgesetzbuch (HGB) i. V. m. §§ 289 c bis 289 e unterzogen worden. Sie finden unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht 2021 auf Seite 94 ff.

Unternehmensführung

Governance

In %	2021		2020		2019	
Vielfalt Vorstand, Aufsichtsrat						
Personen im Vorstand nach Geschlecht	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Personen im Aufsichtsrat nach Geschlecht	67 ♂	33 ♀	67 ♂	33 ♀	83 ♂	17 ♀
Durchschnittliche Amtszeit im Aufsichtsrat (in Jahren)	8		7		9	
Vorstand nach Altersgruppe						
bis 45 Jahre	0		25		25	
46–55 Jahre	50		25		50	
über 55 Jahre	50		50		25	
Aufsichtsrat nach Altersgruppe						
bis 45 Jahre	0		0		16,7	
46–55 Jahre	50		50		33,3	
über 55 Jahre	50		50		50	

Ökonomie

In EUR Mio.	2021	2020	2019
Vertragsmieten	843,6	837,6	837,3
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	733,0	720,4	729,8
Ergebnis aus Verkauf vor verkaufsinduzierten Bewertungsgewinnen	174,5	308,7	186,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	85,7	82,0	88,3
FFO I	553,6	540,5 ¹	553,1
NAV	21.588,7	17.852,9 ²	16.791,3
Marktkapitalisierung (ohne eigene Anteile, in EUR Mrd.)	14,7	15,0	13,0

1 Berechnungsweise geändert: Zinserträge aus Darlehen an die QUARTERBACK-Gruppe werden nicht mehr in den FFO einbezogen und beim bereinigten EBT bereinigt. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert.

2 Vorjahresangabe durch Finalisierung der Kaufpreisallokation der QUARTERBACK-Transaktion geändert.

Vorbemerkung für alle Kennzahlentabellen:

Die Wahl der Einheiten und der Ausweis von Nachkommastellen wurden nach Aussagekraft und Leserfreundlichkeit entschieden. Durch Rundungen kann es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Kunden und Immobilien

Bestand und Quartiere

	Einheit	2021	2020	2019
Wohn- und Gewerbeeinheiten (gesamt)	Anzahl	153.958	158.284	164.044
davon Wohneinheiten	Anzahl	151.163	155.408	161.261
davon Gewerbeeinheiten	Anzahl	2.795	2.876	2.783
Gebäude im Bestand	Anzahl	~15.380	~16.400	~17.000
Gebäude mit elektronischem Zugangssystem <i>KIWI</i>	Anzahl	9.500	6.936	4.565
Denkmalgeschützte Einheiten	Anzahl	~30.000	~30.000	~30.000
Anteil Bestand in Core ⁺ -Märkten	%	94,6	93,2	91,9
Anteil Bestand in Core-Märkten	%	5,3	6,7	8,0
Anteil Bestand in Berlin	%	74,8	73,3	71,7
Marktanteil in Berlin (Wohneinheiten)	%	5,7	5,8	6,0
Fair Value Immobilien ³	EUR Mrd.	27,6	26,2	24,2
Fair Value je Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ²	2.894	2.683	2.394
Fair Value Pflegeimmobilien	EUR Mrd.	1,2	1,2	1,2
Fair Value Projektentwicklung	EUR Mrd.	1,2	0,9	0,3
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR/m ² /Monat	7,20	6,71	6,94
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,4	1,7	1,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m ²	60,0	60,1	60,4
Pflegeimmobilien	Anzahl	72	77	89
Pflegeplätze	Anzahl	9.580	10.580	12.200
Investitionen in Sanierung und Instandhaltung (gesamt) ⁴	EUR/m ²	35,52	36,15	45,45
davon Investitionen in Sanierung	EUR/m ²	25,26	25,76	35,53
davon Investitionen in Instandhaltung	EUR/m ²	10,26	10,39	9,92
Durchschnittliche Investitionen bei Mieterwechsel je Wohnung	EUR	9.811	9.441	10.853
Investitionen in Altlastensanierung	EUR Mio.	5,9	6,7	11,6
Investitionsvolumen in die Lieferkette	EUR Mio.	437,0	537,9	545,6

³ Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden.

⁴ Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; inklusive Investitionen in Altlastensanierung.

Kundenzufriedenheit und Service

	Einheit	2021	2020	2019
Mieterbefragung				
Teilnahmequote	%	34	33	36
Zufriedenheit mit der Wohnsituation	%	86	88	87
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin	%	81	82	78
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Jahre	13	12	12

Außenanlagen

	Einheit	2021	2020	2019
Investitionen in die Außenanlagen des Bestands	EUR Mio.	10,6	16,3	7,1
Grünflächen	Mio. m ²	6,9	7,3	7,9
davon Mietergärten	Mio. m ²	0,9	0,85	0,89
davon Flächen mit hoher Biodiversität	Mio. m ²	0,6	0,70	0,74
Bäume auf Bestandsfläche	Anzahl	~67.100	~69.500	~64.000
Spielplätze	Anzahl	1.593	1.456	1.455
Versiegelungsgrad der Grundstücke ⁵	%	40,4	40,7	39,7

⁵ Berechnung des Versiegelungsgrades: Bedeckung der Erdoberfläche mit undurchlässigen Materialien in Bezug auf die Fläche des Flurstücks.

Mitarbeiter:innen

Vorbemerkung Kennzahlentabellen Mitarbeiter:innen

Zum 31. Dezember 2021 waren insgesamt 5.633 Mitarbeiter:innen (31. Dezember 2020: 5.788) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die verringerte Mitarbeiterzahl ist insbesondere auf die ISARIA München Projektentwicklungs GmbH zurückzuführen (73 Mitarbeiter:innen Stand 31.12.2020), die seit Februar 2021 nicht mehr zur Deutschen Wohnen-Gruppe gehört.

Die Angaben umfassen – sofern nicht anders gekennzeichnet – jeweils festangestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl – einschließlich Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen) der Deutsche Wohnen-Gruppe inklusive der FACILITA und der SYNVIA-Gruppe (ab 2020) jeweils zum Stichtag 31. Dezember. Die mittlere Führungsebene umfasst Team-, Service-Point- und Standortleiter:innen. Die obere Führungsebene umfasst Geschäftsführer:innen, Managing Directors und Directors.

Für das Pflegesegment werden die Kennzahlen ab 2020 erstmals berichtet und separat dargestellt. Sie umfassen die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG-Gruppe sowie die KATHARINENHOF®-Gruppe.

Die regionale Aufschlüsselung der Kennzahlen ist für die Deutsche Wohnen nicht anwendbar, da alle Unternehmensstandorte in Deutschland liegen. Weitere Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind, führen in unserem Unternehmen Tätigkeiten in nicht wesentlichem Umfang aus. Die Aufschlüsselung der Kennzahlen wird daher nicht berichtet, da der Aufwand zur Erhebung in keinem Verhältnis zum Erkenntnisgewinn steht.

Deutsche Wohnen-Gruppe⁶

Wesentliche Kennzahlen für Mitarbeiter:innen

	Einheit	2021	2020	2019
Gesamtzahl der Angestellten	Anzahl	1.435	1.492	1.409
	Ø	1.474	1.454	1.370
davon in Hauptstadtregion Berlin	Anzahl	1.213	1.259	1.196
	%	84,5	84,4	84,9
davon unbefristet	Anzahl	664 ♂ 678 ♀	686 ♂ 702 ♀	637 ♂ 660 ♀
	%	93,5	93,0	92,1
davon befristet	Anzahl	46 ♂ 47 ♀	58 ♂ 46 ♀	55 ♂ 57 ♀
	%	6,5	7,0	7,9
davon Vollzeit	Anzahl	693 ♂ 601 ♀	725 ♂ 608 ♀	675 ♂ 590 ♀
	%	90,2	89,3	89,8
davon Teilzeit	Anzahl	17 ♂ 124 ♀	18 ♂ 141 ♀	17 ♂ 127 ♀
	%	9,8	10,7	10,2
Mitarbeiter:innen nach Funktionsbereich				
in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung	Anzahl	1.031	1.057	1.056
in der Holding	Anzahl	404	435	353
Mitarbeiter:innen in der Kundenbetreuung (gesamt)	Anzahl	997	1.013	1.019
davon FACILITA-Mitarbeiter:innen	Anzahl	314	314	313
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	20,9	26,0	28,1
Gesamtzahl neuer Angestellter ⁷	Anzahl	181	223	315
	%	12,6	14,9	22,4
Angestelltenfluktuation gesamt ⁸	Anzahl	231	146	178
	%	15,0	9,6	12,2
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen ⁸	Anzahl	124	65	84
	%	8,0	4,3	5,8
Betriebszugehörigkeit ⁹				
bis 1 Jahr	%	11,8	13,3	19,9
1 bis 5 Jahre	%	50,2	51,6	45,0
6 bis 15 Jahre	%	26,2	19,1	18,2
16 bis 25 Jahre	%	6,0	9,0	10,0
über 25 Jahre	%	5,8	7,0	6,9
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ⁹	Jahre	6,9	7,0	6,8
Umfrage Mitarbeiterzufriedenheit ¹⁰				
Teilnahmequote	%	66	-	71
Anteil „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin	%	75	-	77

⁶ Ohne Segment Pflege und Betreutes Wohnen

⁷ Berücksichtigt wurden alle Eintritte vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

⁸ Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember – diese Kennzahl beinhaltet keine Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen. Die positive Tendenz der Vorjahre wurde im Berichtsjahr vermutlich vom bevorstehenden Zusammenschluss mit der Vonovia SE negativ beeinflusst.

⁹ Ohne SYNIA-Gruppe

¹⁰ Die Mitarbeiterbefragung findet in einem zweijährlichen Rhythmus statt und wurde im Jahr 2019 vorgezogen. Im Zusammenhang mit der Einführung des Digitalen Arbeitsplatzes im Jahr 2020 gab es Umfragen, die aufgrund der Pandemie auch auf das Arbeiten im Homeoffice ausgeweitet wurden. Die Granularität der Befragung ist nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

Vielfalt

	Einheit	2021		2020		2019	
Belegschaft nach Geschlecht	%	49,9 ♂	50,5 ♀	49,9 ♂	50,1 ♀	49,1 ♂	50,9 ♀
Führungsebene nach Geschlecht							
Vorstand	Anzahl	4 ♂	0 ♀	4 ♂	0 ♀	4 ♂	0 ♀
	%	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Obere Führungsebene	Anzahl	30 ♂	13 ♀	32 ♂	13 ♀	30 ♂	17 ♀
	%	69,8 ♂	30,2 ♀	71,1 ♂	28,9 ♀	63,8 ♂	36,2 ♀
Mittlere Führungsebene	Anzahl	43 ♂	47 ♀	40 ♂	43 ♀	28 ♂	40 ♀
	%	47,8 ♂	52,2 ♀	48,2 ♂	51,8 ♀	41,2 ♂	58,8 ♀
Anteil Frauen in Führungspositionen	%	43,8		42,4		47,9	
Belegschaft nach Altersgruppe							
bis 35 Jahre	Anzahl	502		525		514	
	%	35,0		35,2		36,5	
36–45 Jahre	Anzahl	380		401		370	
	%	26,5		26,9		26,3	
46–55 Jahre	Anzahl	313		331		330	
	%	21,8		22,2		23,4	
über 55 Jahre	Anzahl	240		235		195	
	%	16,7		15,8		13,8	
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre	42		42		41	
Führungsebene nach Altersgruppe							
Obere Führungsebene							
bis 35 Jahre	Anzahl	1		1		2	
	%	2,3		2,2		4,3	
36–45 Jahre	Anzahl	24		24		27	
	%	55,8		53,3		57,4	
46–55 Jahre	Anzahl	12		15		13	
	%	27,9		33,3		27,7	
über 55 Jahre	Anzahl	6		5		5	
	%	14,0		11,1		10,6	
Mittlere Führungsebene							
bis 35 Jahre	Anzahl	15		13		14	
	%	16,7		15,7		20,6	
36–45 Jahre	Anzahl	44		44		29	
	%	48,9		53,0		42,6	
46–55 Jahre	Anzahl	15		14		17	
	%	16,7		16,9		25,0	
über 55 Jahre	Anzahl	16		12		8	
	%	17,8		14,5		11,8	
Gesamtmitarbeiter:innen Nachkriegsgeneration (1946–1955)	Anzahl	5		13		18	
	%	0,3		0,9		1,3	
Gesamtmitarbeiter:innen Babyboomer (1956–1964)	Anzahl	197		220		219	
	%	13,7		14,7		15,5	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation X (1965–1979)	Anzahl	487		516		491	
	%	33,9		34,6		34,8	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Y (1980–1993)	Anzahl	562		576		552	
	%	39,2		38,6		39,2	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Z (1994–heute)	Anzahl	184		167		129	
	%	12,8		11,2		9,2	
Schwerbehindertenquote	%	3,9		3,6		3,2	

	Einheit	2021	2020	2019
Vergütung der Mitarbeiter:innen¹¹				
Durchschnittliche Gehaltserhöhung p. a.	%	4,4	6,2	6,0
Verhältnis der Vergütung des CEOs zur durchschnittlichen Mitarbeitervergütung ¹²	x-fach	36	36	36

11 Ohne SYN VIA-Gruppe

12 Werte ohne FACILITA, SYN VIA-Gruppe, Managing Directors und Directors. Durchschnittliche Vergütung der festangestellten Mitarbeiter:innen (exklusive mittlerer und oberer Führungsebene, Auszubildenden, Praktikant:innen und Student:innen) im Verhältnis zur Vergütung des CEOs (exklusive Long Term Incentive) für das jeweilige Berichtsjahr.

Ausbildung¹³

	Einheit	2021	2020	2019
Auszubildende				
Auszubildende	Anzahl	60	69	60
Ausbildungsquote	%	5,6	6,2	5,6
Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben				
	Anzahl	27	17	16
	%	90,0	100,0	100,0
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind				
	Anzahl	22	15	15
	%	73,0	88,2	93,8

13 Ohne FACILITA und SYN VIA-Gruppe sowie ohne Praktikant:innen.

Personalentwicklung¹⁴

	Einheit	2021	2020	2019
Anzahl Mitarbeiter:innen, die an Weiterbildungen teilgenommen haben				
Oberer Führungsebene, gesamt	Anzahl	39	39	35
nach Geschlecht	Anzahl	26 ♂ 13 ♀	27 ♂ 12 ♀	23 ♂ 12 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Anzahl	65	71	60
nach Geschlecht	Anzahl	28 ♂ 37 ♀	31 ♂ 40 ♀	28 ♂ 32 ♀
Übrige Belegschaft, gesamt	Anzahl	690	903	701
nach Geschlecht	Anzahl	251 ♂ 439 ♀	500 ♂ 403 ♀	454 ♂ 247 ♀
Durchschnittliche Stundenzahl für Weiterbildung, gesamt				
Oberer Führungsebene, gesamt	Stunden	12,8	17,6	21,1
nach Geschlecht	Stunden	13,1 ♂ 21,1 ♀	19,9 ♂ 34,8 ♀	24,2 ♂ 15,0 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Stunden	22,4	34,0	30,5
nach Geschlecht	Stunden	18,9 ♂ 25,0 ♀	33,6 ♂ 31,9 ♀	34,1 ♂ 27,3 ♀
Übrige Belegschaft, gesamt	Stunden	11,7	16,0	20,3
nach Geschlecht	Stunden	13,7 ♂ 10,5 ♀	19,9 ♂ 11,2 ♀	22,7 ♂ 15,7 ♀
Weiterbildungsstunden, gesamt				
Weiterbildungstage, gesamt	Tage	1.282	2.258	2.107
Anteil Weiterbildungsstunden mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit				
Weiterbildungsquote Führungskräfte	%	8,0	3,9	7,8
Weiterbildungsquote (ohne Führungskräfte)	%	91,0	88,6	81,2
Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter:innen				
	EUR Tsd.	622	711	696

14 Ohne SYN VIA-Gruppe.

Beruf und Familie

	Einheit	2021		2020		2019	
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	710 ♂	725 ♀	744 ♂	748 ♀	692 ♂	717 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht ¹⁵	Anzahl	17 ♂	68 ♀	18 ♂	55 ♀	15 ♂	48 ♀
	%	2,4 ♂	9,4 ♀	2,4 ♂	7,4 ♀	2,2 ♂	6,7 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind, nach Geschlecht	Anzahl	17 ♂	25 ♀	18 ♂	19 ♀	14 ♂	23 ♀
	%	2,4 ♂	3,4 ♀	2,4 ♂	2,5 ♀	2,0 ♂	3,2 ♀
Rückkehrrate an den Arbeitsplatz der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht	%	100,0 ♂	36,8 ♀	100,0 ♂	34,5 ♀	93,3 ♂	47,9 ♀
Anteil der Mitarbeiter:innen, die Homeoffice in Anspruch genommen haben ¹⁶	%	90,4		89,2		42,9	

15 Berücksichtigt wurden alle Mitarbeiter:innen, die vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres Elternzeit in Anspruch genommen haben.

16 Ohne FACILITA, SYNIVIA-Gruppe – diese Kennzahl beinhaltet keine Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen, geringfügig Beschäftigten. Der Anstieg im Jahr 2020 ergibt sich aus der Coronapandemie.

Gesundheit und Arbeitssicherheit

	Einheit	2021	2020	2019
Gemeldete Arbeitsunfälle	Anzahl	33	50	37
Gemeldete Arbeitsunfälle Geschäftspartner:innen	Anzahl	0	2	0
Arbeitsausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen ¹⁷	Anzahl	429	385	578
Arbeitsbedingte Todesfälle, Gesamtbelegschaft	Anzahl	0	0	0
Arbeitsbedingte Todesfälle, Geschäftspartner:innen	Anzahl	0	0	-
Arbeitsunfallquote (Arbeitsunfälle im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter:innen)	%	0,004	0,01	0,01
Mitarbeiter:innen, die die <i>machtfit</i> -Plattform genutzt haben ¹⁸	Anzahl	730	743	414
Anteil der Mitarbeiter:innen, die die <i>machtfit</i> -Plattform genutzt haben ¹⁸	%	68,2	66,9	38,3
Anteil der Arbeitsplätze, die hinsichtlich Gesundheit und Arbeitssicherheit überprüft wurden	%	95,0	95,0	95,0
Grad der Abdeckung der Gesamtbelegschaft über Arbeitssicherheitsausschüsse	%	100,0	100,0	100,0
Krankenquote gesamt ¹⁹	%	5,8	6,0	5,6

17 Kumulierte Anzahl der Ausfalltage, an denen Mitarbeiter:innen nicht in der Lage sind, ihrer gewöhnlichen Tätigkeit aufgrund eines Arbeitsunfalls nachzugehen.

18 Zahlen exkl. FACILITA, SYNIVIA-Gruppe

19 Verlorene Tage gemäß der Berechnung der tatsächlichen Abwesenheit (ausgedrückt als Prozentsatz) im Verhältnis zu den insgesamt für die Mitarbeiter:innen im selben Zeitraum vorgesehenen Arbeitstagen.

Segment Pflege und Betreutes Wohnen

Wesentliche Kennzahlen für Mitarbeiter:innen²⁰

	Einheit	2021		2020	
Gesamtzahl der Angestellten	Anzahl	4.198		4.093	
	Ø	4.188		4.091	
davon unbefristet	Anzahl	739 ♂	2.670 ♀	730 ♂	2.766 ♀
	%	81,2		85,4	
davon befristet	Anzahl	207 ♂	582 ♀	151 ♂	446 ♀
	%	18,8		14,6	
davon Vollzeit	Anzahl	642 ♂	1.520 ♀	568 ♂	1.455 ♀
	%	51,5		49,4	
davon Teilzeit	Anzahl	304 ♂	1.732 ♀	308 ♂	1.762 ♀
	%	48,5		50,6	
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	48,0		49,9	
Gesamtzahl neuer Angestellter ²¹	Anzahl	1.110		992	
	%	26,4		24,2	
Angestelltenfluktuation gesamt ²²	Anzahl	1.196		819	
	%	28,0		20,0	
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen	Anzahl	660		362	
	%	15,7		8,8	
Betriebszugehörigkeit					
bis 1 Jahr	%	19,7		21,8	
1 bis 5 Jahre	%	37,4		35,2	
6 bis 15 Jahre	%	26,8		26,5	
16 bis 25 Jahre	%	10,2		10,1	
über 25 Jahre	%	6,0		6,4	
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	7,6		7,7	
Krankenquote gesamt ²³	%	6,9		6,1	

20 Für das Jahr 2020 ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17) der KATHARINENHOF®-Gruppe; der Durchschnitt errechnet sich aus den letzten 12 Monaten.

21 Berücksichtigt wurden alle Eintritte vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

22 Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember.

23 Verlorene Tage gemäß der Berechnung der tatsächlichen Abwesenheit (ausgedrückt als Prozentsatz) im Verhältnis zu den insgesamt für die Mitarbeiter:innen im selben Zeitraum vorgesehenen Arbeitstagen.

Vielfalt²⁴

	Einheit	2021		2020	
Belegschaft nach Geschlecht	%	22,5 ♂	77,5 ♀	21,5 ♂	78,5 ♀
Führungsebene nach Geschlecht					
Obere Führungsebene, gesamt	Anzahl	21 ♂	38 ♀	19 ♂	16 ♀
	%	35,6 ♂	64,4 ♀	54,3 ♂	45,7 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Anzahl	32 ♂	74 ♀	37 ♂	92 ♀
	%	30,2 ♂	69,8 ♀	28,7 ♂	71,3 ♀
Anteil Frauen in Führungspositionen	%	67,9		65,9	
Belegschaft nach Altersgruppe					
bis 35 Jahre	Anzahl	1.178		1.026	
	%	28,1		25,1	
36-45 Jahre	Anzahl	927		953	
	%	22,1		23,3	
46-55 Jahre	Anzahl	1.005		1.074	
	%	23,9		26,2	
über 55 Jahre	Anzahl	1.088		1.040	
	%	25,9		25,4	
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre	43		45	
Gesamtmitarbeiter:innen Nachkriegsgeneration (1946-1955)	Anzahl	68		104	
	%	1,6		2,5	
Gesamtmitarbeiter:innen Babyboomer (1956-1964)	Anzahl	867		928	
	%	20,7		22,7	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation X (1965-1979)	Anzahl	1.519		1.509	
	%	36,2		36,9	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Y (1980-1993)	Anzahl	1.197		1.161	
	%	28,5		28,4	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Z (1994-heute)	Anzahl	547		391	
	%	13,0		9,6	
Schwerbehindertenquote	%	6,2		5,5	

24 Für das Jahr 2020: Ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17) der KATHARINENHOF®-Gruppe

Ausbildung

	Einheit	2021		2020	
Auszubildende	Anzahl	267		231	
davon im Berichtsjahr eingestellt	Anzahl	120		81	
Ausbildungsquote	%	6,4		5,5	
Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben	Anzahl	54		42	
	%	68		95,2	
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind	Anzahl	42		36	
	%	77,8		85,7	

Beruf und Familie²⁵

	Einheit	2021		2020	
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	946 ♂	3.252 ♀	881 ♂	3.212 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht ²⁶	Anzahl	13 ♂	140 ♀	16 ♂	153 ♀
	%	1,4 ♂	4,3 ♀	1,8 ♂	4,8 ♀

25 Für das Jahr 2020: Ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17) der KATHARINENHOF®-Gruppe.

26 Berücksichtigt wurden alle Mitarbeiter:innen, die sich vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres ganz oder teilweise in Elternzeit befanden.

Umwelt und Klima

Vorbemerkung Kennzahlentabellen Umwelt

Zur Steuerung der wesentlichen Umweltthemen messen wir anhand spezifischer Kennzahlen nachhaltigkeitsrelevante Auswirkungen und Leistungen. Diese sind in den nachfolgenden Tabellen für die Verwaltungstätigkeiten und -standorte sowie für den Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne Pflege und Betreutes Wohnen) abgebildet. Sofern nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die Kennzahlen auf das jeweilige Geschäftsjahr und den gesamten Konzern (d.h. alle vollkonsolidierten Unternehmen gemäß dem jeweiligen Konzernjahresabschluss).

Eine Ausnahme von der Bilanzierungsregel bildet die Berücksichtigung der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, einem Joint Venture, an dem die Deutsche Wohnen 49% der Anteile hält. Die Belieferung des zentral wärmeversorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie durch die G+D wird in den Verbräuchen der Energiebilanz ausgewiesen und ist in allen abgeleiteten Kennzahlen berücksichtigt. Die eingespeiste, verkaufte Energie (BHKWs und Energieproduktion der von der G+D gekauften Stadtwerke Thale GmbH) wird nicht in der Energie- und Klimabilanz der Deutsche Wohnen ausgewiesen.

Umweltdaten Verwaltung

Energieverbrauch der Strom- und Wärmeversorgung²⁷

In MWh	2021	2020	2019
Heizenergie			
Erdgas	989	1.087	1.205
Pellets	4,9	5,7	5,8
Fernwärme	4.959	5.635	5.563
Strom	1.081	1.349	1.378
Gesamt	7.034	8.077	8.152

27 Die Werte bilden den witterungsbereinigten Strom- und Wärmeverbrauch der Verwaltung ab, die insgesamt 117 Büros umfasst. Die Werte für das Jahr 2021 wurden für den Stromverbrauch auf Basis der Abrechnung und für den Heizenergieverbrauch basierend auf den Prognosewerten des Vorjahres ermittelt.

Energie- und Emissionsintensität

		2021	2020	2019
Energieverbrauch je m ² Nutzfläche ²⁸	MWh/m ²	0,218	0,251	0,253
Energieintensität je Mitarbeiter:in ²⁹				
Wärmeverbrauch je Mitarbeiter:in ²⁹	MWh/MA	5,77	6,36	6,41
Stromverbrauch je Mitarbeiter:in ²⁹	MWh/MA	1,05	1,28	1,30
Klimaemissionen je m ² Nutzfläche ³⁰	t CO ₂ e	0,064	0,071	0,079

28 Die Intensitätsangaben beziehen sich auf 32.221 m² Nutzfläche.

29 Der durchschnittliche Strom- und Wärmebedarf je Mitarbeiter:in bezieht sich 2019 auf 1.056 Mitarbeiter:innen, 2020 auf 1.057 Mitarbeiter:innen und im Berichtsjahr auf 1.031 Mitarbeiter:innen. Es wurden die Mitarbeiter:innen berücksichtigt, die aktiv an den Standorten beschäftigt sind, wodurch die Zahlen von der Zahl der Gesamtbelegschaft der Deutsche Wohnen abweichen.

30 Die Emissionsintensität wurde auf Basis der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3 (Kat. 3)-Emissionen der Verwaltung berechnet (siehe Deutsche Wohnen-Klimabilanz auf S. 20).

Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung³¹

In kg	2021	2020	2019
Schwefeldioxid (SO ₂)	726	773	766
Stickstoffoxide (NO _x)	1.994	2.469	2.461
Feinstaub (PM)	110	121	118
Gesamt	2.830	3.363	3.346

31 Die Luftschadstoffemissionen wurden mit den Faktoren von GEMIS 5.0 berechnet. Die Werte zeigen die direkten und indirekten Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung.

Flotte und Verkehr

	2021	2020	2019
Anzahl konventioneller Fahrzeuge	144	173	178
Zurückgelegte Kilometer	850.042	936.012	-
Anzahl E-Fahrzeuge und Hybridfahrzeuge	80	38	33
Zurückgelegte Kilometer	368.172	230.850	-
Anzahl E-Bikes	35	28	23
Zurückgelegte Kilometer	39.770	57.471	-
Anzahl Fahrräder	112	89	107

Kraftstoffverbrauch der Flotte³²

		2021	2020	2019
Benzin	MWh	517	578	623
Diesel	MWh	40	94	151
Gemittelte CO ₂ -Emissionen laut Herstellerangaben	g/km	108	114	114

32 Die Umrechnung des Verbrauchs in Litern erfolgte über den Heizwert der Kraftstoffe. Dafür wurden Durchschnittswerte für Super-Benzin (8,4 kWh/l) und Diesel (9,8 kWh/l) zugrunde gelegt. Die Realverbräuche werden in der Klimabilanz bei den Scope-1-Emissionen berücksichtigt.

Eingesetzte Materialien nach Gewicht

In t	2021	2020	2019
Druck- und Kopierpapier	45,4	25,3	36,1
Fußbodenbelag (Teppich)	4,3	9,1	3,4
Fenster	0,0	19,4	20,1
Mieterpost	14,2	14,5	25,4
Wandfarbe	1,3	3,1	-

Umweltdaten Portfolio**Sanierung**

	Einheit	2021 ³³	2020	2019
Sanierte Wohneinheiten ³⁴	Anzahl	13.194	13.488	14.794
davon energetische Sanierung ³⁵	Anzahl	3.746	2.863	3.109
Jährliche energetische Sanierungsquote	%	2,5	1,8	1,9
davon komplexe energetische Sanierung	%	1,1	0,8	1,9
Senkung des Energiebedarfs	MWh	6.817	5.523	13.260
Senkung von Klimaemissionen	t CO ₂ e	1.711	775	1.943
Investitionen in die Sanierung und Instandhaltung	EUR Mio.	343,4	365,4	469,1
davon Investitionen in die Sanierung	EUR Mio.	244,2	260,4	366,7
davon energetische Sanierung	EUR Mio.	44,3	34,2	41,2
davon komplexe energetische Sanierung ³⁶	EUR Mio.	31,1	19,2	30,4

33 Im Vergleich zum Vorjahr ist die Höhe der Investitionen gesunken. Dies ist zum einen auf die geringe Mieterfluktuation zurückzuführen und zum anderen besteht in Anbetracht der regulatorischen Unsicherheiten Zurückhaltung in Bezug auf den Beginn neuer komplexer Sanierungsprojekte sowie zeitliche Verzögerungen aufgrund der Coronapandemie.

34 Ab 2019 inklusive Mieterwechseln und ohne Flächenprogramme.

35 Ohne Flächenprogramme, Senkung des Endenergiebedarfs durch Sanierung im Vergleich zum Vorjahr auf Basis der Energieausweisdaten. Das Einsparpotenzial an Klimaemissionen wurde nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS 5.0 berechnet.

36 Unter komplexer energetischer Sanierung versteht man die Kombination von Einzelmaßnahmen, wie Fassadensanierung, Fenstererneuerung, Dämmung der oberen Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke und weitere Gebäudemaßnahmen.

Energieintensität der Wohneinheiten

In %	2021	2020	2019
Energieeffizienzklassen nach Endenergiebedarf³⁷			
A+ < 30kWh und A30 bis < 50 kWh	0,5	0,3	0,3
B 50 bis < 75 kWh	8,9	8,9	6,4
C 75 bis < 100 kWh	25,9	24,1	22,8
D 100 bis < 130 kWh	27,7	27,6	30,2
E 130 bis < 160 kWh	20,5	20,8	23,5
F 160 bis < 200 kWh	12,5	12,5	11,3
G 200 bis < 250 kWh	2,9	3,8	3,3
H > 250 kWh	1,0	1,9	2,4
Durchschnittliche Energieeffizienz ³⁷	122,8	125,1	128,9

37 Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise bezogen auf die Nutzfläche der Wohneinheiten (die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten sind i. d. R. dabei unberücksichtigt, da hierfür kein Energieausweis erforderlich ist).

Wesentlicher Materialeinsatz für Neubau- und Sanierungsprojekte nach Gewicht oder Volumen³⁸

		2021	2020	2019
Grundbaustoffe				
Baustahl	t	89	1.303	-
Beton	m ³	961	9.057	-
Estrich	t	110	1.403	1.070
Holz (z. B. Bauholz, Holzfaser, Tragwerke aus Holz)	m ³	9.524	4.013	255
Poroton	m ³	144	1.102	-
Fassade/Dämmung				
Fenster (Aluminium)	m ²	4	301	-
Fenster (Holz/Aluminium)	m ²	0	1.632	-
Fenster (Holz)	m ²	2.809	7.533	-
Fenster (Kunststoff)	m ²	1.296	9.021	-
Fensterbänke (Aluminium)	m	1.460	4.652	-
Fensterbänke (Zinkblech)	m	4.032	8.406	-
Mineralischer Fassadenputz/Oberputz	m ²	56.877	41.699	-
Mineralwolle	m ³	7.695	9.531	17.755
Styropor und Perimeterdämmung ³⁹	m ³	742	955	1.129
Zellulose-Einblasdämmung	m ³	90	1.193	2.921
Dach				
Dachabdichtungsbahnen (Bitumen)	m ²	26.203	19.796	-
Dachabdichtungsbahnen (Kunststoff)	m ²	269	13.502	-
Dachsteine (Beton)	m ²	2.535	11.453	-
Dachsteine (Ton)	m ²	4.502	8.015	-
Regenrinnen und Fallrohre (Zinkblech)	m	7.410	11.820	-
Dacheindeckung/Verkleidung (Zinkblech)	m	2.615	4.513	-

38 Je nach Anzahl und Umfang der durchgeführten Sanierungsprojekte fällt die Menge der eingesetzten Materialien unterschiedlich hoch aus. Der Anteil der eingesetzten Materialien verteilt sich zu 75% auf Sanierungen und 25% auf Neubau.

39 Styropor wurde vorwiegend für Perimeterdämmung (im Erdreich) als auch für Dachdämmung genutzt. Fassadendämmung erfolgte ausschließlich mit Mineralwolle.

		2021	2020	2019
Ausbau				
Bodenbelag (Holz)	m ²	4.917	18.692	-
Bodenbelag (Fliesen)	m ²	2.069	4.918	-
Bodenbelag (Linoleum)	m ²	6.021	8.494	-
Wandfliesen	m ²	3.493	17.003	-
Trockenbauplatten/Trockenputz (nicht auf Ständerwerk)	m ²	1.433	8.856	-
Trockenbauwände	m ²	5.868	31.576	-

Wesentlicher Materialeinsatz für Mieterwechsel⁴⁰

		2021	2020	2019
Badmodernisierungen				
Waschtische	Anzahl	1.993	2.227	1.796
Armaturen	Anzahl	3.986	4.454	3.592
WC-Anlagen	Anzahl	1.993	2.227	1.796
Badewannen	Anzahl	1.993	2.227	1.796
Fliesen	m ²	41.059	42.967	29.657
Erneuerung von Gasetagenheizungen	Anzahl	141	126	75
Fußböden	m ²	46.623	33.363	54.310

⁴⁰ Je nach Anzahl und Umfang der durchgeführten Mieterwechsel fällt die Menge der eingesetzten Materialien unterschiedlich hoch aus.

Energieverbrauch Bestand

In MWh	Absolut ⁴¹		Like-for-like ⁴²	
	2021	2020 ⁴³	2021	2020
Direkter Energieverbrauch	434.350	475.433	404.809	408.623
Erdgas	431.819	462.588	395.839	396.906
Heizöl	2.531	12.845	8.970	11.717
Indirekter Energieverbrauch	1.075.786	1.099.331	1.041.254	1.051.776
Fernwärme	642.664	645.803	620.464	622.911
Nahwärme ⁴⁴	395.240	418.475	388.052	397.192
regenerative Fern- und Nahwärme	80.674	79.833	78.910	77.770
regenerativer Anteil (in %)	7,8	7,5	7,8	7,6
Strom für Wärmeversorgung	994	1.381	994	1.262
Strom für Allgemeinflächen	36.888	33.672	31.744	30.412
davon regenerativ	30.764	29.318	27.322	26.177
regenerativer Anteil (in %)	83,4	87,1	86,1	86,1
Gesamt	1.510.137	1.574.765	1.446.064	1.460.400
davon regenerativ	111.439	109.151	106.233	103.947
regenerativer Anteil (in %)	7,4	6,9	7,3	7,1

⁴¹ Die Werte bilden den Energieverbrauch des gesamten Bestands der Deutsche Wohnen ab. Als Bezugsflächen wurden folgende Mietflächen verwendet: 2021 – 9,5 Mio. m², 2020 – 9,8 Mio. m². Die Unterteilung in direkten und indirekten Energieverbrauch wurde im Vergleich zu den Vorjahren geschärft. Der gesamte Heizenergieverbrauch wurde anhand von Energieausweisen der jeweiligen Gebäude mit dem Bezug auf die Gebäudenutzfläche (Mietfläche * Faktor 1,2) ermittelt. Die Verbrauchskennzahlen stammen zu 58% aus Verbrauchsenergieausweisen, zu 29% aus Bedarfsenergieausweisen und zu 13% aus Bewertungen nach Baualtersklassen unter Berücksichtigung der Energieträger. Bei der Kategorie „Strom für Wärmeversorgung“ handelt es sich um den Stromverbrauch der Mieteinheiten mit Elektroheizung, wie zum Beispiel einer Nachtspeicherheizung. Die Stromversorgung der Allgemeinflächen ist für rund 85% unseres Vermietungsbestands über einen Grünstrom-Rahmenvertrag abgedeckt. Der Stromverbrauch wird über die Abrechnung des Energieversorgers erfasst und nur der restliche, nicht-regenerative Anteil anhand eines Durchschnittswerts je Mietfläche errechnet.

⁴² Der Like-for-like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-like-Bezugsrahmen für die Wärme- und Allgemeinstromversorgung umfasst rund 9 Mio. m² Mietfläche und 148.702 Mieteinheiten.

⁴³ Die Energieverbräuche wurden aktualisiert und weichen von den Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab. Dies ist auf die aktualisierten Endenergiewerte und Angaben zu den Energieträgern der Wärmeversorger zurückzuführen.

⁴⁴ Mit Nahwärme werden Gebäude durch gewerbliche Anbieter versorgt, die Anlagen vor Ort betreiben. Der regenerative Anteil bezieht sich auf die Heizenergie, die mit Pellets und Biogas erzeugt wurde, sowie auf den ausgewiesenen Anteil regenerativer Energie an der Fernwärmebereitstellung der jeweiligen Versorger (veröffentlichte Zertifikate). Dieser regenerative Anteil wird aktuell nicht von allen Versorgern ausgewiesen. Es wird angestrebt, diese Angaben durch Abfragen zu vervollständigen.

Energieintensität Bestand⁴⁵

	Absolut		Like-for-like	
	2021	2020	2021	2020
Energieverbrauch MWh je m ² Mietfläche	0,159	0,160	0,159	0,160
Energieverbrauch MWh je Mieteinheit	9,8	9,9	9,7	9,9

45 Die Energieintensitäten je m² Mietfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten für Wärmeversorgung und Allgemiestrom des gesamten Bestands bzw. Like-for-Like Rahmens. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-Like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle „Energieverbrauch Bestand“.

Luftschadstoffemissionen des Bestands⁴⁶

In t	Absolut		Like-for-like	
	2021	2020	2021	2020
Schwefeldioxid (SO ₂)	105	107	101	103
Stickstoffoxide (NO _x)	388	401	372	377
Feinstaub (PM)	20	21	19	19
Gesamt	513	529	492	499

46 Die Emissionen aus Verbrennung von Erdgas, Heizöl und Pellets sowie der Fernwärmeversorgung wurden mit den Faktoren von GEMIS 5.0 berechnet. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle „Energieverbrauch Bestand“.

Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand⁴⁷

In m ³	Absolut		Like-for-like ⁴⁸	
	2021	2020	2021	2020
Wasserverbrauch	8.294.778	8.583.640	8.239.241	8.511.117
Wasserverbrauch je m ²	1,27	1,30	1,27	1,29

47 Die Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, für den uns bereits Verbrauchswerte vorliegen. Die Daten stammen von unseren Hauptwasserzählern. Diese erfassen sowohl die individuellen Mieterverbräuche, die den Großteil des Gesamtverbrauchs ausmachen, als auch den allgemeinen Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsflächen sowie Sprengwasser. In einem Teil des Bestands sind keine Unterzähler für die einzelnen Teilflächen verbaut. Daher ist es gegenwärtig nicht möglich, separierte Daten etwa zum Wasserverbrauch der Gemeinschaftsflächen, die nur einen sehr geringen Teil – weniger als 1% – der Gesamtfläche ausmachen, zu erheben.

48 Der Like-for-like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-like-Bezugsrahmen umfasst rund 6,5 Mio. m² und 107.638 Einheiten.

Nachweispflichtige Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten

In t		2021	2020	2019
Entsorgungsverfahren	Abfallkategorie			
Thermische Verwertung	Holz- und Holzwerkstoffe, Polystyrol-Dämmstoffe und Stoffe auf Teerbasis ⁴⁹	649	987	520
Aufbereitung (wenn möglich), sonst Deponierung	Schadstoffbelastete Böden ⁵⁰	975	15.846	5.215
Deponierung	Asbesthaltige, „alte“ KMF und belasteter Bauschutt ⁵¹	3.835	2.082	1.488
Deponierung (unter Tage)	Asbesthaltige Stoffe, Stoffe auf Teerbasis und Polyurethan-Dämm- und -Füllstoffe ⁵²	147	47	261

49 Holz- und Holzwerkstoffe mit Holzschutzimprägnierungen oder schwermetallhaltigen Beschichtungen; Dämmstoffe aus Polystyrol, die das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten; Kleb- und Isolierstoffe, die Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.

50 Bodenbeläge, Bekleidungen und Formteile mit fest gebundenen Asbestfaseranteilen.

51 Dämm- und Isolierstoffe aus künstlich hergestellten Mineralfasern; Spritzasbestprodukte und Asbestpappen oder -schnüre, die schwach gebundene Fasern enthalten.

52 Teerbasierte Abdichtungen, die Asbestfasern enthalten; Dämm- und Füllstoffe aus Polyurethanhartschaum, die das Treibmittel Fluorchlorkohlenwasserstoff (FCKW) enthalten.

Abfall der Mieter nach Entsorgungsverfahren und Art⁵³

In Mio. Liter		2021	2020	2019
Entsorgungsverfahren	Art			
Recycling	Papier, Pappe, Kartonagen	221	228	207
	Glas	14	15	21
Kompostierung	Biomüll	61	61	59
Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung	Hausmüll	607	686	608
	Wertstofftonne	167	177	145
Gesamt		1.070	1.167	1.040
Durchschnittlicher Abfall je Wohneinheit (in Liter)		7.060	7.508	7.171

53 Der Rückgang der mieterbezogenen Abfälle im Berichtsjahr resultiert im Wesentlichen aus Portfolioverkäufen.

Vorbemerkung zur Klimabilanz

Die Klimabilanz bildet die wesentlichen Treibhausgasemissionen der Verwaltung, des Bestands (Wohn- und Gewerbeeinheiten) und der Pflegeimmobilien der Deutsche Wohnen ab und wurde nach den Anforderungen des GHG Protocol Corporate Standard definiert und berechnet.

Um die Besonderheiten der Branche zu berücksichtigen, wurde die Bilanz mithilfe der GdW Arbeitshilfe 85 (CO₂-Monitoring) weiterentwickelt und die Berechnungsfaktoren entsprechend den Empfehlungen angepasst. Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit und Aussagekraft werden neben den absoluten Treibhausgasemissionen für den Bestand auch die Like-for-like-Werte berichtet, die sich auf einen über zwei Jahre gleichbleibenden Ausschnitt des Portfolios beziehen (siehe Fußnote der Tabelle „Energieverbrauch Bestand“ S. 14). Die Klimaemissionsintensität Bestand ist die daraus abgeleitete, wesentliche Steuerungsgröße.

Scope 1: bildet die direkten Emissionen aus stationärer (Heizung) und der mobilen Verbrennung (Fahrzeugflotte) ab. Berechnungsgrundlage bilden die jeweiligen Energieverbräuche (S. 11, 14) sowie der Kraftstoffverbrauch der Flotte (S. 12).

Scope 2: bildet die indirekten Emissionen ab, die bei der (Allgemein-)Strom-, Nah- und Fernwärmeerzeugung entstehen. Berechnungsgrundlage bilden die jeweiligen Energieverbräuche (S. 11, 14). Die marktbasieren Emissionen wurden, soweit vorliegend, anhand der Emissionsfaktoren der jeweiligen Energielieferanten ermittelt. Die standortbasierten Emissionen wurden nach dem jahresspezifischen Emissionsfaktor für den deutschen Strommix des Umweltbundesamts und nach Standardfaktoren der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

Scope 3: bildet die indirekten vor- und nachgelagerten Emissionen in den als wesentlich identifizierten Kategorien für die Deutsche Wohnen ab:

(Kat. 1): Die Datenbasis beschränkt sich in der Verwaltung auf den Papiereinsatz, da für weitere Materialien keine geeigneten Emissionsfaktoren für das Berichtsjahr vorliegen (siehe S. 12). Für den Bestand wurde der wesentliche Materialeinsatz für Sanierungs- und Neubauprojekte sowie Mieterwechsel bilanziert (siehe S. 13 f). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte Umrechnung- und Emissionsfaktoren aus der LCA-Datenbank ProBas und aus Produktdatenblättern der Hersteller von Baustoffen angewandt.

(Kat. 3): Basierend auf den nach Wärmeenergiebedarf/-verbrauch ermittelten THG-Emissionen, die bei der Herstellung und beim Transport von Brennstoffen entstehen, wurden die Werte nach den Emissionsfaktoren der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

(Kat. 5): Die Datenbasis umfasst die nachweispflichtigen Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten (siehe S. 15). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte, nicht materialspezifische Emissionsfaktoren von DEFRA (2020) angewandt.

(Kat. 6): Geschäftsreisen erfolgen mit Firmenfahrzeugen (Flottenverbrauch bilanziert in Scope 1), mit den privaten Fahrzeugen der Mitarbeiter:innen, mit der Bahn und dem Flugzeug. Mittels der Kilometerpauschale wurden Näherungswerte mithilfe von standardisierten Emissionsfaktoren errechnet (Umweltbundesamt, Bezugsjahr 2018). Die Flugreisen wurden mit dem Flug-Emissionsrechner von myclimate erfasst, mit dem Durchschnittswerte der direkten und indirekten Klimaemissionen pro Passagier für eine bestimmte Flugstrecke nach Reisekategorie (Economy/Business) berechnet werden. Die Quantifizierung basiert auf den neuesten internationalen Statistiken über Passagier- und Frachtgut sowie Auslastung und Flugzeugtypen (Berechnungsgrundlagen Stand: 09.03.2022: <https://www.myclimate.org/de/informieren/ueber-uns/berechnungsgrundlagen/>). Bedingt durch die Coronapandemie ist es zu einer Reduzierung der Emissionen gekommen.

(Kat. 7): Die Daten zum Pendelverkehr der Mitarbeiter:innen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz wurden für das Berichtsjahr auf Basis einer freiwilligen Mitarbeiterumfrage aus dem Jahr 2019 erhoben. Basierend auf der Anzahl der Nettoarbeitstage im Berichtsjahr (pandemiebedingte Homeoffice-Tage bereits berücksichtigt) und in Abhängigkeit vom jeweiligen Transportmittel (privater Pkw, ÖPNV, zu Fuß, mit dem Fahrrad) wurden die Emissionen ermittelt und auf die aktive Belegschaft hochgerechnet.

KLIMARELEVANTE EMISSIONEN DER DEUTSCHE WOHNEN

Unsere Klimabilanz 2021 auf einen Blick.

Die Deutsche Wohnen bilanziert die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen), die im Zusammenhang mit den wesentlichen Geschäftsaktivitäten entstehen. Zur Steuerung wird in der Klimabilanz zwischen der Verwaltung, dem Bestand (Wohn- und Gewerbeeinheiten) und den Pflegeimmobilien unterschieden. Die Klimabilanz wurde nach den Anforderungen des *GHG Protocol Corporate Standard* definiert und berechnet. Um die Besonderheiten der Branche zu berücksichtigen, wurde die Bilanz mithilfe des *GdW-Leitfadens* weiterentwickelt und die Berechnungsfaktoren entsprechend den Empfehlungen angepasst.

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr rund 320.600 Tonnen CO₂e (Scope 1 bis 3) emittiert. Davon fallen rund 29% im Scope 1, rund 53% im Scope 2 und rund 18% im Scope 3 an. Auf den Bestand (Wohn- und Gewerbeeinheiten) entfällt mit rund 97% der Großteil der gesamten Emissionen.

28,5%

CO₂-Einsparung im Scope 2 durch die Energie-Einkaufsstrategie



320.593

Tonnen CO₂e

Treibhausgasemissionen gesamt

davon
96,6%
im Bestand

CO₂-Intensität

32

kg CO₂e/m² Mietfläche

SCOPE 1: 29%

Erdgas, Heizöl und
Pkw-Kraftstoff

SCOPE 2: 53%

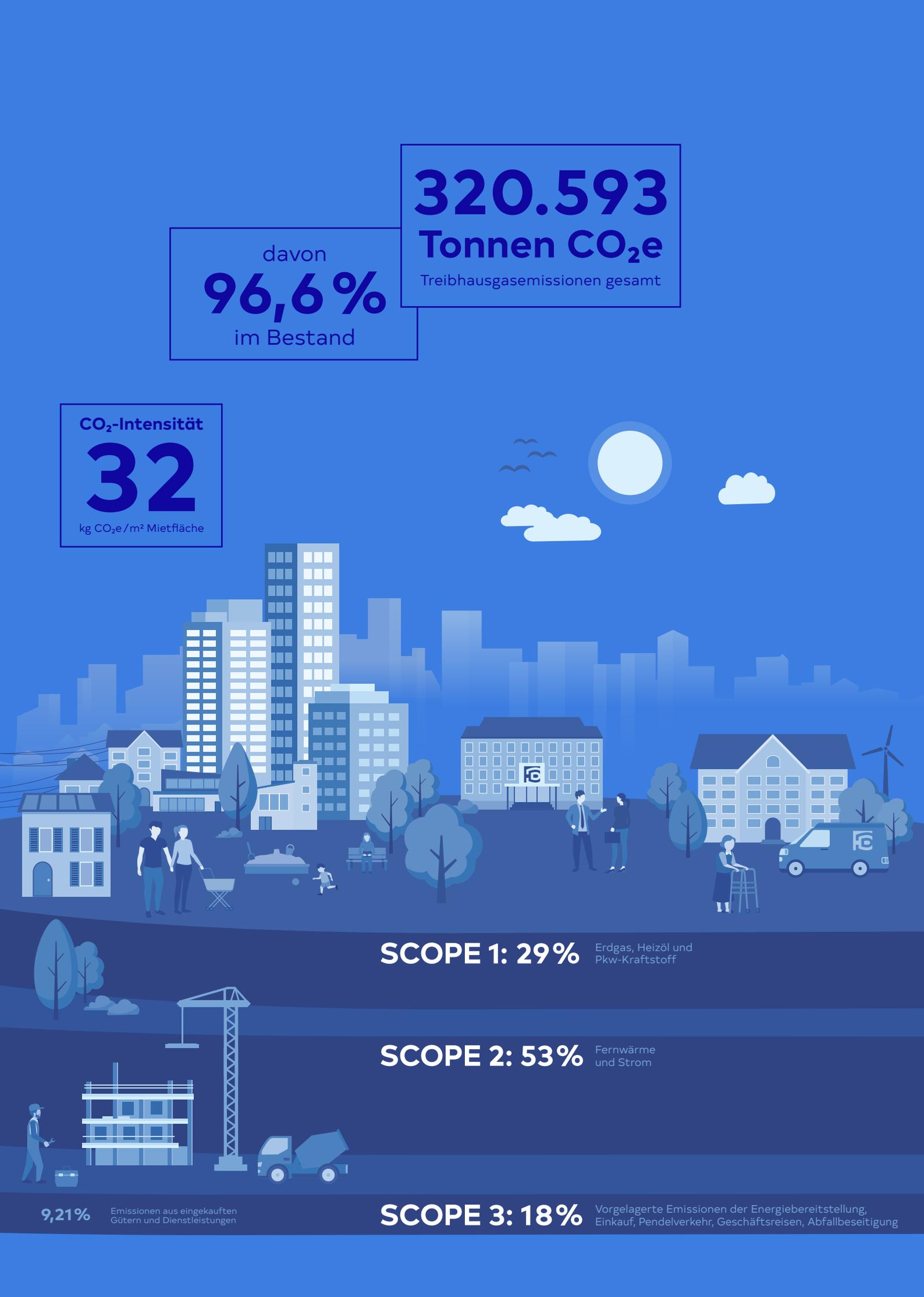
Fernwärme
und Strom

SCOPE 3: 18%

Vorgelagerte Emissionen der Energiebereitstellung,
Einkauf, Pendelverkehr, Geschäftsreisen, Abfallbeseitigung

9,21%

Emissionen aus eingekauften
Gütern und Dienstleistungen



Deutsche Wohnen Klimabilanz 2021

In t CO ₂ e	Verwaltung		Segment Pflege		Bestand (absolut)		Bestand (Like-for-like)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020 ⁵⁴	2021	2020 ⁵⁴
Scope 1:								
Direkte Emissionen	370	392	4.065	4.997	89.759	96.982	82.364	83.373
Emissionen aus stationärer Verbrennung	200	219	4.005	4.937	89.759	96.982	82.364	83.373
Erdgas (fossil)	200	219	4.005	4.937	87.228	93.532	79.960	80.225
Heizöl (fossil)	0	0	0	0	2.531	3.450	2.404	3.148
Emissionen aus mobiler Verbrennung (Flotte)	170	173	60	60	-	-	-	-
Scope 2:								
Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (marktbasierend)	589	672	3.562	3.769	164.507	168.896	159.616	161.122
(Allgemein-)Strom	0	0	1.508	1.688	2.241	1.746	1.618	1.550
Fernwärme	589	672	552	652	82.195	83.212	79.367	79.974
Nahwärme	0	0	1.502	1.429	79.707	83.432	78.267	79.136
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	-	-	-	-	364	505	364	462
Scope 2:								
Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (standortbasiert)	1.422	1.618	7.923	9.034	226.604	224.011	218.685	219.671
(Allgemein-)Strom	395	649	5.123	6.693	13.501	11.131	11.618	11.131
Fernwärme	1.026	969	1.298	912	133.032	128.943	128.436	128.943
Nahwärme	0	0	1.502	1.429	79.707	83.432	78.267	79.136
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	-	-	-	-	364	505	364	462
Scope 3:								
Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette	1.037	1.194	1.513	1.555	55.137	67.261	47.334	47.815
(Kat. 1) Emissionen aus eingekauften Gütern und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern	54	54	-	-	5.261	14.761	-	-
Sanierung	-	-	-	-	3.820	4.969	-	-
Neubau	-	-	-	-	0	7.820	-	-
Mieterwechsel	-	-	-	-	1.441	1.971	-	-
(Kat. 3) Vorgelagerte Emissionen der Energieversorgung	137	156	1.513	1.555	49.853	52.408	47.334	47.815
(Kat. 5) Emissionen aus Abfall aus Geschäftstätigkeiten	-	-	-	-	23	92	-	-
(Kat. 6) Emissionen aus Geschäftsreisen der Mitarbeiter:innen	46	97	-	-	-	-	-	-
(Kat. 7) Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter:innen	800	887	-	-	-	-	-	-

⁵⁴ Die Energieverbräuche und entsprechenden CO₂-Emissionen wurden aktualisiert und weichen von den Angaben im Nachhaltigkeitsbericht 2020 ab. Dies ist auf die aktualisierten Endenergiewerte und Angaben zu den Energieträgern der Wärmeversorger zurückzuführen.

Legende: „0“ = keine Emissionen; „-“ = nicht ermittelt oder nicht relevant

Strategischer KPI: Klimaemissionsintensität Bestand⁵⁵

In t CO ₂ e	Absolut		Like-for-like	
	2021	2020	2021	2020
Klimaemissionen je m ² Mietfläche	0,032	0,033	0,032	0,032
Klimaemissionen je Einheit	2,0	2,0	2,0	2,0

⁵⁵ Die Klimaemissionsintensitäten je m² Mietfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands bzw. Like-for-Like Rahmens. Dabei wurde die Summe aller Emissionen aus Scope 1 und Scope 3 (Kat 3) sowie die marktbasiereten Emissionen aus Scope 2 zur Weiterberechnung zugrunde gelegt. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-Like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle „Energieverbrauch Bestand“.

Gesellschaft

Quartiere

	Einheit	2021	2020	2019
Unterstützung gemeinnütziger Initiativen und Menschen in sozial schwierigen Situationen				
Anteil der Neuvermietungen an WBS-Berechtigte	%	27	30	25
Anteil Kleingewerbe an Gewerbeeinheiten	%	60	60	60
Anteil Gewerbeflächen für soziale/gemeinnützige Zwecke	%	16	11	10
Unterstützung gemeinnütziger Initiativen, Spenden und Sponsoring	EUR Mio.	2,2	1,9	1,9
Denkmalschutz				
Investitionen für die Sanierung denkmalgeschützter Anlagen	EUR Mio.	16,7	3,2	11,4

IMPRESSUM

Kati Pohl
Nachhaltigkeitsmanagement/
CSR-Reporting

Telefon: +49 30 89786-5422
Telefax: +49 30 89786-775422
nachhaltigkeit@deutsche-wohnen.com

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon: +49 30 89786-0
Telefax: +49 30 89786-1000

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

Realisation
Scholz & Friends
Realisation Hub Berlin

