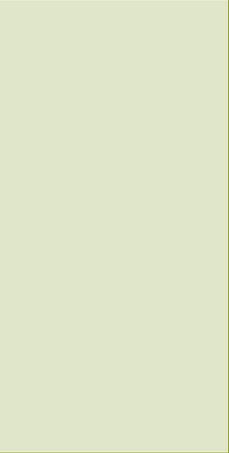


# Wir bauen auf Verantwortung

Nachhaltigkeitsbericht 2019





# Wir bauen auf Verantwortung

Verantwortung ist ein Wort mit Gewicht, das manchmal sehr leicht in den Mund genommen wird. Wenn wir von Verantwortung sprechen, dann nehmen wir sie ernst – und wir nehmen sie auch wahr. Das gilt für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen und unsere Neubauten, für den Klimaschutz und für die Menschen, die bei uns wohnen und arbeiten. Von dieser Verantwortung handelt dieser Bericht.

## ÜBER DIESEN BERICHT

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht hiermit ihren achten Nachhaltigkeitsbericht nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI). Er beschreibt unser Verständnis von Nachhaltigkeit und legt relevante Informationen zu unseren Nachhaltigkeitsleistungen offen. Zudem haben wir wichtige Kennzahlen und sofern möglich entsprechende Vergleichsdaten zusammengestellt. Im Sinne einer umfassenden, transparenten Kommunikation richten wir unseren Bericht an unsere Kunden (Mieter und Käufer), Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Geschäftspartner, Journalisten, Verbände, Politik und Verwaltungsbehörden sowie an alle weiteren interessierten Gruppen. Der Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen SE erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache und wird als Online-PDF auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt.

---

GRI 102-52

## Berichtszeitraum und -grenzen

Der vorliegende Bericht umfasst Informationen zur Deutsche Wohnen Gruppe. Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE im Berichtszeitraum mittelbar eine Minderheitsbeteiligung gehalten hat, ist nicht Bestandteil dieses Nachhaltigkeitsberichts. Die Tochtergesellschaften PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH und SYNVIA media GmbH sind aufgrund einer nicht ausreichenden Datenbasis nicht in den Bericht einbezogen.

---

GRI 102-45  
GRI 102-49

Die enthaltenen Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2019 (1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019). Sofern relevant werden auch Entwicklungen und Informationen bis zum Redaktionsschluss am 30. April 2020 dargestellt. Die Schwerpunktthemen des Berichts ergeben sich aus einer 2018 gemäß den GRI-Standards durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

---

GRI 102-46  
GRI 102-50

## Berichtsstandards

Seit 2013 berichten wir nach den weltweit anerkannten GRI Standards über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Im Anhang des Berichts befindet sich der GRI-Inhaltsindex. Die jeweiligen Standardangaben sind an den entsprechenden Textstellen gekennzeichnet. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt.

---

GRI 102-54

Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft. Unsere DNK-Entsprechenserklärung ist in der Datenbank des DNK unter [www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de) veröffentlicht.

## Nichtfinanzielle Erklärung

Als Bestandteil unseres Geschäftsberichts 2019 haben wir am 25. März 2020 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 §§ 315b und 315c Handelsgesetzbuch (HGB) i. V. m. §§ 289c bis 289e unterzogen worden. Sie finden unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht 2019 auf Seite 104.

## Einführender Teil

- 2 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
- 6 Das ist die Deutsche Wohnen: Geschäftsmodell und Konzernstruktur

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

- 10 Das Unternehmen nachhaltig steuern
- 14 Leitbild für Nachhaltigkeit und Ziele
- 21 Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen
- 30 Vom Dialog zum Pakt für faires Wohnen
- 32 Wirksame Regelwerke zur Korruptionsprävention implementiert
- 32 Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

- 40 Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten
- 42 Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt
- 43 Unsere Kunden: zufrieden bis sehr zufrieden
- 46 Unser Versprechen an unsere Mieter
- 52 Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen
- 53 Hohes Qualitätsniveau im Bestand sichern und ausbauen
- 55 Mehr Wohnraum, mehr Nachhaltigkeit
- 57 Neubau schafft Wohnraum in Ballungszentren
- 63 Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter

- 68 Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung
- 70 Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern
- 72 Gutes Feedback und zugleich mehr Feedback gewünscht
- 75 Attraktivität für neue Talente steigern
- 78 Jeder kann sich hier von seiner besten Seite zeigen
- 79 Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen
- 80 Arbeits- und Lebenswelten in Balance halten

### Verantwortung für Umwelt und Klima

- 84 Klima und Umwelt wirksam schützen
- 86 Starker Zusammenschluss für das 2°-Ziel
- 89 Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen
- 92 Unterschiedliche Quartiere, gleiches Ziel:  
Nachhaltiges Bauen und Sanieren für zukunftsfähiges Wohnen
- 94 Energieeffizient und nachhaltig bauen

### Verantwortung für die Gesellschaft

- 100 Lebenswerte Städte mitgestalten
- 101 Moderne Wohnsiedlungen fördern soziale Integration
- 103 Start in ein neues, ein besseres Leben
- 104 Baudenkmäler als kulturelles Erbe erhalten und pflegen
- 106 Altes und Wertvolles in seiner ganzen Schönheit erhalten
- 108 Breite Unterstützung für Kunst, Kultur und Sport

## Anhang: Zahlen und Fakten

- 114 Kennzahlen
- 128 GRI-Inhaltsindex
- 143 Empfehlungen der Task Force on  
Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- 144 Mitgliedschaften
- 145 Impressum

### Redaktioneller Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Nachhaltigkeitsbericht auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Gemeint sind stets Personen jeder Geschlechtsidentität.

## WIR BAUEN AUF VERANTWORTUNG

GRI 102-14  
GRI 102-15

Liebe Leser,

im vergangenen Jahr wurden in Deutschland zwei Themen intensiv erörtert, die uns als Deutsche Wohnen direkt betreffen. Das eine war die Diskussion zur Höhe der Mieten in den großen Städten und Metropolregionen in unserem Land. Das andere Thema begleitet uns seit Längerem und wir arbeiten seit Jahren ernsthaft daran: der Klimaschutz.

### Mehr Regularien schaffen nicht mehr Wohnungen

Die Auseinandersetzungen zu einem sogenannten *Mietendeckel* und zu anderen tief in den Markt eingreifenden Regularien sind vor allem in Berlin mit großem Einsatz und manchmal auch mit Verbissenheit geführt worden. Trotz starker Vorbehalte wurde im Februar 2020 das Gesetz zum *Mietendeckel* verabschiedet. Ob es vor den Gerichten Bestand haben wird? Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und ihre Verbände sind, auch mit Blick auf das Grundgesetz, sehr skeptisch. Aus unserer Sicht zu Recht.

Dabei wurde und wird nach wie vor ausgeblendet, dass die steigenden Mieten eine einfache zu verstehende Ursache haben: Es gibt zu wenige Wohnungen in den großen Städten und boomenden Metropolregionen. Die Zahl der Wohnungen nimmt durch einen Mietendeckel nicht zu – ganz im Gegenteil. Wer in den Wohnungsbau investieren will, der muss die Mittel dafür erwirtschaften können. Dabei muss unserer Überzeugung nach berücksichtigt werden, dass nicht alle Menschen in der Lage sind, jede Miethöhe zu zahlen. Wird hier nicht Rücksicht genommen, dann verdrängen die Besserverdienenden die Wenigerverdienenden in den beliebten Stadtbezirken oder Regionen durch ihre wirtschaftliche Kraft, weil das begehrte *Gut* Wohnung gerade hier knapp ist. Diese Entwicklung führt im Laufe der Zeit zu einer veränderten Sozialstruktur im Quartier, im Stadtteil und in der Stadt, die sich so kein verantwortungsvoller Vermieter wünscht. Deshalb schlagen wir zwei Maßnahmen vor, die das Wohnen besser und vor allem fairer machen. Zum einen muss die Miete auch an der individuellen Einkommenssituation orientiert werden. Zum anderen muss – und das ist eine Forderung, die schon seit vielen Jahren gestellt wird – das Bauen einfacher und schneller werden. Jahre dauernde Genehmigungsverfahren und immer neue Vorschriften treiben die Kosten nach oben und sorgen dafür, dass weniger Wohnungen gebaut werden als möglich wäre.

### Eine neue Form des Dialogs für neue Lösungen

Wir sind sicher, dass es wenig überzeugt, wenn ausschließlich Forderungen gestellt werden und Kritik geübt wird. Deshalb wollen wir ganz praktisch beispielgebend sein. So haben wir mit unserem Berlin-Dialog Berlinerinnen und Berliner, Vertreter der Wirtschaft und der Politik zusammengebracht, um gemeinsam und auf Augenhöhe zu diskutieren. Dass unser Angebot angenommen wurde, hängt sicher auch damit zusammen, dass wir im Vorfeld einen entscheidenden Schritt unternommen haben. Er spiegelt wider, dass unsere Haltung keine hohlen Worte sind: Wir haben unseren Mietern mehrere Versprechen gegeben, weil sie bei uns gut und sorgenfrei leben sollen. Dass keiner unserer Mieter seine Wohnung durch eine Modernisierungsmaßnahme oder eine Mieterhöhung aufgeben muss, sind nur zwei dieser Versprechen. Die vollständige Übersicht zu unseren Versprechen finden Sie auf der Seite 46. Eines möchte ich in diesem Zusammenhang gerne bemerken: Unsere Mieterversprechen sind in dieser Form auf dem deutschen Wohnungsmarkt einzigartig.

Weil durch unseren Dialog mit den Menschen in Berlin und durch unsere Versprechen an unsere Mieter alleine keine Wohnung gebaut wird, haben wir der Stadt ein Angebot gemacht: unseren *Pakt für faires Wohnen*. Die Vorschläge umfassen zum Beispiel den Umgang mit Bauland für den Neubau von Wohnungen, wobei die Städte unnötige Spekulationen beenden sollten. Dazu ist die Ausweisung neuer Entwicklungsgebiete für den Neubau im Rahmen einer vernünftigen Stadtentwicklung unabdingbar. Und: Klimaschutz und Mieterschutz dürfen in diesem Rahmen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Wir brauchen beides: energieeffiziente Wohnungen und bezahlbare Mieten.

## Taten statt Worte – vor allem beim Klimaschutz

Damit sind wir beim Klimaschutz, dem zweiten großen Thema des Jahres 2019. Wir verdanken es Meinungsbildnern und Aktivisten, dass die Diskussion um den Klimaschutz ins Zentrum der öffentlichen Debatte gerückt ist. Die *Fridays for Future*-Bewegung um Greta Thunberg war hier treibende Kraft. Klimaschutz geht uns alle an und ist deshalb eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich alle gleichermaßen stellen müssen. Dabei ist zu bedenken, dass Klimaschutz nicht zum *Nulltarif* zu haben ist. Darüber muss im Kreis von Mietern, Politik und Vermietern offen gesprochen und sozialverträgliche Lösungen gefunden werden. Die Deutsche Wohnen ist Teil der Branche, auf die in Deutschland rund 40 % des Energieverbrauchs und etwa ein Drittel der Kohlendioxidemissionen entfallen. Wir sollten somit Teil der Lösung sein, wenn es um die konsequente und schnelle Reduzierung von klimaschädlichen Emissionen geht. Auch im Berichtsjahr haben wir einen aktiven Beitrag geleistet und mehr als EUR 50 Mio. in Maßnahmen zum Klimaschutz investiert. Uns ist es auch im Jahr 2019 wieder gelungen, die Energieeffizienz unseres Portfolios zu steigern. So weisen rund 64 % unserer Wohngebäude eine bessere Energiebilanz als der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland auf. Dabei standen im Berichtsjahr vor allem drei Quartiere in Berlin im Mittelpunkt der energetischen Sanierung: die Spring-siedlung und die Otto-Suhr-Siedlung in Kreuzberg sowie die Onkel-Tom-Siedlung in Zehlendorf. Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr mit unseren umfassenden Maßnahmen den Ausstoß von mehr als 25.000 Tonnen CO<sub>2</sub> vermeiden können.

## Mehr Energieeffizienz, mehr Wohnkomfort

Neues zu bauen, bedeutet im Zeitalter der Digitalisierung und des Klimawandels nicht mehr einfach nur, umbauten Raum zu schaffen oder zu sanieren und instand zu halten. Das Wohnen der Zukunft wird in smarten Quartieren stattfinden und für mehr Energieeffizienz und Wohnkomfort sorgen. Dazu zählen die Ladesäule für das E-Auto genauso wie die smarte Türkommunikation oder digitale Messdienstlösung für das intelligente Heiz- und Energiemanagement – um nur drei Beispiele zu nennen. Das smarte Gebäude ist bei der Deutsche Wohnen keine Zukunftsmusik mehr, sondern ist an vielen Stellen bereits Realität. Auch davon ist, wie zu den anderen genannten Themen, in diesem Bericht zu lesen.

→

## Quartiere und Gesellschaft aktiv entwickeln

Als eines der größten Wohnimmobilienunternehmen in Deutschland sind wir ein Teil des Alltags und der Stadtgesellschaften in unserem Land. Deshalb engagieren wir uns auch in der Quartiersentwicklung und unterstützen soziale und gemeinnützige Initiativen. Wir fördern den Denkmalschutz, die Baukultur sowie Kultur, Kunst und Sport. Im vergangenen Jahr haben wir zum Beispiel das Projekt Housing First für obdachlos gewordene Frauen und Männer unterstützt und entsprechende Wohnungen zur Verfügung gestellt. Ein weiteres Beispiel sind unsere umfassenden Investitionen in den Schutz und Erhalt von Baudenkmalern: Rund EUR 11 Mio. haben wir dafür zur Verfügung gestellt. Wir erhalten aber nicht nur gerne das Bewahrenswerte, wir fördern mit großer Freude auch das Neue. Im Berichtsjahr stand dabei die Unterstützung urbaner Kiezkultur im Zentrum. Im Rahmen des Berlin Mural Fest 2019 sind zehn unserer Fassaden zu riesigen Gemälden in der Hauptstadt geworden – zur Freude der Künstler, Anwohner und Besucher.

## Unsere Mitarbeiter ...

Die Menschen, die bei uns arbeiten, sind für uns sehr wichtig. Sie sorgen maßgeblich für unseren Erfolg und deshalb müssen wir wissen, ob sie sich bei uns wertgeschätzt fühlen und ob sie für ihre Arbeit die Bedingungen vorfinden, die sie brauchen. Dazu – und zu anderen wichtigen Themen – haben wir unsere Mitarbeiter im vergangenen Berichtsjahr wieder befragt. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass 77% unserer Mitarbeiter zufrieden mit uns und wir als Arbeitgeber auf genau dem richtigen Weg sind. Dennoch: Es gibt auch einige Punkte, die wir verbessern können und verbessern werden.

## ... und unsere Kunden

Bei allem, was wir unternehmen, stehen immer unsere Kunden im Zentrum unseres Handelns. Im Berichtsjahr haben wir sie wieder von einem unabhängigen Institut befragen lassen. Mit einem sehr guten Ergebnis, wie wir sagen können: 87% unserer Mieter sind mit ihrer Wohnung zufrieden und mehr als drei Viertel bewerten unsere Arbeit als Vermieter positiv. Das hat uns gerade im vergangenen Jahr sehr motiviert, auf dem Weg weiterzugehen, den wir eingeschlagen haben. Dazu haben uns unsere Mieter auch ein paar Hausaufgaben mitgegeben, dazu mehr auf Seite 43.

Ein Nachhaltigkeitsbericht ist seiner Natur nach immer vom Blick zurück geprägt. Die besondere Situation, in der sich die Welt jetzt befindet, macht auch einige Worte zur COVID-19-Pandemie notwendig, die zurzeit tief in den Alltag aller Menschen eingreift. Neben den Schwer- und Schwersterkrankten leiden viele Menschen auch unter den wirtschaftlichen Folgen dieses neuen Virus. Wir haben uns deshalb kurzfristig entschieden, einen Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. aufzulegen, der unseren Mietern und Partnern in Not zugutekommen soll. Wir hoffen, dass wir damit auch einen Weg zeigen, auf dem andere folgen werden.

Berlin, im Juni 2020



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE



## Aktuelles Thema: COVID-19-Pandemie

„Zur Zeit der Abfassung dieses Berichts im Frühjahr 2020 steht unser Land, wie die ganze Welt, vor einer einzigartigen Herausforderung: dem Kampf gegen die COVID-19-Pandemie. Diese Seuche hat nicht nur schwerste Erkrankungen und Todesfälle zur Folge, sie bedroht auch die wirtschaftliche Existenz vieler Menschen. Dazu zählen zum Teil auch unsere Mieter und partnerschaftlich verbundene Unternehmen und Dienstleister. Ihnen wollen wir in dieser schwierigen Situation entlastend unter die Arme greifen und legen deshalb einen Corona-Hilfsfonds über rund EUR 30 Mio. auf. Wir hoffen, damit ergänzend zu den Maßnahmen von Bund und Ländern ganz praktische Hilfe zu leisten und zugleich auch Vorbild für andere zu sein, sich in ähnlicher Weise zu engagieren. Zur Finanzierung des Hilfsfonds haben der Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, der kommenden Hauptversammlung eine auf 90 Cent je Aktie reduzierte Dividende vorzuschlagen.“

Michael Zahn

## DAS IST DIE DEUTSCHE WOHNEN: GESCHÄFTSMODELL UND KONZERNSTRUKTUR

---

### Managementansatz GRI 201

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als Deutsche Wohnen bezeichnet) gemessen an der Marktkapitalisierung von EUR 13,0 Mrd. die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und hat seinen Hauptsitz in Berlin.

---

GRI 102-1  
GRI 102-3

Der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 24,2 Mrd. umfasst rund 161.300 Wohn- und ca. 2.800 Gewerbeeinheiten. In Berlin gibt es rund 2 Mio. Wohnungen. Mit knapp 110.000 Wohneinheiten in der Hauptstadt beträgt der Marktanteil der Deutsche Wohnen rund 6%. Zu unserem Portfolio zählen auch Pflegeimmobilien mit rund 12.200 Pflegeplätzen und Apartments für Betreutes Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 1,3 Mrd.

---

GRI 102-6  
GRI 102-7

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren ab 500.000 Einwohner. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung als weiteres Wachstumsfeld.

---

GRI 102-4

Mit Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Deutsche Wohnen über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Seine Mitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Vorstand entwickelt die Strategie, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Darüber steht die Hauptversammlung, in der sich die Aktionäre der Gesellschaft an grundlegenden unternehmensrelevanten Entscheidungen beteiligen.

---

GRI 102-18

Die Deutsche Wohnen hat eine dreistufige Konzernstruktur. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen SE, die eine klassische Holdingfunktion wahrnimmt – mit Bereichen wie Controlling, Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations, Investment Management, IT/Project & Process Management, Legal/Compliance sowie Sustainability Management/CSR-Reporting.

---

GRI 102-2

Den Mittelbau als Wertschöpfungsebene bilden die operativen Gesellschaften. Hierzu gehören die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC), die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS), die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Technology GmbH (DWT), die FACILITA Berlin GmbH, die SYN VIA media GmbH und seit dem 1. Januar 2019 die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH. Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Zu deren Tätigkeiten zählen das Management von Mietverträgen, die Kundenbetreuung, die technische Instandhaltung der Bestände sowie die Entwicklung unseres Portfolios einschließlich des Neubaus. Die infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen umfassen neben dem Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeitern vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen, wie Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung der Ordnung und Sauberkeit im Quartier, Verwaltungshilfsleistungen und Leerstandsbegehungen.

---

GRI 102-10

Im gegenwärtigen Marktumfeld prüfen wir kontinuierlich geeignete Verkaufs- und Akquisitionsmöglichkeiten von Immobilienbeständen in Metropolregionen und Ballungszentren.

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus bieten wir über Tochtergesellschaften und strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Dienstleistungen.

Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG<sup>1</sup> werden Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Im Fall von KATHARINENHOF erfolgt dies über eine Beteiligung. 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 seniorengerechte Dienstleistungen angeboten.

Das Fundament des Konzerns bilden die Assetgesellschaften, in denen unsere Immobilien zusammengefasst sind. Diese Konzernstruktur ermöglicht eine rasche organisatorische Anpassung an das Wachstum der Unternehmensgruppe.

**Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen**  
Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

→ **Seite 52**

**Geschäftsbericht 2019**

→ [berichterstattung.deutsche-wohnen.com](#)



Die Deutsche Wohnen wird neben ihrer Börsennotierung im MDAX der Deutschen Börse in weiteren wesentlichen Indizes wie EPRA/NAREIT, GPR 250, STOXX® Europe 600 sowie DAX 50 ESG geführt. BlackRock, MFS, Norges und State Street halten derzeit (Stand 30. April 2020) rund 30% der Deutsche Wohnen-Aktien. Die übrigen Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben.

—  
GRI 102-5

<sup>1</sup> Seit Januar 2019 ist die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen.



# Verantwortungs- bewusste Unternehmensführung

## Unsere Ziele

---

Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern

- Konzept zur Einbindung der Empfehlungen der TCFD in die Konzernberichterstattung
  - CO<sub>2</sub>-Fußabdruck über vor- und nachgelagerte Lieferketten messbar machen zur Schärfung der Investitionsstrategie für die Erreichung der Klimaschutzziele
  - Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz
  - Unternehmensweite Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit
- 

Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern

- Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern
  - Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung in der Lieferkette
- 

Ausbau des Stakeholderdialogs

- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation
  - Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen
  - Aufbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern und Multiplikatoren auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Akteuren der Stadtgesellschaft
-



## Verantwortung zu übernehmen heißt, sich zu engagieren – für:

1. Die Lösung zentraler gesellschaftlicher Herausforderungen
2. Kundenzufriedenheit und nachhaltiges Bauen
3. Die eigenen Mitarbeiter
4. Umwelt und Klima
5. Gesellschaft, Lebensräume und Generationen

## DAS UNTERNEHMEN NACHHALTIG STEuern

GRI 102-15  
GRI 102-16

Die Immobilienbranche nimmt mit ihrem Kerngeschäft – der Bereitstellung von Wohnraum – direkten Einfluss auf das Zusammenleben von Menschen und die Gestaltung von Städten. Als eines der führenden Immobilienunternehmen Deutschlands sieht sich die Deutsche Wohnen daher in der Pflicht, auch abseits ihrer ökonomischen Zwecke Verantwortung zu übernehmen.

Unser Unternehmen steht vor großen Herausforderungen. Zu diesen zählen insbesondere Klimaschutz, demografischer Wandel, Urbanisierung sowie Digitalisierung. Wir handeln zudem in einem Spannungsfeld verschiedener Erwartungen und Ansprüche, die teilweise auch gegensätzlich sind. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen streben wir nach Profitabilität und sind den Interessen unserer Anteilseigner verpflichtet. Auf der anderen Seite kommt der Immobilienwirtschaft bei der Erreichung der klimapolitischen Ziele eine tragende Rolle zu. Denn durch gezielte Sanierungen der Gebäude und Anlagentechnik lassen sich Klimaemissionen erheblich senken. Dies ist jedoch nur mit hohen Investitionen in die jahrzehntealten Wohnungsbestände zu erreichen. Wir setzen uns dafür ein, dass die Bezahlbarkeit von Wohnraum und der Klimaschutz nicht gegeneinander ausgespielt werden. Es müssen sich hier alle Beteiligten – Wohnungswirtschaft, Mieter und Politik – gleichermaßen einbringen und die Lasten des Klimaschutzes teilen. Nur so können Akzeptanzprobleme vermieden werden. Im Bereich Klimaschutz nehmen wir zudem ein deutlich gestiegenes Informationsinteresse von Kapitalmarktakteuren an unserem Umgang mit klimabedingten Risiken und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen wahr. Hier bilden die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) einen wichtigen Handlungsrahmen, den wir künftig ausfüllen wollen.

**Empfehlungen der Task  
Force on Climate-related  
Financial Disclosures  
(TCFD)**

→ Seite 143

Auch die Anforderungen einer zunehmend alternden Gesellschaft an seniorenge-rechte Wohnungen erfordern erhebliche Investitionen. Dem gegenüber steht der Anspruch unserer Kunden an bezahlbaren Wohnraum, der angesichts des knappen Angebots in Metropolregionen und Ballungsräumen immer dringlicher formuliert wird. Die Diskussion rund um die Engpässe auf den Wohnungsmärkten hat im Berichts-jahr zusätzliche Brisanz durch den im Februar 2020 in Kraft getretenen Mietendeckel in Berlin erhalten und die Frage über Zuständigkeiten von Landes- und Bundespolitik zugespitzt.

Obwohl wir die genannten Zielkonflikte nicht vollständig auflösen können, streben wir einen fairen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen an. Das erreichen wir nur im vertrauensvollen Dialog mit unseren Stakeholdern. Zugleich verstehen wir die vor uns liegenden Herausforderungen als Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung noch konsequenter strategisch zu verankern und noch stärker in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

## Vier Schwerpunkte der Unternehmensführung

GRI 102-44

Dafür haben wir vier wesentliche Themen im Handlungsfeld Unternehmensführung identifiziert, auf deren Grundlage wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie ausrichten. Eine **langfristige wirtschaftliche Stabilität** bildet die Basis. Um sie zu stärken, legen wir zum einen den Fokus auf die Qualität unserer Bestände und Serviceleistungen. Zum anderen richten wir unser Handeln konsequent an den Bedürfnissen unserer Kunden aus.

Um relevante Themen nicht aus dem Blick zu verlieren und gezielt positive Auswirkungen verfolgen zu können, bedarf es einer **klaren Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit**. Daher orientieren wir uns an unserem Leitbild und dem strategischen Nachhaltigkeitsprogramm, welches regelmäßig evaluiert und weiterentwickelt wird.

Damit wir Herausforderungen und Chancen erkennen und aktiv angehen können, legen wir großen Wert auf den konstruktiven Austausch mit allen relevanten und interessierten Akteuren. Durch **Transparenz und einen intensiven Dialog mit unseren Stakeholdern** können wir Impulse aus dem Umfeld des Unternehmens aufnehmen und zugleich setzen.

Bei alledem ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, auf allen Ebenen unserer Geschäftstätigkeit rechtskonform und fair zu handeln. Dementsprechend hat die **Compliance** in unserer Unternehmensführung eine hohe Priorität.

Die verantwortungsbewusste Unternehmensführung als übergeordnetes Handlungsfeld dient als Rahmen für die weiteren, auch in unserem Leitbild beschriebenen Handlungsfelder. Dazu gehört die Verantwortung für unsere Kunden, für unseren Immobilienbestand und dessen sozialverträgliche Sanierung, für den Neubau sowie für unsere Mitarbeiter. Darüber hinaus achten wir auf die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit im Bereich Umwelt und Klima und engagieren uns für die Gesellschaft im Umfeld der Deutsche Wohnen.

**Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt**  
Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien  
→ Seite 42

## Wirtschaftliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist langfristig ausgerichtet. Dabei ist die ökonomische Stabilität unseres Unternehmens ein wesentlicher Faktor. Diese wird durch die Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios und die Konzentration auf attraktive deutsche Metropolregionen und Ballungszentren gewährleistet, in denen sich der Großteil unseres Bestands befindet. Mit gezielten Investitionen in die Sanierung unseres Immobilienbestands verbessern wir kontinuierlich die Qualität, Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios.

Eine große Herausforderung für die Immobilienmärkte stellt zudem die demografische Entwicklung und die damit einhergehende alternde Gesellschaft dar. Die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen und Pflegeplätzen wird daher auch zukünftig weiter steigen. Dem begegnen wir mit gezielten Investitionen in Neubauprojekte im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen in wachsenden Städten und Ballungsräumen. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung.

Die Themen Digitalisierung, Internet of Things und künstliche Intelligenz spielen auch in der Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Die Deutsche Wohnen möchte die damit verbundenen Chancen nutzen und setzt insbesondere auf ganzheitliche, integrierte Smart-Living-Konzepte statt Insellösungen. Um uns hier breit aufzustellen, haben wir bereits die auf Telekommunikationsdienstleistungen und intelligente Gebäudevernetzung spezialisierte SYN VIA media Gruppe übernommen. Das intelligente Zusammenspiel der Technologien stärken wir außerdem durch die Kooperation mit KIWI bei der Ausstattung der Wohngebäude mit schlüssellosen Zugangssystemen und mit Comgy zur Digitalisierung der Heizkostenabrechnung für unsere Kunden. Bei der Suche nach smarten Lösungen leitet uns stets das übergeordnete Ziel, einen klaren Mehrwert für unsere Kunden, Dienstleister und Mitarbeiter in den Quartieren und Wohnungen zu schaffen.

Neben der Qualität achten wir bei unseren Neubauaktivitäten insbesondere auch auf die Lage der Wohnungen und planen diese dort, wo sie am dringendsten benötigt werden – in angespannten Wohnungsmärkten. Insbesondere dort realisieren wir in den kommenden Jahren im Rahmen eines umfangreichen Investitionsprogramms von EUR 3 Mrd. die Schaffung von nachhaltigen Quartieren für bis zu 10.000 Kunden. Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten und Metropolregionen entlasten kann. Unser Ziel ist es dabei, Quartiere zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten sind.

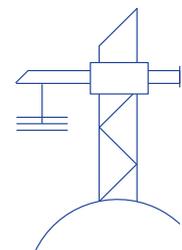
## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren. Daher sind für uns eine strategische Herangehensweise und die konsequente Verankerung von Nachhaltigkeit in den täglichen Arbeitsabläufen unseres Unternehmens von großer Bedeutung. Wir wollen auf diesem Gebiet eine führende Rolle innerhalb der Wohnimmobilienbranche einnehmen sowie die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistungen erhöhen.

Unser strategischer Ansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit der Wohn- und Lebensqualität für unsere Kunden und der Energieeffizienz unserer Immobilien. Wir wollen insbesondere einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten. Denn die Deutsche Wohnen ist Teil der Immobilienbranche, auf die in Deutschland etwa ein Drittel der nationalen Klimaemissionen entfallen. Daher investieren wir jährlich einen dreistelligen Millionenbetrag in die Ertüchtigung und Sanierung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen, in die energieeffiziente Kraft-Wärme-Kopplung über BHKW-Anlagen als auch in die Nutzung regenerativer Energiequellen wie Photovoltaik. Dabei achten wir stets auf energetische Rahmenbedingungen und den Einsatz umweltschonender und zugleich langlebiger Materialien. Künftig wollen wir auch auf dem Gebiet des Klimaschutzes unsere Nachhaltigkeitsleistung noch effizienter steuern. Daher streben wir zur Erreichung unserer Klimaschutzziele bis 2021 an, unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck über vor- und nachgelagerte Lieferketten messbar zu machen und so unsere Investitionsstrategie zu schärfen.

Bei allen Sanierungsmaßnahmen sind wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und legen besonderen Wert auf deren sozialverträgliche Umsetzung und den Austausch mit unseren Mietern. Dies haben wir in unserer freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* im Berichtsjahr klar zum Ausdruck gebracht.

GRI 102-10



Bis zu **10.000**

Kunden in  
neuen Quartieren

**Unser Versprechen  
an unsere Mieter**

→ Seite 46

## Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

Wir wollen unsere nachhaltige Entwicklung vorantreiben und uns an den eigenen Vorgaben messen lassen. Dafür haben wir ein strategisches Nachhaltigkeitsprogramm verabschiedet, das uns eine klare Orientierung für die Zukunft gibt. Es besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen in unseren fünf Handlungsfeldern. Wir dokumentieren den Fortschritt und den Grad der Zielerreichung in den betreffenden Bereichen. Es bildet die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen.

Für die Nachhaltigkeitsstrategie ist der Gesamtvorstand verantwortlich. Der Bereich Sustainability Management/CSR-Reporting, der die operative Umsetzung verantwortet, ist dem CFO-Vorstandsressort zugeordnet. 2018 haben wir ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms dient.

GRI 102-18

## Deutsche Wohnen erhält EPRA Sustainability Gold Award 2019

Wir wollen die Transparenz unserer Berichterstattung kontinuierlich verbessern und orientieren uns dabei auch an den wichtigsten Bewertungssystemen und Ratings unserer Branche. Im Berichtsjahr wurde die Deutsche Wohnen im Rahmen der alljährlichen EPRA-Konferenz in Madrid zum dritten Mal in Folge mit dem *EPRA Sustainability Gold Award* ausgezeichnet. EPRA (European Public Real Estate Association), der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, verleiht die Sustainability Awards mit der Zielsetzung, Unternehmen der Immobilienbranche zu mehr Transparenz und Offenheit in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (EPRA sBPR) zu ermutigen. Das EPRA Sustainability Reporting 2019 der Deutsche Wohnen umfasst neben den Umweltauswirkungen des Portfolios und der eigenen Verwaltungsstandorte auch soziale und unternehmenssteuerungsrelevante Leistungsindikatoren.



Die Deutsche Wohnen ist zudem im Rahmen des ISS-oekom Corporate Ratings mit dem Status Prime bewertet worden. Dieser wird an Unternehmen vergeben, welche die anspruchsvollen Anforderungen von ISS-oekom an die Nachhaltigkeitsleistung in ihrer Branche erfüllen. Nur etwa 10% der weltweit rund 300 bewerteten Immobilienunternehmen haben den Status *Prime* erhalten. Unser Unternehmen wurde ferner in den neu etablierten DAX 50 ESG aufgenommen, der die Top-50-Firmen basierend auf ESG-Performance, Börsenwert und -umsatz repräsentiert. Grundlage war die Bewertung von Sustainalytics, einem der weltweit führenden unabhängigen Anbieter von ESG- und Governance Research und Ratings für Investoren. Zudem ist die Deutsche Wohnen im Rahmen des Morgan Stanley Capital International (MSCI) ESG-Ratings im Bereich Real Estate mit einem AA bewertet worden. Das MSCI ESG-Rating bewertet Unternehmen auf einer Skala von AAA bis CCC entsprechend ihrer Exposition in Bezug auf branchenspezifische Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken.



## DEUTSCHE WOHNEN – UNSER LEITBILD FÜR NACHHALTIGKEIT

GRI 102-16

Wir stehen als großes und privatwirtschaftliches Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt vieler Interessen. Unsere Kunden, unsere Aktionäre, unsere Mitarbeiter, Wissenschaft, Politik und Verwaltung sowie die breite Öffentlichkeit verfolgen zu Recht, wie wir unserer Verantwortung nachkommen.

Im Zentrum der Aufmerksamkeit liegen dabei vor allem unsere umfassenden Investitionen in einen modernen Wohnungsbestand sowie hohe technisch-ökologische Standards. Daneben werden wir mit Forderungen nach stabilen Mieten und preisgünstigen Neubauten konfrontiert. Eine bleibende Aufgabe ist es zudem, den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu lösen. Wir wollen diese Erwartungen und Anforderungen in Einklang bringen – ohne die Qualität, die Finanzierbarkeit sowie unsere soziale und ökologische Verantwortung aus den Augen zu verlieren.

Aber nicht nur unsere Stakeholder stellen Ansprüche an uns – das tun wir auch selber. Es sind grundsätzliche Fragen, auf die wir Antworten finden wollen: Wie nutzen wir verantwortlich den Platz, der in deutschen Ballungszentren endlich ist? Wie stellen wir uns dem demografischen Wandel? Oder wie gehen wir sinnvoll mit Ressourcen um? Kurz gesagt, treiben uns heute die Wohnkonzepte für die Städte von morgen an.



## Von verantwortungsbewusster Unternehmensführung

Nur der wird langfristig erfolgreich sein, der unternehmerische Verantwortung übernimmt. Davon sind wir überzeugt. Zugleich wollen wir den zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen Rechnung tragen. Dazu gehören die fortschreitende Urbanisierung, der große Mangel an Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten, der Klimawandel, die Digitalisierung der Lebens- und Arbeitswelt sowie der demografische Wandel mit seinen veränderten Wohnbedürfnissen. Diese vielschichtigen Herausforderungen benötigen neue Konzepte des Zusammenlebens und der Mobilität.

Unser nachhaltiges Engagement hört dabei nicht an unserer Haustür auf. So ist uns der offene und konstruktive Dialog mit all unseren Stakeholdern besonders wichtig – für sie wollen wir ein fairer und verlässlicher Partner sein. Zugleich stellen wir die Ansprüche, die wir an uns richten, auch an unsere Zulieferer. Wichtige Parameter sind hier unsere Nachhaltigkeitskriterien und die Regionalität. Wir achten zudem auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und bevorzugen deren Herkunft aus erneuerbaren Quellen. Gesetze und Vorschriften halten wir kompromisslos ein und messen unser Handeln an ethischen Maßstäben.



## Von Kundenzufriedenheit und nachhaltigem Bauen

Die Zufriedenheit unserer Kunden sichert unseren wirtschaftlichen Erfolg und hat für unser Unternehmen höchste Priorität. Deshalb arbeiten wir stetig daran, unsere Servicequalität zu verbessern und die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Mieter noch besser zu adressieren. Wir möchten unsere Kunden nicht nur zufriedener machen, sondern für sie auch ein Partner sein, der ihnen ein generationenübergreifendes, gutes und lebenswertes Wohnen möglich macht. Wir denken die Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung.

Wir sehen uns vor allem in der Verantwortung, unseren Kunden faire Wohnverhältnisse zu bieten und ihnen damit mehr Sicherheit und Planbarkeit für ihre Lebensentwürfe zu geben. Diesen Anspruch haben wir in unserer freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* formuliert.

Wir bieten mehr als umbauten Raum – wir wollen mit dem hohen Komfort unserer Immobilien und mit unseren Serviceangeboten für Lebensqualität sorgen. Dabei investieren wir nicht nur in die technisch moderne und energieeffiziente Ausstattung, sondern auch in innovative Wohnkonzepte von morgen. Unsere eigenen Smart-Living-Lösungen sind hier ein wichtiges Stichwort.

Wohnen ist existenziell – keine Frage. In den Metropolen und Ballungsgebieten wird es aber wegen des Mangels an bezahlbarem Wohnraum deutlich schwieriger, dieses Grundbedürfnis zu erfüllen. Wir tun deshalb, was zu tun ist: Wir bauen zeitgemäße, lebenswerte und nachhaltige urbane Quartiere. Für unsere Neubauvorhaben richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen aus, die für den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie gelten.



## Von der Verantwortung für Umwelt und Klima

Der Klimawandel ist für uns ein Faktum, das keiner Diskussion bedarf. Wir verwenden unser Wissen, unsere Erfahrung und unsere Kraft dazu, Lösungen zu entwickeln und Wirklichkeit werden zu lassen, um die politisch gesetzten Ziele zu erreichen. Rund 40% des Energieverbrauchs und etwa 30% der nationalen Kohlendioxidemissionen entfallen auf den Gebäudesektor. Bis zum Jahr 2050 soll hier die *Dekarbonisierung* erreicht sein. Dabei kommt der Wohnungswirtschaft in Deutschland mit rund 20 Millionen vermieteten Einheiten eine klimapolitische Schlüsselrolle zu.

Was unternehmen wir, um dieses Ziel zu erreichen? Wir erhöhen die Energieeffizienz unseres Gebäudebestands tatkräftig mit langfristig wirkenden Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Wir sanieren unsere Wärmeerzeugungsanlagen, setzen auf die Nutzung regenerativer Energien und streben damit eine immer effizientere Verbrauchssteuerung unserer Immobilien an. Mit Erfolg: Schon heute ist die Energiebilanz von rund 64% unserer Wohngebäude besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland. Kurzgefasst: Wir sind bei CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Klimaschutz auf dem richtigen Weg. Unser Engagement bekräftigen wir durch unsere Unterstützung der *Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz*, bei der wir unsere Expertise einbringen und in der wir seit 2019 als Fördermitglied aktiv sind.



## Von der Verantwortung für unsere Mitarbeiter

Die Digitalisierung revolutioniert nicht nur Produkte und Geschäftsfelder, sie revolutioniert auch den Arbeitsmarkt und den einzelnen Arbeitsplatz. Auch hier arbeiten wir heute an den Ideen und Lösungen für morgen, denn unser Ziel ist die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Dabei handeln wir nicht nur selbstlos: Wir wollen und müssen in den Augen unserer Mitarbeiter und Bewerber ein attraktiver und moderner Arbeitgeber sein, um Fachkräftemangel und demografischem Wandel entgegenzutreten. Deshalb wollen wir unseren Mitarbeitern flexible Arbeitszeitmodelle, moderne Arbeitsplätze, attraktive Sonderleistungen und eine zukunftsweisende Personalentwicklung bieten. Wir setzen auf das individuelle, digital gestützte Lernen sowie auf generationenübergreifende und wissensbewahrende Zusammenarbeit und Führung. Wir vertrauen unserer Unternehmenskultur, die auf Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und einem hohen Qualitätsanspruch beruht.



## Von der Verantwortung für die Gesellschaft

Unser Anspruch geht weit darüber hinaus, Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Vielmehr schaffen wir Lebensräume und sorgen für lebendige, lebenswerte Quartiere für Menschen. Gleich, ob sie jung, alt, alleinstehend oder Teil einer Familie sind. Daneben sind uns Denkmalschutz und Baukultur wichtige gesellschaftliche Anliegen. Zu unserem Bestand zählen gleich mehrere Baudenkmäler des UNESCO-Welterbes. Wir verknüpfen so unser soziales und gesellschaftliches Engagement eng mit unserem Kerngeschäft. Darüber hinaus übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung durch unser vielfältiges Engagement für Projekte und Initiativen in Kultur, Kunst und Sport.

## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Aktualisierung 2020

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele  | Termin  |
|---|---|---|
| Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern   |  – Konzept zur Einbindung der Empfehlungen der TCFD <sup>1</sup> in die Konzernberichterstattung   |  Ende 2020 |
|   |  – CO <sub>2</sub> -Fußabdruck über vor- und nachgelagerte Lieferketten messbar machen zur Schärfung der Investitionsstrategie für die Erreichung der Klimaschutzziele |  2021      |
|   | – Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz   |  2020      |
|   |  – Unternehmensweite Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit   | jährlich  |
| Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern | – Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern   | jährlich  |
|   | – Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung in der Lieferkette  | jährlich  |
| Ausbau des Stakeholderdialogs   | – Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation  | jährlich  |
|   | – Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen  |  2021    |
|   | – Aufbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern und Multiplikatoren auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Akteuren der Stadtgesellschaft  |  2020    |

<sup>1</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures.

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

| Strategisches Ziel   | Operationalisierte Ziele  | Termin   |
|--|---|--|
| Hohe Zufriedenheit der Kunden  |  – Durchführung regelmäßiger, systematischer Mieterbefragungen   | jährlich   |
|  |  – Verkürzung von Reaktions- und Bearbeitungszeiten für Mieteranfragen durch Prozessoptimierungen und stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten |  2021 |
|  |  – Sensibilisierung und Aufklärung der Mieter in Bezug auf ressourcenschonendes Verhalten und Sauberkeit im Quartier                                     |  2020 |
|  | – Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen  | jährlich   |
| Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard | – Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands  |  2020 |
|  |  – Investitionen im Bereich SmartBuilding für digitale Zugangstüren von rund EUR 1 Mio.  |  2020 |
| Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten   | – Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 10.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh oder DGNB)  |  2025 |

## Verantwortung für unsere Mitarbeiter

| Strategisches Ziel                         | Operationalisierte Ziele  | Termin   |
|--|---|--|
| Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken |  – Die Deutsche Wohnen gehört zu den Top-3-Arbeitgebern unter den privaten und städtischen Wohnungsunternehmen auf der Bewertungsplattform <i>Kununu</i> (Score)                 |  2021 |
|  |  – Die Mehrheit der Mitarbeiter (>70%) ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden   |  2021 |
|  |  – Die arbeitnehmerseitigen Kündigungen bleiben auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau (<7%)  |  2020 |
|  |  – Mehr als 50% der Belegschaft nehmen die Möglichkeit an, aus dem Home-Office zu arbeiten, und nutzen für die Kommunikation und Kollaboration den <i>Digitalen Arbeitsplatz</i> |  2020 |
| Diskriminierungsfreiheit sicherstellen     | – Einhaltung der Verhaltensrichtlinien  | jährlich   |
|  | – Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen   | jährlich   |

## Verantwortung für Umwelt und Klima

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele   | Termin   |
|---|--|--|
| Vermeidung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen aufrechterhalten   | – Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/BHKWs)  | jährlich   |
| Einsparung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen ab 2022  | – Energetische Sanierung des Bestands zur Einsparung von insgesamt 15.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)   |  2022 |
|   | – Schrittweiser Energieträgerwechsel und Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch Umstellung auf moderne Anlagentechnik zur Einsparung von insgesamt 5.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)   |  2021 |
|  Förderung klimafreundlicher Mobilität |  – Konsequente Umstellung der Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe  |  2024 |
|   |  – Entwicklung eines Konzepts zur Förderung der individuellen Mobilität in Quartieren   |  2020 |
|   |  – Ein „Mobilitätskonzept“ zur Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen deutschlandweit wird eingeführt. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive zu steigern. (Stand 12/2019: ~25%) |  2020 |

## Verantwortung für die Gesellschaft

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele  | Termin   |
|---|---|--|
| Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements | – Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement  |  2021     |
|   | – Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten  |  2020     |
|   | – Engagement für Nachwuchsförderung im Sport  |  bis 2023 |
| Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur                              |  – In der Neuvermietung werden 25% der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben                                 | jährlich   |
|   | – Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen   | jährlich   |
|   | – Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere   | jährlich   |
|   |  – Anwendung des Mieterversprechens in Bezug auf die Härtefallklausel bei Mieterhöhungen (nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietspiegelerhöhungen) | jährlich   |

## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Status 2019

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

GRI 204-1

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele   | Status   |
|---|--|--|
| Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern   | - Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte  | - Implementierung eines Long Term Incentive (LTI)-Programms für Führungskräfte    |
| Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern | - Aufsetzen eines Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten   | - Mit Wirkung zum 1. Mai 2019 in Kraft getreten   |
|   | - Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern  | - Auftragsvergabe an regionale Lieferanten/Geschäftspartner bei Instandhaltung/Sanierung und Neubau liegt bei rund 80%    |
|   | - Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung  | - Vorgaben zur Instandsetzung erhaltenswerter Bauteile und zu bestimmten Baustoffen und Materialien (z. B. Mineralwolle); Planungs- und Baupartner werden vertraglich und projektweise den jeweilig angestrebten Nachhaltigkeitszielen unterworfen (insbes. NaWoh im Neubau)  |
| Ausbau des Stakeholderdialogs   | - Aktive Aufnahme von Nachhaltigkeitsthemen in die Stakeholderkommunikation  | - Integration in Investorenkommunikation und Teilnahme an der Morgan Stanley CSR-Konferenz    |
|   | - Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre)  | - Nächste Befragung erfolgt 2021    |
|   | - Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Initiativen und Akteuren der Stadtgesellschaft | - Initiierung des Berlin-Dialogs <i>Faires Wohnen Berlin</i> mit vier Dialogforen im Herbst 2019 → Ergebnis: Pakt für faires Wohnen   |
|   | - Vereinbarungen mit politischen Verantwortungsträgern für den gesamten Bestand treffen  | - 22. Juni 2019: freiwillige Selbstverpflichtung <i>Unser Versprechen an unsere Mieter</i> zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt abgegeben    |

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

| Strategisches Ziel            | Operationalisierte Ziele   | Status  |
|-------------------------------|--|---|
| Hohe Zufriedenheit der Kunden | - Umstellung der Mieterbefragung auf ein systematisches, jährliches Format                                       | - Format umgestellt; Befragung im Herbst 2019 durchgeführt   |
|                               | - Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (Einführung Zentraler Kundenservice ZKS zum 1. Januar 2020) | - Februar 2020: Einführung Zentraler Kundenservice (ZKS) für noch bessere Kundenbetreuung    |
|                               | - Umsetzung des Pilotprojekts <i>Ihr Hausmeister im Quartier</i> im gesamten Berliner Bestand                    | - FACILITA-Hausmeister in den Berliner Beständen auf rund 300 erhöht   |
|                               | - Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen                                       | - 2019 wurde das schlüssellose Schließsystem <i>KIWI</i> in rund 3.000 Türen eingebaut und kann von den Mietern genutzt werden; in rund 600 Wohnungen ist die Smart-Home-Lösung <i>MiA</i> installiert worden  |

## Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele  | Status  |
|---|---|---|
| Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunfts-fähigen Qualitätskriterien und liegt damit über dem Branchenstandard | - Jährliche Portfolioinvestitionen von rd. EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands   | - Im Rahmen der Portfolioinvestitionen wurden 2019 rund EUR 367 Mio. für die Bestandssanierung und -erhaltung aufgewendet    |
| Schaffung von neuem Wohnraum in Ballungsgebieten  | - Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 5.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeits-zertifizierungen (NaWoh und DGNB) | - 2019 sind 24 Wohneinheiten fertig-gestellt worden, die von der DGNB eine Zertifizierung in Platin erhalten haben, und weitere 44 Wohneinheiten, die sich zu 100% am Bewertungs-system NaWoh orientieren  |

## Verantwortung für unsere Mitarbeiter

| Strategisches Ziel                         | Operationalisierte Ziele  | Status   |
|--|---|--|
| Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken | - Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen   | - <i>LinkedIn</i> als neuen Arbeitgeber-Kanal etabliert; <i>Kununu</i> als Kanal für Dialog und Feedback professionalisiert; Online-Präsenz insgesamt erhöht (v.a. Social Media); neue Formate zur Mitarbeiterbindung für Mitarbeiter in Auszeiten eingeführt   |
|  | - Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten durch: attraktive Vergütungsstruktur, Mitarbeiterbeteiligung und Ausschluss betriebsbeding-ter Kündigungen | - Mitarbeiterbefragung im November 2019 durchgeführt; Durchführung des Ideenwettbewerbs <i>Chancendenker</i> und laufende Umsetzung der prä-mierten Ideen; Gehaltsbenchmarking 2019 sichert weiterhin marktkonforme und marktgerechte Vergütung; Aufwendungen im Jahr 2019 für Mid Term Incentive (MTI)-Programm rund EUR 3,6 Mio. für langjährige Betriebszugehörigkeit; 6% Gehalts-anpassungen im Jahr 2019; arbeit-nehmerveranlasste Mitarbeiter-fluktuation 2019: 6,1%; Gesamtzusage für den Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen bis 30. Juni 2021 gültig  |
|  | - Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen   | - Einführung neuer Lernformate/ Digitale Lernplattform (Start mit Schulungsreihe Feedbackkultur); Auswertung der Ergebnisse aus Austritten und Neugestaltung Fluktuations-analyse; Erweiterung der Transfer-analyse von Personalentwicklungs-maßnahmen    |
|  | - Förderung der Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit  | - Nutzung Home-Office-Quote auf 48% gestiegen (2018: 22%); be-triebliches Gesundheitsmanage-ment: Ausbau der Angebote der <i>machtfit</i> -Plattform, 2019 mehr als 1.000 in- und externe Maßnahmen gebucht, 860 registrierte Mitarbeiter zum Jahresende 2019, Zufriedenheit mit Gesundheitsangeboten auf 74% gestiegen (2018: 51%)   |
| Diskriminierungsfreiheit sicherstellen     | - Einhaltung der Verhaltensrichtlinien  | - Keine gemeldeten Verstöße im Hinweisgebersystem   |
|  | - Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen   | - 48% der Führungskräfte sind Frauen    |

## Verantwortung für Umwelt und Klima

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele   | Status   |
|---|--|--|
| Vermeidung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen aufrechterhalten | - Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/Blockheizkraftwerken )  | - 2019 konnten knapp 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen vermieden werden (Grünstrom: ca. 15.900 t CO <sub>2</sub> , Photovoltaik: ca. 420 t CO <sub>2</sub> , BHKWs: ca. 2.460 t CO <sub>2</sub> ) <sup>2</sup>                 |
|   | - Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz  | - In Umsetzung bis 2020   |
| Einsparung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen ab 2022          | - Energetische Sanierung des Bestands zur Einsparung von insgesamt 15.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)   | - 2015–2019: rund 6.650 komplex sanierte Wohneinheiten mit 6.200 t CO <sub>2</sub> -Einsparung/Jahr (Reduzierung von 1 t/WE/Jahr)   |
|   | - Schrittweiser Energieträgerwechsel und Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch Umstellung auf moderne Anlagentechnik zur Einsparung von insgesamt 5.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich) | - 2017–2019: rund 3.320 t eingesparte CO <sub>2</sub> -Emissionen p.a. (Modernisierung Anlagentechnik: 2.000 t CO <sub>2</sub> , Gebäudesteuerung (MiA): 180 t CO <sub>2</sub> , Energieträgerwechsel: 1.140 t CO <sub>2</sub> )  |

2 Prognosewerte abhängig von Verbrauch und Veröffentlichung der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktoren durch Statistisches Bundesamt.

## Verantwortung für die Gesellschaft

| Strategisches Ziel  | Operationalisierte Ziele   | Status   |
|---|--|--|
| Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements | - Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement   | - Analysephase: Strukturierung der bisherigen Maßnahmen im Bereich soziales und kulturelles Engagement sowie Sportsponsoring    |
|   | - Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten | - Strategische Überlegungen in Zusammenarbeit mit Bundesstiftung Baukultur für stärkere Berücksichtigung baukultureller Standards   |
|   | - Engagement für Nachwuchsförderung im Sport   | - Intensivierung Nachwuchsförderung Füchse mit Einbindung von Deutsche Wohnen-Nachwuchskräften und neue Partnerschaft mit Handball Verein Berlin seit 1. Januar 2020 für 3 Jahre; September 2018: Offizieller Partner Olympiastützpunkt Berlin und Förderung Team Frauen Skull (DRV)  |
| Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur                              | - 4–5% der neu vermieteten Wohnungen stellen wir für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung            | - Mehr als 25% der Wohnungen in der Neuvermietung wurden an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben    |
|   | - Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen  | - 60% Anteil Kleingewerbe und 10% Anteil sozialer Träger am Gesamtgewerbeportfolio    |
|   | - Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere  | - Intensivierung der Zusammenarbeit mit verschiedenen Sozialträgern (u. a. Housing First Berlin seit Januar 2019)   |

Ziel erreicht  Ziel nicht erreicht  Im Plan  In Umsetzung 

## WESENTLICHE THEMEN BESTIMMEN, DIALOG NUTZEN

GRI 102-49

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung zu den relevanten Themen richten wir an unseren fünf Handlungsfeldern aus. Dabei behalten wir die für unsere Geschäftstätigkeit wichtigen Aspekte und die aktuellen Entwicklungen stets im Blick. Dies haben wir mit einer im Jahr 2018 durchgeführten umfassenden Wesentlichkeitsanalyse zusätzlich fundiert. Darüber hinaus stehen wir im engen Dialog mit unseren Stakeholdergruppen. Deren unterschiedliche und auch gegensätzliche Anforderungen und Einschätzungen zu unserer Nachhaltigkeitsleistung sind für uns eine bleibende Herausforderung. Als umso wichtiger erachten wir daher eine zielgerichtete und transparente Kommunikation sowie den vertrauensvollen Austausch mit allen unseren Stakeholdern. Zu den wichtigsten Instrumenten gehören systematische und regelmäßige Befragungen unserer verschiedenen Anspruchsgruppen wie auch der aktiv und öffentlich geführte Austausch mit ihnen, beispielsweise durch den Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt.

## Systematische Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung der Stakeholder

GRI 102-42  
GRI 102-43  
GRI 102-44  
GRI 102-46

Die Deutsche Wohnen hat im Herbst 2018 eine umfassende Stakeholderbefragung durchgeführt, für die wir rund 670 Vertreter aus den verschiedenen Anspruchsgruppen des Unternehmens kontaktiert haben. Darüber hinaus haben wir Experteninterviews mit Vertretern aus den Stakeholdergruppen Politik und Verbände, Medien, Analysten, Investoren, Mietervertretungen sowie Geschäftspartner geführt.

Die relevantesten Themen aus Sicht der Stakeholder liegen bei Kundenzufriedenheit, Kundengesundheit und -sicherheit sowie dem Dialog mit den Mietern. Zudem zeigen die Antworten die hohe Gewichtung von langfristig ausgerichtetem und fairem Wirtschaften. Die besten Unternehmensleistungen sehen die Befragten in der langfristigen wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens und in seiner Compliance. Auch die Förderung von historischer Bausubstanz, Denkmalschutz und Baukultur wird positiv bewertet. Optimierungspotenzial zeigt sich in den Bereichen Kundenzufriedenheit sowie beim Dialog mit Politik, Kommunen und der Öffentlichkeit.

Wir haben die Ergebnisse der Stakeholderbefragung zur Aktualisierung unserer Wesentlichkeitsmatrix und als wichtige Impulse für die strategische Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsprogramms und die Priorisierung in der Berichterstattung genutzt. Neben der Stakeholderperspektive wurden die Themen durch den obersten Führungskreis hinsichtlich der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen des Unternehmenshandelns bewertet. Zur langfristigen Geschäftsrelevanz wurde der Vorstand befragt.



**Nachhaltigkeits-  
bericht 2018**

[deutsche-wohnen.com/  
nhb-archiv](https://deutsche-wohnen.com/nhb-archiv)

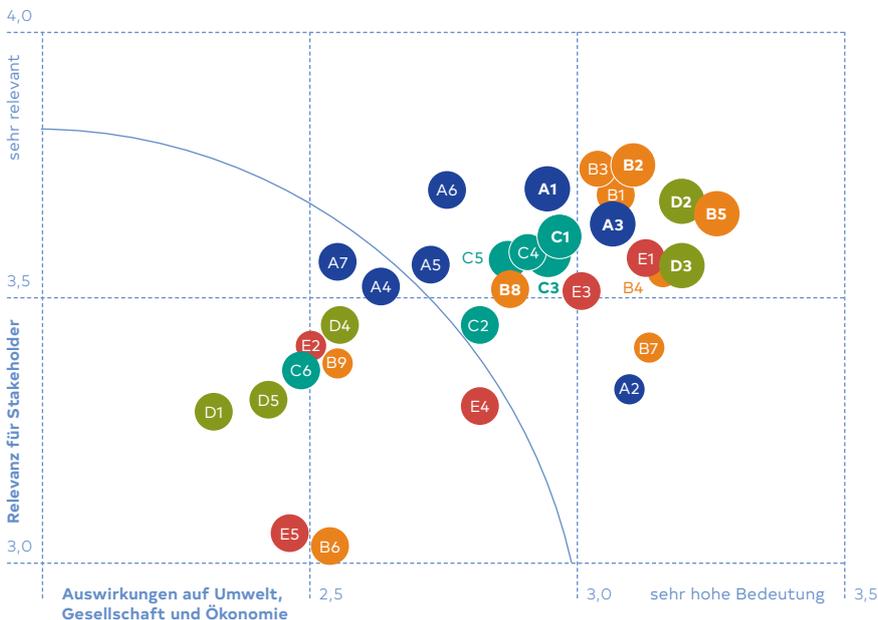
Da der Wesentlichkeitsbegriff von GRI und CSR-RUG nicht einheitlich interpretiert wird, haben wir uns im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht weiterhin an den Vorgaben der GRI Standards zur Bestimmung wesentlicher Themen orientiert.

## Liste der wesentlichen Themen

GRI 102-47

| Handlungsfelder   | Themen   | GRI-Standards  |
|---|--|--|
| <b>Verantwortungs-<br/>bewusste<br/>Unternehmensführung</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristige wirtschaftliche Stabilität</li> <li>- Beitrag zur lokalen Wirtschaft</li> <li>- Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit</li> <li>- Compliance</li> <li>- Fair wirtschaften</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 201 Wirtschaftliche Leistung</li> <li>GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen</li> <li>GRI 205 Korruptionsbekämpfung</li> <li>GRI 206 Wettbewerbswidriges Verhalten</li> <li>GRI 307 Umwelt-Compliance</li> <li>GRI 415 Politische Einflussnahme</li> <li>GRI 419 Sozioökonomische Compliance</li> </ul> |
| <b>Verantwortung für<br/>unsere Kunden und<br/>Immobilien</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dialog mit Mietern</li> <li>- Kundenzufriedenheit</li> <li>- Kundengesundheit und -sicherheit</li> <li>- Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten</li> <li>- Instandhaltung und Sanierung</li> <li>- Wohn- und Pflegeangebote hinsichtlich des demografischen Wandels</li> <li>- Auswahl nachhaltiger Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Sanierung und Neubau</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 204 Beschaffungspraktiken</li> <li>GRI 301 Materialien</li> <li>GRI 308 Umweltbewertung der Lieferanten</li> <li>GRI 413 Lokale Gemeinschaften</li> <li>GRI 414 Soziale Bewertung der Lieferanten</li> <li>GRI 416 Kundengesundheit und -sicherheit</li> </ul>  |
| <b>Verantwortung für<br/>unsere Mitarbeiter</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moderne Unternehmensstruktur und -kultur</li> <li>- Recruiting</li> <li>- Aus- und Weiterbildung</li> <li>- Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit</li> <li>- Vielfalt und Chancengleichheit</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 401 Beschäftigung</li> <li>GRI 404 Aus- und Weiterbildung</li> <li>GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit</li> <li>GRI 406 Gleichbehandlung</li> </ul>  |
| <b>Verantwortung für<br/>Umwelt und Klima</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energie bei Neubau, Umbau und Bestand</li> <li>- Emissionen bei Neubau, Umbau und Bestand</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 302 Energie</li> <li>GRI 305 Emissionen</li> </ul>  |
| <b>Verantwortung für<br/>die Gesellschaft</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiersentwicklung</li> <li>- Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürgern und anderen lokalen Gemeinschaften</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 203 Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen</li> <li>GRI 413 Lokale Gemeinschaften</li> </ul>  |

## Wesentlichkeitsmatrix der Deutsche Wohnen



Bewertung der Relevanz für die Deutsche Wohnen auf einer Skala von 1 (nicht relevant) bis 4 (sehr relevant)

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

- A1 Langfristige wirtschaftliche Stabilität**
- A2 Beitrag zur lokalen Wirtschaft**
- A3 Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit**
- A4 Transparenz und Dialog mit Stakeholdern/ Nachhaltigkeitsberichterstattung
- A5 Compliance**
- A6 Fair wirtschaften**
- A7 Datenschutz

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

- B1 Dialog mit Mietern**
- B2 Kundenzufriedenheit**
- B3 Kundengesundheit und -sicherheit**
- B4 Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten**
- B5 Instandhaltung und Sanierung**
- B6 Ausstattung von Wohnungen mit Smart-Home-Lösungen
- B7 Wohn- und Pflegeangebote hinsichtlich des demografischen Wandels**
- B8 Auswahl nachhaltiger Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Sanierung und Neubau**
- B9 Menschenrechte in der Lieferkette

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter

- C1 Moderne Unternehmensstruktur und -kultur**
- C2 Recruiting**
- C3 Aus- und Weiterbildung**
- C4 Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit**
- C5 Vielfalt und Chancengleichheit**
- C6 Gesundheitsmanagement und -leistungen

### Verantwortung für Umwelt und Klima

- D1 Nachhaltigkeitszertifizierungen von Gebäuden
- D2 Energie bei Neubau, Umbau und Bestand**
- D3 Emissionen bei Neubau, Umbau und Bestand**
- D4 Ressourcen- und Klimaschutz im Unternehmen
- D5 Biodiversität

### Verantwortung für die Gesellschaft

- E1 Quartiersentwicklung**
- E2 Soziale Inklusion und Integration
- E3 Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürgern und anderen lokalen Gemeinschaften**
- E4 Förderung historischer Bausubstanz, Denkmalschutz und Baukultur
- E5 Gesellschaftliches Engagement

## Unser Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen der Vereinten Nationen

GRI 102-15

Wir teilen die Überzeugung, dass die globalen Herausforderungen nur im Schulterschluss von Entwicklungsländern, Schwellenländern und Industriestaaten bewältigt werden können. Deshalb begrüßen wir die Verabschiedung der Agenda 2030 durch die Vereinten Nationen, mit der es ermöglicht werden soll, weltweiten wirtschaftlichen Fortschritt im Einklang mit sozialer Gerechtigkeit und Umweltschutz zu gestalten. Kernstück der 2015 verabschiedeten Agenda sind die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs). Die 17 SDGs berücksichtigen erstmals alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Soziales, Umwelt, Wirtschaft – gleichermaßen. Ihnen sind fünf Kernbotschaften als handlungsleitende Prinzipien vorangestellt: Mensch, Planet, Wohlstand, Frieden und Partnerschaft. Alle Länder, aber auch Unternehmen und Organisationen sind dazu aufgefordert, über ihre Anstrengungen und Fortschritte zu berichten.

Wir wollen die SDGs konsequent mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie verknüpfen und werden im Rahmen der aktuellen als auch der zukünftigen Berichterstattung über unsere Aktivitäten dazu informieren. Als ersten Schritt haben wir eine Auswahl der SDGs getroffen, zu deren Erreichung wir mit unserer Geschäftstätigkeit einen wirksamen Beitrag leisten können und die mit unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen korrespondieren. Diese sind Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3), Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7), Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11), Maßnahmen zum Klimaschutz (SDG 13) und Partnerschaften zur Erreichung der Ziele (SDG 17).

Unser Beitrag zum Ziel Gesundheit und Wohlergehen ist davon geprägt, die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden in den Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit zu stellen. So berücksichtigen wir beim Einkauf stets ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte und verfolgen im Rahmen von Sanierungs- und Neubauprojekten einen nachhaltigen Ansatz. Zudem setzen wir beispielsweise bei der Dämmung von Fassaden auf Mineralwolle und vermeiden Polysterol. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sorgen wir für eine umweltverträgliche und sichere Beseitigung von Altlasten wie Asbest oder kontaminierte Böden. Auch bei der Neugestaltung der Außenanlagen planen wir nachhaltig. Das gilt zum Beispiel für den Umgang mit anfallendem Regenwasser, das Anpflanzen von sogenannten Klimabäumen und die Erhöhung der Biodiversität durch artenreiche und bestäubungsfreundliche Pflanzungen.

Im Hinblick auf das Ziel der bezahlbaren und sauberen Energie sind wir bemüht, unsere Energie überwiegend aus regenerativen Quellen zu beziehen. Bereits heute beziehen wir für 90% unseres Bestands und den Großteil unserer Verwaltungsstandorte den Allgemeinstrom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie für technische Anlagen aus zertifiziertem Grünstrom und vermeiden so etwa 15.900 t CO<sub>2</sub> jährlich. Ebenso engagieren wir uns durch die Produktion eigener elektrischer Energie durch unsere 59 Photovoltaik-Anlagen und sieben Blockheizkraftwerk-Anlagen und konnten 2019 rund 11.300 MWh ins öffentliche Netz einspeisen. Mit diesen Maßnahmen vermeiden wir zusätzlich rund 2.900 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente im Jahr. Damit einher geht unser Bestreben, den Klimaschutz aktiv voranzutreiben und so zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele beizutragen. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die Energieeffizienz unseres Gebäudebestands und die damit verbundenen Klimaemissionen zu reduzieren. So konnte die Energiebilanz unseres Bestands von 139,1 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (2015) auf 128,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (2019) gesenkt werden. Unsere Neubauten errichten wir nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen, bspw. den Standards der

**ZIELE FÜR  
NACHHALTIGE  
ENTWICKLUNG**



Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder des Nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh). Mit der schrittweisen Etablierung unseres Smart-Building-Konzepts *MiA* (Meine intelligente Assistenz) erschließen wir zusätzliche Energieeinsparpotenziale. Damit wird den Nutzern beispielsweise eine digitale Steuerung der Raumwärmeversorgung ermöglicht, die 81% des Endenergieverbrauchs in Wohngebäuden verursacht.

Unsere Verantwortung für faire Wohnverhältnisse unserer Kunden haben wir 2019 in unserer freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* zum Ausdruck gebracht und mit konkreten Maßnahmen verknüpft. Wir rücken dabei die individuellen Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter in den Mittelpunkt und begrenzen Mieterhöhungen bei Härtefällen. Zudem werden wir in der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Mieter mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben. Damit wollen wir die Folgen der Gentrifizierung begrenzen und die soziale Durchmischung unserer Bestände erhalten. Neben dem für alle Mieter der Deutsche Wohnen geltenden Mieterversprechen haben wir mit mehreren Berliner Bezirken weiterführende projektbezogene Vereinbarungen zur sozialverträglichen Durchführung von komplexen Sanierungsmaßnahmen geschlossen.

Darüber hinaus setzt sich die Deutsche Wohnen als Partner für die Stadtentwicklung dafür ein, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Dafür setzen wir auf den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern. Unser gesellschaftliches Engagement bezieht sich speziell auf unsere Kernkompetenzen in unseren Quartieren vor Ort. So vermieten wir gewerbliche Flächen kostengünstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern, vermitteln einen Teil unserer Wohnungen an Menschen in sozial schwierigen Situationen, arbeiten mit Gemeinden und sozialen Initiativen zusammen und fördern Projekte in den Bereichen Kunst, Kultur und Sport. Auf diese Weise fördern wir das Ziel der nachhaltigen Städte und Gemeinden.

Mithilfe dieser kommunal und sozial ausgerichteten Kooperationen gehen wir gemäß SDG 17 bewusst Partnerschaften zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele ein. Dieser Perspektive folgen wir ebenso auf ökologischem Gebiet, etwa durch unser Engagement als Fördermitglied in der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz, die sich für das Erreichen der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens einsetzt.



#### Mieterversprechen

[deutsche-wohnen.com/mieterversprechen/](https://deutsche-wohnen.com/mieterversprechen/)

#### Unser Versprechen an unsere Mieter

→ Seite 46



#### Starker Zusammenschluss für das 2°-Ziel

→ Seite 86/87

## Enger Austausch mit Partnern und Interessengruppen

GRI 102-40  
GRI 102-42  
GRI 102-43

Um nachhaltiger wirtschaften und handeln zu können, wollen wir die Bedürfnisse unserer Stakeholder noch stärker berücksichtigen. Denn es sind ihre Interessen und Erwartungen, von denen die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in hohem Maße bestimmt werden. Deshalb stehen wir mit unseren externen wie internen Anspruchsgruppen über verschiedene Formate in einem vielfältigen Austausch, auch während des Berichtsjahres 2019.

Neben allgemeinen Formaten wie unserem Internetauftritt und der Kommunikation in sozialen Netzwerken nutzen wir zielgruppenspezifische Kanäle, um unsere Stakeholder zu erreichen und mit ihnen in Austausch zu treten.

| Stakeholder   | Spezifische Dialogformate und Häufigkeit   |
|---|--|
| (Potenzielle) Kunden<br>(Mieter/Käufer)                       | Service Points/Standorte für Kundenbetreuung, Vermietungsbüros, Service Center, Kundenportal, Kundenmagazin <i>m<sup>2</sup></i> , Broschüren, Quartiersfeste, Ausstellungen, Mieterinformationsveranstaltungen und Mieterbüros bei Sanierungsmaßnahmen, Mietersprechstunden, Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt, persönliche Gesprächstermine/Besuche, Mieterbefragung, gemeinsame Gespräche mit Mietern und Politik, Wunschwohnungstelefon |
| (Potenzielle) Mitarbeiter                                     | Intranet, Broschüren (unter anderem zur Ausbildung), Young Talent Day, zweijährliche Mitarbeiterbefragung, jährliches Mitarbeitergespräch, Fokusgruppe (vierteljährlich), themenspezifische Mitarbeiteransprachen durch den Vorstand (i. d. R. 2x/Jahr), jährliches Sommerfest, Ausstellungen, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter <i>bruno</i> , Welcome-Package und Welcome-Days für neue Mitarbeiter, Klausurtagungen                          |
| Investoren und Analysten<br>(einschließlich Rating-agenturen) | Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsbericht, Perzeptionsstudie zur Wahrnehmung am Kapitalmarkt, Finanzkalender, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Directors' Dealings, Hauptversammlung, Property-Touren, Roadshows, One-on-Ones, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten   |
| Geschäftspartner  | Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsbericht, Messebeteiligungen, Ausschreibungen  |
| Politik und Verbände  | Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Unternehmensbroschüre, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse, Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt, Vereinbarungen zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Bezirken, persönliche Gespräche   |
| Medien  | Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Unternehmensbroschüre, Pressemeldungen und -termine, Konferenzen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Interviews  |

## Im Dialog mit ...

### ... unseren Kunden

Für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist es entscheidend, dass wir uns an den Bedürfnissen und Anforderungen unserer rund 300.000 Kunden ausrichten. In unseren Service Points, Standorten für Kundenbetreuung und Vermietungsbüros stehen unsere Mitarbeiter vor Ort in den Quartieren für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Insbesondere bei komplexen Sanierungsmaßnahmen wollen wir unsere Kunden frühzeitig in Gestaltungsfragen mit einbeziehen und so die Identifikation mit dem eigenen Quartier fördern. Wir stellen umfassende Informationen bereit, haben ein offenes Ohr bei Sorgen und Bedenken und berücksichtigen die individuelle Situation der Kunden. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht, das den sozialen Ausgleich und die Bedürfnisse unserer Kunden in den Mittelpunkt stellt. Zugleich können Interessierte über Mieterinformationsveranstaltungen, Mietersprechstunden oder auch persönlich Kontakt mit uns aufnehmen. Wertvolles Feedback erhalten wir aus regelmäßigen Mieterbefragungen. Im Herbst 2019 haben wir unsere Kunden erneut befragt und festgestellt, inwieweit unsere getroffenen Maßnahmen greifen und an welchen Stellen weiterer Optimierungsbedarf besteht. Verbesserungspotenzial sehen unsere Kunden in Bezug auf die Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Mieteranliegen und Schadensmeldungen sowie in der Sauberkeit der Anlagen. Künftig wollen wir unsere Mieter jährlich und auch anlassbezogen, zum Beispiel nach Sanierungen, befragen, um noch schneller den Kundenservice und die Produktqualität verbessern zu können. Unser Ziel ist es, die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern. Das ist eine wesentliche Zielsetzung unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms.

### ... unseren Mitarbeitern

Wir führen einen aktiven Dialog mit unseren Mitarbeitern auf Basis unserer Arbeitgeberwerte, in deren Fokus ein fairer und respektvoller Umgang miteinander steht. Für die Interessen unserer Mitarbeiter setzt sich die 2007 gegründete Fokusgruppe ein, die aktuelle Unternehmensthemen aufgreift. Regelmäßige und strukturierte Mitarbeitergespräche, die alle zwei Jahre durchgeführten Mitarbeiterbefragungen und zielgerichtete Impulsbefragungen geben uns wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Beschäftigten. Dies ist zugleich die Grundlage für unsere strategische Personal- und Organisationsentwicklung.

Die jüngste Mitarbeiterbefragung im Dezember 2019 hat ergeben, dass sowohl Mitarbeiterzufriedenheit als auch Identifikation mit dem Unternehmen hoch sind: Rund 77% der Befragten sind mit uns als Arbeitgeber zufrieden. Zu den Gebieten mit Verbesserungspotenzial zählen ein besserer Informationsfluss zwischen den Organisationseinheiten und die Weiterentwicklung einer offenen Feedbackkultur.

„Die erfolgreiche Umsetzung agiler Organisationskonzepte hängt maßgeblich davon ab, ob es gelingt, durch einen Kulturwandel Barrieren in den Köpfen von Mitarbeitern und Führungskräften zu überwinden. Hierfür bedarf es insbesondere einer veränderten Haltung, die auf Grundlage aktualisierter Werte gemeinsam vom Management und der Belegschaft gelebt werden muss. Nur so wird der Prozess eines Kulturwandels gelingen.“

**Jens Koglin**

Managing Director Human Resources bei der Deutsche Wohnen

GRI 102-44



**Mietersprechen**

[deutsche-wohnen.com/  
mietersprechen/](https://deutsche-wohnen.com/mietersprechen/)

**Unsere Kunden: zufrieden  
bis sehr zufrieden**

→ **Seite 43**

**Mitarbeiterbefragung**

Gutes Feedback und  
zugleich mehr Feedback  
gewünscht

→ **Seite 72**

### ... Finanzmarktakteuren

Auch im Geschäftsjahr 2019 standen wir in regelmäßigem Austausch mit Aktionären, Analysten und (potenziellen) Investoren. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team rund 500 Investoren getroffen – insbesondere auf Property-Touren, Konferenzen und Roadshows in Europa und den USA. Dabei konnten wir einen offenen und transparenten Einblick in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie gewähren sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven präsentieren. Zudem sind nachhaltigkeitspezifische Themen vermehrt Gegenstand in Investorengesprächen, die wir dementsprechend auch verstärkt in unserer Investorenkommunikation adressieren. In einer Perzeptionsstudie im Auftrag der Deutsche Wohnen hat eine unabhängige Beratungsagentur die aktuelle Wahrnehmung unseres Unternehmens am Kapitalmarkt insbesondere auch zur ESG-Kommunikation analysiert. Dafür wurden 19 Investoren und Analysten befragt. Die Beteiligung an der Studie ist mit insgesamt 68% Rücklaufquote als hoch zu bewerten. 37% der Befragten erachten die ESG-Bilanz von Unternehmen bereits heute als wichtig. Das Fazit der Umfrage: Unsere ESG-Kommunikation wird positiv eingeschätzt, insbesondere in den Handlungsfeldern Umwelt und Soziales. Verbesserungspotenziale werden vor allem in einer weiteren Professionalisierung und Vereinheitlichung der Berichterstattung in der gesamten Branche gesehen. Die Ergebnisse sind für uns Bekräftigung und Motivation zugleich, unsere ESG-Kommunikation auch künftig weiter auszubauen und zu professionalisieren.

**37%**

der Befragten erachten die ESG-Bilanz von Unternehmen bereits heute als wichtig

„Beim Thema Umwelt tut die Deutsche Wohnen eine Menge. Dazu kommunizieren sie auch sehr gut. Auch im sozialen Bereich sind sie gut unterwegs, indem sie zum Beispiel Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen für ihre Mitarbeiter anbieten.“

**Investor**

### ... Geschäftspartnern

Mit den Unternehmen und Handwerksfirmen in unserer Lieferkette streben wir eine faire und langfristig angelegte Partnerschaft an. Zu den Finanzierungskonditionen für unseren Immobilienbestand sowie für Akquisitionen sind wir zudem mit unseren langjährigen Partnern in der Finanzbranche im Gespräch. Hier bilden die transparente Einsicht in unser Geschäftsmodell, unser konservatives Investitionsprofil sowie unsere zumeist langfristigen Geschäftsbeziehungen die Basis für einen vertrauensvollen Dialog.

**Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten**  
Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

→ **Seite 63**

### ... Medienvertretern

Über Pressekonferenzen, aktuelle Pressemeldungen und auch über zahlreiche persönliche Gespräche mit Journalisten halten wir den regelmäßigen Kontakt mit unterschiedlichen Medienvertretern und tragen somit zur Versachlichung der mitunter emotional geführten Debatte um bezahlbares Wohnen bei.

„Faires Wohnen ist besonders wichtig für soziales Wohnen.“

**Jochen Arntz**

Chefredakteur Berliner Zeitung

## Im Gespräch mit Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft

Managementansatz  
GRI 415

Die Expertise der Deutsche Wohnen als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ist bei der Politik in Bund, Ländern und Kommunen gefragt. In Berlin sind wir mit rund 115.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Marktanteil von rund 6% das größte private Wohnungsunternehmen und mithin ein wichtiger Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche Fragen in der Hauptstadt. Dabei kommunizieren wir mit allen im Bundestag und im Berliner Abgeordnetenhaus gewählten Vertretern unabhängig von der Parteizugehörigkeit. 2019 standen wir vermehrt in Verhandlungen mit kommunalen Entscheidungsträgern und haben so den Austausch mit Politik und Verwaltung auf Gemeinde- beziehungsweise Bezirksebene ausgebaut.

„Sie werden von mir kein böses Wort über die Deutsche Wohnen hören. Sie haben gute Arbeit geleistet!“

### Frank Nägele

SPD-Staatssekretär für Verwaltungs- und Infrastrukturmodernisierung

Im Herbst 2019 haben wir ein klares öffentliches Signal gesetzt und den Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt ins Leben gerufen. Dazu gehörten nicht nur öffentliche Diskussionsveranstaltungen mit Bürgern und Experten, sondern auch die Möglichkeit, sich auf einer digitalen Dialog-Plattform einzubringen. Die gewonnenen Erkenntnisse hat die Deutsche Wohnen ausgewertet und zur Forderung nach einem *Pakt für faires Wohnen* gebündelt.

**Berlin-Dialog**  
Vom Dialog zum Pakt  
für faires Wohnen

→ **Seite 30/31**

„Das Problem des bezahlbaren Wohnens ist in der Mitte unserer Gesellschaft angekommen. Es ist gefährlich, wenn sich Polizisten, Lehrer und Krankenschwestern nicht mehr Mietwohnungen in der Stadt leisten können.“

### Prof. Markus Artz

Rechtswissenschaftler

## Transparenz zu Spenden, Mitgliedsbeiträgen und staatlicher Unterstützung

GRI 415-1

Die Deutsche Wohnen tätigt grundsätzlich keine Parteispenden. Seit 2014 ist unser Unternehmen ordentliches Mitglied im Wirtschaftsrat der CDU e.V. Dort leisten wir einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von EUR 10.000. Im Berichtsjahr beliefen sich unsere Ausgaben für maßgebliche Mitgliedschaften wie etwa beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), beim Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), beim Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und bei der European Public Real Estate Association (EPRA) und für Public Affairs auf rund EUR 1,5 Mio.

# BERLIN-DIALOG

FÜR EINEN FAIREN WOHNUNGSMARKT



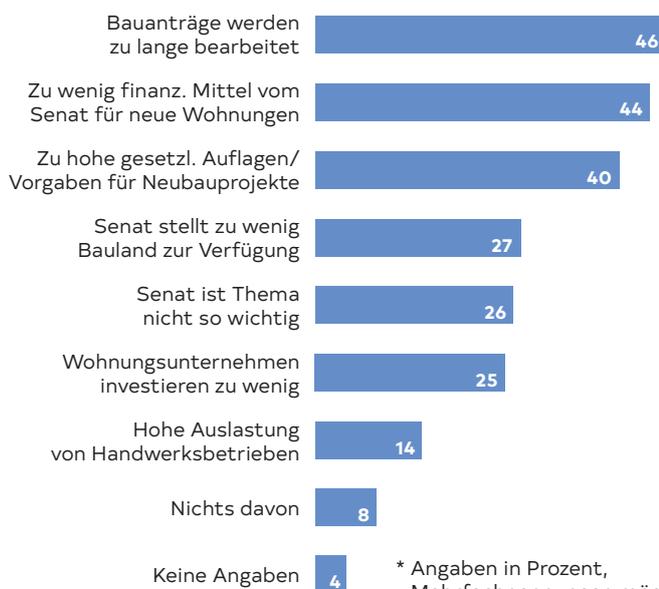
**Das Jahr 2019 war geprägt von einer breiten gesellschaftlichen Diskussion zum Thema Wohnen in Deutschland. Das Zentrum der Debatte war dabei Berlin. Das wundert nicht, denn der Markt für Mietwohnungen – 85% der Berliner wohnen zur Miete – ist hier besonders angespannt. Bis zum Jahr 2030 fehlen mehr als 200.000 Wohnungen. Die Deutsche Wohnen war Teil dieser Diskussion, die schnell intensiver wurde. Im Herbst wurde es Zeit, das Gespräch zu versachlichen.**

Dabei sind wir bereits im Sommer mit unseren *Versprechen an unsere Mieter* vorangegangen. Dazu zählt zum Beispiel die Zusage, dass keiner unserer Mieter durch Modernisierungsmaßnahmen seine Wohnung aufgeben müssen – mehr dazu auf Seite 46. Im nächsten Schritt lud das Unternehmen zum Berlin-Dialog für einen fairen Wohnungsmarkt ein. Den Rahmen bildeten vier Dialogforen vor Ort: Über 240 Zuschauer kamen in Steglitz-Zehlendorf, Pankow, Lichtenberg und Charlottenburg mit insgesamt 21 Experten aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft ins Gespräch. Und: Unter der Adresse [www.faires-wohnen.berlin](http://www.faires-wohnen.berlin) wurde eine öffentliche digitale Plattform zur Verfügung gestellt. Hier konnten sich alle Berlinerinnen und Berliner einbringen – mit Ideen, Fragen und auch Kritik für einen fairen Wohnungsmarkt. So wurden die Diskussionen weit gefächert und lebhaft geführt – dies zum Teil auch mit sehr unterschiedlichen Positionen. Einigkeit allerdings bestand in dem Punkt, dass es so wie bisher nicht weitergehen kann.

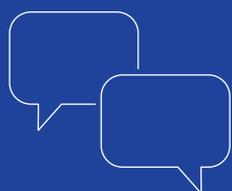
Am Ende des Jahres stand deshalb die Frage im Zentrum: Was ist jetzt konkret zu tun? Hier hat die Deutsche Wohnen einen wichtigen Beitrag geleistet und den Pakt für fairen Wohnen formuliert und im Dezember der Öffentlichkeit vorgestellt.

## Gründe für Wohnungsmangel\*

Woran liegt es, dass es in Berlin zu wenig Wohnraum gibt?



Damit nicht nur die zu Wort kommen, die sich aktiv beteiligen, hat die Deutsche Wohnen zusätzlich im Rahmen des Projektes *Faires Wohnen in Berlin* 1.000 Menschen durch das Meinungsforschungsinstitut Kantar TNS befragen lassen. Dazu gehörte auch die Frage, woran es liegt, dass es in Berlin zu wenige Wohnungen gibt.



## Vom Dialog zum Pakt für fares Wohnen

### BERLIN BRAUCHT EINEN PAKT FÜR FAIRES WOHNEN

#### #1 Neubau

In Berlin fehlen bis zu 200.000 Wohnungen. Nur durch massiven Neubau können wir den dringend benötigten Wohnraum schaffen. Und das geht nur im Schulterschluss zwischen städtischer, genossenschaftlicher und privater Wohnungswirtschaft, Gesellschaft und Politik.

#### #2 Individuelle und bedarfsgerechte Lösungen

Die Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation der Mieter ist fairer, als Ungleiches gleichzumachen. So kommt die Förderung tatsächlich dort an, wo sie gebraucht wird.

#### #3 Klimaschutz

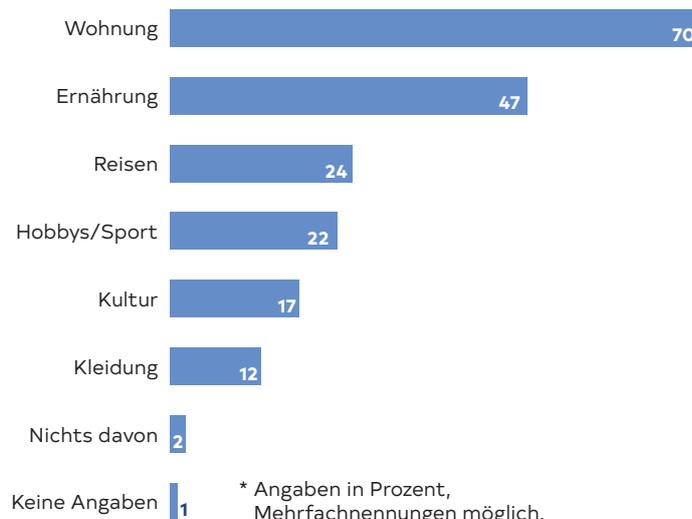
Klimaschutz und Mieterschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Berlin braucht energieeffiziente Wohnungen mit bezahlbaren Mieten. Dafür müssen Vermieter, Mieter und Staat an einem Strang ziehen.

#### #4 Bauland/Spekulation

Nötig ist ein Gesamtüberblick über sämtliche Flächen in der Hauptstadt. Berlin muss zudem die Kontrolle über freies Bauland zurückgewinnen und auf diese Weise unnötige Spekulationen mit Grundstücken beenden.

### Wichtigkeit verschiedener Lebensbereiche\*

Welcher Aspekt ist der wichtigste? Und welcher der zweitwichtigste?

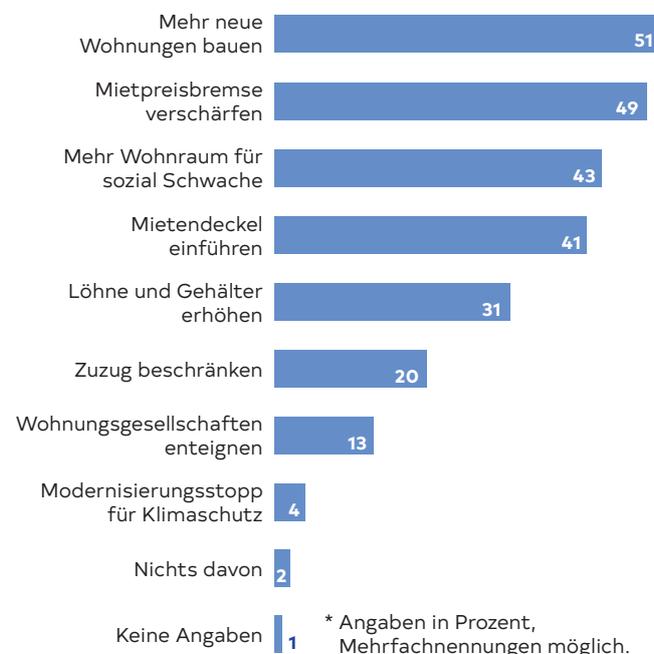


Weniger überraschend ist dagegen, dass für die meisten Befragten die Wohnung zu den existenziellen Bedürfnissen der Menschen gehört. Entsprechend schnell müssen Lösungen für die angespannten Wohnungsmärkte in Deutschland gefunden werden.

Quelle: Kantar TNS, September 2019. Bevölkerungsumfrage zur Wohnungssituation in Berlin

### Maßnahmen gegen steigende Mieten\*

Was wären die drei wichtigsten Maßnahmen?



Eine weitere Frage brachte überraschende Antworten: Die meisten teilen die Ansicht der Wohnungswirtschaft, dass nur eine Vergrößerung des Angebots das sinnvolle Mittel gegen steigende Mieten ist.

Quelle: Kantar TNS, September 2019. Bevölkerungsumfrage zur Wohnungssituation in Berlin

## WIRKSAME REGELWERKE ZUR KORRUPTIONSPRÄVENTION IMPLEMENTIERT

—  
GRI 102-16

Die Deutsche Wohnen und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter und Transaktionspartner darauf angewiesen, das Vertrauen von Kunden, Käufern und Geschäftspartnern zu gewinnen und zu erhalten. Für die Deutsche Wohnen, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter bedeutet daher Compliance nicht nur die Einhaltung von Rechtssätzen und der Satzung, sondern darüber hinaus auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung im täglichen Handeln umzusetzen. Wir haben daher klare Regeln zur Korruptionsprävention verbindlich implementiert, die zentraler Bestandteil des Compliance Managements sind.

Etwaige Verdachts- und Korruptionsfälle untersuchen wir anlassbezogen sowie im Rahmen unserer regelmäßigen Risikoberichterstattung. Falls notwendig, passen wir unsere Prozesse oder Richtlinien entsprechend an.

Alle Vorgänge mit kartellrechtlicher Bedeutung, wie zum Beispiel Akquisitionen, werden sorgfältig und eingehend geprüft. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, wird die erforderliche Freigabe bei der zuständigen Kartellbehörde eingeholt. Verstöße gegen kartell- und wettbewerbsrechtliche Vorschriften gab es im Berichtszeitraum nicht.

## RISIKOPRÄVENTION DURCH COMPLIANCE UND DATENSCHUTZ

—  
Managementansätze  
GRI 102-11  
GRI 102-16  
GRI 102-17  
GRI 205  
GRI 206  
GRI 307  
GRI 418  
GRI 419

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und der Verhaltensrichtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern sind wichtige Grundsätze für die Deutsche Wohnen. Hierfür sind insbesondere die Führungskräfte, die Interne Revision und der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Der Compliance Officer informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante gesetzliche, kapitalmarktrechtliche Vorschriften sowie Folgen bei Verstößen und fungiert als Ansprechpartner bei Fragen.

Wir ermutigen unsere Mitarbeiter dazu, uns über Verstöße zu informieren. Hierfür steht sowohl den Mitarbeitern als auch den Geschäftspartnern ein Hinweisgebersystem zur Verfügung, das auf Wunsch auch anonym genutzt werden kann. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken.

Das System ermöglicht es Beschäftigten, Kunden und Vertragspartnern des Unternehmens, Informationen zu möglichen schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößen an einen Vertrauensanwalt weiterzugeben. Dies kann auf Wunsch anonym erfolgen. Die Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwaltes geschützt. Dieser nimmt die Hinweise auf und wertet sie aus. Falls ein Hinweis einen Anfangsverdacht eines schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößes begründet, leitet der Vertrauensanwalt diesen mit Zustimmung des Hinweisgebers an den Compliance Officer weiter. Im Berichtsjahr gab es einen bestätigten Korruptionsfall bei einer Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen. Das Vertragsverhältnis mit dem betroffenen freien Mitarbeiter wurde aufgelöst. Nach Abschluss einer internen Untersuchung wurde Strafanzeige gestellt. Die staatsanwaltlichen Ermittlungen sind noch nicht abgeschlossen. Darüber hinaus wurden keine Korruptionsfälle bekannt und es gab keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.

---

GRI 205-3

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung sowie zur Vorbeugung von Korruption und Bestechung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt. Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Prävention von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern beziehungsweise durch Geschäftspartner durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien hat jeder Mitarbeiter bei Arbeitsantritt zu bestätigen. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung zu sensibilisieren. Zur dauerhaften Weiterbildung und Schulung steht allen Mitarbeitern mit Zugang zum Intranet ein E-Learning-Programm zur Verfügung. Unternehmensweit gilt außerdem entsprechend dem Vier-Augen-Prinzip eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftenregelung, die zum Beispiel bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift sowie eine Plausibilitätskontrolle verlangt. Risiken aus der Corporate Governance werden im Bereich Legal/Compliance und im Rahmen des Risikomanagements in der Risikoinventur nachgehalten.

Der im Mai 2019 in Kraft getretene Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen basiert auf den Verhaltensrichtlinien für unsere Mitarbeiter. Wir legen großen Wert auf eine partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern. Der Kodex legt die Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest. So erwarten wir diesbezüglich insbesondere von unseren Geschäftspartnern, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht, befolgen, fair und verantwortungsvoll mit ihren Arbeitnehmern umgehen und ihren menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten nachkommen. Wir tolerieren keinerlei Form von Korruption oder anderen unlauteren Geschäftspraktiken und erwarten dies ebenso von unseren Geschäftspartnern. Zudem sind jegliche Interessenkonflikte zu vermeiden, die zu Korruptionsrisiken führen können.

## Risikomanagement sichert Früherkennung

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Wir sensibilisieren alle Mitarbeiter hinsichtlich ihres Risikobewusstseins und halten sie dazu an, potenzielle Risiken zu melden. Darüber hinaus sind sie verpflichtet, sich risikobewusst zu verhalten. Dazu gehört es, sich Klarheit über die Risikosituation innerhalb des eigenen Verantwortungsbereichs zu verschaffen und mit erkannten Risiken verantwortlich umzugehen.

Die Deutsche Wohnen stellt somit sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Reduzierung oder Übertragung von Risiken getroffen werden beziehungsweise eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken werden allen Entscheidungsträgern rechtzeitig und vollständig zur Verfügung gestellt.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet der Vorstand die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Die Deutsche Wohnen hat ausgewählte Führungskräfte als Risikoverantwortliche (Risk Owners) benannt. Diese übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert diese Prozesse, verarbeitet die Meldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht ihrerseits die Funktion des Risikomanagements. Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Allgemeine Unternehmensrisiken    | 6. Risiken aus An- und Verkauf   |
| 2. Rechtliche Risiken                | 7. Risiken aus Segment Pflege    |
| 3. IT-Risiken                        | 8. Objektrisiken                 |
| 4. Risiken aus Vermietung            | 9. Finanzwirtschaftliche Risiken |
| 5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern | 10. Investitionsrisiken          |

Die zehn Risikokategorien enthalten wiederum 50 Einzelrisiken, die in den Fachbereichen gesteuert werden. Dazu gehören auch nichtfinanzielle Risiken. Ab einer Schadenshöhe von EUR 500.000 werden Risiken in der Risikoinventur verifiziert sowie den zehn Risikokategorien zugeordnet. Nichtfinanzielle Risiken, wie zum Beispiel Gesetzesänderungen im Umwelt- und Energiebereich oder modifizierte Bauvorschriften, sind der Risikokategorie 2 (Rechtliche Risiken) zugeordnet. Risiken aus gesetzlichen Anforderungen zum Datenschutz gehören zur Risikokategorie 1 (Allgemeine Unternehmensrisiken). Risiken aus dem Zustand technischer Anlagen oder aus dem Vorkommen von Schadstoffen fallen in die Risikokategorie 8 (Objektrisiken). Risiken aus Korruption von Mitarbeitern sind der Risikokategorie 5 (Risiken aus Personal/Mitarbeitern) zugeordnet.

**Geschäftsbericht 2019**

→ [berichterstattung.](#)

[deutsche-wohnen.com](http://deutsche-wohnen.com)

GRI 102-11

## Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz

GRI 418-1

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten, insbesondere ihrer Kunden, Mitarbeiter, Bewerber und Geschäftspartner, beispielsweise zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Daten und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben für uns hohe Priorität.

Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind die zentralen Gesetze, die die allgemein gültigen Regeln des Datenschutzes festlegen. Aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), die im Mai 2018 in Kraft getreten ist, ergeben sich verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten. Zudem können Verstöße mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.

Die Datenverarbeitungsprozesse aller Fachbereiche (Verarbeitungen) werden in einem Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Aktuell wird keine Verarbeitung identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte. Die Durchführung einer Datenschutzfolgenabschätzung war im Berichtszeitraum 2019 nicht erforderlich.

Eine interne Datenschutzkoordinatorin fungiert als Schnittstelle zwischen den internen Ansprechpartnern, die sich je Fachbereich mit den spezifischen Datenschutzthemen befassen, und der Datenschutzbeauftragten. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit einem Unternehmensjuristen der Abteilung Legal/Compliance, der vornehmlich Datenschutzthemen bearbeitet.

Zum Schutz der Daten sind erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend bedarfsgerecht optimieren, zum Beispiel Maßnahmen zum Datenschutz und zur Datensicherheit, Verpflichtungen auf Vertraulichkeit, Datenschutz- und IT-Sicherheitsschulungen, Richtlinien und Anweisungen sowie Datenschutzformularen.

Im Berichtsjahr kam es zu einem meldepflichtigen Vorfall, der an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde gemeldet wurde. Bei dem Vorfall handelte es sich um ein Einzelversagen. Die verantwortliche Person wurde noch einmal bezüglich des Datenschutzes sensibilisiert. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat den Eingang der Meldung bestätigt, aber von keinen weiteren Befugnissen Gebrauch gemacht. In einem anderen Fall hat die zuständige Aufsichtsbehörde im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen Einspruch eingelegt hat. Nimmt die Aufsichtsbehörde den Bußgeldbescheid nicht zurück, wird eine gerichtliche Prüfung erforderlich. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen.

## Wahrung der Menschenrechte

Die Achtung der Menschenrechte ist für uns Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung. Unser Anspruch und Ziel ist es, dass die Menschenrechte in allen Bereichen unseres unternehmerischen Handelns eingehalten werden. Die Deutsche Wohnen erwartet von ihren Geschäftspartnern, dass sie dies ebenfalls tun und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner, Nachunternehmer oder Dienstleister ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Danach soll insbesondere jegliche Form von unethischen oder illegalen Arbeitsbedingungen wie zum Beispiel Schwarz-, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit unterbleiben und jedwede Form von Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Behinderung, Alter oder anderer persönlicher Merkmale ausgeschlossen werden. Bei schweren Verstößen gegen den Verhaltenskodex für Geschäftspartner behält sich die Deutsche Wohnen angemessene Sanktionen vor.

Die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen ist zudem Gegenstand von spezifischen vertraglichen Regelungen in Rahmenverträgen mit einzelnen Geschäftspartnern, unter anderem in Bezug auf die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns. Weitere Beispiele sind vertragliche Regelungen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz, die dazu dienen sollen, die Arbeitssicherheit der Beschäftigten der beauftragten Vertragspartner auf unseren Baustellen zu gewährleisten.

Ein wichtiges Instrument zur Aufdeckung von Menschenrechtsverletzungen ist das Hinweisgebersystem für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten. Im Berichtszeitraum wurden darüber keine Menschenrechtsverstöße gemeldet oder bekannt.

Zudem engagiert sich die Deutsche Wohnen für diskriminierungsfreies Vermieten. Interessenten sind vor Rassismus, Sexismus, Antisemitismus, Antiislamismus, Homophobie, Behindertenfeindlichkeit und Diskriminierung in jeder Form zu schützen. Jegliche degradierenden Äußerungen, Beleidigungen, Drohungen und Handlungen aus den oben genannten Gründen werden nicht toleriert. Allein im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Neuvermietung rund 1,3 Mio. Anfragen für Wohnungsbesichtigungen erhalten. Vor diesem Hintergrund können Situationen entstehen, in denen unsere Mitarbeiter eine Hilfestellung benötigen, um diskriminierungsfrei mit Mietinteressenten umzugehen. Eine solche Situation kann zum Beispiel entstehen, wenn ein Mitarbeiter aufgrund begrenzter Kapazitäten nicht alle Interessenten mit Besichtigungsinteresse zu einer Besichtigung einladen kann und eine Auswahl treffen muss. Daher haben wir unseren Mitarbeitern einen Leitfaden an die Hand gegeben, um einen diskriminierungsfreien Umgang mit Interessenten in jeder Phase des Vermietungsprozesses sicherzustellen. In unserer Hausordnung haben wir außerdem das diskriminierungsfreie Wohnen als Grundsatz verankert. Unsere Wohnhäuser sollen Schutz vor Anfeindungen jeder Art bieten. Herabwürdigungen und Drohungen werden von uns nicht toleriert, Beschwerden gehen wir konsequent nach.

### Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten

Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

→ Seite 63

**1,3** Mio.

Anfragen für Wohnungsbesichtigungen



Wir arbeiten bei diesem Thema eng mit der vom Berliner Senat ins Leben gerufenen Fachstelle *Fair mieten – fair wohnen* zusammen. In diesem Rahmen haben wir uns 2019 in die Diskussion zum Leitbild *Berlin vermietet fair* eingebracht, das als Orientierungsrahmen für Wohnungswirtschaft, Verwaltung, zivilgesellschaftliche Akteure und Betroffene dienen wird. Unser Engagement für diskriminierungsfreies Wohnen unterstreicht zudem die Teilnahme von Vertretern unseres Unternehmens am Fachdialog *Wohnen nach dem Strafvollzug*. Hier geht es um einen selbstbestimmten Zugang zu Wohnraum als Kernvoraussetzung für eine gelingende Resozialisierung und gesellschaftliche Teilhabe straffällig gewordener Menschen.

Kooperationspartner





# Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

## Unsere Ziele

Hohe Zufriedenheit der Kunden

- Durchführung regelmäßiger, systematischer Mieterbefragungen
- Verkürzung von Reaktions- und Bearbeitungszeiten für Mieteranfragen durch Prozessoptimierungen und stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten
- Sensibilisierung und Aufklärung der Mieter in Bezug auf ressourcenschonendes Verhalten und Sauberkeit im Quartier
- Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen

Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard

- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands
- Investitionen im Bereich Smart Building für digitale Zugangstüren von EUR 1 Mio.

Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten

- Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 10.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh oder DGNB)



**78%**

unserer Mieter  
schätzen unsere Arbeit

## IMMOBILIENBESTAND UND NEUBAU NACHHALTIG GESTALTEN

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen ist stark von sich wandelnden Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt.

Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. Gut drei Viertel der 41,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit rund 80% sogar noch höher. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte wird in den kommenden Jahren noch deutlich steigen; auf 19,3 Mio. im Jahr 2040 (2018: 17,3 Mio.). Voraussichtlich wird damit jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen.<sup>1</sup>

In den Großstädten Deutschlands wird vor allem die Einwohnerzahl erheblich steigen. Bis 2030 werden etwa Metropolen wie München, Hamburg oder Köln mehr als 5% an Bevölkerung hinzugewinnen.<sup>2</sup> In den Stadtstaaten ist bis 2060 ein Wachstum von 10% zu erwarten.<sup>3</sup> In Berlin werden in 15 Jahren voraussichtlich mehr als 4 Mio. Menschen leben – eine Zunahme der Bevölkerung um 6,3%.<sup>4</sup> Besonders die junge Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen sorgt für den Zuzug in die Großstädte. Dagegen stehen über eine Million fehlende Wohnungen in den deutschen Ballungs- und Metropolregionen. Denn dort hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher. Zudem sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnungen um rund ein Viertel und die Mieten um knapp 10% gestiegen.<sup>5</sup> Bezahlbarer Wohnraum in den urbanen Zentren ist daher besonders knapp.

Unsere Lebens- und Wohnwelt revolutioniert sich. Der Markt für Smart-Home-Lösungen wächst bis 2022 auf rund EUR 4,3 Mrd. Das besondere Wachstumspotenzial hierzulande zeigt sich vor allem darin, dass gegenwärtig nur rund 2,5% der Deutschen diese Technologien nutzen – das sind wesentlich weniger als in anderen Ländern. Bis 2022 wird sich die Smart-Home-Marktdurchdringung von 2 Mio. auf rund 8 Mio. deutsche Haushalte vervierfachen.<sup>6</sup> Besonders für die Immobilienwirtschaft wird die Digitalisierung ein maßgebliches Handlungsfeld sein, so auch für die Deutsche Wohnen. Schon rund ein Viertel der Immobilienunternehmen haben 2019 mehr als 5% ihres Jahresumsatzes in Digitalisierungsmaßnahmen investiert. Ein Jahr zuvor haben nur 15% diesen Wert erreicht. Das offenbart ein wachsendes Technologieverständnis vor allem in den Bereichen, wo ein direkter Nutzen erkennbar ist, zum Beispiel die Analyse der Betriebskosten oder die messbare Reduzierung des Energie- und Ressourceneinsatzes.<sup>7</sup>

—  
Managementansätze  
GRI 203  
GRI 204  
GRI 301  
GRI 307  
GRI 308  
GRI 413  
GRI 414  
GRI 416  
Dialog mit Mietern  
Kundenzufriedenheit

1 Destatis, Pressemitteilung Nr. 069, 02.03.2020.

2 „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“, IW-Report 28/2019, Juli 2019, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

3 Destatis, Pressemitteilung Nr. 242, 27.06.2019.

4 „Die demografische Lage der Nation“, Slupina et al., Berlin-Institut, 2019.

5 Pressemitteilung Nr. N 012 vom 04.12.2019, i.V.m. IW-Kurzbericht Nr. 4 vom 17.01.2020.

6 „Der deutsche Smart-Home-Markt 2017–2022. Zahlen und Fakten“, Eco, Arthur D. Little.

7 Vierte Digitalisierungsstudie, ZIA und EY Real Estate, 2019.

Zugleich altert unsere Gesellschaft: Bereits heute ist etwa jede fünfte Person in Deutschland 65 Jahre oder älter. Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren ist bereits zwischen 1990 und 2018 um 54 % von 10,4 Mio. auf 15,9 Mio. gestiegen. Sie wird bis 2039 um weitere 5 bis 6 Mio. auf mindestens 21 Mio. anwachsen.<sup>8</sup> Dies verlangt nach Lösungen für altersgerechtes Wohnen und den Ausbau der Pflegeeinrichtungen. Dringender Handlungsbedarf besteht besonders beim barrierearmen Wohnen. Laut Statistischem Bundesamt hatten 85 % aller Seniorenhaushalte im Jahr 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Nur 2 % der Wohnungen erfüllten alle Merkmale eines barrierearmen Wohnens.<sup>9</sup>



## Auswirkungen auf Menschen, Nachbarschaften und Umwelt in den Blick nehmen

Mit ihrem Angebot an Wohnraum und Servicelösungen will die Deutsche Wohnen das Wohlbefinden der Menschen und die Qualität des Zusammenlebens in den lokalen Gemeinschaften erhöhen. Dabei richten wir den Fokus sowohl auf die Wohnsituation als auch auf die Gestaltung der Außenanlagen und die Entwicklung von Quartieren. Unser Ziel ist die Stärkung und Entwicklung von Nachbarschaften als verläSSLicher Partner für die Stadtentwicklung. Dabei verbinden wir die wirtschaftliche mit der sozialen Verantwortung. Wir wollen unseren Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten, indem wir bei Sanierungen besonders auf Sozialverträglichkeit achten und unsere Neubauaktivitäten zur Entlastung des Mietwohnungsmarktes ausbauen. Zudem liegt uns eine hohe Wohn- und Lebensqualität älterer Menschen am Herzen. So stellen wir insbesondere in Ballungszentren seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen zur Verfügung und investieren in den Neubau von Pflegeheimen.

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden sind uns wichtige Anliegen. Hier achten wir besonders streng auf die Risikovermeidung bei Beseitigung, Ausbau und Entsorgung von Altlasten im Rahmen von Sanierungsprojekten sowie auf den Bodenflächen der Grundstücke. Zudem halten wir die baubiologischen Vorschriften ein und gewährleisten den Einsatz gesundheitsverträglicher und nachhaltiger Baustoffe.

Für unsere Vision eines nachhaltigen Immobilienbestands, der auch dem Anspruch künftiger Generationen gerecht wird, nutzen wir die Umsetzung unserer Qualitätsstandards als Hebel: Wir setzen auf langfristige und nachhaltige Lösungen, agieren zuverlässig und richten uns an den Bedürfnissen unserer Kunden aus. Außerdem passen wir unsere Immobilien den neuen Anforderungen und Möglichkeiten im digitalen Bereich an. Wir werden auch künftig umfassend in unsere Immobilien investieren, um die Qualität unseres Bestands zu erhalten und weiter zu verbessern. Im Neubau richten wir uns nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen bei Entwicklung, Planung und Bau. Damit erreichen wir positive Auswirkungen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg. Auch die lokale Wirtschaft profitiert unmittelbar. Denn die notwendigen Dienstleistungen beziehen wir mehrheitlich direkt von Handwerksbetrieben, Planern und Baufirmen aus der Region beziehungsweise Deutschland. So begrenzen wir aufgrund der hohen gesetzlichen Standards ökologische und soziale Risiken. Hinsichtlich des Beschaffungsprozesses müssen wir allerdings mit einer Angebotsverknappung bei der Verfügbarkeit von Handwerksfirmen umgehen.

<sup>8</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 370 vom 27.09.2018, i. V. m. Destatis, Pressemitteilung Nr. 242, 27.06.2019.

<sup>9</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 50, 10.12.2019.

## Managementstrukturen für effiziente Zielerreichung

Aus den bestehenden Rahmenbedingungen und Anforderungen hat die Deutsche Wohnen drei strategische Ziele abgeleitet:

1. Die **hohe Zufriedenheit unserer Kunden** steht bei allen Maßnahmen im Fokus.
2. Wir wollen mit der **Qualität unserer Immobilien und den zugehörigen Services** einen Beitrag für gutes Wohnen und Leben leisten. Das Qualitätsniveau unseres Wohnungsbestands wollen wir weiterhin über dem Branchenstandard halten. Auch unsere immobilienbezogenen Dienstleistungen wollen wir weiter ausbauen, um dem Bedürfnis unserer Kunden nach zeitgemäßen Wohnstandards und einem umfassenden Service gerecht zu werden.
3. Angesichts wachsender Nachfrage nach Wohnraum und steigender Wohnkosten in Ballungsgebieten will die Deutsche Wohnen ihren Kurs fortsetzen, **Neubaupotenziale auf eigenen Grundstücken zu erschließen**. Zum breiten Spektrum unserer Projekte gehören sowohl großflächige Projektentwicklungen und Neubau als auch Nachverdichtung wie Baulückenschließungen und Dachaufbauten vor den Toren der Stadt, in Stadtrandlagen sowie im innerstädtischen Bereich in Metropolregionen.

Die Steuerung unserer Maßnahmen erfolgt im operativen Property Management. So werden unsere Bestände durch unsere 100 %igen Tochtergesellschaften DWI/ DWKS, DWM und DWCF bewirtschaftet. Zu ihren Aufgaben gehören die Betreuung unserer Kunden und das Management ihrer Mietvertragsverhältnisse, die technische Instandhaltung der Bestände und die Entwicklung unseres Portfolios einschließlich des Neubaus. Die Steuerung des infrastrukturellen Facility Managements einschließlich des Qualitätsmanagements übernimmt in unseren Berliner Beständen die FACILITA.

## ZUFRIEDENHEIT DER KUNDEN STEHT IM MITTELPUNKT

Wir wollen Mietergemeinschaften stärken, um eine stabile Quartiersentwicklung zu sichern. Mit dem Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit verantworten die DWI und DWKS die Steuerung für das bundesweite Netz unserer Service Points, Kundenstandorte und Vermietungsbüros. Dort bieten wir den Kunden die Möglichkeit, sich direkt mit ihren Anliegen an den kaufmännischen oder technischen Quartiersservice zu wenden. Zudem finden Mietinteressenten hier den richtigen Ansprechpartner. Der DWM obliegen die Bereiche kaufmännische Steuerung, Mietenmanagement, Forderungsmanagement sowie der Betrieb des zentralen Service Centers.

Uns liegt viel daran, beständig mehr über die Zufriedenheit unserer rund 300.000 Kunden zu erfahren. Deshalb führen wir zu spezifischen Themenfeldern heute und in Zukunft regelmäßige und zielgerichtete Befragungen unserer Kunden durch. Die jüngste Mieterbefragung aus dem Herbst 2019 hat neue Bestwerte bei der Kundenzufriedenheit ergeben. Verbesserungsbedarf sehen unsere Kunden bei den Reaktionszeiten auf ihre Anliegen und bei der Sauberkeit der Wohnanlagen. Daraus und aus dem weiteren Feedback werden wir die entsprechenden Verbesserungsmaßnahmen ableiten und umsetzen. Das folgende Interview mit Deutsche Wohnen-Vorstand Lars Urbansky ordnet die Ergebnisse unserer Mieterbefragung nochmals genauer ein.

**12** Jahre  
durchschnittliche  
Mietvertragsdauer



## Unsere Kunden: zufrieden bis sehr zufrieden

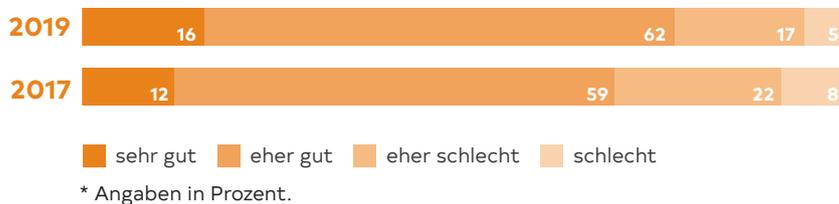
### Kunden geben gerne Feedback\*

Rücklaufquote hat sich nahezu verdoppelt.



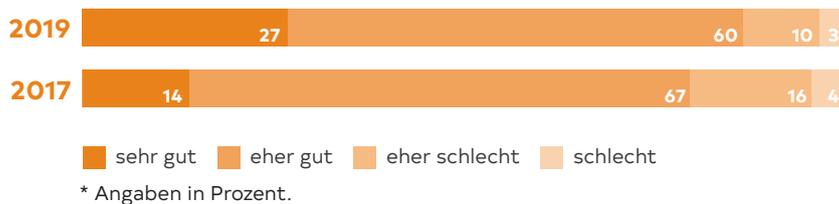
### Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen\*

78% sind (sehr) zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter.



### Zufriedenheit mit der Wohnung\*

87% sind (sehr) zufrieden mit ihrer Wohnung.



Quelle: Mieterbefragung der Deutsche Wohnen 2019

**Das Wichtigste zuerst: Der Löwenanteil der Mieter der Deutsche Wohnen ist mit ihrer Wohnsituation, ihrer Nachbarschaft und ihrem Vermieter zufrieden bis sehr zufrieden. Das ergab die aktuelle, repräsentative Mieterbefragung der Deutsche Wohnen, die im Herbst 2019 durchgeführt wurde. Insgesamt wurden 34.000 Haushalte in ganz Deutschland angeschrieben, wobei einzelne Quartiere – vor allem in Berlin – sogar voll erhoben wurden. Lars Urbansky, Vorstand der Deutsche Wohnen SE, hat sich mit der Befragung und den Ergebnissen sehr intensiv beschäftigt und erklärt, welche Schlüsse zu ziehen sind.**

### Herr Urbansky, was sind für Sie die wichtigsten Ergebnisse der Befragung?

Zunächst einmal freuen wir uns, dass wir in die öffentliche Debatte der vergangenen Monate die Meinung derjenigen einbringen können, auf die es ankommt: unserer Kunden. Das Ergebnis der Umfrage zeigt, dass sie sich bei uns in guten Händen fühlen. Das ist eine sehr gute Nachricht. Dabei ist besonders erfreulich, dass wir im Vergleich mit der Umfrage aus dem Jahr 2017 noch einmal zulegen konnten – und das trotz der öffentlichen Diskussionen.

### Für welche Zahlen gilt das besonders?

Die Zufriedenheit der Mieter mit ihren Wohnungen liegt jetzt bei 87%, im Jahr 2017 waren das 81%. Mit der Deutsche Wohnen insgesamt sind heute 78% der Befragten zufrieden bis sehr zufrieden und das sind sieben Prozentpunkte mehr als noch 2017 – ebenfalls ein gutes Ergebnis!

### Sie werden sicher Verständnis dafür haben, dass Zahlen aus einer Umfrage, die Sie selber in Auftrag gegeben haben, auch kritisch eingeschätzt werden können?

Ja und genau aus diesem Grund haben wir mit AktivBo ein unabhängiges Analyse- und Beratungsinstitut beauftragt, das seit fast drei Jahrzehnten Mieterbefragungen in der Wohnungswirtschaft durchführt. Dazu haben die Mitarbeiter von AktivBo dafür gesorgt, dass die Befragung in jedem Fall anonymisiert wurde. Für uns sind so keine Rückschlüsse auf Einzelpersonen möglich und das Feedback unserer Kunden wurde ausschließlich aggregiert ausgewertet.



### Zufriedenheit mit dem Schadensservice\*

Beim Thema handwerkliche Leistungen zeichnet sich die Deutsche Wohnen durch Freundlichkeit aus. Die Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Schadensmeldungen zeigen Optimierungsbedarf.



■ sehr gut ■ eher gut ■ eher schlecht ■ schlecht

\* Angaben in Prozent.

Quelle: Mieterbefragung der Deutsche Wohnen 2019

### Wie viele Mieter haben denn an der Umfrage teilgenommen?

Insgesamt wurden 34.000 Mieter von AktivBo angeschrieben, von denen 36% geantwortet haben. Im Vergleich zur Mieterbefragung 2017 hat sich die Teilnahmequote damit nahezu verdoppelt. Diese Entwicklung sehen wir sehr positiv, da sie zeigt, wie hoch das Interesse unserer Mieter ist, mit uns in den Dialog zu treten.

### Die Ergebnisse der Umfrage sind gut, auch sehr gut. Trotzdem gibt es nie etwas, das man nicht noch besser machen könnte...

Ja, das gilt auch für uns. Im Zentrum stehen dabei in erster Linie unsere Reaktionszeiten bei der Bearbeitung von Mieteranliegen und Schadensmeldungen. Hier wollen wir besser werden – keine Frage. Im ersten Quartal 2020 werden wir dazu den Kundenservice zentral bündeln, um die Prozessgeschwindigkeit spürbar zu steigern und Anfragen schneller zu bearbeiten.

Gleiches gilt für das Thema Sauberkeit der Anlagen – auch hier wünschen sich unsere Mieter mehr. Um das zu erreichen, hat vor allem in den Berliner Beständen unsere Tochtergesellschaft FACILITA Berlin GmbH die Zahl der Hausmeister bereits auf mehr als 300 erhöht. Das heißt mehr Zeit vor Ort für die Verbesserung von Service, Sauberkeit und Sicherheit in den Objekten und feste Ansprechpartner für unsere Mieter.

### Wird es auch im Jahr 2020 wieder eine Befragung der Kunden geben?

Ja, wir wollen diese Umfragen zum einen jährlich wiederholen und zusätzlich anlassbezogene Erhebungen durchführen, zum Beispiel nach Sanierungsprojekten. So können wir schneller feststellen, wie wir den Kundenservice und die Produktqualität weiter verbessern können.

## Verpflichtung zu Fairness und Sozialverträglichkeit beim Wohnen

Zum Ende des Jahres 2019 betrug unsere Vertragsmiete EUR 6,94 pro m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland betrug im Jahr 2018 rund EUR 6,90 pro m<sup>2</sup>.<sup>10</sup> Die Bestandsmieten von knapp 60% unserer Wohnungen liegen unter EUR 7,00 pro m<sup>2</sup>. Damit sind wir ein Anbieter im mittleren Marktsegment und bieten bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Rund 55% unseres Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rund 60 m<sup>2</sup>. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

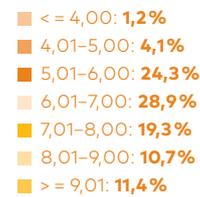
Unser Ziel ist ein sachlicher und fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft, des Unternehmens und der Bewohner in unseren Quartieren. Diesen Anspruch wollen wir insbesondere bei der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen einlösen. Denn diese Arbeiten werden oft als Belastung empfunden, da sie mit Lärm und Schmutz sowie mit Kosten verbunden sind. Daher suchen wir mit unseren Kunden den direkten Austausch, sei es telefonisch, schriftlich, in kleineren Informationsveranstaltungen, umfangreicheren Mieterversammlungen bis hin zu persönlichen Besuchen. In diesem Rahmen können wir aufkommende Fragen beantworten, Ängste und Sorgen nehmen und die Bedürfnisse unserer Kunden erfragen. Bei sehr umfangreichen Maßnahmen, wie Strangsanierungen oder der Installation von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, sorgen wir selbstverständlich für Ausweichquartiere. Dabei berücksichtigen wir vor allem die individuelle Lebenssituation unserer Kunden, zum Beispiel von Pflegebedürftigen, Familien mit Kindern oder von Menschen, die im Schichtdienst arbeiten. Für die für das Jahr 2019 angekündigten Sanierungsprojekte haben wir mehr als 11.000 Kundenanfragen bearbeitet und sieben Mieterinformationsveranstaltungen durchgeführt. Hinzu kommen ca. 230 persönliche Gespräche bei unseren Mietern vor Ort. Darüber hinaus sind unsere Mieterbetreuer vor Ort präsent, um unseren Kunden in Sprechstunden mindestens ein Mal wöchentlich für die persönliche Klärung aller organisatorischen Belange zur Verfügung zu stehen.

Im Jahr 2019 hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund EUR 469 Mio. (EUR 45 pro m<sup>2</sup>) in den Bestand investiert. Von den Gesamtinvestitionen in Instandhaltungen und Sanierungen im Berichtsjahr entfielen rund 22% auf Instandhaltungen, rund 29% auf Maßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels, rund 34% auf nicht umlagefähige Instandhaltungen im Rahmen von komplexen Sanierungsprojekten und rund 15% auf umlagefähige Modernisierungsaufwendungen.<sup>11</sup> Im Berichtsjahr haben wir durchschnittlich rund EUR 10.853 im Rahmen von Neuvermietungen pro Wohnung investiert (2018: EUR 9.700).

Bei all diesen Maßnahmen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen. So haben wir seit 2017 bereits mehrere Vereinbarungen mit Berliner Stadtbezirken geschlossen, die den verantwortungsbewussten und sozialverträglichen Ablauf von Sanierungsmaßnahmen in Wohnanlagen beinhalten. Darüber hinaus sind wir im Juli 2019 eine freiwillige Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* eingegangen. Auf die damit verbundenen Zusicherungen gehen wir im folgenden Abschnitt konkreter ein.

GRI 413-1

Monatliche Vertragsmiete  
EUR/m<sup>2</sup>



<sup>10</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. N 001 vom 01.10.2019.

<sup>11</sup> Bei den umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen handelt es sich um einen kalkulatorischen Anteil beziehungsweise Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, da die laufenden Sanierungsprojekte erst in der Zukunft abgerechnet werden.



## Unser Versprechen an unsere Mieter

**Wer Wohnraum vermietet, übernimmt Verantwortung. Denn die Wohnung ist ein sehr wichtiger Teil im Leben eines jeden Menschen. Die Deutsche Wohnen zählt zu den größten Unternehmen der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und gehört damit zum wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Leben besonders in Berlin. Auch deshalb haben wir im Jahr 2019 unseren Mietern ein Versprechen gemacht. Genau gesagt, sind es fünf Versprechen.**

Das Wohnen steht im Umbruch. Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel sind nur drei Beispiele für Trends mit großem Gewicht, die die Wohnungswirtschaft und die Gesellschaft gleichermaßen betreffen. Um diesen Herausforderungen entgegenzutreten, muss in den Bestand und in den Neubau investiert werden und beides in beträchtlichem Maß. Die Kosten dafür sollen nicht mehr, wie vom Gesetzgeber vorgesehen, per „Gießkanne“ auf die Mieter verteilt werden. Die Deutsche Wohnen rückt die individuelle Lebens- und Einkommenssituation des Einzelnen weiter in den Mittelpunkt. Wir wollen unseren Mietern die Angst nehmen, im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme oder aufgrund eines zukünftigen Mieterhöhungsverlangens ihre Wohnung zu verlieren. Das sichern wir zu:

### Unser Versprechen #1

Durch Modernisierungsmaßnahmen wird kein Mieter seine Wohnung aufgeben müssen.

### Unser Versprechen #2

Durch Mieterhöhungen wird kein Mieter seine Wohnung aufgeben müssen.

### Unser Versprechen #3

In der Neuvermietung werden wir jede vierte Wohnung an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben.

### Unser Versprechen #4

Als Teil der Stadtgesellschaft fördern wir jährlich mit mehreren Millionen Euro soziale und gemeinnützige Projekte für bunte und lebendige Quartiere.

### Unser Versprechen #5

Um dem Wohnungsmangel zu begegnen, wollen wir signifikant in den Neubau investieren.

### Ein Blick auf die Zahlen 2019 ...

In der Neuvermietung haben wir über **25%** der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben.

In **363 Fällen** haben wir freiwillig – teilweise oder vollständig – auf Mieterhöhungen bei Mietspiegelanpassungen (§ 558 BGB) verzichtet.

In **343 Fällen** haben wir teilweise oder vollständig auf Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) verzichtet.

Bei Mietrückständen liegt uns viel daran, gemeinsam mit unseren Kunden frühzeitig Lösungen zu entwickeln. Dafür haben wir im Forderungsmanagement seit langem eine Wohnberatung installiert, deren Mitarbeiter einen sozialpädagogischen Hintergrund haben. Bei Bedarf suchen sie die Mieter auf, analysieren die Gründe für Zahlungsschwierigkeiten und weisen in Beratungsgesprächen auf Möglichkeiten der Hilfe und Unterstützung hin. Unsere Wohnberater bearbeiten durchschnittlich je 400 bis 500 solcher Fälle im Jahr, bei denen ein Kunde in drastische Zahlungsschwierigkeiten geraten ist. Dadurch konnten Räumungsklagen und daraus resultierende Zwangs-räumungen verhindert und der Wohnungserhalt für unsere Kunden gesichert werden. Unser Angebot für unsere Kunden schließt zudem die Möglichkeit der Ratenzahlung von ausstehenden Mieten ein. 2019 haben wir in rund 4.800 Fällen Ratenzahlungen vereinbart, für die wir keine Kosten oder Zinsen erheben.

**4.800**

Ratenzahlungen ohne  
Kosten oder Zinsen

## Digitalen, analogen und persönlichen Kundenservice bieten

Unabhängig vom gewählten Kommunikationsweg – Telefon, E-Mail oder Kundenportal – ist unseren Kunden der persönliche Kontakt wichtig. Sie wünschen sich, dass ihre Anfragen nicht nur ernst genommen, sondern auch zügig und unkompliziert beantwortet werden. Diesem Anspruch wollen wir mit einer Kommunikation auf Augenhöhe gerecht werden.

Unsere Mieter wünschen sich einen persönlichen Ansprechpartner, der vor Ort ist, das Quartier kennt und sich schnell kümmert. Deshalb haben wir im Jahr 2018 im Falkenhagener Feld in Berlin das Pilotprojekt *Ihr Hausmeister im Quartier* gestartet, das seinen Ursprung in der Mieterbefragung aus dem Jahr 2017 hatte. Im Kern ging es bei diesem Projekt darum, durch eine höhere Zahl von Hausmeistern mehr Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig für noch mehr Sicherheit und Sauberkeit in den Wohnanlagen zu sorgen. Nachdem das Pilotprojekt erfolgreich verlaufen ist, haben wir das Modell auf den gesamten Berliner Bestand ausgeweitet. Mittlerweile sind an 100 Anlaufstellen rund 330 Hausmeister der FACILITA präsent und übernehmen die Aufgaben zur Qualitätssicherung der Wohnanlagen vor Ort. Mit digitaler Unterstützung werden die Leistungen der infrastrukturellen Dienstleister, zum Beispiel die Hausreinigung, überprüft, mögliche Mängel dokumentiert und für deren Beseitigung gesorgt.

Rund drei Viertel unserer Mitarbeiter sind in den Bereichen der Bewirtschaftung der Wohneinheiten, Betreuung der Mieter und Management ihrer Vertragsverhältnisse tätig. Für unsere Kunden sind wir im Raum Berlin über sieben Vermietungsbüros und fünf Kundenstandorte sowie neun Service Points im übrigen Bundesgebiet in unseren Quartieren vor Ort sowie über unser zentrales Service Center und unser Kundenportal erreichbar. Wir haben im Berichtsjahr – auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Mieterbefragung aus dem Jahr 2017 – Strukturanpassungen in der Hauptstadtregion Berlin/Potsdam vorgenommen. Damit wollen wir künftig eine schnellere Bearbeitung der unterschiedlichen Anliegen unserer Bestandskunden im Bereich der Kundenbetreuung und unserer Neukunden im Bereich der Vermietung sicherstellen. Für 2020 planen wir weitere Schritte auf diesem Weg – bis hin zur funktionalen Erweiterung und zum Ausbau des zentralen Kundenservice, um den Bedürfnissen unserer Kunden noch besser zu entsprechen.

Insgesamt 40 Mitarbeiter stehen telefonisch in unserem Service Center für die kaufmännischen Anliegen unserer Kunden zur Verfügung – von Fragen zum Mietvertrag oder zur Wohnung bis hin zur Erstellung von Bescheinigungen oder Genehmigungen. Im Jahr 2019 hat unser zentrales Service Center über 400.000 Anrufe und 200.000 schriftliche Mieteranliegen bearbeitet. Zudem sind im selben Zeitraum bei unserem technischen Servicepartner mehr als 300.000 Anrufe zu technischen Mängeln oder Reparaturbedarfen bearbeitet worden. Zusätzlich haben uns über das Kundenportal 11.500 Mieteranliegen erreicht.

Auf noch mehr Kundenfreundlichkeit zielt auch unser *Wunschwohnungstelefon* für Mietinteressenten. Unser Team aus 15 Mitarbeitern berät kompetent und zuverlässig, unterbreitet Angebote sowie Exposés und informiert über die Voraussetzungen für eine Anmietung. Pro Jahr werden mehr als 150.000 Telefonate über diese Leitung geführt. Abgerundet wird der Service durch einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen, der jedem Neukunden bei Mietvertragsschluss übergeben wird.

Zur Verbesserung unseres Kundenservice haben wir zudem im August 2018 das Deutsche Wohnen Kundenportal aufgesetzt, das Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar macht. Kunden haben hier zum Beispiel die Möglichkeit, sich alle vertragsrelevanten Informationen anzeigen zu lassen, Einblick in ihr Miet- und Kautionskonto oder den Energieausweis zu erhalten oder die Vorauszahlung anzupassen. Reparaturmeldungen und andere Anliegen können einfach und auch über das Smartphone direkt an den richtigen Ansprechpartner übermittelt werden. So können Kundenanliegen noch persönlicher bearbeitet werden. Aktuell sind rund 14.600 Kunden im Kundenportal registriert.

Als zusätzliches Informationsmedium dient auch das Kundenmagazin *m<sup>2</sup>*, das seit November 2018 an alle Bestands- und Neukunden verteilt wird. Auch online verfügbar bietet es Informationen zu Themen rund um die Deutsche Wohnen und ihre Projekte, zu Wohntrends und Lebenswelten, Tipps für umweltbewussteres Wohnen und Leben sowie Do-it-yourself-Projekten.

### Auf dem Weg zum smarten Haus

Das sogenannte Internet der Dinge, Smart Building und Smart-Home-Technologien vernetzen Geräte, Gebäude und Menschen. Das bringt nicht nur einen Mehrwert für die Deutsche Wohnen, sondern vor allem für unsere Kunden, welche die Vorzüge des intelligenten Wohnens noch intensiver nutzen können. Wir wollen auf diesen Gebieten die Servicequalität steigern und unsere Position als innovatives Unternehmen weiter stärken. Mit *MiA – Meine intelligente Assistenz* – gehen wir einen ganz entscheidenden Schritt Richtung digitales Zuhause der Zukunft.

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr in rund 600 Haushalten die Smart-Home-Lösung *MiA* installiert. Berliner Mieter aus dem Krankenhausviertel in Pankow und den beiden UNESCO-Welterbestätten der *Siedlungen der Berliner Moderne* Wohnstadt Carl Legien und Weiße Stadt können nicht nur energieeffizienter und umweltfreundlicher handeln, indem sie ihre Heizung oder das Licht mit einem Tablet oder von unterwegs per App steuern. *MiA* bietet zudem eine Reihe von Anwendungen, die das Wohnen noch komfortabler machen können: Zum Konzept zählen etwa die Einbindung persönlicher Smart-Home-Bausteine wie personalisierte Sprachassistenten, schlüssellose Zugangssysteme, Video-Gegensprechanlagen oder perspektivisch die Nutzung der Batterieladesäule für das E-Auto. Für eine hohe Akzeptanz ist uns der Schutz der Nutzerdaten besonders wichtig. Daher wurden alle *MiA*-Funktionen mit Datensicherheitsexperten der TU Berlin und im Einklang mit den aktuellen Datenschutzbestimmungen entwickelt. Auch für unser Unternehmen selbst kann *MiA* einen wichtigen Beitrag zur Effizienzsteigerung der Geschäftsprozesse leisten. So ist die digitale Abwicklung von Instandhaltungsprozessen genauso möglich wie ein digitaler Hausaushang.



**150.000**

Telefonate über  
das Wunsch-  
wohnungstelefon

### Kundenportal

→ [bei.deutsche-  
wohnen.com](https://www.bei.deutsche-wohnen.com)

### Mit ganzheitlichen Konzepten zum smarten Gebäude

→ Seite 95

Die Deutsche Wohnen testet zudem mit der jungen Generation das smarte Wohnen von morgen. Wir sind Partner des Projekts *B-COLAB*, das für Berlin, Co-Working und Laboratory steht. Dabei testen wir bereits in der dritten Generation gemeinsam mit dem Institute of Electronic Business und den Spezialisten für Gebäudeautomation iHaus den Einsatz digitaler Technologien für ein intelligentes Zuhause. Studierende des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt wohnen in ihrem Praxissemester in einer unserer Kreuzberger Altbauwohnungen und können über eine Smart-Home-App alle Haushaltsgeräte steuern: von Glühbirnen, Kaffeemaschinen, Unterhaltungselektronik, über intelligente Rauchmelder, WLAN-Steckdosen bis hin zur energieeffizienten Heizung. Über ihr Leben im *Smart Home* geben die Bewohner in ihrem Blog [diesmartwg.com](https://diesmartwg.com) interessante Einblicke. Das Projekt wurde im Mai 2019 im Roten Rathaus Berlin mit dem zweiten Preis des Smart-Home Deutschland Award ausgezeichnet und zählt zu den besten der Kategorie *Studentisches Projekt*. Der Preis wird jährlich von der SmartHome Initiative Deutschland e.V. verliehen.



### Sicherheit intelligent managen

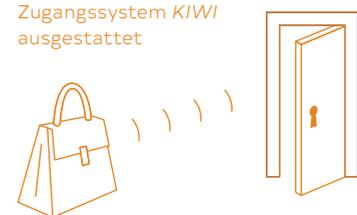
Wir setzen seit 2016 stufenweise Sicherheits- und Conciergekonzepte um. Sie dienen der Sicherheit in den Wohn- und Außenanlagen und der Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen, Verunreinigungen und Vandalismus. Dafür analysieren wir im Vorfeld das Kosten-Nutzen-Verhältnis und identifizieren bestimmte Schwerpunktquartiere.

—  
GRI 416-1

Wir achten streng auf die Verkehrssicherheit in den Quartieren und sorgen unter anderem durchgängig für die Baumkontrolle und Totholzeseitigung. Darüber hinaus werden alle Spielplätze in unseren Quartieren einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen wir alle sicherheitsrelevanten Prüfungen und Wartungen an technischen Bauteilen für die gesamte Gebäudetechnik regelmäßig und ordnungsgemäß durch. Beim fristgerechten Einbau der Rauchwarnmelder in unseren Beständen richten wir uns nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Parallel dazu wollen wir unseren Gesamtbestand von rund 17.000 Gebäuden sukzessive mit dem elektronischen Schlüssel- und Zugangssystem *KIWI* ausrüsten. Das System trägt zur Sicherheit und Effizienz im Bestandsmanagement bei und verbessert den Komfort für unsere Kunden und Dienstleister. Bisher sind 4.565 Haustüren mit *KIWI* ausgestattet worden, davon rund 3.000 im Berichtsjahr.

**1/4**  
unserer Gebäude  
mit elektronischem  
Zugangssystem *KIWI*  
ausgestattet



Bei der Kernsanierung eines Micro-Appartementshauses in Frankfurt/Main mit 87 Wohneinheiten wurden alle Hauseingangs- und Kellertüren eines Gebäudes der Deutsche Wohnen mit dem digitalen Zugangsmanagement der *KIWI*-Technik nachgerüstet. Der Umbau erfolgte in Zusammenarbeit mit dem führenden Türhersteller Arbonia. Die Sensortechnik ist unsichtbar im Türblatt verbaut und wird direkt über die Zarge mit Strom versorgt. Zudem haben wir uns an der Gründung der *Initiative Digitaler Türzugang* (IDiT) beteiligt, der neun weitere Unternehmen der Immobilienwirtschaft angehören. Gemeinsam wollen wir über digitale Türzugangssysteme informieren, Geschäftsmodelle entwickeln und uns für einheitliche technische und rechtliche Standards einsetzen.

### Grünflächenmanagement digital, nachhaltig und ökologisch aufgestellt

Die Deutsche Wohnen hat ein eigenes Grünflächenmanagement etabliert, das auf fachlichen Standards für eine nachhaltige Entwicklung von Frei- und Grünflächen beruht. Im Rahmen seiner Strategie *grün360* nutzt das Grünflächenmanagement eine digitale Bestandserfassung, in die nicht nur Wiesen und Grünflächen, sondern auch Spielplätze, Müllstationen, Straßen und Wege einbezogen sind.

Dieses Grünflächeninformationssystem wurde 2018 erstmalig für die Ausschreibung der infrastrukturellen Dienstleistungen genutzt. Mit der Bereitstellung der digitalen Bestandsdaten ermöglichen wir unseren Vertragspartnern eine schnelle und sichere Kalkulation der Dienstleistung, wie zum Beispiel der Grünpflege.

Zudem fördert das Grünflächeninformationssystem effiziente Prozesse und die Vernetzung im Unternehmen. Es ermöglicht ein digitales Baummanagement im Rahmen des Grünflächenmanagements, die Einbeziehung der FACILITA in das Controlling der Dienstleistungen sowie eine schnellere Planung und Umsetzung von Sanierungs- und Neubauprojekten. Diese erfolgen in enger Abstimmung mit den örtlichen Standorten der DWI/DWKS und der DWCF.

Grünflächen sind nicht nur mitentscheidend für die Qualität des Wohnumfelds, sondern auch als Lebensräume für Insekten und Wildpflanzen bedeutsam. Mit der Projektreihe *Bienen finden ein Zuhause* beschreitet die Deutsche Wohnen neue Wege im nachhaltigen Grünflächenmanagement und will die biologische Vielfalt von Tieren und Pflanzen im städtischen Raum stützen. Eine beispielhafte Maßnahme ist hier die Umwandlung von Außenanlagen in Wiesen oder in Gärten mit blühenden Staudenmischpflanzungen, Blütensträuchern mit hohem ökologischen Wert und Obstbäumen. Zudem wird auf genügend Unterschlupfmöglichkeiten für Tiere geachtet.

Im Rahmen der Initiative rufen wir auch unsere Mieter zum Mitmachen auf – sie können Außenanlagen vorschlagen, in denen bessere Lebensräume für Bienen und andere Insekten geschaffen werden können. Zu den bereits umgesetzten Projekten für mehr Biodiversität gehören die Wohnanlagen im Kanzlerfeld in Braunschweig, in der Gensinger Straße in Berlin-Lichtenberg oder in der Paracelsusstraße in Berlin-Pankow. Potenziell sind 80 weitere Außenanlagen für eine Umgestaltung geeignet.

In Berlin-Hellersdorf setzen wir mit der Umgestaltung des Boulevards Kastanienallee ein vielbeachtetes Projekt für mehr Aufenthaltsqualität um. Es wird durch das Grünflächenmanagement, das Quartiersmanagement, unseren Kundenstandort in Hellersdorf sowie den Verein *bwgt. e. V.* begleitet und hat seit dem Start im Jahr 2016 intensive Phasen der Bürgerbeteiligung durchlaufen. Mit verschiedenen, lebendigen Formaten wie Kiezspaziergängen, Ideenwerkstätten oder Befragungen wurden die bestehenden Mängel erhoben und die Wünsche der Bewohner gesammelt. Themen, die den Anwohnern besonders am Herzen liegen, sind etwa Spielplätze und Fitnessbereiche für Senioren. Ab Sommer 2020 soll es an die bauliche Umsetzung der Spiel- und Aktionsbereiche gehen. Zu den geplanten Vorhaben zählt etwa der Naturerlebnispfad *Castanea* am Boulevard Kastanienallee, der in Zusammenarbeit mit dem Verein Naturschutz Berlin-Malchow entstehen wird. Dieser soll das Natur- und Umweltbewusstsein der Anwohnerschaft und die Attraktivität des Kiezes stärken. Teil des Pfades werden Spiel- und Aktionselemente sowie Infostationen und Quiztafeln sein. So kann die Pflanzen- und Tierwelt spielerisch und sinnlich wahrgenommen werden. Begleitend werden Kiezspaziergänge, Putz- und Pflanzaktionen oder auch Patenschaften für Brut- und Nistkästen angeboten. Die Bauvorhaben werden jeweils zur Hälfte aus öffentlichen Mitteln und durch die Deutsche Wohnen finanziert sowie über transparente Vergabeverfahren und eine Jury aus Quartiersmanagement, Stadtplanungsamt und lokalen Akteuren ausgewählt.



Rund **140** Pflanzenarten

gedeihen im Laufe  
des Jahres in unseren  
Außenanlagen

In den letzten drei Jahren haben wir rund EUR 2,6 Mio. in die Reparatur und Neugestaltung von Spielplätzen investiert. Damit wollen wir insbesondere bei stark beanspruchten Spielplätzen die Nutzungsfreundlichkeit für die Familien und Bewohner im Quartier erhalten.

2019 hat die Deutsche Wohnen im Rahmen des Pilotprojekts *Pop-up-Spielplätze* gemeinsam mit einem kreativen Anbieter aus Berlin zwei Spielplätze in der Heinrich-Böll-Siedlung in Berlin-Pankow saniert. Die Spielgeräte wurden in Anlehnung an die ästhetische Gestaltung der Siedlung aus Robinien-Holz gebaut.

Außerdem treibt das Grünflächenmanagement seit Frühjahr 2019 die Entwicklung von baulichen Standards für überdachte Fahrradabstellplätze in den Freianlagen des Berliner Bestands der Deutsche Wohnen voran. Dies dient gleichermaßen der Erhöhung des Komforts in den Liegenschaften wie auch der umweltschonenden und gesundheitsfördernden Mobilität.

**2,6** Mio. EUR

für die Reparatur  
und Neugestaltung  
von Spielplätzen



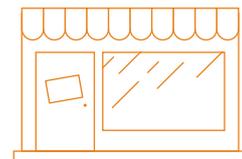
**Berlin-Pankow:  
Heinrich-Böll-Siedlung**



## Vielfältiger Nutzungsmix bei Gewerbeimmobilien

In unserem Portfolio befinden sich rund 2.800 Gewerbeeinheiten. Wir steuern die Vermietung und Bewirtschaftung so, dass eine optimale Mischung von Nutzungsarten in den Quartieren und eine hohe Attraktivität für die Bewohner erreicht werden. Dabei bauen wir auf die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern sowie auf ein Netzwerk an verlässlichen Partnern. So kann ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbeflächen und sozialer Nutzung erzielt werden.

In unseren Quartieren ist eine Vielzahl an Kleingewerbe zu finden, zum Beispiel Cafés, Apotheken, Blumenläden, Friseure, Restaurants oder Kosmetiksalons. Die durchschnittliche Ladengröße beträgt rund 110 m<sup>2</sup>. Aktuell werden rund 10% der gewerblichen Flächen an soziale Einrichtungen vermietet.



**60** %

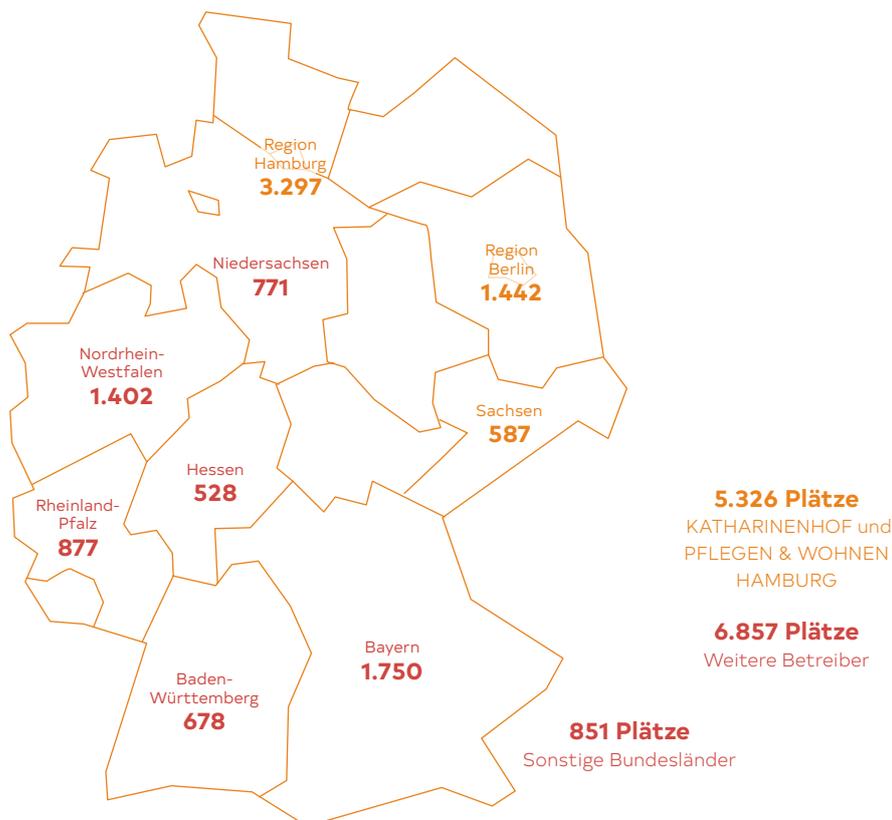
unserer Gewerbe-  
einheiten sind  
Kleingewerbe

## ERWEITERTES ANGEBOT BEI PFLEGE- IMMOBILIEN UND BETREUUNGSPLÄTZEN

Managementansatz  
Wohn-/Pflegeangebote  
hinsichtlich des demo-  
grafischen Wandels

Die Menschen werden in Deutschland immer älter und zugleich pflegebedürftiger. Die Zahl der Menschen im Alter ab 80 Jahren wird laut einer Prognose des Statistischen Bundesamtes von 5,4 Mio. (2018) auf bis zu 10,5 Mio. im Jahr 2050 wachsen.<sup>12</sup> Schon heute gibt es in Deutschland etwa 3,4 Mio. Pflegebedürftige. Rund 780.000 ältere Menschen leben in stationären Pflegeeinrichtungen, Tendenz steigend.<sup>13</sup> Von den 80- bis 84-Jährigen waren 2017 bereits 23,5% und von den 85- bis 89-Jährigen 42,4% pflegebedürftig. Für 2050 erwartet man, dass 7,4% der gesetzlich Versicherten auf Unterstützung durch die Pflegeversicherung angewiesen sind. In fast allen Bundesländern wird der Anteil der zu pflegenden Bevölkerung bis zu diesem Zeitpunkt um 60-70% gegenüber 2017 steigen.<sup>14</sup> Wir schaffen Angebote für die steigende Nachfrage infolge des demografischen Wandels und der Zunahme der Pflegebedürftigkeit vieler Menschen. So gehören zum Portfolio der Deutsche Wohnen 89 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen.

**In Deutschland ist die Deutsche Wohnen einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien.**



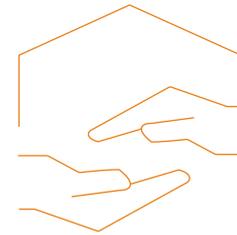
<sup>12</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 242, 27.06.2019.

<sup>13</sup> „Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland, die zu Hause und vollstationär versorgt werden, nach Altersgruppe“, Statistisches Bundesamt, 2017.

<sup>14</sup> „Pflege-Report 2019“, Jacobs et al., Springer, 2019, Berlin/Heidelberg.

38 unserer Pflegeeinrichtungen (ca. 5.300 Plätze) werden durch KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bewirtschaftet. Die übrigen 52 Einrichtungen (ca. 6.900 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreibern langfristig bewirtschaftet. Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf wachsende Städte und Ballungsräume mit einem großen Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen. Dabei achten wir auf hochwertige Immobilien und eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen in Neubauprojekte verstärken.

Unsere Häuser bieten sowohl eine hochwertige vollstationäre Pflege als auch Betreutes Wohnen mit umfangreichen, seniorenrechtlichen Dienstleistungen. Mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von 94,5% zum 31. Dezember 2019 liegen die KATHARINENHOF- und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG-Einrichtungen über dem Bundesdurchschnitt von etwa 90%.



**12.200**

Pflegeplätze und  
Appartements für  
Betreutes Wohnen

## HOHES QUALITÄTSNIVEAU IM BESTAND SICHERN UND AUSBAUEN

Unser Immobilienbestand umfasst rund 161.300 Wohn- und 2.800 Gewerbeeinheiten. Hier wollen wir unseren Kunden ein gepflegtes, sicheres und ihren Bedürfnissen entsprechendes Umfeld bieten. Dafür streben wir als strategisches Ziel eine hohe Qualität unserer Immobilien und Services an. Zugleich wollen wir den Anforderungen der demografischen Entwicklung noch besser gerecht werden und die Potenziale der Digitalisierung stärker nutzen.

Unsere umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren tragen insbesondere zur Erhaltung, Zukunftsfähigkeit und Qualitätsverbesserung unserer Immobilien bei. Im Fokus stehen hier neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude und die Sanierung der Anlagentechnik.

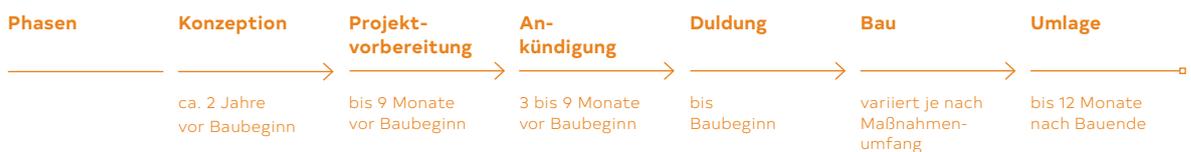
## Instandhaltung und Sanierung planmäßig steuern

DWI und DWKS zeichnen für das Management der laufenden Instandhaltung sowie der Herrichtung der Wohnungen (Modernisierung und Instandhaltung) im Rahmen der Neuvermietung verantwortlich. Das technische Projektmanagement von Sanierungsprojekten mit den Schwerpunkten Instandsetzung und Modernisierung obliegt der DWCF, die als interne Bauabteilung des Unternehmens fungiert. Darüber hinaus steuert sie die Neubauprojekte der Deutsche Wohnen und entwickelt Grundstücke und Immobilien im Sinne eines aktiven, wertorientierten und integrierten Asset-Management-Ansatzes.

Das kaufmännische Projektmanagement für komplexe Sanierungsmaßnahmen erfolgt in der DWM. Dort steht ein 15-köpfiges Team für die kaufmännische Betreuung sowie für die individuellen Belange der Mieter zur Verfügung. Ziel ist es, tragfähige Lösungen für unsere Kunden zu finden, so zum Beispiel zu Ausweichquartieren, Mietminderungen oder Regelungen für finanzielle Härtefälle. Darüber hinaus können unsere Kunden für Fragen zum Ablauf der Maßnahmen externe Mieterberater der Planungsbüros in Mietersprechstunden vor Ort kontaktieren. Für den zügigen und

erfolgreichen Abschluss der Baumaßnahmen im Sinne unserer Kunden ist die Zusammenarbeit des technischen und kaufmännischen Projektmanagements als Projektteam eine wichtige Voraussetzung. Die Qualitätssicherung bei baulichen Maßnahmen stellen Planer beziehungsweise Bauleiter sicher.

### Prozess einer komplexen Sanierungsmaßnahme



In Abhängigkeit vom jeweiligen Projektumfang handelt es sich hier um ungefähre Zeitangaben.

## Gesundheitsvorsorge und sicherer Umgang mit Altlasten

GRI 416-1

Ein großer Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen im Durchschnitt mehr als 60 Jahre alten Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten.

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze geregelt. Beim Ausbau und bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die geltenden Gesetze und Richtlinien im Rahmen der Technischen Baubestimmungen wie zum Beispiel die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) und die Asbestsanierungsrichtlinie (AsbestSanRI). Potenziell schädliche Stoffe wie zum Beispiel Asbest, „alte“ künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder bleihaltige Anstriche in bestehenden Gebäuden werden im Rahmen von Instandhaltungen, Neuvermietungen oder im Zuge von Sanierungsprojekten entfernt und durch geeignete Materialien ersetzt. Die nachweispflichtigen Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen. Bei Sanierungs- sowie Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten untersucht und gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) behandelt.

Wir gehen mit der Thematik asbesthaltiger Baustoffe, die typischerweise in den 1960er- und 1970er-Jahren verbaut worden sind, verantwortungsvoll um und investieren in die entsprechende Sanierung unserer Bestände. Das geschieht zum einen im Rahmen des Mieterwechsels, wenn Wohnungen für Neukunden hergerichtet werden. Zum anderen legen wir bei Sanierungsprojekten größten Wert darauf, den Bestand an Wohnungen, in denen Asbest verbaut ist, konsequent zu verringern.

Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Instandhaltung, Sanierung und Bauvorbereitung rund EUR 11,6 Mio. in die Sanierung von Altlasten investiert. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um die Beseitigung von Asbest, bleihaltiger Farbe in Tür- und Fensterrahmen sowie um die Sanierung von Bodenflächen.



Rund **11,6** Mio. EUR

in die Sanierung von Altlasten investiert

**Sanierung  
Berlin-Spandau: Daumstr.**

→ Seite 62



## Mehr Wohnraum, mehr Nachhaltigkeit



### Das Quartier Grellstraße in Zahlen

|                              |                                       |
|------------------------------|---------------------------------------|
| Baujahr:                     | 1937                                  |
| Häuser:                      | 6 Bestandsgebäude, 2 Neubauten        |
| Wohnungen:                   | 253 Bestands- und 111 Neubauwohnungen |
| Investitionsvolumen:         | EUR 57,5 Mio.                         |
| CO <sub>2</sub> -Einsparung: | 914 Tonnen pro Jahr bzw. 83%          |
| Zeitraum:                    | 2019–2022                             |

**Die energetische Sanierung alter Wohnungen und der Bau neuer Wohnungen in einer Stadt, die unter Wohnungsmangel leidet, und das alles sozialverträglich. Das klingt nach der Lösung, die die richtige Antwort auf große Herausforderungen dieser Zeit ist. Genau das wird jetzt verwirklicht: in Berlin-Prenzlauer Berg, in der Grellstraße.**

Der Schritt ins Leben begann für die Grellstraße etwas lieblos: Sie hieß im Bebauungsplan sehr schlicht *Straße 19*. Später wurde ein Teil von ihr nach August Eduard Grell benannt. Der 1800 geborene Musiker war unter anderem Direktor der Singakademie in Berlin. Heute ist die Grellstraße Teil des überaus beliebten und lebhaften Stadtteils Prenzlauer Berg. „Das Quartier der Deutsche Wohnen passt in jeder Beziehung gut in den Bestand des Unternehmens“, sagt David Weinert, Teamleiter technisches Projektmanagement bei der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. „Das Modernisierungsprojekt vereint sehr viel: energetische Sanierung, Nachverdichtung und die Architektur der 1930er-Jahre im Wohnungsbau.“ Dazu liegt das Quartier in der Innenstadt Berlins. Mit den Sanierungsarbeiten und Neubauten leistet die Deutsche Wohnen hier einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung und -erhaltung der Berliner Bezirke. Auch hier arbeitet die Deutsche Wohnen eng mit dem Bezirk zusammen

und hat eine entsprechende Kooperationsvereinbarung zur sozialverträglichen Umsetzung der Maßnahmen geschlossen. So gab es lange vor dem Beginn der Arbeiten – schon im Oktober 2017 – eine gemeinsame Informationsveranstaltung mit den Beteiligten des Bezirks für die Bewohner der Anlage.

In weiteren Vor-Ort-Terminen wurden allen Mietern Gespräche angeboten; ein Angebot, das zwischen Oktober 2018 und Februar 2019 wahrgenommen wurde. Dabei konnten individuelle Fragen geklärt und die Maßnahmen im Detail erläutert werden. „So umfassende Arbeiten sind auch ein Einschnitt in das gewohnte Umfeld, die vertrauensvolle Kommunikation ist deshalb wichtig“, erklärt Lutz Reichert, Abteilungsleiter kaufmännisches Projektmanagement bei der Deutsche Wohnen Management GmbH, das kommunikative Vorgehen. „Sieben Kolleginnen und Kollegen unseres Teams hatten dabei ein offenes Ohr für alle Anliegen mit dem Ziel, im Einvernehmen eine Modernisierungsvereinbarung mit den Mietern zu schließen.“

Obwohl das Quartier nicht groß scheint, wird sehr viel bewegt: Im Zentrum steht die Sanierung und energetische Modernisierung von 253 Bestandswohnungen. Dazu kommen 111 neue Wohnungen, davon 48 in den Dachgeschossen. Zusätzlich werden die Außenanlagen neu gestaltet und drei neue Spielplätze errichtet. Dabei wird nachhaltig vorgegangen, wie David Weinert berichtet: „Beim Neubau legen wir ein Gründach an, das das Regenwasser wieder verdunsten lässt und gleichzeitig sehr gut dämmt. Dazu kommen eine Photovoltaikanlage und die Dachgeschossausbauten werden in Holzbauweise vorgenommen.“ Das ist noch nicht alles, denn in Zukunft wird Fernwärme zum Heizen über eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung eingesetzt. Auch bei den Fenstern wird Wert auf die bessere, nachhaltigere Lösung gelegt: Statt Kunststofffenstern werden Holzfenster mit dreifacher Verglasung eingesetzt. Fertiggestellt sein sollen die Arbeiten als Ganzes im Frühjahr 2022. Wichtige Bauabschnitte wie der Neubau, der Dachgeschossausbau oder die Außenanlagen sollen bereits 2021 abgeschlossen sein.



## Sanierung – mit 100 % Zustimmung

**Die Illerstraße in Braunschweig liegt im Südwesten der ehemaligen Hansestadt an der Oker. Hier hat die Deutsche Wohnen im vergangenen Jahr einen Wohnblock aus den 1960er-Jahren mit vier Geschossen und 48 Wohnungen saniert – vom Erdgeschoss bis zum Dach und mit der vollen und ganzen Unterstützung der Mieter.**

Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten sind mit Lärm, Staub und anderen Unannehmlichkeiten verbunden. Dazu kommt die Modernisierungsumlage, die die Miete möglicherweise erhöhen kann. Diese Umstände führen manchmal dazu, dass es zu Kritik und Widerstand gegen Maßnahmen kommt, die sinnvoll und notwendig sind. Das gilt vor allem für Vorhaben, die so umfangreich sind, wie dies im Jahr 2019 in der Illerstraße der Fall war. Trotzdem stimmten hier die Mieter der Wohnungen geschlossen zu. Woher die große Zustimmung kommt, erklärt Ivo Bönicke, Teamleiter im kaufmännischen Projektmanagement der Deutsche Wohnen Management GmbH: „Ich denke, dass den Mietern bewusst ist, dass sie von einer sinnvollen Kombination aus energetischer Sanierung und der gleichzeitigen optischen Aufwertung ihres Hauses profitieren. Dazu haben wir neben der umfassenden schriftlichen Ankündigung der Maßnahmen eine Mieterbetreuung vor Ort eingerichtet, die in Sprechstunden und telefonisch für alle Fragen erreichbar war.“

Bei der energetischen Sanierung wurde die nach der aktuellen Energieeinsparverordnung unzureichende Dämmung aus Polystyrol des vorherigen Besitzers entfernt. Für die neue Dämmung der Fassade, der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke wurde vollständig Mineralwolle verwendet. „Wir hätten die neue Dämmung auch auf die alte aufsetzen können, aber schon aus Brandschutzgründen ist es besser, ganz auf Mineralwolle zu setzen“, erklärt René Liegner, technischer Projektleiter der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH, das Vorgehen. Dazu wurde das Dach neu gedeckt und auch die Fenster ausgetauscht. Gerade diese Arbeiten sind belastend für die Mieter, aber auch hier gab es keine Kritik der Bewohner. Im Gegenteil: Einige Mieter bedankten sich für die gute und saubere Arbeit des Fensterbauers und waren mitunter überrascht, wie wenig „Nebenwirkungen“ diese Bauarbeiten hatten.

Neben den klimaschonenden Maßnahmen wurde auch in die Verschönerung der Treppenhäuser und Hauseingänge investiert. Die Fenster und Hauseingangstüren sind in Anthrazit gehalten und die Wände sind mit ihrem gebrochenen Weiß freundlich und hell. Nicht zuletzt wurden die alten Steintreppen tiefengereinigt und aufgearbeitet.



### Das Quartier Illerstraße in Zahlen

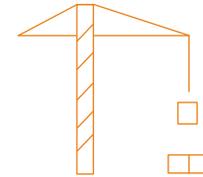
|                                   |                                    |
|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>Baujahr:</b>                   | <b>1960er-Jahre</b>                |
| <b>Wohnungen:</b>                 | <b>48</b>                          |
| <b>Investitionsvolumen:</b>       | <b>EUR 3 Mio.</b>                  |
| <b>CO<sub>2</sub>-Einsparung:</b> | <b>32 Tonnen pro Jahr bzw. 59%</b> |
| <b>Sanierungszeitraum :</b>       | <b>August 2019 – Juni 2020</b>     |

Nachdem die Arbeiten am Haus und an den Eingängen innerhalb des Jahres 2019 so gut wie abgeschlossen wurden, steht im Jahr 2020 die Außenanlage auf dem Programm. In Zukunft können sich hier auf einem ganz neuen Spielplatz die Kinder austoben und – typisch für die Deutsche Wohnen – wird es auch wieder einen naturnahen Bereich geben, der besonders bienenfreundlich gestaltet wird.

Bei allem war der Zeitplan sehr anspruchsvoll, denn die wichtigsten Arbeiten sollten bis zum Weihnachtsfest erledigt sein. Ein Ziel, das auch dank der beauftragten Bauunternehmen und Handwerker in der Umsetzung erreicht wurde, wie René Liegner feststellen kann: „Wir haben uns gefreut, dass die Mieter Weihnachten ohne ein Gerüst vor den Fenstern feiern konnten.“ Dazu beigetragen hat auch das gute und reibungslose Zusammenspiel des technischen und kaufmännischen Projektmanagements als Projektteam – gerade das ist bei umfangreichen Bauarbeiten die wichtigste Voraussetzung für den zügigen und erfolgreichen Abschluss im Sinne unserer Mieter.

## NEUBAU SCHAFFT WOHNRAUM IN BALLUNGSZENTREN

Mangelnder Wohnungsneubau in Ballungsgebieten und steigende Wohnkosten belasten gerade einkommensschwächere Kunden. Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ziel, auf eigenen Grundstücken im innerstädtischen Bereich nachzuverdichten und Neubauaktivitäten zu verstärken. Insgesamt wird das Unternehmen über EUR 3 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien investieren. Dafür hat die Deutsche Wohnen vom Münchener Projektentwickler ISARIA Wohnbau AG eine Plattform für Projektentwicklungen im Immobilienbereich im Frühjahr 2020 erworben. Damit wird das Unternehmen künftig über eine der großen deutschen Plattformen für nachhaltige Projektentwicklung in Metropolregionen verfügen und weitere attraktive, ressourcenschonend ausgerichtete Wohnquartiere gestalten.



Mehr als **3** Mrd. EUR

für den Neubau von  
Wohn-, Pflege- und  
Büroimmobilien

Entwicklung, Planung und Errichtung von Neubauprojekten dauern in Abhängigkeit von ihrer Größe, der baurechtlichen Beschaffenheit unserer Grundstücke und der Dauer der Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Behörden zwischen zwei und sechs Jahren. Gerne würden wir durch Neubau noch mehr und schneller zusätzlichen Wohnraum schaffen, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Die behördlichen Auflagen und Gesetze insbesondere in Berlin, wie beispielsweise der beschlossene Mietendeckel, wirken jedoch investitionshemmend.

Mit unseren Neubauten wollen wir lebenswerte Quartiere der Zukunft gestalten und die Wünsche der Menschen nach sozial und ökologisch ausgerichtetem Wohnen, baulicher Vielfalt und Teilhabe erfüllen. Die Quartiere werden nicht nur durchmischer sein, sondern tendenziell auch dichter werden, um das wesentliche Ziel der Wirtschaftlichkeit zu erfüllen. Damit gibt es neue Ansätze der Entwicklung, des Planens und des Bauens etwa mit seriellen und modularen Bauweisen.

### Der Neubau ist im Wesentlichen in fünf Phasen zu untergliedern



## Neubauvorhaben zielgerichtet geplant und umgesetzt

Im Berichtsjahr wurde der Neubau in Elstal fertiggestellt und für drei Neubauprojekte haben wir mit der baulichen Umsetzung begonnen. Zudem ist der Neubau in Leipzig fertiggestellt und wird im Frühjahr 2020 bezugsfertig sein. Für weitere sieben Projekte sind wir in der Entwicklung, Planung und Bauvorbereitung. Die Neubauprojekte werden einschließlich der Entwicklung, Planung und baulichen Realisierung durch die Geschäftsführung der DWCF operativ verantwortet. Die verschiedenen Maßnahmen werden von uns über Kennzahlen evaluiert, beispielsweise zu Kosten und Qualität sowie Vergabestand und Termintreue. Hierzu finden regelmäßige Status- und Zielerreichungsgespräche zwischen Projektleitern, Geschäftsführern, strategischer Steuerung und Vorstand statt. Darüber hinaus finden soziale wie auch Energie- und Umweltaspekte in den einzelnen Projektphasen Berücksichtigung. Die Verantwortlichkeit für die jeweiligen Vorhaben wird an die Projektleiter übertragen.

## Vorrang für nachhaltiges Bauen

—  
GRI 416-1

Nachhaltiges Bauen ist für uns ökologisch und wirtschaftlich gleichermaßen sinnvoll. Alle Neubauvorhaben werden nach anerkannten Zertifizierungssystemen, wie der Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder dem Gütesiegel Nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh), realisiert. Die DGNB bewertet nach verschiedenen Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, soziostrukturelle und funktionale Qualität sowie Standort- und Prozessqualität. Das Bewertungssystem NaWoh, das ein vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat anerkanntes Gütesiegel ist, bewertet ebenfalls verschiedenste Kriterien aus den Bereichen Ökologie, Ökonomie und Soziales. Dabei betrachten wir den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes einschließlich der Konzeptions-, Planungs- und Umsetzungsphase bis hin zur Inbetriebnahme. Besonderes Augenmerk legen wir in diesem Rahmen auf die Nutzung qualitativ hochwertiger und umweltschonender Materialien sowie auf nachhaltige Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte.

Die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien wird während der Planung und der baulichen Errichtung von qualifizierten Planungsbüros und ihren Auditoren gewährleistet. Zudem werden unsere Bauunternehmen vertraglich verpflichtet, diese Anforderungen zu erfüllen. So wird sichergestellt, dass nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung den anerkannten Regeln der Nachhaltigkeitszertifizierung entsprechen. Die Kontrolle der Einhaltung und die Qualitätssicherung erfolgen über den beauftragten Architekten.

## Breites Spektrum der Neubauprojekte

Derzeit entwickeln wir rund 4.500 Wohnungen in Berlin und Umgebung sowie in Dresden. Darüber hinaus sind weitere Projektentwicklungen in Ballungszentren in Süddeutschland geplant. Seit 2014 haben wir inklusive Dachaufbauten bis Frühjahr 2020 rund 210 Wohnungen neu gebaut. Für unser fertiggestelltes Neubauvorhaben mit 91 Mietwohnungen und 12 Reihenhäusern in Potsdam-Babelsberg haben wir für den Mietwohnungsbau Anfang 2020 die DGNB-Zertifizierung *Silber* erhalten. Zudem ist unser Neubau in Elstal von der DGNB mit der höchsten Bewertungsstufe *Platin* zertifiziert worden ist. Mit dieser Auszeichnung wird die nachhaltige Qualität der Neubauten über den kompletten Lebenszyklus von 50 Jahren gewürdigt.



**4.500**

Wohnungen in  
der Entwicklung

## Folgende Neubauvorhaben zeigen beispielhaft unsere Neubaustrategie:

### **Berlin-Charlottenburg/-Wilmerdorf: Stadtquartier Westend**

Im Stadtquartier Westend in Berlin sollen etwa 580 neue Wohnungen als Ersatz für ca. 200 bestehende Wohnungen entstehen. Daneben übernehmen wir den Bau einer Kita und die infrastrukturelle Erschließung des neuen Quartiers. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Deutsche Wohnen und dem Bezirksamt wurde im März 2018 geschlossen. Insbesondere der Umgang mit den Bestandsmietern hatte dabei höchste Priorität. So wurden konkrete und verlässliche Rahmenbedingungen für deren sicheren Verbleib in der Siedlung festgeschrieben. Der Baubeginn des Projekts, das nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen realisiert wird, ist für 2022 geplant. Bedauerlicherweise kann eine weitere Verzögerung nicht ausgeschlossen werden, da es weitergehende, zum Teil widersprüchliche Anforderungen von Bezirk und Land gibt. Dies führt zu unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und widerspricht den bisherigen Verabredungen. Werden die Bauabschnitte wie geplant realisiert, können die Bestandsmieter möglichst direkt in ihre neuen Wohnungen umziehen. Im Fokus steht zudem die aktive Mieterkommunikation. So wurde vor Ort ein Büro für die Bestandsmieter mit regelmäßigen Sprechzeiten und festem Ansprechpartner eingerichtet. In einem Workshop konnten die Mieter zudem ihre Ideen und Vorstellungen zu den Grundrissen der neuen Wohnungen einbringen.

### **Berlin-Köpenick: Kabelwerk**

Die Deutsche Wohnen hat 2017 im Südosten Berlins ein altes Industrie-Areal mit dem ehemaligen Kabelwerk Köpenick erworben. Dort haben wir mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Bebauungsplan begonnen. Auf dem 70.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich in attraktiver Lage an der Müggelspree befindet, wollen wir über 1.000 Wohnungen – davon 30% im sozialen Wohnungsbau – und Gewerbeflächen im Neubau errichten. Das schützenswerte, über 100 Jahre alte Industriedenkmal werden wir in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt rekonstruieren, umbauen und sanieren. Dabei können wir auf unsere vielfältigen Erfahrungen im Denkmalschutz zurückgreifen. Vorgesehen ist zudem die Anlage eines Uferwegs, der Anwohner und Besucher zum Flanieren einlädt. Laufen die Vorbereitungen und Genehmigungsverfahren nach Plan, ist mit einem Baubeginn im Frühjahr 2023 zu rechnen.

**Berlin-Köpenick:**  
**Marienhain**



### **Berlin-Köpenick: Marienhain**

Auf dem ehemaligen Gelände der traditionsreichen Meierei Carl Bolle, in außergewöhnlicher Lage am Ufer der Dahme, wird entsprechend den bereits vorliegenden Baugenehmigungen ab Herbst 2020 mit dem Bau begonnen. 63 Gebäude mit rund 1.200 Wohnungen sollen auf dem über 150.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen. Neben den Wohnungen werden im Quartier *Marienhain* auch eine Kita sowie Einzelhandelsflächen entlang der Wendenschlossstraße errichtet. Hinzu kommen mehrere denkmalgeschützte Gebäude, darunter auch die alte Villa Bolle. Nach einem Brand ist der ehemalige Sommersitz von Carl Bolle heute eine Ruine, die die Deutsche Wohnen denkmalgerecht wiederaufbauen wird. Bei den Neubauten setzen wir bewusst auf Nachhaltigkeit. So werden Holzfenster eingesetzt und auf Styropor als Dämmstoff verzichtet. Für das Projekt streben wir eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Bewertungssystem NaWoh an.

### **Potsdam-Krampnitz**

Gemeinsam mit der brandenburgischen Landeshauptstadt und der Pro Potsdam GmbH wird die Deutsche Wohnen auf dem ehemaligen Kasernengelände in den nächsten Jahren rund 1.400 Wohnungen als Teil eines neuen Stadtviertels errichten. Hier soll unter ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Gesichtspunkten ein urbanes und CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Die Bauten planen wir nach dem Bewertungssystem NaWoh zu errichten. In einer Mischung aus Neubauten, denkmalgeschützten Gebäuden und Natur werden hier rund 10.000 Menschen wohnen und arbeiten. Zurzeit entsteht unter Federführung der Stadt Potsdam das notwendige Infrastrukturkonzept mit dem Schwerpunkt auf einer autoarmen Gestaltung des Quartiers.

Potsdam-Krampnitz





Leipzig: Lindenauer Hafen

### Leipzig: Lindenauer Hafen

Im Herbst 2019 haben wir für den Neubau mit 44 Mietwohnungen am Lindenauer Hafen in Leipzig Richtfest gefeiert. Die Wohnungen zwischen 50 und 120 m<sup>2</sup> entstehen in zwei fünfgeschossigen Gebäuden ebenso wie eine Gewerbeeinheit. Die ersten Wohnungen in den qualitativ und ökologisch anspruchsvollen Gebäuden werden im Frühjahr 2020 bezugsfertig sein. Alle Wohnungen sind barrierearm und für Rollstuhlfahrer geeignet. Im gesamten Gebäude werden die Mieter das schlüssellose Zugangssystem *KIWI* nutzen können. Außerdem können Heizung und Rollläden über die smarte Anwendung *MiA* digitalisiert gesteuert werden. Die Deutsche Wohnen orientiert sich auch bei diesem Neubauvorhaben am Bewertungssystem *NaWoh*. Diesen Anforderungen kommen wir beispielsweise durch den Einsatz von porosierten Ziegeln nach, die exzellente Dämmeigenschaften aufweisen. Zudem wird mit der Klinkeroptik der Fassaden die Geschichte des alten Industriehafens und des nahegelegenen Arbeiterviertels Plagwitz mit seinen Klinkerbauten nachempfunden.

### Dresden-Innenstadt: Schützengarten

2017 hat die Deutsche Wohnen das fast 19.000 m<sup>2</sup> große innerstädtische Grundstück unweit des Dresdner Zwingers erworben. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Errichtung eines Quartiers mit überwiegender Wohnnutzung und einem geringeren Gewerbeflächenanteil vor. Dafür wurden im Berichtsjahr die Bestandsbauten, zwei achtgeschossige Bürogebäude und ein Flachbau des ehemaligen VEB Energiebau Radebeul aus den 1980er-Jahren, abgerissen. Ganz im Sinne des nachhaltigen Bauens werden die aus dem Abbruch gewonnenen und zerkleinerten Betonteile – rund 4.300 Tonnen – beim Neubau für die Baugruben und den Straßenbau wiederverwendet. Ab Herbst 2020 sollen um den zentralen, neu gestalteten Schützengarten 404 Wohnungen und ca. 2.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche entstehen. Außerdem sind 76 Zwei- bis Drei-Zimmer-Appartements für Betreutes Wohnen im neuen Quartier unweit der Elbe geplant. Die Neubauten sind als Blockrandbebauungen auf drei Tiefgaragen angeordnet. Die privaten Innenhöfe werden intensiv begrünt. Gebaut wird auch hier nach dem Bewertungssystem *NaWoh*. Bereits 2022 sollen die ersten Wohnungen bezugsfertig sein und das Deutsche Wohnen-Portfolio um ein lebendiges und nachhaltiges Innenstadtquartier erweitern.

### Potsdam-Babelsberg: Steinstraße

Ein weiteres Neubauvorhaben wird aktuell im Rahmen einer Projektentwicklung im attraktiven Potsdamer Stadtteil Babelsberg in der Steinstraße umgesetzt. Verteilt auf drei Gebäude entstehen 68 neue Wohnungen mit rund 5.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Rohbau der Häuser, die sich in einem unterschiedlichen Baufortschritt befinden, ist bereits abgeschlossen. Derzeit laufen die Arbeiten am Innenausbau. Die Wohnungsgrößen weisen einen breiten Mix auf: Es sind 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 110 m<sup>2</sup> geplant und daher sowohl für Singles als

auch Familien attraktiv. Nach Fertigstellung der Häuser – voraussichtlich zwischen Sommer 2020 und Februar 2021 – werden diese in den Besitz der Deutsche Wohnen übergehen. Im Anschluss werden die Außenanlagen gestaltet; dazu gehört auch die Errichtung von Spielplätzen.

### **Berlin-Spandau: Daumstraße**

Der Baubeginn der mehr als 200 Wohnungen für Jüngere, Ältere, Familien und Alleinstehende an der Daumstraße im Berliner Bezirk Spandau hat sich aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks verzögert. Dieses wurde schon seit preußischer Zeit als Produktionsstandort für chemische Kampfstoffe genutzt. Die Folge sind starke Belastungen von Boden und Grundwasser, die mit enormem Aufwand und unter Einhaltung von strengen Schutzvorschriften beseitigt werden müssen.

Seit 2018 wurde ein umfassendes Sondierungskonzept abgearbeitet, um die zu entnehmende Bodenmenge im Rahmen der Sanierung bemessen zu können. Das Grundstück ist durch Übertragung vom Land Berlin in den kommunalen Bestand der GSW gelangt. Die Deutsche Wohnen ist der erste in einer langen Kette von Eigentümern, der der Kontamination systematisch nachgeht. Das Unternehmen steht in enger und konstruktiver Abstimmung mit vielen öffentlichen Stellen, wie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, dem Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit oder dem Landeskriminalamt. Im Jahr 2019 wurde ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept zur Bodensanierung erstellt. Gegenwärtig belaufen sich die Sanierungskosten auf rund EUR 5 Mio., die bisher allein die Deutsche Wohnen trägt. Die Sanierung wird voraussichtlich im Sommer 2020 abgeschlossen sein. Erst dann lassen sich die Gesamtkosten der Sanierung exakt beziffern.

**Dresden-Innenstadt:  
Schützengarten**



## LIEFERKETTE VERANTWORTUNGS- BEWUSST AUSRICHTEN

GRI 102-9  
GRI 308-2  
GRI 414-2

Der Schwerpunkt der Lieferkette der Deutsche Wohnen liegt im Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung. Wir kaufen Energieträger sowie handwerkliche und technische Dienstleistungen ein und beauftragen Anbieter in der Ver- und Entsorgung. Die Beschaffung von Baumaterialien obliegt den für uns tätigen Bau- und Planungsunternehmen. Dienstleistungen beziehen wir überwiegend aus Deutschland beziehungsweise der Region. Die oberste Ebene unserer Lieferkette (Tier-1) befindet sich ausnahmslos in Deutschland.

### Investitionen in die Teilbereiche unserer Lieferkette:



## Lieferantenmanagement mit ökologischen und sozialen Kriterien

GRI 203-2

Da die Deutsche Wohnen ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferanten den hier geltenden umfänglichen gesetzlichen Regelungen zu ökologischen Aspekten, Menschenrechten und Arbeitspraktiken. Zusätzlich haben wir menschenrechtsbezogene und sozialrechtliche Themen wie die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns in unseren Rahmenverträgen verankert. Darüber hinaus haben wir ein Hinweisgebersystem für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten etabliert, über das im Berichtszeitraum keine Menschenrechtsverstöße gemeldet wurden.

Um die Arbeitssicherheit für Lieferanten beziehungsweise Subunternehmer auf den Baustellen zu gewährleisten, nutzen wir vor allem Verträge auf Basis der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB). Danach hat der Auftragnehmer die Verantwortung für Ordnung auf der Baustelle und die Erfüllung aller Verpflichtungen gegenüber seinen Arbeitnehmern. Ab einer bestimmten Baustellengröße wird die Baumaßnahme gemäß Baustellenverordnung durch uns beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) angemeldet und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) aufgestellt. Dessen Einhaltung wird mithilfe eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators gewährleistet.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integriertes Verhalten. Daher müssen Rahmenvertragspartner und Lieferanten für Großbaustellen im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet sein oder es ist von ihnen eine Eigenerklärung zur Eignung gemäß VOB/A § 6a auszufüllen.

Darüber hinaus haben wir im Mai 2019 im Rahmen unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten aufgesetzt, der die Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards festlegt. Der Kodex beinhaltet unter anderem:

- die Befolgung aller jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere betreffend Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht
- das Unterbleiben jeglicher Form von unethischen oder illegalen Arbeitsbedingungen wie zum Beispiel Schwarz-, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit
- den Ausschluss jedweder Form von Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Behinderung, Alter oder anderen persönlichen Merkmalen.

Wahrung der  
Menschenrechte  
→ Seite 36

## Qualitätsvorgaben für Systemanbieter

Im Rahmen des technischen Gebäudemanagements arbeitet die Deutsche Wohnen mit dem Systemanbieter B&O Service Berlin GmbH zusammen. Dabei übernimmt das Unternehmen die Instandhaltungs- und Wartungsarbeiten, wobei die Leistungen auch an Subunternehmen vergeben werden können. Für die übernommenen Leistungen gelten Einheitspreiskataloge. Über diese werden bei Arbeiten anlässlich von Mieterwechseln 80 bis 90 % der standardisierten Maßnahmen abgedeckt. Zugleich sind Qualitätsstandardprodukte definiert, die der Systemanbieter verbauen darf, zum Beispiel Waschtische, Fliesen oder Armaturen. Für häufig wiederkehrende Maßnahmen bei der laufenden Instandhaltung mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 gilt seit 2017 ein erweiterter Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien. Damit ist das Ziel verbunden, Prozesse zu vereinfachen, die benötigte Reparaturdauer zu verringern und somit Kosten zu reduzieren. Als Qualitätsrichtlinien gelten ferner die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet die Einhaltung der Vorgaben.

## Umweltschonender Materialeinsatz

Die Deutsche Wohnen verarbeitet Materialien in drei Bereichen: in Großprojekten wie der Sanierung und Instandsetzung von Wohnungen, in kleineren Projekten der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels sowie bei Neubaumaßnahmen. In allen Bereichen verfolgen wir einen ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz unter Verwendung natürlicher und umweltfreundlicher Baumaterialien. Bei den Baustoffen nutzen wir größtenteils industriell gefertigte Materialien, die sämtlich geprüft sind.

Uns ist bewusst, dass alle eingesetzten Materialien auch mit Umweltauswirkungen verbunden sind, ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Um negative Auswirkungen weitestgehend zu vermeiden, fließen ökologische und gesundheitsrelevante Kriterien in unsere Kaufentscheidung mit ein. Besonders wichtig ist uns die Langlebigkeit der Produkte. Deren Einsatz passen wir den Erfordernissen des jeweiligen Objekts individuell an.

Da die Projekte in der Regel durch Subunternehmer ausgeführt werden, nehmen wir zuvorderst durch konkrete Vorgaben in Ausschreibungen und Verträgen Einfluss auf die Auswahl der Materialien. Hier verlangen wir die Einhaltung der umfassenden deutschen Gesetze und Vorschriften für den Gesundheits- und Umweltschutz.

Wir achten außerdem auf die Einhaltung baubiologischer Kriterien. Das betrifft etwa die Verwendung gesundheitsverträglicher Baustoffe, die Schaffung eines gesunden Raumklimas mit einer hohen Innenraumluftqualität oder Netzfreeschalter zur Vermeidung von Elektrosmog. Zudem investieren wir in die ökologische Nachhaltigkeit unserer Bestands- und Neubauten. Aus Umweltgesichtspunkten verzichten wir bei Dämmmaßnahmen weitestgehend auf den Einsatz von Styropor und verwenden stattdessen Zellulose oder Mineralwolle. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen und setzen neue Fenster zielgerichtet als Holz- oder Kunststofffenster ein.



# Verantwortung für unsere Mitarbeiter

## Unsere Ziele

Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken

- Die Deutsche Wohnen gehört zu den TOP-3-Arbeitgebern unter den privaten und städtischen Wohnungsunternehmen auf der Bewertungsplattform *Kununu*
- Die Mehrheit der Mitarbeiter (> 70%) ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden
- Die arbeitnehmerseitigen Kündigungen bleiben auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau (< 7%)
- Mehr als 50% der Belegschaft nehmen die Möglichkeit an, aus dem Home-Office zu arbeiten, und nutzen für die Kommunikation und Kollaboration den *Digitalen Arbeitsplatz*

Diskriminierungsfreiheit sicherstellen

- Einhaltung der Verhaltensrichtlinien
- Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen-Gruppe sind Frauen



**77%**

unserer Mitarbeiter  
sind mit uns zufrieden

## MODERNER ARBEITGEBER MIT VERANTWORTUNG

In Deutschland steigt mit dem Durchschnittsalter der Bevölkerung auch das der Arbeitnehmer. Viele von ihnen werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen und dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Laut einer 2019 durchgeführten Prognos-Studie im Auftrag der Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft fehlen bis 2025 in Deutschland 2,9 Mio. Arbeitskräfte, davon etwa 80% mit Berufsabschluss und 7% mit akademischer Ausbildung.<sup>1</sup>

Auch in unserer Branche offenbart sich ein dringender Handlungsbedarf. Eine 2018 gemeinsam von der OFB Projektentwicklung und der TU Darmstadt realisierte Umfrage unter mehr als 1.000 Entscheidungsträgern der deutschen Immobilienwirtschaft zeigte, dass der Fachkräftemangel als einer der drei wichtigsten Treiber des Strukturwandels in diesem Sektor angesehen wird.<sup>2</sup> Jüngste Umfragen zeigen, dass schon heute rund 55% der Unternehmen im Immobiliensektor einen deutlichen Fachkräftemangel registrieren. Zum Vergleich – 2016 lag dieser Anteil noch bei etwa 45%.<sup>3</sup> Sichtbares Zeichen dafür ist ein Rückgang der aktiven Bewerbungen. So erhielten wir im Jahr 2015 durchschnittlich noch 33 Bewerbungen für eine offene Stelle. Dieser Wert sank bis zum Jahr 2018 auf 14 Bewerbungen und ist seitdem konstant geblieben.

## Attraktive Angebote für qualifizierte Mitarbeiter

Die Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen, der durch das starke Unternehmenswachstum mit der Entwicklung zu einem der größten privaten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa einherging. Allein im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Beschäftigten um rund 10% gestiegen. Ein wesentlicher Faktor dafür war das Wachstum der FACILITA für den Hausmeister-service in unseren Beständen. Für unseren Unternehmenserfolg sind wir auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter angewiesen, die unsere Werte mittragen und in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Um uns auch weiterhin als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren und unsere Mitarbeiter langfristig an uns zu binden, eröffnen wir unseren Mitarbeitern und Nachwuchskräften interessante Entwicklungs- und Karriere-möglichkeiten. Wir bieten eine faire und marktgerechte Vergütung, ermöglichen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und schließen seit Juli 2018 zunächst für drei Jahre betriebsbedingte Beendigungskündigungen aus. Darüber hinaus beteiligen wir unsere Mitarbeiter am Unternehmenserfolg und honorieren insbesondere ihre langjährige Betriebszugehörigkeit in Form eines Treue-Bonus-Programms. Für die oberste Führungsebene und den Vorstand ist der Grad der Mitarbeiterzufriedenheit ein Bemessungsparameter zur Zielerreichung im Rahmen der variablen Gehaltsbestandteile.

Zum 31. Dezember 2019 haben wir insgesamt 1.409<sup>4</sup> Mitarbeiter beschäftigt (31. Dezember 2018: 1.280), davon 85% in der Hauptstadtregion Berlin. Dazu zählen Mitarbeiter aus technischen Berufen, dem kaufmännischen Bereich und vielen weiteren Arbeitsfeldern. 76% der Gesamtbelegschaft sind in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, im Management von Mietverträgen und in der Betreuung der Kunden tätig.

Managementansätze  
GRI 401  
GRI 403  
GRI 404  
GRI 405  
GRI 406  
Moderne Unternehmensstruktur/-kultur



GRI 102-8  
GRI 405-1

Rund 51% unserer Beschäftigten sind weiblich, während der Anteil von Frauen in Führungspositionen rund 48% beträgt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf rund 7 Jahre und ist damit konstant geblieben.

## Strategische Steuerung wesentlicher Personalthemen

Unsere wichtigsten strategischen Themen bestimmen wir vor dem Hintergrund bedeutsamer politischer Einflüsse oder gesellschaftlicher Trends wie dem demografischen Wandel, dem Fachkräftemangel und der Digitalisierung der Arbeitswelt. Zugleich wollen wir unser Kerngeschäft um neue Geschäftsfelder und angrenzende Dienstleistungen erweitern. Für dieses größere Leistungsspektrum benötigen wir die entsprechenden Berufsprofile und Qualifikationen. Daneben geht es uns darum, Risiken aus Fluktuation zu vermeiden.

Zu den wesentlichen Handlungsfeldern zählen die Personalentwicklung, die Weiterbildung, die Förderung der Work-Life-Balance und der Familienfreundlichkeit, die Chancengleichheit und die Schaffung transparenter Strukturen und Mitspracherechte. Als strategisches Ziel des Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir die Stärkung der Arbeitgeberattraktivität durch verschiedene Maßnahmen bei gleichzeitiger Sicherstellung der Diskriminierungsfreiheit für die Mitarbeiter in unserem Unternehmen.

Der enge Dialog mit unseren Mitarbeitern liefert uns wichtige Erkenntnisse zu ihren Fähigkeiten und Bedürfnissen. Dieses Wissen ist die Voraussetzung für eine strukturierte und zukunftsgerichtete Personalentwicklung mit der individuellen Förderung und zielgruppenspezifischen sowie bedarfsorientierten Schulung unserer Mitarbeiter. Geeignete Nachwuchskräfte entwickeln wir im Rahmen unserer anspruchsvollen Ausbildungs-, Trainee- und Führungskräfteentwicklungs-Programme sowie in dualen Studiengängen. Dieser Ansatz ermöglicht uns, Schlüsselfunktionen mit eigenen Fachkräften zu besetzen, Leistungsträger langfristig zu binden und damit die Vielfalt als Stärke unseres Unternehmens weiterzuentwickeln.

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO-Ressort zugeordnet. Die zuständige Abteilung Human Resources verantwortet neben dem Personalmanagement auch den Bereich Personal- und Organisationsentwicklung mit dem internen Weiterbildungsprogramm, dem betrieblichen Gesundheitsmanagement, dem Recruiting, der Ausbildung sowie dem Personalmarketing und der internen Kommunikation. Hinzu kommt die Aufgabe der systematischen Steuerung von Veränderungsprozessen in der Organisation. So war die Abteilung beispielsweise aktiv an der Formulierung und Implementierung der Arbeitgeberwerte beteiligt und begleitet Strukturprojekte in den operativen Unternehmensbereichen.



**48%**

Frauen in  
Führungspositionen

**7 Jahre**

beträgt die  
durchschnittliche  
Betriebszugehörigkeit

1 vbw Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e. V., „Arbeitslandschaft 2025“, März 2019.  
2 „Transformation der Immobilienwirtschaft – eine empirische Studie zur deutschen Immobilienwirtschaft“, Technische Universität Darmstadt, 2019.  
3 InWIS Forschung & Beratung GmbH, „Marktstudie Aus-, Fort- und Weiterbildung des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, September 2017.  
4 Alle Mitarbeiterkennzahlen werden ohne die SYN VIA Gruppe (41 Mitarbeiter zum 31.12.2019) und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH, die seit Januar 2019 eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist, dargestellt (2.005 Mitarbeiter und 94 Auszubildende zum 31.12.2019).

## WERTEORIENTIERTE UNTERNEHMENS- KULTUR MIT ZUFRIEDENEN MITARBEITERN

Unser Ziel ist eine hohe Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Um diese weiterhin auf dem bereits hohen Niveau zu halten, sind attraktive Beschäftigungsbedingungen mit einem leistungs- und marktgerechten Vergütungsmodell allein nicht ausreichend. Für ebenso wichtig halten wir den aktiv geführten Dialog mit unseren Mitarbeitern, der mit einer ausgeprägten Werteorientierung unseres Handelns und einer transparenten Kommunikation verbunden ist.

### Arbeitgeberwerte sind starkes Fundament

Verantwortungsvolles Handeln braucht klare Orientierung und gemeinsame Maßstäbe. Unsere Arbeitgeberwerte, die als elementare Leitplanken unserer Unternehmenskultur dienen, haben wir im Berichtsjahr durch verschiedene Maßnahmen weiter in den Arbeitsalltag integriert. Sie geben uns eine Richtung vor, wohin wir Mitarbeiter und Führungskräfte entwickeln wollen und welche sozialen Kompetenzen potenzielle Bewerber mitbringen sollten. Dazu zählen für uns vor allem das aktive Einbringen guter Lösungsideen, der Teamgeist, gegenseitiger Respekt, Entscheidungsstärke, aber auch die Suche nach neuen Wegen sowie die Leidenschaft für Architektur und eine lebendige Baukultur, die sich an den Wünschen der Menschen ausrichtet.

Unsere Arbeitgeberwerte waren 2019 zudem Ausgangspunkt für Workshops zur Förderung einer modernen Feedbackkultur, an denen Mitarbeiter und Führungskräfte teilnahmen. Feedbackkultur basiert für die Deutsche Wohnen auf einer gemeinsamen Haltung und erfordert den Mut, das Vertrauen, die Ehrlichkeit und die Bereitschaft jedes Einzelnen, regelmäßig Feedback zu geben und auch anzunehmen. Neben den Leitfragen der Workshops „Was sind Aspekte einer guten Feedbackkultur?“ und „Was macht die Akzeptanz des Feedbacks aus?“ wurden die Teilnehmer um eine Einschätzung der derzeitigen Feedbackkultur innerhalb der Deutsche Wohnen gebeten.

Sowohl Mitarbeiter als auch Führungskräfte hielten eine Feedbackkultur für „nützlich“ bis „sehr nützlich“, gaben jedoch auch an, dass diese bisher nur in Ansätzen vorhanden sei. Zur Weiterentwicklung haben Mitarbeiter und Führungskräfte eigene Vorschläge erarbeitet. Dazu gehören beispielsweise Schulungsvideos, um eine möglichst große Anzahl an Mitarbeitern und Führungskräften für das Thema zu sensibilisieren, und die Gestaltung von Instrumenten für anlassunabhängiges und anlassbezogenes Feedback. Im Zuge der Workshops wurde eine Video-Serie produziert, die alltagsnahe Situationen mit Kommunikations- und Feedbackregeln darstellt. Die Videos stehen bereits auf dem Bildungsportal der Deutsche Wohnen zur Verfügung.

Wir fördern die Vielfalt in unserem Unternehmen und wenden uns gegen jede Form von Diskriminierung unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Dieses Prinzip haben wir mit der Aufnahme des Ziels *Diskriminierungsfreiheit sicherstellen* in unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm im Handlungsfeld *Verantwortung für Mitarbeiter* bekräftigt. Im Berichtsjahr 2019 sind uns keine Fälle von Diskriminierung bekannt geworden.

Managementansatz  
GRI 402



**Arbeitgeberwerte:**

[deutsche-wohnen.com/  
arbeitgeberwerte](https://deutsche-wohnen.com/arbeitgeberwerte)

**Gutes Feedback und  
zugleich mehr Feedback  
gewünscht**

→ Seite 72

GRI 406-1

**Strategisches  
Nachhaltigkeitsprogramm**

→ Seite 16

## Enger Austausch mit unseren Beschäftigten

Wichtige Bausteine des Dialogs sind unsere strukturierten Jahresmitarbeitergespräche, welche im Jahr 2019 aufgrund der Neukonzeption des Formats fakultativ durchgeführt wurden, und die systematische Mitarbeiterbefragung, die wir seit 2014 mindestens alle zwei Jahre durchführen. Die zuletzt im Dezember 2019 durchgeführte Umfrage hat wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der Bedürfnisse und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter geliefert. Sie bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit. Darüber hinaus führen wir bei Bedarf themenbezogene Pulsbefragungen durch. Diese Methodik wird auch zukünftig ein schnelles und zielgerichtetes Feedback ermöglichen.

Ein innovatives Format ist die *Mystery Meeting Week*, bei der sich Mitarbeiter unterschiedlicher Unternehmensbereiche über ihre Arbeitsgebiete austauschen. Hier werden auf freiwilliger Basis Beschäftigte einander zugelost, die sich in lockerer Atmosphäre treffen. Das ermöglicht Einblicke in die Arbeit anderer Bereiche, fördert das Networking und verbessert die Zusammenarbeit im Unternehmen. In ca. 90 Mystery Meetings sind sich im Verlauf des Jahres 2019 bis dato einander unbekannte Mitarbeiter auf diese Weise begegnet. Aufgrund der positiven Rückmeldung der Teilnehmer wird das Format auch im Jahr 2020 fortgesetzt.

### Umgang mit beruflichen Veränderungswünschen

Die Deutsche Wohnen bietet ihren Mitarbeitern einen geschützten Raum für den Wunsch nach einem innerbetrieblichen Stellenwechsel an. Sie können sich dabei vom Rekrutierungs-Team informieren, beraten und begleiten lassen. Das gilt sowohl bei Interesse an einer ausgeschriebenen Stelle, aber auch für eine angestrebte Veränderung ohne Ausschreibung einer Position. Die Beratung kann auch vertraulich und ohne Einbeziehung einer Führungskraft erfolgen. Das Team stellt zudem den Kontakt zur Wunschabteilung her und ermöglicht Kennenlerngespräche sowie Hospitationen. Daneben führen wir auch Austrittsgespräche mit den Mitarbeitern, die sich dafür entschieden haben, das Unternehmen zu verlassen. Im vergangenen Jahr haben wir unsere strukturierte Fluktuationsanalyse weiter ausgebaut und diese um ein umfassendes Feedbacksystem seitens der Führungskräfte ergänzt. So können wir noch mehr über die Motive der Mitarbeiter erfahren und zu den Möglichkeiten, uns weiter zu verbessern.

## Chancendenker-Wettbewerb engagiert fortgeführt

Wir motivieren unsere Mitarbeiter, die Zukunft ihres Unternehmens in die eigenen Hände zu nehmen – ganz nach unserem Arbeitgeberwert *Die beste Idee zählt*. Damit sich jeder einbringen kann, hat die Deutsche Wohnen 2018 erstmalig zum Ideenwettbewerb *Chancendenker* aufgerufen, bei dem 118 Ideen eingereicht wurden. Aus diesem großen Ideenpool sind vier von der Jury für eine Umsetzung ausgewählt und prämiert worden. Im Berichtsjahr wurde eine erste Maßnahme umgesetzt, die aus einer dieser Ideen resultiert. So haben wir erstmals zu einer Typisierung der DKMS in der Zentrale aufgerufen. 55 Mitarbeiter haben sich für eine potenzielle Stammzellspende registrieren lassen und sich damit am Kampf gegen den Blutkrebs beteiligt. Daran anschließend ist im Jahr 2020 in Zusammenarbeit mit dem DRK eine Blutspendeaktion unserer Mitarbeiter geplant. Im Zusammenhang mit dem Vorschlag für einen Ideenwettbewerb für unsere Kunden haben wir das Mieterpartizipationsprojekt *Bienen suchen ein Zuhause* initiiert. Dafür können unsere Mieter ihre Außenanlagen für eine Umgestaltung in ein Paradies für Bienen und andere Insekten vorschlagen. Die Ideen zur Optimierung von Prozessen im Arbeitsalltag befinden sich bereits in der Umsetzung.



**Chancendenker:**

[deutsche-wohnen.com/  
bienenzuhause/](https://deutsche-wohnen.com/bienenzuhause/)



#### Im Überblick: die Mitarbeiterbefragung 2019

- 71%** entspricht einer hohen Teilnahmequote
- 77%** sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden
- 89%** empfinden die Willkommenskultur als positiv
- 72%** bewerten das Führungsverhalten im Unternehmen positiv
- 74%** empfinden das betriebliche Gesundheitsmanagement als hilfreich
- To-do:** Besserer Informationsfluss zwischen den Organisationseinheiten
- To-do:** Stärkung einer offenen Feedbackkultur

## Gutes Feedback und zugleich mehr Feedback gewünscht

**Die Deutsche Wohnen führt regelmäßig Mitarbeiterbefragungen durch, um zu erfahren, wie zufrieden die Beschäftigten sind und welche Wünsche sie in Bezug auf ihren Arbeitsplatz haben. Nach der Befragung im Frühjahr 2018 haben wir uns im Dezember 2019 wieder an unsere Mitarbeiter mit entsprechenden Fragen gewandt. Die Ergebnisse können sich gut sehen lassen.**

Das beginnt mit der Anzahl der Teilnehmer, die mit 71% wieder überdurchschnittlich hoch war. Davon sind wiederum 77% mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden – das ist ein sehr gutes Ergebnis. Besonders positiv ins Auge fiel den Teilnehmern dabei die gute Willkommenskultur, von der die profitierten, die im Unternehmen neu beginnen.

Aber auch die eigene Situation wurde weitgehend positiv bewertet: So schätzen rund 80% die Unterstützung, die sie im eigenen Team erhalten. Dazu ist die Zufriedenheit mit dem betrieblichen Gesundheitsmanagement spürbar gestiegen. Waren es im Vorjahr 51%, die die Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit als hilfreich bewerteten, gaben dieses Mal 74% eine positive Rückmeldung.

Ebenfalls verbessert hat sich der Blick auf die Führungskräfte. 72% der Mitarbeiter und Führungskräfte bewerten ihre eigene Führungskraft als konfliktfähig. Das ist ein Plus von sechs Prozentpunkten. Beigetragen haben zu dieser Entwicklung die umfangreichen Maßnahmen im Rahmen der Führungskräfteentwicklung. Dazu gehörten neben dem Nachwuchsprogramm und Psychologie für Führungs-

kräfte auch Medien- und Kommunikationstrainings sowie individuelle Coachings. Dieser eingeschlagene Weg der aktiven Unterstützung der Führungskräfte soll auch in Zukunft weitergegangen werden.

Das Berichtsjahr 2019 war geprägt von intensiven wie scharf geführten Diskussionen zum angespannten Mietwohnungsmarkt – besonders in Berlin. Im Zentrum dieser öffentlichen Debatte fand sich vielfach die Deutsche Wohnen. In diesem Zusammenhang ist es umso erfreulicher, dass unsere Mitarbeiter zum übergroßen Teil – genauer sind es 82% – Vertrauen in den Vorstand haben, wenn es um die zukünftige Entwicklung des Konzerns geht.

Aber es gibt auch Felder, in denen noch Potenzial steckt. Dazu gehört neben einem besseren Informationsfluss zwischen den Ebenen und Bereichen auch die Weiterentwicklung einer offenen Feedbackkultur im Konzern. Warum gerade dieses Feld für die Deutsche Wohnen wichtig ist, erklärt Stephanie Krumnow, Human Resources Director Personal- und Organisationsentwicklung: „Wir sind als Deutsche Wohnen immer im Wandel: Es gibt neue Quartiere, neue Geschäftsfelder und neue Mitarbeiter. Und: Mittlerweile arbeiten an den Standorten des Konzerns vier verschiedene Generationen zusammen. Jede Generation hat dabei ihre ganz eigenen Erwartungen an die Arbeit, den Arbeitsplatz, die Arbeitsmethoden und die Zusammenarbeit. Um diese Erwartungen kennenzulernen, um auf diese Erwartungen im Alltag zu reagieren, ist das kontinuierliche Feedback eine wesentliche Voraussetzung.“

Um dieses Thema tiefergehend zu beleuchten, hat Stephanie Krumnows Bereich im Jahr 2019 zwei getrennte Workshops durchgeführt. Den einen mit Mitarbeitern, den anderen mit Führungskräften. Im Zentrum standen zwei Fragen: „Was sind Aspekte einer guten Feedbackkultur?“ und „Was macht die Akzeptanz des Feedbacks aus?“. Als Resultat wurden Maßnahmen entwickelt, die bereits umgesetzt wurden. Dazu gehören ein neues Konzept für die Jahresmitarbeitergespräche, Schulungsvideos für unterschiedliche Zielgruppen und unterschiedliche Anlässe. In naher Zukunft soll mit der Entwicklung eines eigenen Chatbots im Rahmen einer besseren Feedbackkultur auch Neuland betreten werden.

## Umfangreiche Beteiligung und frühzeitige Information

Die Vertretung der Mitarbeiterinteressen übernimmt in der Deutsche Wohnen die bereits seit 2007 bestehende Fokusgruppe. In der FACILITA ist dafür ein neunköpfiger Betriebsrat aktiv. Die Fokusgruppe setzt sich aus 20 Mitarbeitern unterschiedlicher Unternehmensbereiche und Standorte zusammen, die sich regelmäßig zur Diskussion aktueller Fragestellungen treffen. Um die Arbeit der Fokusgruppe möglichst effizient zu gestalten, wurden deren Prozesse optimiert. So tauscht sich diese auch zwischen den regulären zweitägigen Treffen intensiv aus und bereitet Themen im Vorfeld der Sitzungen inhaltlich auf, um diese vorab an das Management und die Personalabteilung weiterzugeben. Das ermöglicht zielgerichtete Diskussionen zu bestimmten Fragestellungen, wie zum Beispiel flexible Arbeitszeiten.

An den Diskussionen nimmt zumeist auch der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Wohnen teil. Alle Mitarbeiter können die Mitglieder der Fokusgruppe persönlich kontaktieren und haben zusätzlich die Möglichkeit, auf wichtige Themen anonym aufmerksam zu machen. Über die in der Fokusgruppe behandelten Themen und die erzielten Ergebnisse informieren wir unsere Beschäftigten im Intranet. Bei betrieblichen Veränderungen halten wir die vorgeschriebenen Mindestmitteilungsfristen sorgfältig ein. Wir informieren entsprechend den geltenden Gesetzen die Mitarbeiter aller Unternehmensbereiche und Beteiligungen rechtzeitig und umfassend. Darüber hinaus berichten wir im Rahmen der internen Kommunikation in unserem quartalsweise erscheinenden Mitarbeiter-Newsletter *bruno* zu aktuellen Themen, Projekten und laufenden Initiativen des Unternehmens sowie zum Arbeitsalltag von Mitarbeitern aus verschiedenen Bereichen. Des Weiteren beziehen wir über unser internes Format *Eingeordnet: Medienberichte von uns kommentiert* Stellung zu ausgewählten Presseartikeln und informieren unsere Mitarbeiter zu den aktuell diskutierten Themen. An zwei bis drei Terminen im Jahr ergreift der Vorstand darüber hinaus die Gelegenheit, sich in einer Mitarbeiteransprache direkt an die Belegschaft zu wenden und diese über zentrale Entwicklungen im Unternehmen zu informieren.

## Vergütung wettbewerbsfähig gestalten

Für die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ist die leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur der Deutsche Wohnen eine wichtige Voraussetzung. Sie legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und ist die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich zu Branchentarifverträgen und zur Gehaltssituation in der Immobilienbranche wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Von der Vergütungsstruktur ausgenommen ist die obere Führungsebene unter dem Vorstand. Wir überprüfen unsere Vergütungsstruktur regelmäßig und nehmen bei Bedarf Anpassungen vor. Rund ein Viertel unserer Mitarbeiter sind als Angestellte beschäftigt, deren Vergütung über Tarifverträge geregelt wird.

Um unsere Mitarbeiter mit ihrem großen Engagement weiterhin an unserem Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir im Jahr 2018 ein Bonusprogramm eingeführt, das die langjährige Betriebszugehörigkeit honoriert. Auch in diesem Berichtsjahr haben wir dafür ein Volumen von rund EUR 3,6 Mio. aufgewendet.

Wir gewähren zudem freiwillige Sonderleistungen für unsere Mitarbeiter, die sie in besonderen Lebenslagen wie der Geburt eines Kindes, der Hochzeit oder dem Tod eines Angehörigen unterstützen.

GRI 402-1

GRI 405-2  
GRI 102-41



durchschnittliche  
Gehaltserhöhung

3,6 Mio. EUR

Aufwendungen für Mitarbeiter-Bonusprogramm für langjährige Betriebszugehörigkeit

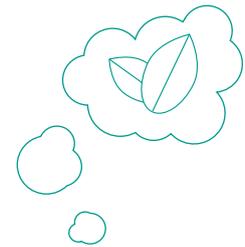
GRI 401-2

## Ressourcenschonende Arbeitsprozesse

Zu unserer Unternehmenskultur gehört auch, unsere Mitarbeiter in alle Aktivitäten für mehr Nachhaltigkeit einzubeziehen. So streben wir gemeinsam an den Verwaltungsstandorten an, Ressourcen zu schonen und Abfälle zu reduzieren. Hier setzen wir beispielsweise auf die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen sowie die digitale Dokumentenverwaltung, um Prozesse effizienter zu gestalten und den Papierverbrauch zu reduzieren. Im Berichtsjahr 2019 konnte der Papierverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 Tonnen gesenkt werden. Zu einer verbesserten Umweltbilanz trägt auch bei, dass wir in Bezug auf unsere Kundenkommunikation auf eine klimaneutrale Produktion von Druckerzeugnissen achten. So beziehen wir von unseren Druckereien nur Materialien, bei denen die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch zertifizierte Klimaschutzprojekte in aller Welt kompensiert werden. Im Berichtsjahr haben wir über *ClimatePartner* Zertifikate zur Kompensation von 42 Tonnen CO<sub>2</sub> erworben.

Auch über Recycling lässt sich in unseren eigenen Prozessen der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren. 2019 erhielt das Unternehmen wie in den Jahren zuvor das *ALBA Certificate SAVED* – ein Ressourcenschutz-Zertifikat, das von der Berliner ALBA Group vergeben und vom Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Recyclingaktivitäten wissenschaftlich unterstützt wird. Durch das Recycling von Stoffströmen aus 5.665 Tonnen Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackungen konnten wir im Jahr 2018<sup>5</sup> die Emissionen von 805 Tonnen Treibhausgasen vermeiden.

Wir führen an unseren Verwaltungsstandorten auch weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durch. So haben wir im Jahr 2018 in unserer Zentrale in Berlin damit begonnen, den Fensterbestand umfassend zu erneuern. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird Ende 2020 erfolgen. Dadurch werden wir jährlich rund 64 Tonnen CO<sub>2</sub> reduzieren. Außerdem achten wir an unseren Verwaltungsstandorten auf einen sparsamen Wasserverbrauch, beispielsweise durch verbrauchsreduzierte Spülsysteme oder Geschirrspülmaschinen. Seit 2018 bringen sich unsere Mitarbeiter bei einem Projekt ein, das Ressourceneffizienz mit sozialem Engagement verbindet. Dabei wurden gebrauchte Büromaterialien gesammelt, die als Spenden an gemeinnützige Organisationen weitergegeben wurden.



Rund **870** Tonnen

weniger  
Treibhausgasemissionen

<sup>5</sup> Die Deutsche Wohnen erhält das Zertifikat jeweils ein Jahr zeitversetzt, da die Berechnungen des Fraunhofer-Instituts erst nach Vorliegen der Daten zu einem späteren Zeitpunkt möglich sind.

## ATTRAKTIVITÄT FÜR NEUE TALENTE STEIGERN

Die Deutsche Wohnen ermöglicht Berufsanfängern vielfältige Perspektiven und Einstiegsmöglichkeiten. Sie können aus einer breiten Palette von Ausbildungsberufen und Studiengängen wählen. Dabei legen wir einen besonderen Akzent auf die Praxisorientierung und Lernformate, die auf die Bedürfnisse der jungen Generation ausgerichtet sind. Unsere Leistungen wurden bereits mehrfach honoriert. Dazu zählen die Auszeichnungen als *Fair Company* der gleichnamigen Initiative von *karriere.de* sowie das Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* von der IHK. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschaftsmagazin *Capital* in der Studie *Deutschlands beste Ausbilder* mit jeweils fünf von fünf Sternen in den beiden Kategorien Ausbildung und Duales Studium ausgezeichnet und sind damit einer der besten Ausbildungsbetriebe deutschlandweit. Um neue Talente für uns zu gewinnen, setzen wir auf eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, gegenseitiges Kennenlernen und umfassende Informationsangebote zur Deutsche Wohnen als Arbeitgeber.

2019 haben wir 315 neue Mitarbeiter eingestellt. Davon konnten wir 88 Einstellungen über unser Mitarbeiterempfehlungsprogramm *Freunde fürs Team* realisieren. Auf eine sorgfältige und strukturierte Einarbeitung unserer neuen Kollegen legen wir großen Wert. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoring-Programme und Feedbackgespräche umfasst. Im Rahmen dieses Onboarding-Prozesses finden in unserer Berliner Zentrale regelmäßige *Welcome Days* statt. Dabei lernen unsere neuen Mitarbeiter die Deutsche Wohnen als Unternehmen kennen und kommen mit anderen neuen Kollegen in Kontakt. Außerdem erhalten sie bei einer kleinen Bestandstour durch die Hauptstadt einen Einblick in unsere Quartiere.

2019 haben wir unser Personalmarketing nach innen und außen verstärkt, um die Deutsche Wohnen weiterhin als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren. Parallel zu etablierten Instrumenten wie Anzeigen, Flyern und Kampagnen setzen wir konsequent auf digitale Formate. So haben wir neben *Xing* auch *LinkedIn* als einen eigenen Business-Kanal etabliert, über den wir Fach- und Führungskräften die Stärken unserer Arbeitgebermarke vermitteln wollen. Wir nutzen zudem verstärkt *Kununu* – die Online-Bewertungsplattform für Arbeitgeber –, um Dialog- und Feedbackprozesse zu professionalisieren.

Wichtig ist uns zudem die Bindung und Betreuung unserer Mitarbeiter, die sich in einer beruflichen Pause befinden, beispielsweise in Elternzeit. Sie halten wir mit Mailings und Informationen zu besonderen Anlässen sowie unserem Mitarbeiter-Newsletter *bruno* auf dem neuesten Stand.

GRI 401-1  
GRI 404-2



Rund **28%**

der Neueinstellungen haben wir über unser Mitarbeiterempfehlungsprogramm gewinnen können



## Ausbildung und duales Studium als gelungener Berufsstart

Für die Sicherung unseres Fachkräftenachwuchses setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. Jugendlichen bieten wir den Einstieg über Schülerpraktika sowie über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten und seit 2019 zu Kaufleuten für Büromanagement beziehungsweise für Dialogmarketing. Studierende können bei uns als Praktikant, Werkstudent oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium als Trainee ins Berufsleben starten. Die von uns unterstützten und angebotenen dualen Studiengänge BWL/Immobilienwirtschaft, BWL/Steuern und Prüfungswesen sowie Technisches Facility Management verknüpfen die praktische Erfahrung in unserem Unternehmen mit der theoretischen Ausbildung an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin beziehungsweise an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin. 2019 hat die Deutsche Wohnen 49 Auszubildende und elf duale Studierende beschäftigt. Die Übernahmequote von ausgelernten Auszubildenden und BA-Studenten lag im Jahr 2019 mit 16 von 18 Übernahmen bei 89%, wobei zwei Auszubildende unser Übernahmeangebot aus privaten Gründen nicht angenommen haben.

### Praxisorientierung großgeschrieben

Um die Auszubildenden im Hinblick auf ihren zukünftigen Arbeitsbereich noch gezielter zu entwickeln, bieten wir ab dem Ausbildungsjahr 2019 erstmals eine zweijährige Ausbildung an. Während dieser zwei Jahre finden regelmäßig Feedbackgespräche und Potenzialanalysen statt, um die individuellen Wünsche und Potenziale der Auszubildenden zu fördern und bei Bedarf mit Weiterbildungsmaßnahmen zu unterstützen. Im Anschluss folgt dann ein Praxisjahr in ihrem Arbeitsbereich, das eng durch den Bereich Personalentwicklung begleitet wird und den jungen Nachwuchskräften eine konkrete Perspektive für ihre Laufbahn bei der Deutsche Wohnen vermittelt. Sie werden mithilfe eines strukturierten Onboarding-Prozesses und eines Mentors in der jeweiligen Abteilung eingearbeitet und durchlaufen Hospitationen in wichtigen Schnittstellenbereichen, aber auch im eigenen Bereich, um andere Arbeitsweisen kennenzulernen.

Im Zeichen der Praxisorientierung stand auch die 2019 neu eingeführte Projektwoche für die Auszubildenden und BA-Studenten des zweiten Ausbildungsjahrgangs. Dabei ging es um die Entwicklung von Kompetenzen in der Projekt- und Teamarbeit sowie in der anschaulichen Präsentation von Arbeitsergebnissen. Die Auszubildenden hatten während der Woche die Aufgabe, im Team ein Social-Media-Konzept zur Vermarktung von Ausbildung und Studium bei der Deutsche Wohnen zu erarbeiten und dies einer Jury des Unternehmens zu präsentieren. Für die weitere Umsetzung des Projekts wurde ein sechsköpfiges Social-Media-Team gebildet, das künftig anhand eines in der Projektwoche erarbeiteten Leitfadens selbständig Beiträge zu Ausbildungsthemen erstellen wird.

2019 kamen die Auszubildenden aller Standorte und Jahrgänge der Deutsche Wohnen erstmals zu einem gemeinsamen Teambuilding-Tag zusammen, der zukünftig einmal im Jahr stattfindet. Sie besuchten eine Sonderausstellung zum hundertjährigen Bauhaus-Jubiläum im Bröhan-Museum in Berlin-Charlottenburg und haben anschließend bei einem sogenannten Live Escape Game ihre Kreativität, ihre Geschicklichkeit und ihren Teamgeist testen können. Der Tag trug dazu bei, dass die Auszubildenden sich intensiver miteinander austauschen und gegenseitig von ihren Erfahrungen an den einzelnen Ausbildungsstationen und in der Schule profitieren.

89% 

Übernahmequote von  
ausgelernten Azubis und  
BA-Studenten



## Generationenorientierte Konzepte verfolgt

Vier verschiedene Generationen arbeiten in unserem Unternehmen zusammen. Knapp drei Viertel unserer Mitarbeiter gehören zu den Generationen X und Y. Jede Generation hat dabei ihre ganz eigenen Erwartungen und individuellen Bedürfnisse in Bezug auf ihre Arbeit und den Arbeitsplatz. Daher haben wir uns bereits 2017 in Form einer Generationenanalyse mit den vielfältigen Anforderungen an Arbeitgeber auseinandergesetzt, die mit dieser Zusammensetzung der Belegschaft verbunden sind. Mithilfe der gewonnenen Erkenntnisse entwickeln wir noch zielgruppenspezifischer Angebote, die selbstverständlich allen Altersgruppen offenstehen beziehungsweise von denen alle Generationen in unserem Unternehmen profitieren. Da Reibungsverluste in der Kommunikation zwischen den verschiedenen Altersgruppen dennoch nicht immer auszuschließen sind, werden beispielsweise die Ausbildungsbeauftragten regelmäßig psychologisch geschult, um für mehr Verständnis zwischen den Generationen zu sorgen.

Für die Azubi-Generation bieten wir zudem verstärkt zukunftsorientierte Lernformate auf digitaler Basis an. Dabei setzen wir auf verschiedenen Gebieten ein digitales Quiz als spielerischen Ansatz der Wissensvermittlung und -prüfung ein. Auf diese Weise können Kenntnisse zum Unternehmen, aber auch zu Standorten, Objekten und Quartieren jederzeit und von überall aus vertieft werden.

## Innovative Ansätze in der Nachwuchsgewinnung

Die Deutsche Wohnen möchte junge Menschen für sich begeistern und als neue Mitarbeiter gewinnen. Um diese Zielgruppe zu erreichen und Schüler und Studierende auf die Karrierechancen in unserem Unternehmen aufmerksam zu machen, führen wir Informationsveranstaltungen durch und präsentieren uns auf Jobmessen von Schulen und Hochschulen. Im Rahmen unserer Webseite vermitteln wir alles Wichtige zu den Themen Ausbildung und Duales Studium. 2018 haben wir mit Erfolg das neue Format *Young Talent Day* eingeführt. Dazu werden aus den eingegangenen Bewerbungen für das jeweils kommende Ausbildungsjahr 24 junge Menschen eingeladen. Ziel ist es, die Kompetenzen und Eignung der Bewerber für das Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau zu ermitteln, aber auch die Deutsche Wohnen als attraktiven Arbeitgeber vorzustellen. Aus den Teilnehmern werden zehn geeignete Bewerber ausgewählt, die im Folgejahr ihre Ausbildung bei uns beginnen werden. Wie der *Young Talent Day* bei der Deutsche Wohnen abläuft, zeigt der folgende Beitrag.



unserer Mitarbeiter  
gehören zu den  
Generationen X und Y



### Karrierechancen:

[deutsche-wohnen.com/  
ueber-uns/karriere/  
auszubildende-und-stu-  
denten/](https://deutsche-wohnen.com/ueber-uns/karriere/auszubildende-und-studenten/)

**Jeder kann sich hier von  
seiner besten Seite zeigen**

→ **Seite 78**



## YOUNG TALENT DAY

Bereits im zweiten Jahr setzte die Deutsche Wohnen 2019 auf das neue erfolgreiche Format Young Talent Day als Weiterentwicklung eines klassischen Assessment-centers.

In zwei Durchgängen à 12 Bewerber werden die neuen Auszubildenden zum Immobilienkaufmann/-frau ausgewählt.

In mehreren Gruppen- und Einzelaufgaben werden die Kompetenzen und die Eignung der Bewerber für dieses Berufsbild ermittelt.

Gleichzeitig stellt sich die Deutsche Wohnen selbst als attraktiver Arbeitgeber vor.

Im Mittelpunkt steht bei diesem Format der wertschätzende Umgang mit den Bewerbern, die sich in produktiver Atmosphäre frei und ungezwungen präsentieren können. Auch die letztendlich nicht ausgewählten Bewerber profitieren durch die Auseinandersetzung mit sich selbst und den unterschiedlichen Anforderungen des Tages.

**„Durch die Vielfalt der Aufgaben hat jeder die Möglichkeit, sich gut zu präsentieren.“**

**Katrin Birnbaum,  
Ausbildungsleiterin Deutsche Wohnen**



## Jeder kann sich hier von seiner besten Seite zeigen

**Natürlich ist auch der Young Talent Day ein Auswahlverfahren. Im Vordergrund steht dabei jedoch weniger die Konkurrenz zwischen den Bewerbern. Vielmehr geht es um Teamgeist, Wertschätzung und ... Spaß.**

Sie interessieren sich für eine Ausbildung als Immobilienkaufmann/-frau bei der Deutsche Wohnen, haben sich über das Bewerbermanagementsystem beworben, beim Onlinetest gepunktet und mit ihren Unterlagen einen guten Eindruck gemacht – und nun sind sie da: Die zwölf Bewerberinnen und Bewerber im ersten der beiden Durchgänge des diesjährigen Young Talent Day.

Die anfangs noch spürbare Aufregung unter den jungen Leuten – die meisten sind Schüler auf der Zielgeraden zum Abitur – ist schon nach dem ersten Modul verflogen. Sie wissen nun, was an diesem Tag auf sie zukommt, sie haben sich vorgestellt und sind miteinander ins Gespräch gekommen. „Dabei entsteht sofort eine entspannte Atmosphäre“, stellt Katrin Birnbaum, Ausbildungsleiterin bei der Deutsche Wohnen, immer wieder fest. „Und bereits in dieser ersten Phase profitieren die Bewerber voneinander, indem sie durch die unterschiedlichen Arten von Präsentationen viele Anregungen bekommen, wie sich der eigene Vortrag noch verbessern ließe.“

Nach der zweiten Aufgabe des Tages – bearbeitet wird sie in Form einer Team-Aktion – ist die anfängliche Anspannung gänzlich einer offenen und kreativen Stimmung gewichen. Und so können die als Beobachter anwesenden Deutsche Wohnen-Mitarbeiter und -Azubis gut beurteilen: Wer hat hier welche Rolle im Team? Wer ist der Ideengeber? Wer der Entscheider? Und wer hält sich – vielleicht zu sehr – im Hintergrund? Interessante Informationen sind das für ein Unternehmen, in dem viel in agilen Projektzusammenhängen gearbeitet wird.

Bis zum Ende des Tages stehen weitere Gruppenarbeiten zu immobilienpezifischen Themen und die Lösung verschiedener Einzel- und Teamaufgaben auf dem Programm. „Damit ist das Verfahren viel fairer als beispielsweise klassische Bewerbungsgespräche“, betont Katrin Birnbaum. „Der Tag ist so facettenreich – da kann jeder zeigen, was in ihm steckt.“ Und das mache auch den Personalern Spaß. Sie können die Bewerber wirklich kennenlernen und dabei viel realistischer einschätzen. Umgekehrt erfahren die angehenden Immobilienkaufleute viel über das Unternehmen Deutsche Wohnen und bekommen konkrete Einblicke in ihr späteres Berufsfeld.

Und wie wirkt das Format auf die Teilnehmenden? „Man hatte nicht das Gefühl, untereinander Konkurrenz zu sein.“ „Man lernt, mit solchen Situationen umzugehen.“ „Der Young Talent Day hat mir selbst noch einmal meine Stärken gezeigt und auch, wo ich mich noch verbessern will.“ „Das Beste: Die Tests und Teamaufgaben haben sogar Spaß gemacht!“ „Ich denke, jeder Teilnehmer ist mit einem guten Gefühl aus der Veranstaltung gegangen.“ So lauten einige der Kommentare, die zeigen: Dieses Verfahren ist sehr wertvoll, der Aufwand lohnt sich.

## MITARBEITER FÜR ZUKUNFTS- AUFGABEN BEFÄHIGEN

GRI 404-3

Wir wollen die Schlüsselfunktionen in unserem Unternehmen mit eigenen Fachkräften besetzen und Leistungsträger langfristig binden. Im Mittelpunkt unserer Personalstrategie steht somit eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung, die den Beschäftigten die Entfaltung ihrer persönlichen Stärken ermöglicht und ihren Bedürfnissen gerecht wird. Dazu erhalten wir Hinweise aus den regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen und den jährlich geführten Mitarbeitergesprächen. Da wir unsere Instrumente kontinuierlich hinterfragen und optimieren, haben wir das Format des Jahresmitarbeitergesprächs im Berichtsjahr neu konzipiert und werden dieses 2020 neu implementieren.

Auf Basis der ermittelten Entwicklungspotenziale und -bedarfe setzen wir ein unternehmensweites Bildungsprogramm um, das über ein eigenes Online-Portal gesteuert wird. Das Bildungsprogramm gliedert sich in die Bereiche Mitarbeiterentwicklung, die fachspezifische und überfachliche Qualifizierung sowie die Führungskräfteförderung. Es bündelt gleichartige Entwicklungsbedarfe und bietet entsprechend konzipierte Inhouse-Schulungen. Damit unterstützen wir unsere Mitarbeiter und Führungskräfte gezielt in ihrem beruflichen Fortkommen, schaffen Synergieeffekte und fördern bereichsübergreifendes Netzwerken.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Sie bereiten wir gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen. Dazu dienen unter anderem individuelle Coachings, so etwa für erfahrene Führungskräfte im Rahmen der Seminarreihe Psychologie, Schulungen zu Kommunikation in der Gruppe sowie für Nachwuchsführungskräfte, die das Junior Programm durchlaufen. Letzteres besteht aus acht Modulen und stellt die Wahrnehmung der eigenen Führungsrolle, aber auch grundlegende Methoden des Führungshandelns in den Mittelpunkt. Dabei werden die Teilnehmer zum Beispiel durch Übungen in den Themen Beziehungsgestaltung, Mitarbeitergespräche, Konfliktbewältigung und Motivation praxisnah geschult.

Wichtig ist uns, dass unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Arbeitsalltag unmittelbar von der Qualifizierung profitieren. Daher evaluieren wir unser Bildungsprogramm ständig. Unsere strukturierte Wirksamkeitsanalyse zu den Programminhalten haben wir dazu noch um die Einschätzung durch die jeweilige Führungskraft erweitert. So gewinnen wir zusätzlich zur Mitarbeitersicht eine weitere Perspektive zur Wirksamkeit und Effektivität unserer Maßnahmen.

Im Rahmen der Personalentwicklung nahmen unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Berichtsjahr erneut an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil. Die Qualität unserer Angebote konnte dabei auf einem sehr hohen Niveau gehalten werden. Die Bewertungen durch Seminarteilnehmer lagen hinsichtlich der Gesamteinschätzung der angebotenen Veranstaltungen bzw. hinsichtlich der Qualität der Referentinnen und Referenten bei 1,92 bzw. 1,75, wobei die Note 1 auf einer Skala von 1 bis 5 einem sehr gut entspricht. Fast 90% der Entwicklungsmaßnahmen wurden von unseren Mitarbeitern mit gut oder sehr gut bewertet. Eine erste Wirksamkeitsanalyse durch die Führungskräfte zeigt zudem, dass etwa 90% der bewerteten Maßnahmen aus deren Sicht dazu beigetragen haben, das Fachwissen und die Kompetenzen ihrer Mitarbeiter zu erweitern.

GRI 404-1



Rund **57%**

aktuelle  
Weiterbildungsquote

## FACILITA: Wachstum und Qualifizierung im Gleichschritt

GRI 404-2

Wie wir mit den aktuellen Herausforderungen umgehen, zeigt die Entwicklung in der FACILITA. Das Unternehmen ist Treiber für den Kundenservice und das Qualitätsmanagement im Rahmen des infrastrukturellen Gebäudemanagements und erfährt bereits seit 2017 ein starkes Wachstum. Innerhalb des Berichtsjahres 2019 stieg die Zahl der Beschäftigten weiter von 251 auf 329. Die arbeitnehmerseitige Fluktuation bewegt sich bei 3,6% auf niedrigem Niveau.

In der FACILITA ist das Weiterbildungsprogramm auf die stellenspezifisch erforderliche Wissensvermittlung ausgerichtet. Nachdem 2018 bereits alle Hausmeister zu „elektrotechnisch unterwiesenen Personen“ ausgebildet und zum Thema Kundenkommunikation geschult wurden, haben wir zusätzlich Expertenrollen in den Hausmeisterteams eingeführt. Die zukünftigen Experten zur Bedienung der unternehmensspezifischen App, für Innenreinigung, für Grünpflege und Außenreinigung, für den Stützpunkt sowie die Materialbestellung und Mieterkommunikation werden geschult und sollen perspektivisch auch als Multiplikatoren im Unternehmen wirken.

## ARBEITS- UND LEBENSWELTEN IN BALANCE HALTEN

Wir fördern mit vielfältigen Maßnahmen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben in einem familienfreundlichen Arbeitsumfeld. So bieten wir flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Home-Office sowie Teilzeit- und Gleitzeitregelungen, die von unseren Mitarbeitern in unterschiedlichem Ausmaß in Anspruch genommen werden. Das ermöglicht es beispielsweise, die individuellen Bedürfnisse von Alleinerziehenden oder auch von Leistungssportlern noch besser zu berücksichtigen.

Das Arbeiten von zu Hause wird bei uns seit 2017 ermöglicht und kann an bis zu zwei Tagen monatlich genutzt werden. Grundsätzlich erhalten alle Mitarbeiter, die ohne Unterbrechung länger als sechs Monate im Unternehmen beschäftigt sind, auf Wunsch und bei Bedarf die Möglichkeit, im Home-Office tätig zu sein. Im Jahr 2019 haben rund 48% unserer Mitarbeiter das Angebot in Anspruch genommen und waren an insgesamt 3.874 Tagen im Home-Office tätig. Diese Quote liegt über dem Bundesdurchschnitt von 39%, wie eine Umfrage zur Nutzung von Home-Office in deutschen Unternehmen für das Jahr 2018 zeigt. Damit wird deutlich, dass das Angebot von unseren Mitarbeitern sehr gut angenommen und von den Führungskräften unterstützt wird. Bei der FACILITA ist das Arbeiten von zu Hause dann möglich, wenn der Charakter des jeweiligen Aufgabengebiets dies zulässt.

Zudem haben wir ein betriebliches Eingliederungsmanagement für die Beschäftigten etabliert, die nach längerer Krankheit wieder an ihren Arbeitsplatz zurückkehren.

befristet unbefristet  
8 92



Teilzeit Vollzeit  
10 90



der Mitarbeiter nutzten  
das Home-Office-Angebot

## Arbeitssicherheit unternehmensweit gewährleistet

Wir wollen unseren Mitarbeitern ein sicheres und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld bieten. Bei der Deutsche Wohnen sind die Mitarbeiter der Abteilung Administration in der Berliner Unternehmenszentrale unter anderem für das Thema Arbeitsschutz und -sicherheit zuständig. In unserem Büro in Mainz tragen zwei weitere Mitarbeiter für dieses Gebiet die Verantwortung.

Jeder unserer Verwaltungsstandorte wird einmal jährlich durch die Sicherheitsbeauftragten, die Fachkraft für Arbeitssicherheit und gegebenenfalls den Betriebsarzt geprüft. Die beiden letztgenannten Personen werden extern berufen. Bei den Vor-Ort-Terminen werden in einer gemeinsamen Sitzung mit einem Arbeitgebervertreter die Themen Arbeitsschutz, Arbeitsplatzausstattung und Präventionsmöglichkeiten besprochen und etwaige Verbesserungsmaßnahmen veranlasst.

Die Deutsche Wohnen und die FACILITA haben gemäß den gesetzlichen Vorgaben Arbeitssicherheitsausschüsse etabliert. Sie unterstützen und überwachen unsere unternehmensweiten Programme zur Arbeitssicherheit sowie zum Gesundheitsschutz und bieten eine entsprechende Beratung. Wir achten zudem streng auf die lückenlose Dokumentation von Arbeitsunfällen, die in ein zentrales Verbandsbuch aufgenommen und einmal im Jahr ausgewertet werden. Bei der FACILITA wird an jedem Standort ein Verbandsbuch geführt.

GRI 403-1

## Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz weiter ausgebaut

Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder der Teilnahme an Sportveranstaltungen, wie dem Firmenlauf oder dem Veloton, zu einem gesundheitsfördernden Arbeitsumfeld bei. Wir analysieren im Rahmen von Studien und Befragungen regelmäßig, was sich unsere Beschäftigten an Angeboten wünschen. Darauf aufbauend sind wir eine Kooperation mit Fitnessstudios eingegangen und haben die Gesundheitsplattform *machtfit* eingeführt. Da diese über ein bundesweites Angebot verfügt, können wir hier jeden unserer Standorte einbeziehen. Die Deutsche Wohnen bezuschusst das Angebot der Fitness- und Gesundheitskurse mit bis zu 80%. 2019 wurden durch die Mitarbeiter 240 externe sowie knapp 850 interne Maßnahmen gebucht. Zum Ende des Berichtsjahres waren über 860 Mitarbeiter bei unserer Gesundheitsplattform registriert. Die Zufriedenheit mit unseren Gesundheitsangeboten ist gestiegen: Haben 2018 noch 51% der Mitarbeiter die Maßnahmen zur Förderung der Gesundheit als hilfreich erachtet, so sind es gemäß den Ergebnissen der letzten Mitarbeiterbefragung 2019 bereits 74%.

Nach einjähriger Umbauphase konnte im Januar 2019 in der Zentrale in Berlin die neue Open-Office-Welt auf rund 2.150 m<sup>2</sup> bezogen werden. Hier wurde das innovative Konzept einer Open-Space-Bürofläche umgesetzt, das neue Möglichkeiten des agilen Arbeitens und der Kommunikation untereinander eröffnet. Die festen Arbeitsplätze für die Mitarbeiter überzeugen durch Lärmdämmung, gute Klimatisierung und angenehme Lichtverhältnisse. Dabei sind die Arbeitsplätze so angeordnet, dass die Ablenkung durch Geräusche und Bewegung möglichst gering ist. Für ein gesundes Arbeitsumfeld sind auch verantwortungsbewusst gestaltete Arbeitsplätze wichtig. Daher achten wir bei der Wahl der Büroausstattung und bei den Materialien auf den Einsatz umweltschonender Produkte mit entsprechenden Zertifizierungen, etwa bei Teppichböden oder Möbeln. In der Open-Office-Welt wurden 103 moderne Arbeitsplätze inklusive höhenverstellbarer Tische eingerichtet. Darüber hinaus gibt es weitere ca. 200 höhenverstellbare Schreibtische im Unternehmen.

GRI 401-2



Mehr als **1/3**

der Mitarbeiter nutzen  
unsere Gesundheits-  
plattform *machtfit*



# Verantwortung für Umwelt und Klima

## Unsere Ziele

Vermeidung von  
jährlich 20.000 t  
CO<sub>2</sub>-Emissionen  
aufrechterhalten

- Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/BHKWs)

Einsparung von  
jährlich 20.000 t  
CO<sub>2</sub>-Emissionen  
ab 2022

- Energetische Sanierung des Bestands zur Einsparung von insgesamt 15.000 t CO<sub>2</sub> (jährlich)
- Schrittweiser Energieträgerwechsel und Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch Umstellung auf moderne Anlagentechnik zur Einsparung von insgesamt 5.000 t CO<sub>2</sub> (jährlich)

Förderung  
klimafreundlicher  
Mobilität

- Konsequente Umstellung der Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe
- Entwicklung eines Konzepts zur Förderung der individuellen Mobilität in Quartieren
- Ein „Mobilitätskonzept“ zur Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen deutschlandweit wird eingeführt. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive zu steigern.



**25.000  
Tonnen**

Kohlendioxid haben  
wir vermieden

## KLIMA UND UMWELT WIRKSAM SCHÜTZEN

Die Nutzung von Gebäuden wird in Zukunft global an Bedeutung zunehmen: Einer Studie des World Green Building Council zufolge verdoppelt sich die Gebäudenutzfläche bis 2060.<sup>1</sup> Zugleich steigt damit die Klimarelevanz des Gebäudesektors. Hierzulande entfallen etwa 35% des Endenergieverbrauchs und rund 30% der Klimaemissionen auf Gebäude und ihre Bewohner.<sup>2</sup> Die knapp 19 Mio. Wohngebäude in Deutschland verursachen dabei etwa 64% des gesamten Gebäudeenergieverbrauchs.<sup>3</sup> Der deutschen Wohnungswirtschaft kommt damit eine Schlüsselrolle für die angestrebte Trendwende in der Klimapolitik zu.

Zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens haben sowohl die deutsche Bundesregierung als auch die EU ambitionierte Ziele aufgestellt, gesetzliche Maßnahmen ergriffen und entsprechende Planungen vorgelegt. Die Bundesregierung will bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80 bis 95% senken. Entsprechend dem 2019 verabschiedeten Klimaschutzprogramm sollen bis 2030 bereits 55% CO<sub>2</sub>-Reduzierung erreicht sein. Im strategisch wichtigen Gebäudesektor soll der Treibhausgasausstoß besonders stark sinken: auf 72 Mio. Tonnen im Jahr 2030. Das entspricht einem Rückgang von mehr als 65% gegenüber 1990 (209 Mio. Tonnen). Aktuell hat der Gebäudebereich seine Treibhausgasemissionen seit 1990 bereits um 40% gesenkt. Das für 2030 angestrebte Ziel kann nur erreicht werden, wenn von nun an jährlich 5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> im Gebäudesektor eingespart werden.<sup>4</sup>

Die Europäische Union hat mit ihrem jüngst vorgelegten Green New Deal das Ziel verknüpft, bis 2050 klimaneutral zu werden und schon bis 2030 bis zu 55% weniger CO<sub>2</sub> zu emittieren. Dafür möchte sie Industrie, Energieversorgung, Verkehr und Landwirtschaft umbauen und das Wirtschaftswachstum von der Ressourcennutzung abkoppeln. Mit einem Sustainable Europe Investment Plan sollen bis 2030 öffentliche und private Investitionen in Klimaprojekte von mindestens EUR 1 Billion mobilisiert werden, darunter EUR 120 Mrd. für Wohngebäude. Der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA hat vor dem Hintergrund der EU-Pläne einen Investitionsbedarf bei Gebäuden und Anlagentechnik von rund EUR 100 Mrd. jährlich bis 2030 errechnet.<sup>5</sup>

Laut CDP Europe Report 2020 übernimmt der private Sektor bereits umfangreiche Verantwortung im Klimaschutz. So wollen europäische Unternehmen 2,4 Gigatonnen an Treibhausgasemissionen vermeiden – das ist mehr, als Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Polen zusammen jährlich ausstoßen. Um ihre Ziele zu erreichen, investieren die Unternehmen bereits EUR 124 Mrd. in neue CO<sub>2</sub>-arme Technologien und die Emissionsreduktion. Davon entfällt gut ein Drittel auf deutsche Firmen. Allerdings reicht dies bei Weitem nicht aus, um das von der EU ausgegebene Ziel der Klimaneutralität ab 2050 zu erreichen. Dazu müssten die europäischen Unternehmen ihre Investitionen in die CO<sub>2</sub>-Reduzierung verdoppeln.<sup>6</sup>

Managementansätze  
GRI 302  
GRI 305  
GRI 201-2

Rund **42** Mio.

Wohnungen in Deutschland

Rund **100** Mrd. EUR

jährlicher Investitionsbedarf  
in Gebäude bis 2030

1 Bericht „Bringing embodied carbon upfront“, World Green Building Council 2019, London.

2 „Energiesparende Gebäude“, Umweltbundesamt, 18.11.2019.

3 dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019, Berlin.

4 dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019, Berlin.

5 „Green Deal: ZIA sieht hohen Investitionsbedarf für Gebäudesektor“, Pressemitteilung vom 14.01.2020, ZIA, Berlin.

6 „Doubling down: Europe’s low-carbon investment opportunity. CDP Europe Report“, CDP, Februar 2020, Berlin.

## Umbau des Gebäudesektors erforderlich

Für die angestrebte Klimaneutralität des Gebäudebestands in Deutschland bis 2050 ist eine Transformation des Gebäudesektors notwendig, die gemäß der Effizienzstrategie Gebäude der Bundesregierung technisch möglich ist. Dazu soll insbesondere eine 80%ige Verringerung des Primärenergieverbrauchs beitragen, wofür sich der mittlere Energieverbrauch bei Wohngebäuden auf rund 45 kWh/m<sup>2</sup> reduzieren müsste. Damit würden die Vorgaben für ein von der KfW gefördertes Effizienzhaus 55 zu einem flächendeckenden Standard.<sup>7</sup> Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln sieht vor allem die Sanierung von Wohngebäuden der Baujahre 1949 bis 1978 im Fokus, da diese rund 42% des Wohnungsbestandes ausmachen und einen Primärenergiebedarf von rund 250 kWh/m<sup>2</sup> aufweisen.<sup>8</sup> Gemäß dem Statistischen Bundesamt heizten knapp ein Viertel der Haushalte ihre Wohnung noch mit Öl.

Allen Prognosen ist gemeinsam, dass es dringender Mehrinvestitionen bedarf, um die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Installation einer verbesserten Anlagentechnik und die Nutzung regenerativer Energiesysteme voranzutreiben. Für den Wohngebäudebereich wird für die Erreichung der Klimaziele in Deutschland nach konservativen Schätzungen die Steigerung der Sanierungsquote von derzeit jährlich 1% auf mindestens 1,5% als notwendig erachtet.<sup>9</sup>

Wir wollen unseren Beitrag dazu leisten, die anspruchsvollen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und der Energiewende zum Erfolg zu verhelfen. Dies verstehen wir als unsere unternehmerische Verantwortung und elementaren Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Über 50% der Mieteinnahmen reinvestiert die Deutsche Wohnen wieder in die Sanierung des Gebäudebestands und der Anlagentechnik sowie in die klimafreundliche Energieversorgung mit den Schwerpunkten Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaik. Bei Neubauvorhaben setzen wir auf eine klimaschonende Bauweise, verwenden umweltfreundliche Materialien und richten uns an den maßgeblichen Nachhaltigkeitsstandards aus. Auch die Digitalisierung im Gebäudesektor ermöglicht uns Fortschritte im Klima- und Umweltschutz. So erhalten wir über die digitale Verwaltung unserer Außenanlagen und Grünflächen mehr Transparenz und bessere Steuerungsmöglichkeiten. Die digitale Steuerung von Fahrstühlen oder des Lichts in den Außenanlagen dient zudem der Energieeinsparung.

Mit unseren Maßnahmen für den Klimaschutz wollen wir zugleich auf die Einführung eines CO<sub>2</sub>-Preises vorbereitet sein. Wir treffen somit Vorsorge für unser Unternehmen wie auch für die zukünftige Wohnsituation unserer Kunden.

Dass der Deutsche Wohnen das Thema am Herzen liegt, zeigt sie zudem mit ihrem Engagement als Fördermitglied in der *Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz*. Die Stiftung 2° ist eine Initiative von Vorstandsvorsitzenden, Geschäftsführern und Familienunternehmern. Ihr Ziel ist es, die Politik zur Etablierung effektiver marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für den Klimaschutz aufzufordern und die Lösungskompetenz deutscher Unternehmen einzubringen. So hat die Stiftung unter unserer Mitwirkung im Berichtsjahr die Erarbeitung und Umsetzung des Klimaschutzgesetzes und des Maßnahmenprogramms der Bundesregierung begleitet. Dazu kamen Experten aus den Schlüsselsektoren Industrie, Verkehr und Gebäude zusammen und haben sowohl branchenübergreifende als auch sektorspezifische Positionen erarbeitet. Wie wir unsere unternehmerische Expertise in die Stiftung 2° einbringen, lesen Sie in dem folgenden Beitrag.



**80 %**

Verringerung des Primärenergiebedarfs im Gebäudebereich zur Erreichung der Klimaneutralität erforderlich

**> 50 %**

Reinvestition der Mieteinnahmen

GRI 102-12



**Stiftung 2°:**

[stiftung2grad.de](http://stiftung2grad.de)

<sup>7</sup> „Energieeffizienzstrategie Gebäude“, BMWi, 2015.

<sup>8</sup> „Energiewende im Gebäudesektor“, Henger et al., IW-Analysen Nr. 119, IW Köln, 2017.

<sup>9</sup> dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019, Berlin.



## Die Deutsche Wohnen unterstützt die Stiftung 2°, eine Allianz für unternehmerischen Klimaschutz.

Licht, Klimatisierung, Heizung – im Gebäudebereich entstehen rund ein Drittel der Kohlendioxidemissionen Deutschlands. Damit spielt der Sektor eine entscheidende Rolle für das Erreichen der nationalen Klimaschutzziele. In diesem Bewusstsein investiert die Deutsche Wohnen umfassend in den eigenen Bestand. Bereits seit 2017 arbeitet sie auch aktiv mit der *Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz* zusammen. Die Initiative von Vorstandsvorsitzenden, Geschäftsführern und Familienunternehmern will die Politik bei der Etablierung marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für den Klimaschutz unterstützen und die Lösungskompetenz deutscher Unternehmen für den Klimaschutz aktivieren.

Nach der Beteiligung am Verbundprojekt *Weg in die <2°-Wirtschaft* der Stiftung 2° und des WWF Deutschland in den Jahren 2017/18 hat die Deutsche Wohnen im Vorfeld der Verabschiedung des Klimapaketes der Bundesregierung im September 2019 an der Erarbeitung eines Positionspapiers der Stiftung im Rahmen der *Unternehmerinitiative Klimaschutzgesetz* mitgewirkt. Seit November 2019 ist die Deutsche Wohnen nun auch eines von 20 Fördermitgliedern der Stiftung, die nach ihrem wichtigsten Ziel – die durchschnittliche globale Erderwärmung auf maximal zwei Grad Celsius zu beschränken – benannt ist.

## Starker Zusammenschluss für das 2°-Ziel



DREI FRAGEN AN MICHAEL ZAHN,  
CEO DER DEUTSCHE WOHNEN:

### Welche Ziele verfolgt die Deutsche Wohnen mit ihrer Fördermitgliedschaft in der Stiftung 2°?

Mit unserer Unterstützung der Stiftung 2° setzen wir uns zusammen mit Unternehmern aus allen Branchen und Sektoren für das Erreichen der Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens ein und unterstreichen unser Engagement für mehr Klimaschutz. Jede Branche sollte hier ihrer Verantwortung gerecht werden. Gerade der Gebäudesektor muss beim Klimaschutz verstärkt Haltung zeigen. Mit unserem Bestand von rund 170.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten tragen wir aber nicht nur große Verantwortung – wir haben damit auch ein großes Potenzial: Wir können mit entsprechenden Maßnahmen den Energieverbrauch in den Gebäuden senken und damit zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen. In unserem strategischen Nachhaltigkeitsprogramm sind unsere diesbezüglichen Ziele für die nächsten Jahre bereits festgeschrieben.

**Die Deutsche Wohnen ist das erste und bislang einzige Immobilienunternehmen unter den Fördermitgliedern der Stiftung 2° und damit Vorreiter der Branche.**

**Mit welchen Besonderheiten hat der Gebäudesektor in Sachen Klimaschutz zu tun?**

Wir als Immobilienunternehmen müssen weit im Voraus denken. Gebäude haben eine lange Lebensdauer. Um unsere Bestands- und Neubauten hin zu einem klimaneutralen Gebäudesektor zu entwickeln, müssen wir bereits heute die Grundsteine legen. Anders ist die von der Bundesregierung ausgerufenen Treibhausgasneutralität im Jahr 2050 – die ich für ambitioniert und richtig halte – nicht zu erreichen. Sie würde nur ein leeres Versprechen bleiben. Aber: Wir brauchen verlässliche politische Rahmenbedingungen, die uns langfristige Investitions- und Planungssicherheit geben. Mit unserem Engagement in der Stiftung 2° möchten wir aktiv zur Etablierung solcher Rahmenbedingungen beitragen.

**Klimaschutz ist also nicht im Alleingang zu schaffen?**

Klimaschutz ist eine große und gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Staat, Unternehmen und Bürger müssen sich ihr gleichermaßen und gemeinsam stellen. Aber Klimaschutz kostet auch Geld. Er muss sozialverträglich umgesetzt werden. Darüber muss offen gesprochen und diskutiert werden. Wir müssen dafür faire Lösungen finden und alle Beteiligten mitnehmen. Klimafreundliches Wirtschaften und Verhalten sollten richtig belohnt werden – das kann zum Beispiel mit einer intelligenten CO<sub>2</sub>-Bepreisung gelingen. Im Austausch und in den Projekten mit den Unternehmen in der Stiftung 2° können wir gemeinsam, lösungsorientiert und branchenübergreifend Antworten auf Fragen zum unternehmerischen Klimaschutz finden.

**DREI FRAGEN AN SABINE NALLINGER,  
VORSTÄNDIN DER STIFTUNG 2°:**

**Mit der Fridays-for-Future-Bewegung hat das Thema Klimaschutz auch in Deutschland viel frischen Wind bekommen. Hat sich dadurch auch die Arbeit Ihrer Stiftung verändert?**

Was wir derzeit spüren, ist ein wahres Momentum des Klimaschutzes. Das kommt ganz stark durch Fridays for Future, die das Thema Klimaschutz auf die Straße getragen und ordentlich Druck aufgebaut haben. Dadurch ist Klimaschutz ganz oben auf die Agenda gekommen. Aber diese Entwicklung ist nicht ganz alleine durch die Schülerinnen und Schüler gekommen; ich spüre, dass immer mehr Unternehmen erkennen, welche Verantwortung sie beim Klimaschutz haben, dies auch als Chance für sich annehmen und immer mehr zum Treiber in der Debatte werden. Ich habe oftmals den Eindruck, dass viele Unternehmen weiter sind als Teile der Politik.

**Welche Chancen ergeben sich für die teilnehmenden Unternehmen durch eine Fördermitgliedschaft?**

Die Stiftung 2° ist die progressive Stimme der deutschen Wirtschaft für ambitionierten Klimaschutz. Sie vereinigt große Unternehmen aus allen Branchen, die Klimaschutz als Chance sehen und ihn zu einem Teil ihrer Geschäftsmodelle machen. Darüber hinaus sind wir eine Handlungsplattform für unternehmerischen Klimaschutz; wir bringen Unternehmen zusammen, um ganz konkrete Lösungswege für den Klimaschutz aufzuzeigen und emissionsmindernde Projekte zu entwickeln. Wir sind also eine Art Wegbereiter des unternehmerischen Klimaschutzes für Politik und Wirtschaft. Unsere Förderunternehmen können das als Chance für ihr Unternehmen nutzen – und um den Klimaschutz in ihrem Geschäftsfeld und ihrer Branche voranzubringen.

**Welche Bedeutung hat die Fördermitgliedschaft der Deutsche Wohnen für die Stiftung 2°?**

Mit der Deutsche Wohnen haben wir einen ganz wichtigen Player aus der Immobilienbranche für unsere Stiftungsarbeit gewonnen. Gemeinsam möchten wir die Potenziale des Gebäudesektors für den Klimaschutz heben und nach Lösungen suchen, die alle Akteure rund ums Wohnen an Bord holen. Aus der Arbeit mit der Deutsche Wohnen weiß ich auch, dass viele motivierte Menschen aus dem Unternehmen nun mit uns gemeinsam an Themen und Projekten arbeiten werden – das freut mich besonders, denn am Ende kommt es ja auch beim Klimaschutz immer auf die Menschen an. Insofern freue ich mich auf die weitere Zusammenarbeit mit der Deutsche Wohnen und darauf, den Gebäudebereich beim Klimaschutz gemeinsam anzuschieben.

## **Sabine Nallinger, Vorständin der Stiftung 2°**

Sabine Nallinger ist seit 2014 Vorständin der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz. Die Stadt-, Verkehrs- und Umweltplanerin war lange Zeit für Umweltverbände, Ingenieurbüros und bei den Stadtwerken München tätig.

Sabine Nallinger saß von 2008 bis Mai 2020 im Münchener Stadtrat für Bündnis 90/Die Grünen und betreute dort vor allem energie-, stadtentwicklungs- und verkehrspolitische Themen.

2014 kandidierte sie für das Amt der Oberbürgermeisterin von München. Sie ist zudem Aufsichtsratsmitglied bei der Vattenfall Wärme Berlin AG.

## Energetische Sanierung und moderne Anlagentechnik

Die Umweltbilanz von Gebäuden ist abhängig von Städtebau, Architektur, Materialverwendung, infrastruktureller Einbindung, der Art der Energie- und Wärmeversorgung und dem Nutzungsverhalten ihrer Bewohner. Innerhalb unseres Unternehmens ist das Nutzerverhalten unserer Kunden für den Großteil unserer Umweltauswirkungen verantwortlich. Unser Einfluss ist in diesem Bereich gering, da wir auf das Verbraucherverhalten unserer Kunden kaum direkt einwirken können. Hier leisten wir unseren Beitrag, indem wir mit umweltschonenden Materialien für eine gute Qualität der Bausubstanz sorgen. So richten wir unsere Neubauprojekte an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen aus, beispielsweise den Standards der DGNB oder des NaWoh.

Zugleich sanieren wir unseren Bestand fortlaufend. Dazu gehören sowohl Instandhaltungen als auch Sanierungen einschließlich der energetischen Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen. Aktuell beträgt die Sanierungsquote unseres durchschnittlich über 60 Jahre alten Wohnungsbestandes jährlich 1,9%.

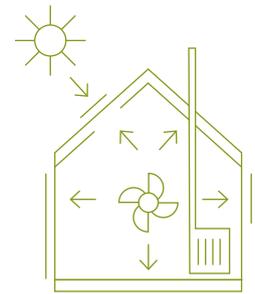
Bezüglich unserer Bestände können wir die Bereiche Wasser, Abwasser und Abfall nur sehr begrenzt steuern. Daher konzentrieren wir uns auf die Aspekte Energie und Emissionen, auf die wir stärker einwirken können. Wir haben uns daher als strategisches Ziel gesetzt, die jährliche Emission von 20.000 Tonnen CO<sub>2</sub> durch den Bezug von Grünstrom sowie den Betrieb von Photovoltaik- und BHKW-Anlagen dauerhaft zu vermeiden. Darüber hinaus wollen wir im Zuge der energetischen Sanierung des Gebäudebestands und der Wärmeerzeugungsanlagen ab 2022 jährlich 20.000 Tonnen CO<sub>2</sub> zusätzlich einsparen. Damit wollen wir einen Gebäudebestand etablieren, der weiterhin energetisch effizienter als der gegenwärtige Branchenstandard ist und zugleich ein umweltfreundlicheres Verbraucherverhalten unserer Kunden fördert.

Das Mittel der Wahl ist neben der Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen der verstärkte Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung. So verfügen wir bereits über sieben BHKW-Anlagen. Wir stellen zudem auf umweltfreundlichere Energieträger um – zum Beispiel von Öl auf Erdgas. Für eine ökoefiziente Wärmeerzeugung haben wir eine Investitionsoffensive in Höhe von ca. EUR 12,5 Mio. bis 2021 zum schrittweisen Wechsel auf umweltverträgliche Energieträger sowie für den Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch moderne Anlagentechnik gestartet. Mit diesen Maßnahmen allein können wir ab 2021 eine jährliche Reduzierung von 5.000 Tonnen CO<sub>2</sub> erreichen und so unserem strategischen Einsparziel in den kommenden Jahren deutlich näher kommen. Im Berichtsjahr haben wir bei rund 52 Anlagen die veraltete Technik durch moderne Wärmeerzeugungssysteme ersetzt und Energieträgerwechsel vorgenommen. Das führte im Ergebnis zu einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Reduzierung von rund 2.150 Tonnen.

## Systematische Steuerung von Umweltbelangen

Innerhalb unseres Konzerns haben wir für sämtliche Umweltbelange die Zuständigkeiten festgelegt. So ist das Energiemanagement in der DWT angesiedelt und dem Verantwortungsbereich des Chief Development Officer (CDO) der Deutsche Wohnen zugeordnet. Er ist in die strategische Planung des Energiemanagements eingebunden. Darüber hinaus werden wichtige umweltrelevante Entscheidungen in den regelmäßigen Vorstandsterminen der Deutsche Wohnen diskutiert und getroffen. 2019 konzentrierte sich das Energiemanagement der DWT auf die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen im Rahmen unserer Investitionsoffensive sowie die Konzeption von integralen Energiekonzepten bei unseren Neubauvorhaben und im Bestand.

Die DWI betreut die Entsorgung gefährlicher Abfälle im Rahmen von Mieterwechseln, die laufende Instandhaltung, gesundheits- und sicherheitsrelevante Fragen sowie das technische Gebäudemanagement.



**1,9%**

jährliche Sanierungsquote unseres durchschnittlich 60 Jahre alten Wohnungsbestandes

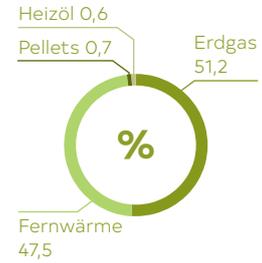


Rund **2.150 t** jährlich

weniger CO<sub>2</sub> durch moderne Wärmeerzeugungssysteme

## ENERGIEMANAGEMENT FÜR KLIMAFREUNDLICHE LÖSUNGEN

Die Deutsche Wohnen konzentriert sich mit ihrem Energiemanagement für Bestands- und Neubauten derzeit auf zwei Schwerpunkte, bei denen wir stets die Treibhausgasemissionen im Blick haben. Einerseits achten wir auf die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie. Wir greifen auf regenerative Energien zurück und beliefern 77% unseres zentral wärmeversorgten Portfolios mit Wärme beziehungsweise Brennstoff aus dem Joint Venture G+D. Andererseits investieren wir in hohem Maße in die energetische Ertüchtigung unseres Gebäudebestands und in die Erzeugungsanlagen.



## Energetische Modernisierung nimmt Schlüsselrolle ein

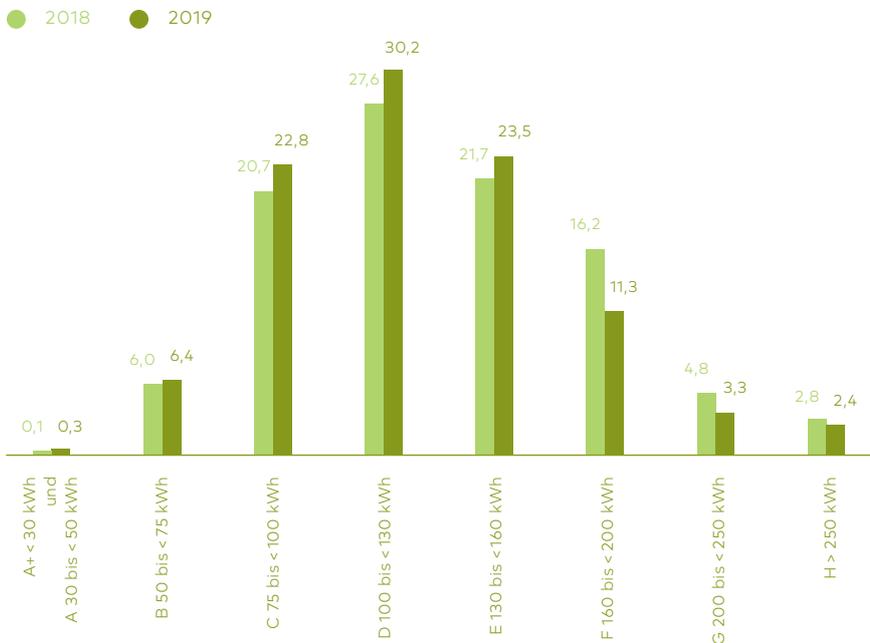
Schon seit Jahren legen wir besonderen Wert auf die Energieeffizienz unserer Immobilien. Die Energiebilanz von rund 64% unserer Wohngebäude ist besser als die durchschnittliche Energiebilanz von Wohngebäuden in Deutschland (135,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>10</sup>). Etwa 29% unserer Einheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 128,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter positiv verändert (2018: 132,3 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr).

Rund **64%**

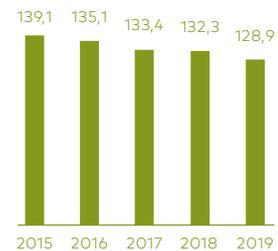
unseres Bestands mit besserer Energiebilanz als der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland

### Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>11</sup> nach Endenergiebedarf (kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr) in %



### Verbesserung der Energieeffizienz (kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr)



<sup>10</sup> Eigene Berechnungen auf Basis von Techem Energiekennwerte 2018.

<sup>11</sup> Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien. 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.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir im Jahr 2019 erneut mehr als EUR 300 Mio. in die Sanierung unserer Bestände investiert, davon rund EUR 41 Mio. insbesondere in die energetische Sanierung. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, Sanierung der Treppenhäuser, Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseranlagen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, den Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster sowie die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit werden wir auch zukünftig den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) gerecht.

Zwischen 2015 und 2019 haben wir insgesamt rund 6.650 Wohneinheiten komplex energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 30% auf 102 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr verbessert werden. Dies entspricht einer Reduzierung von jährlich rund 25,7 Mio. kWh beziehungsweise 6.200 Tonnen CO<sub>2</sub>. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt derzeit im Berliner Bestand und wird zukünftig auch auf Bestände in den westdeutschen Ballungsgebieten ausgeweitet. Im Berichtsjahr wurde bereits ein Projekt in Braunschweig abgeschlossen. Für weitere rund 2.300 Wohnungen in Hannover und Braunschweig sowie im Rhein-Main-Gebiet haben wir mit der Planung begonnen und erwarten den ersten Baubeginn zum Ende des Jahres 2020.

GRI 302-4

Rund **41** Mio. EUR

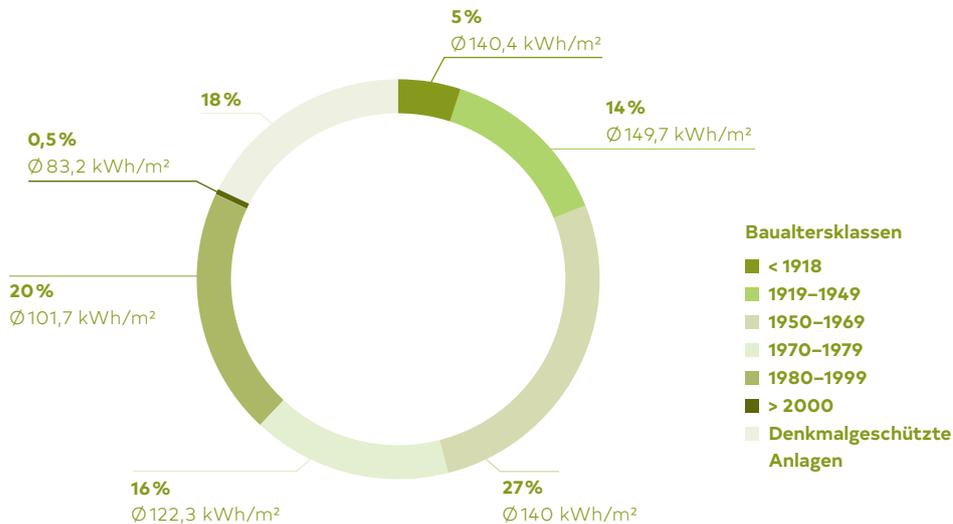
in die energetische  
Sanierung investiert



**1** t CO<sub>2</sub>

durchschnittliche  
Reduzierung pro Wohnung

### Anteil der Deutsche Wohnen-Bestände 2019 nach durchschnittlichem Energiebedarf je Baualtersklasse



Mehr als die Hälfte der Deutsche Wohnen-Bestände ist vor 1970 erbaut worden. Die Gebäude dieser Baualtersklassen weisen einen weitaus höheren durchschnittlichen Endenergiebedarf auf als die jüngeren Bauten. Die Bestände ab den 1970er-Jahren werden mit abnehmendem Baualter zunehmend energieeffizienter. Bei Investitionsentscheidungen werden Endenergiebedarf und Baualtersklasse der jeweiligen Bestände berücksichtigt und sind Teil unserer Projektstrategie.

Ergänzend erheben wir die absoluten Verbräuche von Heizenergie und Strom in unserem Bestand und errechnen die entsprechenden Klimaemissionen. Dabei behalten wir das Verhältnis zur Nutzfläche im Blick und überprüfen die Effizienz.

**Energie- und Klimaemissionsintensität Bestand<sup>12</sup>**

|   | Absolut |       | Like-for-like |       |
|---|---------|-------|---------------|-------|
|   | 2019    | 2018  | 2019          | 2018  |
| Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in MWh)                | 0,147   | 0,143 | 0,147         | 0,146 |
| Energieverbrauch je Einheit (in MWh)                                  | 9,09    | 8,83  | 9,02          | 8,93  |
| Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in t CO <sub>2</sub> e) | 0,034   | 0,033 | 0,034         | 0,034 |
| Klimaemissionen je Einheit (in t CO <sub>2</sub> e)                   | 2,09    | 2,05  | 2,08          | 2,07  |

—  
GRI 302-3  
GRI 305-4  
CRE 1  
CRE 3

<sup>12</sup> Die Energie- und Klimaemissionsintensitäten je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands. Die Werte für die Klimaemissionsintensität basieren auf der Tabelle zur CO<sub>2</sub>-Bilanz. Dabei wurde der marktbasierete Scope-2-Wert zur Weiterberechnung zugrunde gelegt, der den Bezug von zertifiziertem Grünstrom für rund 90% des Vermietungsbestands abbildet. Aufgrund des neuen Bezugsrahmens sind die Werte für 2018 nicht mit denen des Vorjahresberichts vergleichbar.

In diese Werte fließen auch die der denkmalgeschützten Einheiten ein. Deren Energieeffizienz kann aufgrund bestehender gesetzlicher Auflagen im Zuge von Sanierungsmaßnahmen nicht in dem Maße gesteigert werden, wie das bei anderen Gebäuden möglich ist. Zudem bilden die Werte die realen Verbräuche ab und sind insofern nicht nur vom Energiebedarf der Gebäude, sondern auch vom individuellen Nutzungsverhalten der Mieter abhängig.



# Unterschiedliche Quartiere, gleiches Ziel: Nachhaltiges Bauen und Sanieren für zukunftsfähiges Wohnen

**Der Neubau von Holzhäusern im brandenburgischen Elstal und die Sanierung mehrgeschossiger 1960er-Jahre-Häuser inmitten von Berlin-Kreuzberg – was sehr unterschiedlich klingt, hat doch eine große Gemeinsamkeit: Beide Maßnahmen folgen dem Ziel der Nachhaltigkeit und wollen ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte bestmöglich miteinander in Einklang bringen.**

## Springsiedlung, Berlin-Kreuzberg

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Sanierungszeitraum:          | 2016–2022                               |
| Häuser:                      | 18                                      |
| Wohnungen:                   | 1.136                                   |
| Gewerbeeinheiten:            | 9                                       |
| Investitionssumme:           | ca. EUR 69 Mio.                         |
| CO <sub>2</sub> -Einsparung: | 980 Tonnen pro Jahr beziehungsweise 58% |

Die sechs- und achtgeschossigen Gebäude der Springsiedlung, die in Berlin-Kreuzberg zwischen Franz-Künstler-Straße, Alexandrinenstraße, Neuenburger Straße und Alter Jakobstraße liegen, wurden in den 1960er-Jahren gebaut. 1.136 Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten – insgesamt 69.360 m<sup>2</sup> Fläche werden hier seit 2016 saniert. Neben der Modernisierung der Bäder und der Strangsanierung in rund der Hälfte der Wohnungen steht vor allem die energetische Aufwertung im Fokus, die Fenster und die Wärmedämmung der Außenwände, der Keller- und Dachgeschosse. Die Energieeffizienz konnte durch die Maßnahmen um durchschnittlich 53% auf rund 88 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr verbessert werden. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird sich damit um rund 980 Tonnen pro Jahr – durchschnittlich 58% – reduzieren.

Auch die Außenanlagen werden umfassend unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten umgestaltet. „Großzügige Grünflächen zwischen den Gebäuden machen den besonderen Charakter der Springsiedlung aus“, erklärt David

Weinert, technischer Projektleiter der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. „Hier werden ökologisch wertvolle Blühwiesen angelegt als Nahrung und Lebensraum für Bienen und andere Bestäuber.“ Die vorhandenen Gehölze sollen so weit wie möglich erhalten bleiben, Ersatzpflanzungen direkt auf dem Gelände erfolgen. Neben blühenden Großsträuchern bekommen neu gesetzte, heimische Laubbäume eine Hauptrolle: „Als Hausbäume sollen sie auch der Orientierung dienen“, erläutert Weinert. Die beiden neuen Spielplätze im Herzen der Siedlung werden inklusiv gestaltet. „Naschinseln“ mit essbaren Früchten geben ihnen einen pädagogischen Mehrwert. „Von der Hand in den Mund können die Kinder hier Natur mit allen Sinnen erleben“, so der Teamleiter. Gründächer auf allen sechsgeschossigen Gebäuden tragen ebenfalls zu mehr Nachhaltigkeit in diesem Wohnumfeld bei.

Darüber hinaus wird umweltverträglicher Mobilität mehr Raum gegeben: Vorgesehen sind E-Carsharing-Parkplätze und Ladestationen. An den Eingängen werden neue und mehr Fahrradständer eingerichtet, die zum Teil durch Überdachungen mehr Sicherheit bieten werden. Die bestehenden 1960er-Jahre-Mastleuchten im Außenbereich werden saniert und auf verbrauchsärmere LED umgerüstet.

Damit die Sanierung im Sinne der Bewohner sozialverträglich ist, hat die Deutsche Wohnen in einer Vereinbarung mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg entsprechende Maßnahmen festgehalten. So wird die



Das DGNB-System dient der Planung, Bewertung und Auszeichnung von nachhaltigen Gebäuden. Bewertet werden nicht einzelne Maßnahmen, sondern die Qualität im umfassenden Sinne, über den kompletten Gebäudelebenszyklus hinweg. Zertifiziert wird die herausragende Erfüllung von 37 Nachhaltigkeitskriterien aus den Themenfeldern Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort.

Die DGNB-Zertifikate in Platin, Gold und Silber können sowohl für Neubauten als auch Bestandsimmobilien vergeben werden. Für letztere steht zusätzlich die Auszeichnung Bronze zur Verfügung. Das Zertifizierungssystem wurde 2009 eingeführt und wird seitdem kontinuierlich weiterentwickelt. Es zählt zu den international bekanntesten Zertifizierungssystemen für nachhaltiges Bauen.



Modernisierungsumlage für die Fassadendämmung begrenzt, Härtefälle werden berücksichtigt und konnten zudem in einem verlängerten Zeitraum angezeigt werden. Dazu wurden abschnittsweise Mieterversammlungen durchgeführt. Aus gutem Grund: „Die Versammlungen sind ein gutes Forum zum Austausch von Informationen, denn eine Modernisierungsankündigung ist sehr umfangreich, da sind Nachfragen nur verständlich“, sagt Linda Kalex, kaufmännische Projektleiterin bei der Deutsche Wohnen Management GmbH. Eine Mieterbetreuung sorgt zusätzlich für einen durchgängigen Dialog während der Sanierung vor Ort in Form von regelmäßigen Sprechstunden. Dazu gibt es aber auch die Möglichkeit, sich telefonisch an die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen zu wenden.

Das Thema nachhaltiges Bauen steht auch in Elstal, zehn Kilometer westlich von Berlin gelegen, im Mittelpunkt. Integriert in eine denkmalgeschützte und bereits sanierte ehemalige Eisenbahnersiedlung aus den 1920er-Jahren hat die Deutsche Wohnen hier vier Mehrfamilien-Holz Häuser mit insgesamt 24 Wohnungen neu errichtet. „Mit diesem 2019 abgeschlossenen Neubauprojekt wagte sich die Deutsche Wohnen bewusst auf neues Terrain. Aus der Perspektive der Nachhaltigkeit ist es jedoch beispielhaft“, erklärt Sebastian Höfker, Projektleiter der Deutsche Wohnen Construction and Facilities. „Für die innovative und modulare Holzmassivbauweise spricht aus ökologischer Sicht vor allem die Verwendung des nachwachsenden Rohstoffs. Beim Bauen mit Holz werden Treibhausgase gespeichert und nicht wie bei der Verwendung anderer Baustoffe in großen Mengen freigesetzt“, so Höfker.

Neben dem ökologischen Mehrwert bringt die Holzbauweise weitere Vorteile: Der hohe Vorfertigungsgrad bei den Wand- und Deckenelementen aus Massivholz ermöglicht ein sehr schnelles Bauen – die Zimmerer benötigten nur 20 Tage für die Fertigstellung des Rohbaus. Die Bauzeit

## Eisenbahnersiedlung Elstal

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Baubeginn:</b>           | <b>März 2018</b>            |
| <b>Fertigstellung:</b>      | <b>Oktober 2019</b>         |
| <b>Häuser:</b>              | <b>4 Mehrfamilienhäuser</b> |
| <b>Wohnungen:</b>           | <b>24</b>                   |
| <b>Investitionsvolumen:</b> | <b>EUR 7,4 Mio.</b>         |

verkürzte sich – auch durch den Wegfall von Trockenzeiten – insgesamt um rund ein halbes Jahr. „Darüber hinaus sind die Gebäude langlebig und lassen sich mit geringem Aufwand instand halten“, betont Höfker. Ergänzt wird der nachhaltige Charakter des Projekts durch die dezentrale Wärme- und Stromversorgung durch ein Blockheizkraftwerk vor Ort.

Die Bewohner der neuen Häuser profitieren von den positiven bauphysikalischen Eigenschaften wie Atmungsaktivität und Wärmedämmfähigkeit. Die Innenseiten der Außenwände und Decken blieben holzsichtig – diese Flächen erwärmen sich beim Heizen schnell und sorgen für ein gesundes Raumklima und eine behagliche, natürliche Wohnatmosphäre.

Die Baumaßnahme wurde von Beginn an von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) begleitet. Die Deutsche Wohnen hat die höchste DGNB-Zertifizierung „Platin“ erhalten, mit der die besonders nachhaltige Qualität von Gebäuden über den kompletten Lebenszyklus hinweg ausgezeichnet wird.

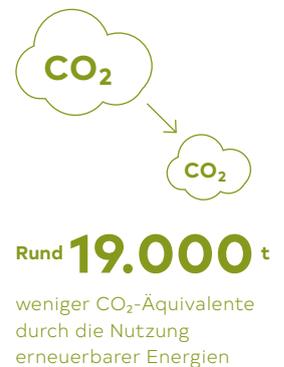
## ENERGIEEFFIZIENT UND NACHHALTIG BAUEN

Bis zum Jahr 2025 will die Deutsche Wohnen neue Quartiere für bis zu 10.000 Kunden schaffen. Bei der Planung der neuen Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen wie dem Bewertungssystem der DGNB oder dem Gütesiegel NaWoh aus. Unsere Neubauten entwickeln und errichten wir außerdem auf der Basis integraler Energiekonzepte. Diese unterscheiden sich von herkömmlichen Ansätzen durch die ganzheitliche Konzeption und Realisierung – von der Gebäudehülle bis zur Wahl des Energieträgers in der Strom- und Wärmeerzeugung. Wir achten besonders auf eine hohe Energieeffizienz der Bauten. Möglichkeiten zur Senkung des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien prüfen wir frühzeitig und planen sie städtebaulich ein.

### Strom und Wärme selbst produzieren

Um bei der Auswahl klimafreundlicher Energieträger unabhängiger, effizienter und ertragreicher agieren zu können, hat die Deutsche Wohnen mit dem Energiedienstleister GETEC das Joint Venture G+D gegründet. Zum 31. Dezember 2019 versorgte die G+D rund 77% des zentral wärmeversorgten Deutsche Wohnen-Portfolios mit Energie. Die G+D hat 2019 zusätzlich für 81 Wärmeerzeugungsanlagen mit etwa 2.900 Einheiten die Wärmeversorgung übernommen. Zwischen 2018 und 2021 investiert unsere Tochtergesellschaft, die EMD Energiemanagement Deutschland GmbH, etwa EUR 18 Mio. in die Erneuerung und Instandsetzung von Wärmeerzeugungsanlagen für etwa 25.000 Wohneinheiten.

Im Rahmen unserer langjährig bewährten Beschaffungsstrategie decken wir uns mit zertifiziertem Strom aus regenerativen Quellen ein. Für 90% unseres Vermietungsbestands und einen Großteil unserer Verwaltungsstandorte beziehen wir den Allgemeinstrom für die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung vollständig aus Wasserkraft. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Strommix – 46% aus regenerativen Quellen<sup>13</sup> – konnten wir im Berichtsjahr rund 15.900 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente (2018: 18.606 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente) einsparen. Flankierend produzieren wir mit unseren 59 Photovoltaikanlagen und sieben BHKW-Anlagen – davon 3 mit Biogas betrieben – eigene elektrische Energie. Im Berichtsjahr haben wir rund 11.300 MWh in das öffentliche Netz eingespeist. Mit diesen Maßnahmen vermeiden wir zusätzlich rund 2.900 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente jährlich.



<sup>13</sup> „Öffentliche Nettostromerzeugung in Deutschland 2019: Mehr erneuerbare als fossile Energieerzeugung“, Fraunhofer ISE, 02.01.2020.

## Mit ganzheitlichen Konzepten zum smarten Gebäude

Die Deutsche Wohnen sieht in Fragen der Ressourcennutzung zwei wichtige Einflussmöglichkeiten. Zum einen können wir durch die Optimierung von Energieerzeugungssowie Energieverteilungsanlagen eine ökologieorientierte Energiebeschaffung und ergänzende energetische Maßnahmen gute Voraussetzungen für einen effizienten Energie- beziehungsweise Ressourcenverbrauch schaffen. Zum anderen kann das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) das ökologische Bewusstsein der Bewohner stärken und zu ressourcenschonendem Verhalten beitragen.

Vor dem Hintergrund, dass etwa 40% des gesamten Energiebedarfs in Deutschland auf Gebäude entfallen und davon 81% auf Raumwärme, rückt besonders die Nutzungssteuerung in den Mittelpunkt von möglichen Optimierungen. Laut DIN-Norm können durch automatisierte Systeme im Wohnumfeld Energieeinsparungen von bis zu 19% erzielt werden. Mit *MiA – Meine intelligente Assistenz* – hat die Deutsche Wohnen bereits in drei ihrer Berliner Siedlungen ein Smart-Building-Konzept umgesetzt. Entwickelt von der IOLITE IQ GmbH – einem Joint Venture der Deutsche Wohnen und eines Spin-offs der TU Berlin – fungiert *MiA* als digitaler Interaktionspunkt in Form eines Tablets, mit dem die unterschiedlichsten gebäudespezifischen Anwendungen gesteuert werden können. Bewohner können so zum Beispiel ihre Heizung über ein Display in der Wohnung oder per App von unterwegs individuell einstellen. Mit weiteren Funktionen lassen sich auch Licht und elektrische Rollläden digital steuern oder die Messdaten für Heizung und Wasserverbrauch per Funk übermitteln, ohne dass der Mieter zu Hause sein muss. Der Vorteil von *MiA* ist, dass es nicht nur für den Neubau relevant ist, sondern auch in Bestandsimmobilien ohne invasive Baumaßnahmen oder das Verlegen von Verkabelung integriert werden kann – und das mit Komponenten, die energieautark und ohne Einsatz von Batterien funktionieren.

Das intelligente Gebäude ist vor allem das Zusammenspiel unterschiedlicher Lösungen und Lösungsanbieter im Sinne ganzheitlicher Prozesse anstelle von Insellösungen. So wurde das digitale Zielbild der Deutsche Wohnen für ihre Bestände zum Beispiel im Rahmen der Bautec 2020 in Berlin von einer Arbeitsgemeinschaft verschiedener Unternehmen unter dem Titel *DigitalesGebäude@2020* aufgegriffen. Dazu haben die Partner COMGY, GETEC mobility solutions, GETEC WÄRME & EFFIZIENZ, IOLITE IQ, JÄGER DIREKT, KIWI, Simplifa und SYN VIA media GmbH als führende Anbieter digitaler Services auf Basis der Leistungsanforderungen der Deutsche Wohnen eine gemeinsame integrierte Lösung für das digitale Gebäude 2020 erarbeitet. Gezeigt wurde, dass Kooperationen rund um innovative Themen wichtig und möglich sind – vor allem aber, dass Technologien für Gebäude kein reines Zukunftsthema sind. Die Technologien sind heute schon verfügbar und im praktischen Einsatz erprobt.



mögliche Energieeinsparungen durch automatisierte Systeme im Wohnumfeld



**DigitalesGebäude@2020:**

[digitalesgebäude2020.de](http://digitalesgebäude2020.de)

## Höhere Ressourceneffizienz bei Wasserverbrauch und Abfallmanagement

Um die Umwelt zu schonen, aber auch aus Kostengründen fühlen wir uns dem sparsamen Einsatz von natürlichen Ressourcen sowie der Abfallvermeidung verpflichtet. Der Energie- und Wasserverbrauch in den vermieteten Einheiten hängt in großem Maße vom Nutzerverhalten unserer Kunden ab. Für Strom und Gas schließen unsere Kunden grundsätzlich eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen ab. Bei der Wasserversorgung ist die Deutsche Wohnen an die jeweiligen kommunalen Wasserbetriebe gebunden.

Wir haben 2019 für unseren Berliner Bestand, der rund 72% unseres gesamten Portfolios abbildet, einen Wasserverbrauch von rund 7,9 Mio. Litern auf Like-for-like-Basis ermittelt. Hier verzeichneten wir eine Abnahme um 2,5% im Vergleich zum Vorjahr. Auf die berücksichtigte Fläche des Bestands umgerechnet, ergibt sich ein geringerer Verbrauch von 1,21 l/m<sup>2</sup> (2018: 1,28 l/m<sup>2</sup>).

### Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand

| In m <sup>3</sup>                            | Absolut <sup>14</sup> |           | Like-for-like <sup>15</sup> |           |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|  | 2019                  | 2018      | 2019                        | 2018      |
| Wasserverbrauch                              | 8.015.539             | 8.497.993 | 7.919.982                   | 8.118.905 |
| Wasserverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche | 1,21                  | 1,26      | 1,21                        | 1,28      |

14 Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der im Jahr 2019 rund 72% unseres Gesamtportfolios ausmacht. 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.

15 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 6.530.997 m<sup>2</sup> und 108.541 Einheiten.

Die ökologisch bedenkliche Zunahme von Plastikabfällen und deren mangelhafte Wiederverwertung haben eine gesellschaftliche Debatte ausgelöst. Die Politik hat mit der Verabschiedung des neuen Verpackungsgesetzes reagiert, das zum Jahresbeginn 2019 in Kraft getreten ist. Es dient dem Ziel, Verpackungsabfälle zu vermeiden und das Recycling zu stärken. So soll etwa die Recyclingquote für Kunststoffverpackungen von bisher lediglich 36% bis zum Jahr 2022 auf 63% steigen. Auch bei anderen Verpackungsmaterialien werden die Recyclingquoten deutlich erhöht, bei Metallen, Glas und Papier auf 90%. Zudem soll der Einsatz von Mehrwegverpackungen, recyclingfähigen Verpackungen und von Rezyklaten stärker gefördert werden.

Wir haben als Vermieter keinen direkten Einfluss auf das Abfallaufkommen, das vom individuellen Verhalten unserer Kunden in Sachen Einkauf und Mülltrennung abhängig ist. Analog zur Wasserversorgung ist nicht unser Unternehmen für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten verantwortlich, sondern kommunale Unternehmen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Deren Richtlinien geben vor, welche Volumina für die jeweiligen Abfallfraktionen in den Wohnanlagen bereitgestellt werden müssen.

Als großes Wohnungsunternehmen prüfen wir jedoch, inwieweit wir unseren Beitrag zur Verringerung der Haushaltsabfälle verstärken können. Wir kooperieren dabei mit Abfallmanagementdienstleistern, mit denen wir gemeinsam die Volumen und Art des Abfalls analysieren sowie Entsorgungswege kritisch prüfen. Diese sorgen mit der systematischen Nachsortierung der Abfall- und Wertstoffgefäße für eine höhere Umweltfreundlichkeit in unserem Bestand. Zudem können so die Zahl der Behälter im Restmüll- und Wertstoffbereich an den tatsächlichen Bedarf angepasst und die abfallbedingten Betriebskosten für unsere Kunden entsprechend gesenkt werden.

Ein wichtiger Schritt ist zudem die Erhöhung der Transparenz in puncto Wiederverwertung. So erhebt die Deutsche Wohnen die Recyclingquote der Mieterabfälle in ihrem Bestand basierend auf den Volumenangaben und Entsorgungswegen. Diese betrug im Berichtsjahr rund 33%. Dabei haben Recycling und Verwertung stets den Vorrang vor Beseitigung. Abfälle, die nicht recycelbar sind, werden zu einem großen Teil für die Energie- und Wärmegewinnung wiederverwertet.

Wir tragen darüber hinaus dem Feedback aus unserer ersten Mieterbefragung Rechnung, in der Ordnung und Sauberkeit in Bezug auf die Wohnanlage und das Wohnumfeld als wichtigste Aspekte genannt wurden. So hat die FACILITA seit 2019 im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes sowohl die Reinigung der Müllplätze als auch die operative Steuerung der Abfalldienstleister in den Berliner Beständen übernommen. Für die hohe Qualität sorgen damit verstärkt unsere Hausmeister in den Quartieren. Zudem wurde eine neue Dienstleisterstruktur eingeführt. Alle Müllplätze werden durch unsere Dienstleister und die FACILITA nach bestimmten Kriterien fortlaufend überprüft, wie zum Beispiel Behälterkonfigurationen und Auslastung, fehlende Abfallfraktionen sowie Ordnung und Sauberkeit. Festgestellte Mängel werden dabei durch eine aktive Steuerung schnellstmöglich behoben.



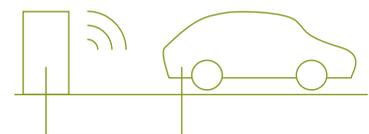
**33%**

Recyclingquote im  
Berliner Bestand 2019

## Vorrang für umweltschonende Mobilität

Zur Klimawende gehört zwingend auch eine Mobilitätswende in Richtung umweltfreundliche Verkehrskonzepte mit schadstoffarmen Antriebstechnologien. Schon heute steigen viele Menschen – insbesondere in den Metropolregionen – auf den öffentlichen Personennahverkehr oder das Fahrrad um.<sup>16</sup> Die Deutsche Wohnen verfolgt die Förderung klimafreundlicher Mobilität als strategisches Ziel und ergreift dafür verschiedene Maßnahmen. So werden wir im Jahr 2020 ein Konzept zur Förderung der individuellen Mobilität in unseren Quartieren entwickeln. Zudem wollen wir unternehmensweit bis zum Jahresende ein Mobilitätskonzept umsetzen, das die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen fördert. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, schrittweise zu steigern. Dieser lag Ende 2019 bei 25%.

Darüber hinaus erweitern wir unseren Fuhrpark von insgesamt rund 210 Fahrzeugen kontinuierlich um Fahrzeuge mit alternativen Antrieben, Fahrräder und E-Bikes. Derzeit setzen wir 32 Elektrofahrzeuge ein, die Teil der FACILITA Flotte sind. Deren Laufleistung betrug im Berichtsjahr rund 182.000 Kilometer. Daneben verfügt die FACILITA Flotte über 98 Fahrräder sowie 17 E-Bikes mit einer Laufleistung von rund 108.000 Kilometern. Nach Fertigstellung von insgesamt 38 Ladepunkten an 19 verschiedenen Standorten in der Hauptstadtregion im Jahr 2019 sind keine konventionell betriebenen Fahrzeuge mehr im Bestand der FACILITA. Damit ist die komplette Umstellung auf umweltfreundliche E-Mobilität der FACILITA Flotte abgeschlossen. Bis zum Jahr 2024 will die Deutsche Wohnen ihre gesamte Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe umstellen.



**100%**

Elektromobilität der  
FACILITA Flotte

<sup>16</sup> „Statistiken zum Thema Mobilität im Alltag“, Statista, 20.11.2019.



# Verantwortung für die Gesellschaft

## Unsere Ziele

---

Ausbau, Fortsetzung  
und Strukturierung  
des gesellschaftlichen  
Engagements

- Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement
- Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten
- Engagement für Nachwuchsförderung im Sport

Förderung einer  
lebendigen  
Quartiersstruktur

- In der Neuvermietung werden 25% der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben
  - Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen
  - Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere
  - Anwendung des Mieterversprechens in Bezug auf die Härtefallklausel bei Mieterhöhungen (nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietspiegelanpassungen)
-

15

obdachlose Frauen  
haben jetzt  
eine Wohnung



## LEBENSWERTE STÄDTE MITGESTALTEN

Managementansätze  
GRI 203  
GRI 413

Es liegt in unserer Verantwortung, Lebensräume mitzugestalten, in denen sich die Menschen wohl und zu Hause fühlen. Als strategische Ziele unseres Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir daher die Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur und die weitere Stärkung unseres gesellschaftlichen Engagements. Wir wollen dort einen Beitrag leisten, wo wir uns am besten auskennen. Das sind die Quartiere und Städte, in denen wir tätig sind. Die dort lebenden Menschen wollen wir darin unterstützen, Teil einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft zu sein. Deshalb fördern wir soziale Projekte in unseren Quartieren, engagieren uns für Kunst und Kultur ebenso wie für den Sport.

### Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt stärken

Wohnraum ist ein hohes Gut, das sich unmittelbar auf die Lebensqualität der Menschen auswirkt, die sich darin bewegen. Wir achten auf die soziale Mischung in unseren Quartieren und wollen die Bedürfnisse aller gesellschaftlichen Gruppen berücksichtigen. Auf diese Weise stärken und entwickeln wir Nachbarschaften und wahren im Sinne unserer Geschäftspolitik die Balance zwischen wirtschaftlichen und sozialen Belangen.

Mit der denkmalgerechten Pflege schützenswerter Gebäude leisten wir einen erheblichen Beitrag zur Wahrung der kulturellen Identität, für die diese Gebäude stehen. Parallel dazu engagieren wir uns in der Bundesstiftung Baukultur, die sich unter anderem für qualitätsvolles und reflektiertes Planen und Bauen einsetzt.

Für unser soziales Engagement nutzen wir auch unsere Kernkompetenz – die nachhaltige Bewirtschaftung und langfristige Entwicklung von Immobilien. Gewerbliche Flächen vermieten wir günstig an soziale Einrichtungen, wir fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozial schwierigen Situationen.

### Engagement dialogorientiert und wirksam steuern

Für die Umsetzung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Bereich gesellschaftliches Engagement haben wir innerhalb unseres Unternehmens klare Verantwortlichkeiten abgesteckt. Im Quartiersmanagement handeln DWM, DWI/DWKS, Corporate Communication und Customer Communication in enger Abstimmung. Denkmalschutz und Baukultur verantworten DWI/DWKS, DWCF und Corporate Communication.

Über die Planung und Umsetzung der Projekte und Maßnahmen tauschen wir uns kontinuierlich mit unseren Stakeholdern aus. Dazu zählen neben unseren Mietern vor allem Vereine, soziale Träger, Gewerbetreibende und Akteure aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung und Sport. Raum und Möglichkeiten zum Dialog bieten unsere Standorte in den Quartieren sowie unsere Mitwirkung in gesellschaftlichen Initiativen.

## MODERNE WOHNIEDLUNGEN FÖRDERN SOZIALE INTEGRATION

Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur steigern das Wohlbefinden der Menschen und tragen zu einem besseren sozialen Klima bei. Zudem strahlt die Gestaltung einer Wohnsiedlung auch auf die umliegenden Quartiere aus. Deshalb wollen wir die Nachbarschaften in den Quartieren stärken, indem wir Vielfalt und Integration sowie eine lebendige Kiezkultur fördern.

### Lebenswertes Umfeld mit funktionierenden Gemeinschaften

Unsere Quartiere tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei. Die Architektur unseres Portfolios bietet unterschiedlichste Bautypen und -altersklassen: von der denkmalgeschützten Siedlung der Klassischen Moderne über den stilvollen Altbau bis zu Großwohnsiedlungen und Neubauten. 1.700 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Diese dienen als Erholungsräume und helfen, die Luftqualität vor Ort zu verbessern. Die Deutsche Wohnen hat ein eigenes Grünflächenmanagement eingerichtet, um diese Flächen sinnvoll, das heißt an den Quartiers- und Mieterbedürfnissen orientiert, zu entwickeln.

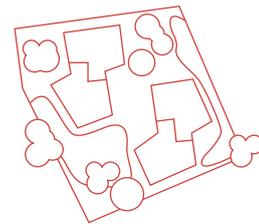
Wir haben in unserem Bestand rund 1.800 Wohnungen für Menschen mit sozialen Herausforderungen bereitgestellt. Rund 3,5% der jährlich neu vermieteten Wohnungen haben wir 2019 speziell für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung gestellt. In unserem Versprechen an unsere Mieter haben wir uns dazu verpflichtet, künftig in der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zu vergeben – insbesondere also an Menschen, für die es schwierig ist, eine Wohnung zu finden. Darüber hinaus bieten wir Beratung für jene Mieter an, deren Bedarf sich verändert hat. Eigenbedarfskündigungen sind bei der Deutsche Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen.

Die Deutsche Wohnen stellt bereits seit mehreren Jahren Wohnraum für geflüchtete Menschen zur Verfügung. Ende 2019 waren insgesamt über 1.300 Wohnungen aus unserem Bestand an Flüchtlinge vermietet, allein in Berlin waren es rund 540. Daneben unterstützen wir Integrationsprojekte zur Förderung des sozialen Miteinanders sowohl finanziell als auch durch die Bereitstellung von Gewerbeeinheiten.

Darüber hinaus ist die Deutsche Wohnen als eines von vier privaten Wohnungsunternehmen Mitglied des Steuerungsausschusses zum *Geschützten Marktsegment*. Dieser wurde im Rahmen eines Kooperationsvertrages zwischen dem Land Berlin und einigen Wohnungsunternehmen geschaffen und bietet Hilfe für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen.

Im Rahmen von Neuvermietungen in unseren Beständen sorgen die DWI und die DWKS zudem dafür, dass auch soziale Träger und das Kleinstgewerbe berücksichtigt werden. Unser Gewerberaummanagement sorgt so für eine optimale Streuung von Nutzungsarten in den Quartieren, was wiederum deren Attraktivität für die Bewohner steigert. Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben, unterstützen wir durch Spenden oder günstige Gewerbeflächen. Rund 7% dieser Flächen wurden im Jahr 2019 an soziale Einrichtungen vermietet.

GRI 203-1  
GRI 413-1



Unsere Quartiere sind  
umgeben von mehr als

**60.000**

Bäumen und

rund **7,7** Mio. m<sup>2</sup>

Freiflächen

Jede **4.** Wohnung

haben wir an Mieter  
mit Anspruch auf WBS  
vergeben



**7%**  
Vermietung unserer  
Gewerbeflächen an  
soziale Einrichtungen

## Beispielhaftes Engagement: Projektförderung vor Ort

### **Berlin-Spandau: Kinder- und Jugendprojekte aus DW-Fonds finanziert**

Als einem der größten privaten Vermieter in Spandau und im Falkenhagener Feld liegt der Deutsche Wohnen die Quartiersentwicklung vor Ort sehr am Herzen. Bereits 2014 hat die Deutsche Wohnen den DW-Fonds eingerichtet, den sie jährlich – so auch 2019 – immer wieder neu auffüllt. Hier können sich lokale Initiativen und Vereine im Quartier bewerben, um Projekte für Kinder und Jugendliche, vom Laternen-umzug bis zum Karatetraining, umzusetzen. Mit der Förderung solcher Vorhaben wollen wir insbesondere Angebote für die vielen Familien im Falkenhagener Feld schaffen und so das soziale Miteinander im Quartier stärken. Beispielhaft stand dafür das Projekt *Soziales Lernen in Bewegung*, mit dem zwei Schulen das Thema Mobbing und Konflikte aufgegriffen haben. Hier haben mehrere Hundert Schüler mit professionellen Konfliktcoaches gelernt, wie man schwierigen Situationen begegnet und dabei gewaltfrei und respektvoll miteinander umgeht. Um den Kindern und Jugendlichen vor Ort Angebote zu machen, ihre Freizeit sinnvoll zu nutzen, pflegen wir zudem unsere 40 Spielplätze und erneuerten die Bolzplätze im Quartier.

Im Interesse eines stabilen und lebendigen Quartiers im Falkenhagener Feld setzen wir uns auch für eine bessere Kinderbetreuung ein. So konnte die Kita *Schatzkiste* Anfang 2019 in die modernen und zeitgemäßen Räume eines ehemaligen Waschhauses aus den 1960er-Jahren einziehen. Das hat die Deutsche Wohnen mit einer Investition von rund EUR 0,25 Mio. für die neue Nutzung umgebaut. Dabei wurden neue Leitungen und Heizanlagen installiert, die Wärmedämmung verbessert und die Außenanlagen umgestaltet. Auf einer Fläche von 800 Quadratmetern haben insgesamt 55 Kinder Platz zum Spielen und Lernen.

### **Neuanfang für Frauen in Not**

Immer wieder sind Frauen gezwungen, gemeinsam mit ihren Kindern Zuflucht in einem Frauenhaus zu suchen. Damit diese Frauen danach leichter ein neues Zuhause finden können, hat die Caritas 2016 das Projekt *NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus* ins Leben gerufen. Hierbei mietet die Caritas als Träger Wohnungen an, die sie den Frauen und ihren Kindern zur Verfügung stellt und anschließend überträgt. Die Deutsche Wohnen unterstützt das Projekt als zentraler Partner seit Anbeginn durch die Bereitstellung von Wohnraum. Parallel arbeiten wir auf diesem Gebiet eng mit dem Berliner Verein Hestia e. V. zusammen. Seit nunmehr sieben Jahren stellt die Deutsche Wohnen hier Wohnungen für Frauen in Gewaltsituationen zur Verfügung. Wir bieten dabei passende Wohnungen an, bevor sie in den üblichen Vermietungsprozess gehen. Insolvenz, Verschuldung und andere Problemlagen stellen keine Vermittlungshemmnisse dar. Unser Ziel ist eine unbürokratische und schnelle Hilfe für Frauen in Not. Das Engagement auf diesem Gebiet bauen wir seit Frühjahr 2019 mit der Unterstützung des Projekts *Housing First Berlin* weiter aus. Dieses wird unter anderem auch vom Sozialdienst katholischer Frauen e. V. (SkF) getragen und von der Berliner Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales unterstützt. Die Deutsche Wohnen hat dabei als eines der ersten Wohnungsunternehmen dem SkF Wohnungen zur Verfügung gestellt, die an obdachlose Frauen vermietet werden. Für unser Engagement sind wir von dem SkF ausgezeichnet worden. Mittlerweile sind 30 ehemals wohnungslose Frauen nun selbst Mieterinnen und leben in ihren eigenen vier Wänden.



# Start in ein neues, ein besseres Leben

## Gute Tradition

Die Deutsche Wohnen arbeitet seit nunmehr acht Jahren mit verschiedenen Sozialträgern zusammen, die Wohnraum an Menschen in sozial schwierigen Situationen vermitteln. Dazu gehörten in den vergangenen Jahren zum Beispiel:

### Vermittlung von Wohnraum für Frauen:

Caritas-Projekt NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus | Hestia e.V. für Frauen in Gewaltsituationen

### Unterstützung jugendlicher Flüchtlinge und Vermittlung von Wohnraum:

KJHV Berlin-Brandenburg | JaKuS e.V. | Pad gGmbH



Das Projekt *Housing First für Frauen* verhilft von Wohnungslosigkeit betroffenen Frauen zu einem Leben fern von Obdachlosigkeit – mit eigenem Mietvertrag und verlässlichem Beratungsangebot. Überzeugt von der Idee und vom Träger, engagiert sich die Deutsche Wohnen in Zusammenarbeit mit dem *Sozialdienst katholischer Frauen e. V. Berlin* – kurz SkF – für das Projekt. Nach rund einem Jahr der Zusammenarbeit zieht Shari Jasmin Becker, die für die Vermittlung der Wohnungen zuständig ist, auf Seiten der Deutsche Wohnen eine durch und durch gute Zwischenbilanz. Im Gespräch erklärt die stellvertretende Leiterin des Vermietungsteams der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, was *Housing First für Frauen* so besonders macht.

### Frau Becker, wie viele Frauen konnten dank des Projekts bereits aus der Obdachlosigkeit geholt werden?

Ich freue mich sagen zu können, dass wir nach etwa einem Jahr schon 15 obdachlosen Frauen zu einer Wohnung verhelfen konnten. Ganz besonderen Anlass zur Freude gibt es, weil bisher alle Frauen damit auch den Sprung in ein neues Leben zu schaffen scheinen – im Moment sieht es jedenfalls sehr gut aus.

### Was unterscheidet *Housing First* von anderen Initiativen in diesem Rahmen?

Bei anderen Hilfsangeboten für Obdachlose ist die eigene Wohnung zumeist das Ziel und nicht der erste Schritt. Bei *Housing First* geht man den umgekehrten Weg und sagt, dass die eigene und sichere Wohnung die Voraussetzung dafür ist, sich selbständig eine neue Existenz aufzubauen und die dafür notwendigen Schritte zu gehen – also zum Beispiel eine Therapie zu machen oder sich einen Arbeitsplatz zu beschaffen. Hilfe gibt es für die Frauen im Alltag nur dann, wenn sie diese auch ausdrücklich wollen. Auch damit wird die Selbständigkeit unterstützt.

### Wie kommen die Frauen zu Ihnen beziehungsweise zum SkF?

Das ist ganz unterschiedlich. Ein Teil wendet sich an das Projekt *Evas Haltestelle*, bei dem wohnungslose Frauen ihre Grundbedürfnisse nach Essen, Schlaf sowie Körper- und Wäschepflege erfüllen können. Sie werden dann von den Mitarbeiterinnen auf *Housing First* aufmerksam gemacht. Andere haben durch den entsprechenden Flyer davon erfahren oder bekommen den Tipp von Sozialarbeitern. Alle Frauen eint, dass sie aus dem Sozialsystem gefallen sind oder sich schämen, staatliche Hilfe in Anspruch zu nehmen.

### Warum fiel die Entscheidung, sich dabei auf Frauen zu konzentrieren?

Wir helfen nicht nur Frauen – das gilt nur für die Zusammenarbeit mit dem *Sozialdienst katholischer Frauen e. V. Berlin*. Dass sich der SkF auf Frauen konzentriert, lässt sich schon am Namen erkennen. Dazu arbeiten in diesem Projekt des SkF auch nur Frauen und das macht es hilfesuchenden Frauen leichter, Kontakt aufzunehmen. Dazu liegt – Schätzungen nach – der Anteil wohnungsloser Frauen unter den Obdachlosen zwischen 25% und 30%. Aber: Im Rahmen unserer Zusammenarbeit mit *Housing First Berlin* vermitteln wir auch Wohnungen an wohnungslose Männer.

### Gibt es besondere Gründe, die dazu führen, dass Frauen obdachlos werden?

Ja, und zwar einige, die uns vor der Zusammenarbeit noch nicht bewusst waren. Oft ist es zum Beispiel so, dass in Beziehungen die Männer die Mietverträge unterschreiben und bei Ende der Beziehung ist es dann die Frau, die die Wohnung verlassen muss. Dazu kommen bekanntere Gründe wie Gewalt in der Beziehung oder der Arbeitsplatzverlust. Dabei ist es sehr auffällig, dass vielen obdachlosen Frauen nicht anzusehen ist, dass sie keine Wohnung haben. Sie verwenden sehr viel Zeit und Energie darauf, diesen Umstand zu verschleiern, weil sie sich schlicht schämen.

### Eine wichtige Frage noch zum Schluss: Gibt es Pläne für die Zukunft?

Ja, wir werden das Projekt auf jeden Fall fortführen – auch weil die Kollegen in der Vermietung uns wirklich großartig unterstützen und Bescheid geben, wenn eine Wohnung frei ist, die sich besonders gut anbietet.

## BAUDENKMÄLER ALS KULTURELLES ERBE ERHALTEN UND PFLEGEN

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten privaten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich auch vier der sechs Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: Ringsiedlung Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz.

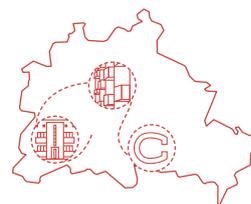
Wir verfügen über langjährige Erfahrung bei der Bewirtschaftung historischer Bausubstanz und der – zum Beispiel mit energetischer Sanierung verbundenen – Denkmalpflege. DWCF und DWI/DWKS verantworten hierbei im Rahmen der operativen Umsetzung die Maßnahmen der laufenden Instandhaltung, des Mieterwechsels sowie der Sanierung in unseren Beständen.

Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur werden wir unserer Verantwortung gerecht, einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität zu leisten. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Mieter. Dank unserer Expertise im Umgang mit schützenswerter Baukultur können wir historische Gebäude behutsam und denkmalgerecht in die Zukunft führen. Damit diese Gebäude auch nachfolgenden Generationen als Baudenkmäler erhalten bleiben, haben wir 2019 rund EUR 11,4 Mio. in die Zukunftsfähigkeit, Werthaltigkeit und energetische Ertüchtigung investiert.

Geschichte und Tradition der Deutsche Wohnen sind auf das Engste mit bedeutenden Architekten wie Bruno Taut verbunden. Ihm gelang es, die Wohn- und Lebensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten zu verbessern. Als Hausarchitekt der GEHAG plante Taut in den 1920er-Jahren Wohnsiedlungen in ganz Berlin. Sie sind bis heute Vorbild für Architekten bei ihren Entwürfen für ein großstädtisches Wohnen und somit auch für uns. Die erste Ausstellung des GEHAG Forums als Ort zeitgenössischer Kunst wurde vor 30 Jahren Taut zu Ehren konzipiert.

2019 haben wir schwerpunktmäßig in vier denkmalgeschützten Wohnanlagen in Berlin in den Stadtbezirken Wedding, Friedrichshain, Reinickendorf und Wilmersdorf rund 730 Wohnungen saniert. Innerhalb der letzten fünf Jahre waren es rund 2.700 Wohneinheiten, die von der Deutsche Wohnen in neun Siedlungen denkmalgerecht saniert wurden. Alle Maßnahmen werden gemäß dem *Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin* bei der Unteren Denkmalbehörde (UD) angezeigt und nach Erteilung der Genehmigung, der oft ein enger Abstimmungsprozess vorausgeht, durch die Deutsche Wohnen ausgeführt. Wenn möglich, wird dabei der bauzeitliche Zustand der Häuser wiederhergestellt. Falls dieser nicht bekannt ist, holen wir oder die von uns beauftragten Architekturbüros und Restauratoren die notwendigen Erkundigungen ein.

Das Spektrum der Arbeiten in den Wohnanlagen reichte von der Sanierung der Treppenhäuser, Fassaden und Fenster, über die Erneuerung der Wasserleitungen, elektrotechnischen Anlagen und den Einbau moderner Heizungen bis hin zur Modernisierung der Bäder und der Neugestaltung der Freiflächen.



**Rund 11 Mio. EUR**

für die Sanierung  
denkmalgeschützter  
Anlagen

## Sanierung und Denkmalschutz im Afrikanischen Viertel

Seit Mai 2018 haben wir im Afrikanischen Viertel entlang der Windhuker Straße in Berlin-Wedding mehrere 4- bis 5-geschossige Wohngebäude mit insgesamt rund 530 Wohnungen denkmalgerecht saniert. Zu den notwendigen Maßnahmen gehörte die Modernisierung der elektrotechnischen Anlagen vom Keller bis ins Dachgeschoss, woran sich die denkmalgerechte Sanierung der Treppenhäuser anschloss. Hier war zunächst eine ausführliche Befunduntersuchung durch eine beauftragte Restaurateurin notwendig, um die ursprüngliche Farbigkeit der Wände, der Decken, der Holzbau- teile, wie Handlauf des Treppengeländers, Wohnungseingangstüren, Holzstufen oder Fensterrahmen, festzustellen. Eine Besonderheit lag in der Wiederherstellung des Waschputzes, der im Eingangs- und Erdgeschossbereich der Treppenhäuser zu finden ist. Das der Sanierung zugrundeliegende Farbkonzept wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Berlin vor Beginn der Maßnahmen abgestimmt. Anfang 2020 konnten die Sanierungsarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Ein Großteil des Investitionsvolumens von rund EUR 4,8 Mio. ist in die Instandhaltung geflossen und wird damit von der Deutsche Wohnen getragen.



**Berlin-Wedding:  
Afrikanisches Viertel**

## Gemeinsam für eine lebendige Baukultur

Die Deutsche Wohnen trägt zum Erhalt der historischen Baukultur nicht nur durch die Pflege der eigenen denkmalgeschützten Gebäude bei, sondern seit 2017 auch als Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur. Die in Potsdam ansässige Stiftung entwickelt und realisiert eigene Initiativen, Veranstaltungsreihen und Publikationen mit dem Ziel, an Baukultur interessierte Akteure und entsprechende Aktivitäten zu vernetzen. Zugleich will sie die interessierte Fachöffentlichkeit für das Thema sensibilisieren sowie den Bürgern die Bedeutung von Baukultur für ihr alltägliches Umfeld näherbringen und ein besseres Verständnis für Planungsprozesse und Bauvorhaben vermitteln.

 **Bundesstiftung  
Baukultur**  
[bundesstiftung-  
baukultur.de](https://bundesstiftung-baukultur.de)

In der Stiftung und ihren Projekten treffen Ingenieure, Architekten und Stadtplaner auf regionale und bundesweite Initiativen, Stiftungen, Kammern und Verbände sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mittlerweile unterstützen über 1.000 Mitglieder die Arbeit der gemeinnützigen Stiftung.



Altes und  
Wertvolles in  
seiner ganzen  
Schönheit  
erhalten

## Dresden-Kaditz

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Baujahr:             | 1920er-Jahre              |
| Häuser:              | 7                         |
| Wohnungen:           | 215                       |
| Investitionsvolumen: | EUR 3,5 Mio.              |
| Sanierungszeitraum:  | August 2019 – August 2020 |

**Mit rund 30.000 entsprechenden Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten privaten Eigentümern von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Altes erhalten, Verantwortung für Bewahrenswertes übernehmen und trotzdem modernes Wohnen ermöglichen – das sind die Anforderungen bei der Sanierung denkmalgeschützter Wohnimmobilien. Ihre langjährige und umfassende Erfahrung damit hat die Deutsche Wohnen auch in Dresden-Kaditz und in Berlin-Zehlendorf erfolgreich eingesetzt.**

Der Stadtteil Kaditz liegt im Nordwesten von Dresden, rechts der Elbe, ruhig und grün ist es hier. Es ist ein besonderes Ensemble, das sich in offener Blockrandbebauung zwischen Dunger-, Bobe- und Geibelstraße erstreckt. Die nach dem Dachausbau nun auf vier Geschossen bewohnten Häuser wurden mit neoklassizistischen Elementen im Reformstil gestaltet. Erbaut wurden sie wohl in den ersten zwanzig Jahren des letzten Jahrhunderts – Bauakten, die das belegen könnten, gibt es nicht mehr. Das Bauarchiv ist im Krieg verbrannt.

Die Deutsche Wohnen erwarb die Gebäude im Jahr 2018 und erstellte mit dem ortsansässigen Architektur- und Sachverständigenbüro Falk und in enger Abstimmung mit dem Amt für Kultur- und Denkmalschutz die Pläne für die denkmalgerechte Sanierung. Das Erscheinungsbild dieser Wohnanlage mit seiner harmonisch gegliederten Fassade und den mächtigen Mansarddächern wurde nach der Wende durch zahlreiche nicht genehmigte Eingriffe in die Substanz erheblich entstellt. Inzwischen wurden die unproportionierten Balkonanlagen zurückgebaut, teilweise auch ersatzlos entfernt und neue Trapezbalkone mit Holzbelägen und Regenentwässerung in der Wand verankert. Überdimensionierte Einschnitte in den Dachtraufen und Gauben wurden rückgebaut. Im gleichen Zuge wurden in den Dachgeschossen Wohnungen mit nicht zeitgemäßen Grundrissen und zu kleinen Raumzuschnitten umgebaut und umgestaltet. Noch vom Jahrhunderthochwasser der Elbe im August 2002 herrührende Schäden im Keller wurden ebenfalls behoben.

„Das denkmalgeschützte Ensemble hat nun nach kurzer Bauzeit von nur einem Jahr seinen ursprünglichen Charakter zurückerhalten und erstrahlt wieder in seiner alten Pracht“, sagt Projektleiter Alexander Teuchert von der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Bei den Mietern stieß die Wiederherstellung der Ästhetik auf hohe Akzeptanz. „Planen und Bauen erfolgte bei voll vermieteten Wohnungen – behutsam und ressourcenschonend“, hebt Teuchert hervor – ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen und verantwortungsbewussten Umgang mit dem Bestand.



Auch in Berlin-Zehlendorf wurde mit Blick auf die historische Bausubstanz saniert. Die Häuser aus den 1930er-Jahren stehen selbst zwar nicht unter Denkmalschutz, jedoch grenzen sie direkt an die unter anderem von Bruno Taut geschaffene Waldsiedlung entlang der Argentinischen Allee an. Farbkonzept, Fassade, Hauseingänge – nach der Sanierung ergibt sich nun ein harmonisches Bild mit den Nachbargebäuden, die Zusammengehörigkeit wird betont.

„Ziel war eine behutsame Sanierung mit Augenmaß“, erklärt der technische Projektleiter Jendrik Kruse von der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Ein Großteil der Gesamtinvestitionssumme von rund EUR 12 Mio. fließt in die Instandhaltung und wird somit vom Eigentümer getragen. Die durchschnittliche Modernisierungsumlage beläuft sich auf lediglich 50 Cent pro Quadratmeter. Mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat die Deutsche Wohnen letztes Jahr eine Rahmenvereinbarung geschlossen, um Kommunikation und Ablauf von Sanierungsmaßnahmen ganz grundsätzlich zu regeln. Ein Treffen mit einer Mieterinitiative, zwei Mieterversammlungen, ein Mieterspaziergang – im intensiven Austausch konnten sich die Mieterinnen und Mieter informieren und einbringen. Aber das war noch nicht alles, erklärt Anne Grützmacher, kaufmännische Projektleiterin bei der Deutsche Wohnen Management GmbH: „Gemeinsam mit unserer Mieterbetreuung vor Ort haben wir auch individuelle Lösungen für besondere Situationen gefunden. Temporäre Ausweichquartiere für Härtefälle und eine umfassende Unterstützung bei der Schaffung der Baufreiheit sind hier nur zwei Beispiele.“

Berücksichtigt wurden in erster Linie auch Umweltaspekte: Das Dach wurde nur mittels einer zusätzlichen Abdichtungsbahn instand gesetzt und nicht komplett ausgetauscht, wodurch erhebliche Abfallmengen vermieden wurden. Zur Wärmedämmung wurde Mineralwolle statt Styropor genutzt. Die Fenster sowie Kellerdecken wurden isoliert, um eine energetische Einsparung von mehr als 10% zu erzielen. Zudem konnten die historischen Doppelkastenfenster erhalten und in die heutige Zeit geholt werden: „Dafür



## Berlin-Zehlendorf

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Baujahr:</b>                   | <b>Anfang 1930er-Jahre</b>             |
| <b>Häuser:</b>                    | <b>63</b>                              |
| <b>Wohnungen:</b>                 | <b>383</b>                             |
| <b>Investitionsvolumen:</b>       | <b>EUR 12 Mio.</b>                     |
| <b>CO<sub>2</sub>-Einsparung:</b> | <b>46 Tonnen pro Jahr<br/>bzw. 12%</b> |
| <b>Sanierungszeitraum:</b>        | <b>2018–2020</b>                       |

musste in einem ersten, sehr aufwendigen Schritt die bleihaltige Farbe entfernt werden. Wir haben dann mit Fräsarbeiten dafür gesorgt, dass als Innenfenster ein breiteres Isolierglas eingesetzt werden konnte“, so Kruse. „Damit haben wir eine energetische Aufwertung erreicht, ohne die Optik zu verändern.“

Bei den Außenanlagen, die 2020 fertiggestellt werden, setzt die Deutsche Wohnen auf Nachhaltigkeit und arbeitet hierfür eng mit der Unteren Naturschutzbehörde zusammen. So sind etwa Waldwiesen für heimische Insekten geplant. Ebenso wird Rücksicht auf den Lebensraum anderer tierischer Siedlungsbewohner genommen: Als eine Anwohnerin während der Sanierungsmaßnahmen meldete, dass in einem Baum, der gefällt werden sollte, ein Eichhörnchen lebt, wurden die Pläne geändert. Damit der Baum die Fassade nicht schädigt, wurde er nunmehr nur bis zur Hälfte entastet, und in der Krone darf der „Willi“ getaufte possierliche Kletterprofi gerne weiter wohnen.

## BREITE UNTERSTÜTZUNG FÜR KUNST, KULTUR UND SPORT

Die Deutsche Wohnen fördert mit dem Großteil ihrer gesellschaftlichen Aktivitäten Projekte und Initiativen im sozialen Umfeld der eigenen Wohnungsbestände. Dort können wir unsere Kompetenzen besonders effektiv einsetzen. Darüber hinaus engagieren wir uns für Kultur, Kunst und Sport. Insgesamt haben wir 2019 mit rund EUR 1,9 Mio. soziale und gemeinnützige Initiativen sowie den Berliner Spitzensport gefördert.



**1,9** Mio. EUR

Förderung sozialer  
und gemeinnütziger  
Initiativen sowie des  
Berliner Spitzensports

### Engagement in unseren Quartieren

Wir unterstützen im Rahmen unseres gesellschaftlichen Engagements zahlreiche Projekte in verschiedenen Quartieren, darunter auch seit vielen Jahren das bereits seit 2002 existierende NaDu-Kinderhaus in Hannover-Sahlkamp. Diese Einrichtung fördern wir durch Spenden und die Finanzierung einer Projektstelle für eine Sozialarbeiterin.

Mit dem Verein Loyal e.V. fördern wir eine der wichtigsten Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche am Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg. Hier wird vor allem jungen Menschen mit schulischen Problemen Raum geboten. Wichtiger Teil des Konzepts ist der *Mädchenladen*, der Freizeitangebote für Mädchen zwischen acht und 16 Jahren schafft. Dafür stellen wir dem Verein finanzielle Mittel sowie einen Gewerberaum mietfrei zur Verfügung.

Seit 2019 unterstützen wir das Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V. mit einem Mieterlass bei der Nettokaltmiete. Der Verein übernimmt eine wichtige Rolle als vielseitiger Träger kultureller, sozialer und bildungsbezogener Angebote für alle Generationen im Kiez und stützt sich auf eine große Anzahl ehrenamtlicher Helfer.

Im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf bewirtschaften wir ca. 15.000 Wohnungen und etwa 300 Gewerbeeinheiten. In den vergangenen Jahren wurde die Hellersdorfer Promenade mit über 1.200 Wohnungen komplett saniert, wobei die Deutsche Wohnen allein in die baulichen Maßnahmen etwa EUR 20 Mio. investiert hat. Darüber hinaus wurde darauf Wert gelegt, das Quartier im Sinne der Mieter zu entwickeln und ihnen eine Mitbestimmung bei der Gestaltung der Außen- und Grünflächen zu ermöglichen.

Ferner fördert das Unternehmen zahlreiche soziale Projekte in Marzahn-Hellersdorf und engagiert sich in verschiedenen lokalen Netzwerken. So haben wir uns 2019 gemeinsam mit dem Bezirksamt im Interesse eines sozialen Ausgleichs darüber verständigt, am Standort Kastanienboulevard dem Verein *Refugees Emancipation* eine Zwischennutzung von Räumen anzubieten, die mittelfristig für attraktive Einzelhandelsangebote im Quartier genutzt werden sollen. Im Bezirk fördern wir auch den Verein KIDS & CO e.V., der sich mit vielfältigen Projekten für junge Menschen einsetzt. Dazu zählen gemeinschaftsstärkende Aktionen wie die Einrichtung des Eltern-Kind-Cafés *KastanienNest*. Das Café bietet jungen Menschen in sozial schwierigen Situationen die Chance einer beruflichen Orientierung. Im Mittelpunkt stehen hier insbesondere alleinerziehende Mütter und Väter.



**Berlin-Hellersdorf:  
Hellersdorfer Promenade**

In Hellersdorf Nord unterstützen wir seit 2019 auch den Förderverein für Jugend und Sozialarbeit e.V., der sich vor allem der Bildung von Medienkompetenzen bei Kindern, Jugendlichen, Eltern und Pädagogen widmet. Die Kontakt- und Beratungsstelle des vom Verein initiierten Projekts Streetwork Hellersdorf ist im August des Jahres in ein Objekt der Deutsche Wohnen gezogen, das sie mietfrei nutzen kann. Dort können junge Menschen vielfältigen Freizeitbeschäftigungen nachgehen oder Unterstützung bei Hausaufgaben oder Bewerbungen bekommen. Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen das Deutsche Kinderhilfswerk bei einem Projekt für einen gelungenen Schulstart von Erstklässlern in Hellersdorf unterstützt. Hier wurden im Mehrgenerationenhaus Buntes Haus 60 gut gefüllte Schulranzen an Kinder aus schwierigen finanziellen Verhältnissen verteilt.

## Sozialen Zusammenhalt stärken

Dem Nachwuchs in ganz Berlin kommt unsere Unterstützung der Schultüten-Aktion des Vereins Lesewelt Berlin e.V. zugute. Die Initiative veranstaltet Vorlesestunden für Kinder und schickt über 150 ehrenamtliche Lesepaten in Bibliotheken und Kitas. 2019 konnten Mädchen und Jungen ihren eigenen Schulstart zu einem Erlebnis machen. Wer zuvor zehn Vorlesestunden besucht hatte, erhielt die Möglichkeit, mit seinen Eltern eine eigene Schultüte zu basteln. Befüllt wurden die Schultüten mit einem reichhaltigen Schulstarterpaket.

Wir fördern zudem mit Trauerzeit e.V. einen Verein, der in Berlin und Brandenburg jung Verwitwete, Jugendliche und Kinder in der Trauerbegleitung nach dem plötzlichen und zu frühen Tod eines Angehörigen begleitet. Die Initiative ist mittlerweile eine feste Anlaufstelle für Betroffene und Partner für Einrichtungen der Jugendhilfe und Familienberatung geworden. Unsere Förderung trug zur weiteren Professionalisierung der Angebote und dem Bezug größerer und hellerer Räumlichkeiten in Berlin-Buch bei. 2019 haben wir eine zusätzliche Spende an Trauerzeit e.V. geleistet, die aus unserer Mieterumfrage resultierte.

Die Deutsche Wohnen gehört seit 2018 auch zu den Förderern der Philipp-Lahm-Stiftung, die es sich zum Ziel gesetzt hat, Bildung und Perspektiven von Kindern und Jugendlichen in südafrikanischen Townships zu unterstützen. Besonders über den Sport werden dabei grundlegende Werte und Fähigkeiten vermittelt, die das Leben der Kinder nachhaltig verändern können. 2019 nahm im Rahmen der Partnerschaft eine Fußballmannschaft der Deutsche Wohnen am Philipp-Lahm-Stiftungs-Cup in Bad Aibling teil.

## Impulse für Kunst, Kultur und urbane Kiezkultur

In den 1920er-Jahren errichtete die Berliner GEHAG mit ihrem Architekten Bruno Taut modernen und preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Taut war ursprünglich Maler und aktives Mitglied der Künstlervereinigung *Gläserne Kette*. Zu seinen Ehren wurde 1988 die erste Ausstellung des GEHAG Forums konzipiert, die von Anfang an in den Räumen der GEHAG in Berlin-Wilmersdorf stattfand.

Heute ist das GEHAG Forum ein anerkannter Ort zeitgenössischer Kunst. Auf den Ausstellungsflächen am Sitz der Deutsche Wohnen in Berlin-Wilmersdorf erhalten die vielfältigen Positionen moderner Kunst fernab des Mainstreams eine geeignete Plattform. Neben Architekturarbeiten finden Besucher hier Malerei, Radierungen, Zeichnungen und Bildhauerei. Anfang 2019 erschien im Gebr. Mann Verlag die Publikation *Betriebsstörung – 30 Jahre GEHAG FORUM*, in der die Geschichte des außergewöhnlichen Kunstortes und seiner bis dato 139 Ausstellungen unter der Beteiligung von 305 internationalen Künstlerinnen und Künstlern erzählt wird. Ende Mai wurde die offizielle Präsentation des Buches öffentlich vor Ort gefeiert. 2019 hat die Deutsche Wohnen das GEHAG Forum mit rund EUR 50.000 unterstützt.

Die Deutsche Wohnen ist Partner des Bröhan-Museums, Berliner Landesmuseum für Jugendstil, Art Deco und Funktionalismus. Im Rahmen dieser Partnerschaft ermöglichen wir den Besuchern bereits seit 2016 an jedem ersten Mittwoch im Monat einen eintrittsfreien Tag. Dies gilt auch für Sonderausstellungen und Kuratorenführungen. Mit ihrer Zusammenarbeit möchten beide Partner einem breiten Publikum die Teilhabe an kultureller Bildung ermöglichen, insbesondere zu der kreativen Epoche der 1920er- und 1930er-Jahre.

Als Wohnungsunternehmen mit zahlreichen und vielfältigen Quartieren in den deutschen Metropolen ist uns die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund engagiert sich die Deutsche Wohnen für die Entwicklung der Urban-Art-Szene, finanziert Projekte junger Künstler und stellt Häuserflächen als Leinwände für die urbanen Kunstwerke zur Verfügung. Mit diesem Ansatz möchten wir nicht nur junge Kunst fördern, sondern uns auch für eine lebendige und abwechslungsreiche Berliner Kiezkultur einsetzen. Unterstützt werden wir bei der Kunstlerauswahl durch *Die Dixons* vom Berlin Art Bang e.V., unter anderem bekannt als die Macher des temporären Kunstprojekts *The Haus* und dem Berlin Mural Fest.

Nachdem bereits 2018 in Kreuzberg, Wedding und Treptow-Köpenick vier beeindruckende Murals internationaler und Berliner Urban-Art-Künstler entstanden sind, engagierte sich die Deutsche Wohnen im Sommer 2019 erstmals als direkter Förderer des Berlin Mural Festes. Damit möchten wir einen kulturellen Beitrag zur Stärkung der Kiezkultur und Förderung der Stadt Berlin leisten. Mit dem Konzept der Open-Air-Galerie sind die Murals, als moderne Kunst, für alle zugänglich. Organisatoren des Events waren erneut *Die Dixons*, die die Kunstlerauswahl kuratierten. Wir haben den Künstlern insgesamt zehn Hauswände – davon drei in Kreuzberg, drei in Marzahn und vier in Hellersdorf – für die farbenfrohen Murals zur Verfügung gestellt und sie mit Zuschüssen für Farbe und Hebebühnentechnik unterstützt. Die Künstler der internationalen Mural-Szene hatten 14 Tage Zeit für die Gestaltung der großen Hausfassaden. Dabei erwiesen sich die Flächen in Marzahn-Hellersdorf als besonders attraktiv, sind doch hier die Hauswände oft mehr als doppelt so hoch wie die in den Innenstadtbereichen, wo sie selten mehr als 20 Meter Höhe erreichen. Die Entscheidung, diesmal den Neubaubezirk als zentralen Ort für die großflächigen Kunstwerke auszuwählen, stieß sowohl bei den Machern aus Spanien, Mexiko, Australien und Deutschland als auch bei den Bewohnern und Besuchern



**GEHAG Forum**

[deutsche-wohnen.com/  
gehag-forum/](https://deutsche-wohnen.com/gehag-forum/)



**Berlin Mural Fest**

**20**

Künstler und Assistenten

**4.000 m<sup>2</sup>**

Wandfläche verschönert



auf Begeisterung. Besonderer Höhepunkt waren die Nightwalks an zwei Tagen, bei denen die fertigen Murals illuminiert und durch Projektionen ergänzt wurden. So wurde der Anspruch des Aktionsmottos *Ende der Grauzone* voll eingelöst.

„Wir haben aus allen Altersgruppen positive Rückmeldungen bekommen. Die Kunstaktion hat den Bezirk erheblich aufgewertet. Und das Beste ist für mich, dass alle sehen: Hellersdorf hat einiges zu bieten, hier kann man gut leben.“

---

**Petra Besch**

Leiterin der Kundenbetreuung am Standort Berlin-Hellersdorf

Von links nach rechts:

**Okuda**

Murtzaner Ring 31, Berlin-Marzahn

**Aryz**

Friedrich Straße 9, Berlin-Kreuzberg

**Adry del Rocio und Akut**

Märkische Allee 158/164, Berlin-Marzahn

Für das Berlin Mural Fest wurde die Deutsche Wohnen zudem für den immobilienmanager-Award des Immobilien Manager Verlags in der Kategorie Kommunikation nominiert. Das 15-köpfige Gremium der Jury lobte das Engagement der Deutsche Wohnen beim Berlin Mural Fest 2019 und würdigte insbesondere die kommunikative Wirkung des Projekts: „Die Deutsche Wohnen hat Nachbarn und Besucher ins Gespräch gebracht und so die Kiezkultur langfristig gestärkt.“

Mit dem Graffiti-Projekt *Love your Neighbour*, das sich gegen Diskriminierung und Vorurteile wendet, hat die Deutsche Wohnen auch im Quartier Hannover-Sahlkamp ein bunteres und freundlicheres Erscheinungsbild gefördert. Schüler der Integrierten Gesamtschule Vahrenheide-Sahlkamp durften dabei eine Häuserwand bemalen und besprayen. Bereits einige Monate zuvor wurde eine 17 Meter lange Wand am Eingang zum Stadtteilpark Sahlkamp von den Schülern mit Graffiti verändert, begleitet und unterstützt vom hannoverschen Graffitikünstler Jonas Wömpner.

## Partnerschaften für den Berliner Spitzensport

Im Jahr 2016 sind wir eine exklusive und strategische Partnerschaft mit dem Handballverein Füchse Berlin eingegangen. Seither ist die Deutsche Wohnen offizieller Haupt- und Trikotsponsor des national und international erfolgreichen Bundesligaverbands und engagiert sich damit für den Berliner Spitzensport.

Besonderes Augenmerk legen wir auf die starke und nachhaltig angelegte Jugend- und Nachwuchsarbeit. Gemeinsam mit dem Verein wollen wir *Füchse Town*, die sportliche Heimat der Handballer im Sportforum Hohenschönhausen, zu einem der modernsten Handball-Nachwuchszentren in Deutschland machen. So haben wir beispielsweise Polar-Westen finanziert, die eine Übertragung der Vitalfunktionen in Echtzeit ermöglichen und die Trainingssteuerung der Nachwuchstalente noch weiter individualisieren. Ein Zeichen für die enge Partnerschaft sind auch gemeinsame Aktionen unserer Auszubildenden und dualen Studenten mit den Jungföchsen, wie ein Bewerbungsworkshop und ein Kochevent. Anfang 2020 ist die Deutsche Wohnen Partner des Handball-Verbandes Berlin e. V. geworden, dem knapp 12.400 Mitglieder in 70 Vereinen angehören. Im Fokus der Zusammenarbeit in den kommenden drei Jahren wird die Förderung der Handballjugendarbeit stehen. Damit erweitern wir gezielt unser Engagement für den Handballnachwuchs in der Hauptstadt.

Seit 2018 ist die Deutsche Wohnen zudem *Offizieller Partner* des Olympiastützpunktes Berlin (OSP) und *Offizieller Titelpartner* des Teams *Frauen-Skull*. Das gemeinsame Ziel der Partnerschaft ist es, die Athletinnen der Nationalmannschaft *Frauen-Skull* im Deutschen Ruderverband (DRV) auf ihrem Weg zu den Olympischen Spielen 2020 in Tokio zu unterstützen. Hierauf bereitet sich das Team seit November 2018 am Trainingsstützpunkt Berlin vor. Die unterstützenden Maßnahmen der Deutsche Wohnen orientieren sich vor allem an den Bedürfnissen der Sportlerinnen. So wurden beispielsweise mit unserer Hilfe Mountainbikes für das Training zur Verfügung gestellt, die sowohl am Trainingsstützpunkt in Berlin als auch in den Trainingslagern und Weltcups zum Einsatz kommen.

Team Frauen-Skull



## Zahlen und Fakten

## KENNZAHLEN

### Unternehmensführung

| In %   | 2019  |      | 2018  |      | 2017  |     |
|--|-------|------|-------|------|-------|-----|
| <b>Governance</b>                                      |       |      |       |      |       |     |
| Vielfalt Vorstand, Aufsichtsrat                        |       |      |       |      |       |     |
| Personen im Vorstand nach Geschlecht                   | 100 ♂ | 0 ♀  | 100 ♂ | 0 ♀  | 100 ♂ | 0 ♀ |
| Personen im Aufsichtsrat nach Geschlecht               | 83 ♂  | 17 ♀ | 83 ♂  | 17 ♀ | 100 ♂ | 0 ♀ |
| Durchschnittliche Amtszeit im Aufsichtsrat (in Jahren) | 9     |      | 9     |      | 10    |     |
| Vorstand nach Altersgruppe                             |       |      |       |      |       |     |
| unter 30 Jahre alt                                     | 0     |      | 0     |      | 0     |     |
| 30–50 Jahre alt  | 50    |      | 66    |      | 66    |     |
| über 50 Jahre alt                                      | 50    |      | 34    |      | 34    |     |
| Aufsichtsrat nach Altersgruppe                         |       |      |       |      |       |     |
| unter 30 Jahre alt                                     | 0     |      | 0     |      | 0     |     |
| 30–50 Jahre alt  | 16,7  |      | 16,7  |      | 0     |     |
| über 50 Jahre alt                                      | 83,3  |      | 83,3  |      | 100   |     |

GRI 102-8  
GRI 102-22  
GRI 405-1

| In EUR Mio.                              | 2019     |  | 2018               |  | 2017               |  |
|--|----------|--|--------------------|--|--------------------|--|
| <b>Ökonomie</b>                          |          |  |                    |  |                    |  |
| Vertragsmieten                           | 837,3    |  | 785,5              |  | 744,2              |  |
| Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung | 729,8    |  | 656,2              |  | 612,8              |  |
| Ergebnis aus Verkauf                     | 186,1    |  | 43,1               |  | 50,3               |  |
| Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen | 88,3     |  | 55,3               |  | 48,0               |  |
| FFO I                                    | 538,1    |  | 482,5 <sup>1</sup> |  | 435,0 <sup>1</sup> |  |
| EPRA NAV (unverwässert)                  | 16.791,3 |  | 15.087,8           |  | 12.676,8           |  |
| Marktkapitalisierung (in EUR Mrd.)       | 13,1     |  | 14,3               |  | 12,9               |  |

GRI 102-7  
GRI 201-1

<sup>1</sup> Berechnungsweise geändert: Personal- und Sachkosten Verkauf werden nicht mehr in den FFO I einbezogen. Die Vorjahresangaben wurden entsprechend geändert (2018: EUR –3,1 Mio., 2017: EUR –2,7 Mio.).

## Kunden und Immobilien

|   |                           | 2019    | 2018               | 2017    |
|---|---------------------------|---------|--------------------|---------|
| <b>Bestand und Quartiere</b>  |                           |         |                    |         |
| Wohn- und Gewerbeeinheiten (gesamt)                                 | Anzahl                    | 164.044 | 166.980            | 163.134 |
| davon Wohneinheiten   | Anzahl                    | 161.261 | 164.265            | 160.668 |
| davon Gewerbeeinheiten  | Anzahl                    | 2.783   | 2.715              | 2.466   |
| Gebäude im Bestand  | Anzahl                    | ~17.000 | ~17.000            | ~17.000 |
| Gebäude mit elektronischem Zugangssystem <i>KIWI</i>                | Anzahl                    | 4.565   | 1.611 <sup>2</sup> | 142     |
| Denkmalgeschützte Einheiten   | Anzahl                    | ~30.000 | ~30.000            | ~30.000 |
| Anteil Bestand in Core <sup>+</sup> -Märkten                        | %                         | 91,9    | 88,3               | 87,0    |
| Anteil Bestand in Core-Märkten                                      | %                         | 8,0     | 11,6               | 12,0    |
| Anteil Bestand in Berlin  | %                         | 72      | 70                 | 71      |
| Marktanteil in Berlin (Wohneinheiten)                               | %                         | 6       | 6                  | 6       |
| Gesamtwert Portfolio  | EUR Mrd.                  | 25,4    | 23,8               | 19,6    |
| Fair Value Immobilien   | EUR Mrd.                  | 24,2    | 22,2               | 18,9    |
| Fair Value je Wohn- und Nutzfläche                                  | EUR/m <sup>2</sup>        | 2.394   | 2.157              | 1.886   |
| Durchschnittliche Vertragsmiete                                     | EUR/m <sup>2</sup> /Monat | 6,94    | 6,62               | 6,40    |
| Durchschnittliche Leerstandsquote                                   | %                         | 1,8     | 2,1                | 2,0     |
| Durchschnittliche Wohnungsgröße                                     | m <sup>2</sup>            | 60,4    | 60,3               | 60,2    |
| Pflegeimmobilien  | Anzahl                    | 89      | 89                 | 51      |
| Pflegeplätze  | Anzahl                    | 12.200  | 12.200             | 6.700   |
| Investitionen in Sanierung und Instandhaltung (gesamt) <sup>3</sup> | EUR/m <sup>2</sup>        | 45,45   | 41,05              | 33,37   |
| davon Investitionen in Sanierung                                    | EUR/m <sup>2</sup>        | 35,53   | 30,91              | 22,85   |
| davon Investitionen in Instandhaltung                               | EUR/m <sup>2</sup>        | 9,92    | 10,14              | 10,52   |
| Durchschnittliche Investitionen bei Mieterwechsel je Wohnung        | EUR                       | 10.853  | 9.698              | 8.333   |
| Investitionen in Altlastensanierung                                 | EUR Mio.                  | 11,6    | 10,7               | k. A.   |
| Investitionsvolumen in die Lieferkette                              | EUR Mio.                  | 545,6   | 672,9              | 543,0   |

<sup>2</sup> Wert korrigiert.

<sup>3</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; inklusive Investitionen in Altlastensanierung.

GRI 102-7  
GRI 102-9

|   |       | 2019 | 2018  | 2017 |
|---|-------|------|-------|------|
| <b>Kundenzufriedenheit und Service</b>              |       |      |       |      |
| Mieterbefragung (zweijähriger Rhythmus)             |       |      |       |      |
| Teilnahmequote                                      | %     | 36   | k. A. | 20   |
| Zufriedenheit mit der Wohnsituation                 | %     | 87   | k. A. | 81   |
| Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieter | %     | 78   | k. A. | 71   |
| Durchschnittliche Mietvertragsdauer                 | Jahre | 12   | 12    | 12   |

Kundenzufriedenheit

|  |                     | 2019    | 2018    | 2017    |
|--|---------------------|---------|---------|---------|
| <b>Außenanlagen</b>                            |                     |         |         |         |
| Investitionen in die Außenanlagen des Bestands | EUR Mio.            | 7,1     | 18,0    | 19,5    |
| Grünfläche <sup>4</sup>                        | Mio. m <sup>2</sup> | 7,7     | 6,0     | 6,0     |
| davon Mietergärten                             | Mio. m <sup>2</sup> | 0,87    | k. A.   | k. A.   |
| davon Flächen mit hoher Biodiversität          | Mio. m <sup>2</sup> | 1,16    | k. A.   | k. A.   |
| Bäume auf Bestandsfläche                       | Anzahl              | ~64.000 | ~63.000 | ~54.000 |
| Spielplätze                                    | Anzahl              | ~1.700  | ~1.500  | ~1.500  |
| Versiegelungsgrad der Grundstücke              | %                   | 26      | k. A.   | k. A.   |

<sup>4</sup> Genauere Datenlage ab 2019 aufgrund des Geoinformationssystems.

## Mitarbeiter

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Mitarbeiter

Zum 31. Dezember 2019 waren insgesamt 3.549 Mitarbeiter (31. Dezember 2018: 1.280) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die höhere Mitarbeiterzahl ist insbesondere auf die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH zurückzuführen, die seit Januar 2019 mit 2.005 Mitarbeitern und 94 Auszubildenden eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist.

Aufgrund von Datenschutzrichtlinien für personenbezogene Daten sind in den nachfolgenden Mitarbeiterkennzahlen die SYN VIA Gruppe und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH nicht berücksichtigt.

In der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mit 49% beteiligt ist, waren zum Jahresende 1.965 Mitarbeiter sowie 112 Auszubildende/Praktikanten beschäftigt (31. Dezember 2018: 1.946 Mitarbeiter und 98 Auszubildende/Praktikanten).

Die Angaben umfassen – sofern nicht anders gekennzeichnet – jeweils festangestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl – einschließlich Auszubildenden, Aushilfen, Studenten, Praktikanten) der Deutsche Wohnen SE inklusive der FACILITA und Helvetica<sup>5</sup> jeweils zum Stichtag 31. Dezember.

Die mittlere Führungsebene der Deutsche Wohnen umfasst Teamleiter und Service Point-Leiter. Die obere Führungsebene umfasst Geschäftsführer, Managing Directors und Directors.

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

|   |        | 2019            |       | 2018            |       | 2017              |       |
|---|--------|-----------------|-------|-----------------|-------|-------------------|-------|
| <b>Überblick</b>  |        |                 |       |                 |       |                   |       |
| Gesamtzahl der Angestellten   | Anzahl | 1.409 (Ø 1.370) |       | 1.280 (Ø 1.233) |       | 1.111 (Ø 1.040)   |       |
| davon in Hauptstadtregion Berlin  | Anzahl | 1.196           |       | 1.075           |       | 919               |       |
|   | %      | 84,9            |       | 84,0            |       | 82,7              |       |
| davon unbefristet   | Anzahl | 637 ♂           | 660 ♀ | 551 ♂           | 615 ♀ | 469 ♂             | 543 ♀ |
|   | %      | 92,1            |       | 91,1            |       | 91,1 <sup>5</sup> |       |
| davon befristet   | Anzahl | 55 ♂            | 57 ♀  | 57 ♂            | 57 ♀  | 40 ♂              | 59 ♀  |
|   | %      | 7,9             |       | 8,9             |       | 8,9 <sup>6</sup>  |       |
| davon Vollzeit  | Anzahl | 675 ♂           | 590 ♀ | 594 ♂           | 562 ♀ | 497 ♂             | 512 ♀ |
|   | %      | 89,8            |       | 90,3            |       | 90,8              |       |
| davon Teilzeit  | Anzahl | 17 ♂            | 127 ♀ | 14 ♂            | 110 ♀ | 12 ♂              | 90 ♀  |
|   | %      | 10,2            |       | 9,7             |       | 9,2               |       |
| <b>Mitarbeiter nach Funktionsbereich</b>  |        |                 |       |                 |       |                   |       |
| in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung | Anzahl | 1.063           |       | 970             |       | 835               |       |
| in der Holding  | Anzahl | 346             |       | 310             |       | 276               |       |
| Mitarbeiter in der Kundenbetreuung (gesamt)   | Anzahl | 969             |       | 896             |       | 768               |       |
| davon FACILITA-Mitarbeiter  | Anzahl | 304             |       | 217             |       | 168               |       |
| Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden  | %      | 28,1            |       | 24,9            |       | 24,7              |       |
| Gesamtzahl neuer Angestellter <sup>7</sup>  | Anzahl | 315             |       | 275             |       | 232               |       |
|   | %      | 22,4            |       | 21,5            |       | 20,9              |       |
| Angestelltenfluktuation gesamt <sup>8</sup>   | Anzahl | 178             |       | 140             |       | 107               |       |
|   | %      | 12,2            |       | 10,6            |       | 9,6               |       |
| davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen   | Anzahl | 84              |       | 67              |       | 57                |       |
|   | %      | 5,8             |       | 5,2             |       | 5,1               |       |
| <b>Betriebszugehörigkeit</b>  |        |                 |       |                 |       |                   |       |
| bis 1 Jahr  | %      | 19,9            |       | 19,7            |       | 20,9              |       |
| 1 bis 5 Jahre   | %      | 45,0            |       | 44,3            |       | 40,7              |       |
| 6 bis 15 Jahre  | %      | 18,2            |       | 18,8            |       | 18,9              |       |
| 16 bis 25 Jahre   | %      | 10,0            |       | 10,7            |       | 13,5              |       |
| über 25 Jahre   | %      | 6,9             |       | 6,5             |       | 6,0               |       |
| Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit   | Jahre  | 6,8             |       | 7,1             |       | 7,6               |       |
| <b>Umfrage Mitarbeiterzufriedenheit</b>   |        |                 |       |                 |       |                   |       |
| Teilnahmequote  | %      | 71              |       | 71              |       | k. A.             |       |
| Anteil „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber                                    | %      | 77              |       | 79              |       | k. A.             |       |

GRI 102-8  
GRI 102-41  
GRI 102-43  
GRI 401-1

5 Zahlen 2017 ohne Helvetica.

6 Werte korrigiert.

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

8 Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember – diese Kennzahl beinhaltet keine Auszubildenden, Aushilfen, Studenten, Praktikanten.

|  |        | 2019   |        | 2018   |        | 2017   |        |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Vielfalt</b>                                    |        |        |        |        |        |        |        |
| Belegschaft nach Geschlecht                        | %      | 49,1 ♂ | 50,9 ♀ | 47,5 ♂ | 52,5 ♀ | 45,8 ♂ | 54,2 ♀ |
| Führungsebene nach Geschlecht                      |        |        |        |        |        |        |        |
| Vorstand   | Anzahl | 4 ♂    | 0 ♀    | 3 ♂    | 0 ♀    | 3 ♂    | 0 ♀    |
|  | %      | 100 ♂  | 0 ♀    | 100 ♂  | 0 ♀    | 100 ♂  | 0 ♀    |
| Obere Führungsebene                                | Anzahl | 30 ♂   | 17 ♀   | 25 ♂   | 15 ♀   | 21 ♂   | 13 ♀   |
|  | %      | 63,8 ♂ | 36,2 ♀ | 62,5 ♂ | 37,5 ♀ | 61,8 ♂ | 38,2 ♀ |
| Mittlere Führungsebene                             | Anzahl | 28 ♂   | 40 ♀   | 30 ♂   | 34 ♀   | 23 ♂   | 23 ♀   |
|  | %      | 41,2 ♂ | 58,8 ♀ | 46,9 ♂ | 53,1 ♀ | 50 ♂   | 50 ♀   |
| Anteil Frauen in Führungspositionen                | %      | 47,9   |        | 45,8   |        | 43,4   |        |
| Belegschaft nach Altersgruppe                      |        |        |        |        |        |        |        |
| bis 35 Jahre                                       | Anzahl | 514    |        | 463    |        | 417    |        |
|  | %      | 36,5   |        | 36,2   |        | 37,5   |        |
| 36–45 Jahre  | Anzahl | 370    |        | 326    |        | 265    |        |
|  | %      | 26,3   |        | 25,5   |        | 23,9   |        |
| 46–55 Jahre  | Anzahl | 330    |        | 313    |        | 278    |        |
|  | %      | 23,4   |        | 24,4   |        | 25,0   |        |
| über 55 Jahre                                      | Anzahl | 195    |        | 178    |        | 151    |        |
|  | %      | 13,8   |        | 13,9   |        | 13,6   |        |
| Altersdurchschnitt der Belegschaft                 | Jahre  | 41,0   |        | 41,0   |        | 41,0   |        |
| Führungsebene nach Altersgruppe                    |        |        |        |        |        |        |        |
| Obere Führungsebene                                |        |        |        |        |        |        |        |
| bis 35 Jahre                                       | Anzahl | 2      |        | 1      |        | 1      |        |
|  | %      | 4,3    |        | 2,5    |        | 2,9    |        |
| 36–45 Jahre  | Anzahl | 27     |        | 27     |        | 25     |        |
|  | %      | 57,4   |        | 67,5   |        | 73,5   |        |
| 46–55 Jahre  | Anzahl | 13     |        | 9      |        | 6      |        |
|  | %      | 27,7   |        | 22,5   |        | 17,7   |        |
| über 55 Jahre                                      | Anzahl | 5      |        | 3      |        | 2      |        |
|  | %      | 10,6   |        | 7,5    |        | 5,9    |        |
| Mittlere Führungsebene                             |        |        |        |        |        |        |        |
| bis 35 Jahre                                       | Anzahl | 14     |        | 14     |        | 8      |        |
|  | %      | 20,6   |        | 21,9   |        | 17,4   |        |
| 36–45 Jahre  | Anzahl | 29     |        | 25     |        | 22     |        |
|  | %      | 42,6   |        | 39,1   |        | 47,8   |        |
| 46–55 Jahre  | Anzahl | 17     |        | 17     |        | 11     |        |
|  | %      | 25,0   |        | 26,5   |        | 23,9   |        |
| über 55 Jahre                                      | Anzahl | 8      |        | 8      |        | 5      |        |
|  | %      | 11,8   |        | 12,5   |        | 10,9   |        |
| Gesamtmitarbeiter Nachkriegsgeneration (1946–1955) | Anzahl | 18     |        | 27     |        | 35     |        |
|  | %      | 1,3    |        | 2,1    |        | 3,1    |        |
| Gesamtmitarbeiter Babyboomer (1956–1964)           | Anzahl | 219    |        | 257    |        | 233    |        |
|  | %      | 15,5   |        | 20,1   |        | 21,0   |        |
| Gesamtmitarbeiter Generation X (1965–1979)         | Anzahl | 491    |        | 463    |        | 399    |        |
|  | %      | 34,8   |        | 36,2   |        | 35,9   |        |
| Gesamtmitarbeiter Generation Y (1980–1993)         | Anzahl | 552    |        | 477    |        | 410    |        |
|  | %      | 39,2   |        | 37,3   |        | 36,9   |        |
| Gesamtmitarbeiter Generation Z (1994–heute)        | Anzahl | 129    |        | 56     |        | 34     |        |
|  | %      | 9,2    |        | 4,3    |        | 3,1    |        |
| Schwerbehindertenquote                             | %      | 3,2    |        | 3,1    |        | 3,2    |        |

|   |          | 2019 | 2018 | 2017  |
|---|----------|------|------|-------|
| <b>Vergütung der Mitarbeiter<sup>9</sup></b>  |          |      |      |       |
| Investitionen in das Mitarbeiterbonusprogramm   | EUR Mio. | 3,6  | 3,5  | k. A. |
| Durchschnittliche Gehaltserhöhung p. a.   | %        | 6,0  | 5,0  | k. A. |
| Verhältnis der Vergütung des CEOs zur durchschnittlichen Mitarbeitervergütung <sup>10</sup> | x-fach   | 36   | 39   | 42    |

<sup>9</sup> Werte ohne FACILITA, Managing Directors und Directors.

<sup>10</sup> Durchschnittliche Vergütung der festangestellten Mitarbeiter (exklusive mittlerer und oberer Führungsebene, Auszubildenden, Praktikanten und Studenten) im Verhältnis zur Vergütung des CEO (exklusive Long Term Incentive) für das jeweilige Berichtsjahr.

|  |        | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|------|------|------|
| <b>Ausbildung</b>  |        |      |      |      |
| Auszubildende  | Anzahl | 59   | 57   | 46   |
| Ausbildungsquote   | %      | 4,2  | 4,5  | 4,1  |
| Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben | Anzahl | 16   | 14   | 13   |
|  | %      | 100  | 100  | 100  |
| Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind                                   | Anzahl | 15   | 13   | 10   |
|  | %      | 94   | 92   | 77   |

|   |          | 2019             | 2018               | 2017                                      |
|---|----------|------------------|--------------------|---|
| <b>Personalentwicklung</b>  |          |                  |                    |   |
| Anzahl Mitarbeiter, die an Weiterbildungen teilgenommen haben   | Anzahl   | 796              | 820                | 766                                       |
| Obere Führungsebene, gesamt   | Anzahl   | 35               | 29                 | 22  |
| nach Geschlecht   | Anzahl   | 23 ♂ 12 ♀        | 17 ♂ 12 ♀          | 12 ♂ 10 ♀                                 |
| Mittlere Führungsebene, gesamt  | Anzahl   | 60               | 62                 | 51  |
| nach Geschlecht   | Anzahl   | 28 ♂ 32 ♀        | 30 ♂ 32 ♀          | 24 ♂ 27 ♀                                 |
| Übrige Belegschaft, gesamt  | Anzahl   | 701              | 729                | 693                                       |
| nach Geschlecht   | Anzahl   | 454 ♂ 247 ♀      | 437 ♂ 292 ♀        | 308 ♂ 385 ♀                               |
| Durchschnittliche Stundenzahl für Weiterbildung, gesamt   | Stunden  | 21,1             | 25,6               | 23,3 <sup>11</sup>                        |
| Obere Führungsebene, gesamt   | Stunden  | 21,0             | 9,7                | 24,6 <sup>11</sup>                        |
| nach Geschlecht   | Stunden  | 24,2 ♂ 15,0 ♀    | 12,1 ♂ 6,3 ♀       | 27,4 <sup>11</sup> ♂ 21,3 ♀               |
| Mittlere Führungsebene, gesamt  | Stunden  | 30,5             | 40,7               | 43,2 <sup>11</sup>                        |
| nach Geschlecht   | Stunden  | 34,1 ♂ 27,3 ♀    | 39,5 ♂ 41,7 ♀      | 40,4 <sup>11</sup> ♂ 45,7 <sup>11</sup> ♀ |
| Übrige Belegschaft, gesamt  | Stunden  | 20,3             | 24,9               | 21,8 <sup>11</sup>                        |
| nach Geschlecht   | Stunden  | 22,7 ♂ 15,7 ♀    | 29,5 ♂ 18,0 ♀      | 49,0 <sup>11</sup> ♂ 16,3 <sup>11</sup> ♀ |
| Weiterbildungsstunden, gesamt   | Stunden  | 16.774           | 20.974             | 17.833                                    |
| Weiterbildungstage, gesamt  | Tage     | 2.107            | 2.640              | 2.247                                     |
| Anteil Weiterbildungsstunden mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit   | %        | 7,8              | 5,5                | 5,0                                       |
| Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter  | EUR Tsd. | 696              | 858                | 740                                       |
| Angestellte, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung im Berichtszeitraum erhalten haben, gesamt <sup>12</sup> | %        | kein JAG in 2019 | 91,5               | 94,1                                      |
| nach Geschlecht   | %        |                  | 95,4 ♂ 87,5 ♀      | 95,9 ♂ 93,0 ♀                             |
| Führungskräfte (obere und mittlere Führungsebene)   | %        |                  | 100,0              | 98,7                                      |
| Auszubildende   | %        |                  | 100,0              | 100,0                                     |
| Übrige Gesellschaft   | %        |                  | 90,3 <sup>13</sup> | 93,8 <sup>14</sup>                        |

<sup>11</sup> Werte korrigiert.

<sup>12</sup> Das zentrale Beurteilungsformat „Jahresmitarbeitergespräch“ wurde 2019 überarbeitet und fand daher nicht statt.

<sup>13</sup> Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit < 6 Monaten per 31.10.2018 bei DW-Beschäftigten exkl. FACILITA, Helvetica, Freistellungen.

<sup>14</sup> Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit < 6 Monaten per 31.10.2017, GSW, Freistellungen.

GRI 404-1  
GRI 404-3

|   |        | 2019  |       | 2018               |                    | 2017  |       |
|---|--------|-------|-------|--------------------|--------------------|-------|-------|
| <b>Beruf und Familie</b>  |        |       |       |                    |                    |       |       |
| Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht   | Anzahl | 692 ♂ | 717 ♀ | 608 ♂              | 672 ♀              | 509 ♂ | 602 ♀ |
| Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht <sup>15</sup>   | Anzahl | 15 ♂  | 48 ♀  | 15 ♂               | 45 ♀               | 7 ♂   | 36 ♀  |
|   | %      | 2,2 ♂ | 6,7 ♀ | 2,5 ♂              | 6,7 ♀              | 1,4 ♂ | 6,0 ♀ |
| Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind, nach Geschlecht | Anzahl | 14 ♂  | 23 ♀  | 13 ♂               | 22 ♀               | 7 ♂   | 14 ♀  |
|   | %      | 2,0 ♂ | 3,2 ♀ | 2,1 ♂              | 3,3 ♀              | 1,4 ♂ | 2,3 ♀ |
| Rückkehrrate an den Arbeitsplatz der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht   | %      | 93 ♂  | 48 ♀  | 87 <sup>16</sup> ♂ | 49 <sup>16</sup> ♀ | 100 ♂ | 39 ♀  |
| Anteil der Mitarbeiter, die Home-Office in Anspruch genommen haben <sup>17</sup>  | %      | 48    |       | 22                 |                    | k. A. |       |

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

16 Werte korrigiert.

17 Ohne FACILITA.

GRI 401-3

|  |        | 2019  |  | 2018  |  | 2017  |  |
|--|--------|-------|--|-------|--|-------|--|
| <b>Gesundheit und Arbeitssicherheit</b>  |        |       |  |       |  |       |  |
| Gemeldete Arbeitsunfälle   | Anzahl | 37    |  | 47    |  | 46    |  |
| Arbeitsausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen <sup>18</sup>                                | Anzahl | 578   |  | 139   |  | 131   |  |
| Arbeitsbedingte Todesfälle, Gesamtbelegschaft  | Anzahl | 0     |  | 0     |  | 0     |  |
| Arbeitsunfallquote (Arbeitsunfälle im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter)    | %      | 0,01  |  | 0,02  |  | 0,02  |  |
| Mitarbeiter, die die <i>machtfi</i> -Plattform genutzt haben <sup>19</sup>                   | Anzahl | 414   |  | 336   |  | k. A. |  |
| Anteil der Mitarbeiter, die die <i>machtfi</i> -Plattform genutzt haben <sup>19</sup>        | %      | 38,3  |  | 32,7  |  | k. A. |  |
| 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 <sup>20</sup>  | %      | 5,6   |  | 5,9   |  | 5,6   |  |

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

19 Zahlen exkl. FACILITA.

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

GRI 403-1  
GRI 403-2

## Umwelt und Klima

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Umwelt

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

Eine Ausnahme bildet die Bilanzierung der Energieproduktion 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 im Berichtsjahr von der G+D gekauften Stadtwerke Thale GmbH) wird nicht in der Energie- und Klimabilanz der Deutsche Wohnen ausgewiesen.

Die ausgewiesenen Zahlen wurden bei Nachkommastellen gerundet, weshalb es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen kann. Ausnahme bilden hier einstellige Werte und die Intensitätskennzahlen, die zum Nachweis von Veränderungen mit Nachkommastellen angegeben wurden.

### Umweltdaten Verwaltung

| <b>Energieverbrauch der Strom- und Wärmeversorgung<sup>21</sup></b> |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|
| In MWh  | 2019         | 2018         | 2017         |
| Heizenergie   |              |              |              |
| Erdgas  | 1.205        | 1.195        | 1.102        |
| Heizöl  | 0,0          | 0,0          | 1,5          |
| Pellets   | 5,8          | 5,8          | 3,8          |
| Fernwärme   | 5.563        | 3.602        | 2.678        |
| Strom   | 1.378        | 1.296        | 1.035        |
| <b>Gesamt</b>   | <b>8.152</b> | <b>6.099</b> | <b>4.820</b> |

—  
GRI 302-1  
CRE 1

<sup>21</sup> Die Werte bilden den witterungsbereinigten Strom- und Wärmeverbrauch der Verwaltung ab, die insgesamt 117 Büros umfasst. Die Werte sind nicht mit dem Vorjahresbericht vergleichbar, da die prognostizierten Werte für 2018 an die Realverbräuche angepasst wurden und im Vergleich zu den Folgejahren der Zeitreihe nicht mehr genutzte Flächen rausgerechnet wurden. Der Anstieg des Verbrauchs, vor allem im Bereich der Fernwärme, ist in der erhöhten Anzahl von Verwaltungsstandorten begründet. Darüber hinaus wurden einzelne Standorte, die bereits zeitweise 2018 genutzt wurden, 2019 ganzjährig genutzt. Für 2019 wurde basierend auf den Realverbräuchen des Vorjahres eine Prognose erstellt.

### Energie- und Emissionsintensität

| In MWh  | 2019  | 2018  | 2017  |
|---|-------|-------|-------|
| Energieintensität je Nutzfläche <sup>22</sup>                         |       |       |       |
| Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche                         | 0,253 | 0,188 | 0,171 |
| Energieintensität je Mitarbeiter <sup>23</sup>                        |       |       |       |
| Wärmeverbrauch je Mitarbeiter   | 5,52  | 3,92  | 3,78  |
| Stromverbrauch je Mitarbeiter   | 1,12  | 1,06  | 1,03  |
| Emissionsintensität <sup>24</sup>                                     |       |       |       |
| Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in t CO <sub>2</sub> e) | 0,051 | 0,035 | 0,032 |

- 22 Die Intensitätsangaben beziehen sich 2017 auf 28.217 m<sup>2</sup>, 2018 auf 32.439 m<sup>2</sup> und 2019 auf 32.221 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Werte sind nicht mit dem Vorjahresbericht vergleichbar, da die prognostizierten Werte für 2018 an die Realverbräuche angepasst und im Vergleich zu den Folgejahren der Zeitreihe nicht mehr genutzte Flächen rausgerechnet wurden.
- 23 Der durchschnittliche Strom- und Wärmebedarf je Mitarbeiter bezieht sich 2017 auf 1.002 Mitarbeiter und 2018 sowie 2019 auf 1.227 Mitarbeiter. Es wurden die Mitarbeiter berücksichtigt, die aktiv an den Standorten beschäftigt sind, wodurch die Zahlen von der Zahl zur Gesamtbelegschaft der Deutsche Wohnen abweichen.
- 24 Die Emissionsintensität wird auf Basis der Scope-1- und Scope-2-Emissionen der Verwaltung berechnet (siehe Deutsche Wohnen Klimabilanz auf S. 126).

GRI 302-3  
GRI 305-4  
GRI 305-5

### Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung<sup>25</sup>

| In kg                              | 2019         | 2018         | 2017         |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )  | 766          | 503          | 359          |
| Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> ) | 2.461        | 1.671        | 1.283        |
| Feinstaub (PM)                     | 118          | 80           | 61           |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>3.346</b> | <b>2.254</b> | <b>1.703</b> |

- 25 Die Luftschadstoffemissionen wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet. Die Werte zeigen die direkten und indirekten Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung.

GRI 305-7

### Flotte und Verkehr

|   | 2019      | 2018      | 2017      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Anzahl konventioneller Fahrzeuge  | 178       | 169       | 170       |
| Gemittelte CO <sub>2</sub> -Emissionen laut Herstellerangaben (in g/km) | 114       | 117       | 124       |
| Anzahl E-Fahrzeuge  | 33        | 32        | 16        |
| Anzahl E-Bikes  | 23        | 22        | 17        |
| Anzahl Fahrräder  | 107       | 70        | 52        |
| Zurückgelegte Kilometer   | 1.397.143 | 1.400.321 | 1.261.655 |

### Kraftstoffverbrauch der Flotte<sup>26</sup>

| In MWh | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------|------|------|------|
| Benzin | 623  | 618  | 584  |
| Diesel | 151  | 187  | 231  |
| Erdgas | 0    | 3    | 7    |

- 26 Die Umrechnung des Verbrauchs in Litern erfolgte über den Heizwert der Kraftstoffe. Dafür wurden folgende Durchschnittswerte für Super-Benzin (8,4 kWh/l) und Diesel (9,8 kWh/l) zugrunde gelegt.

GRI 302-1

**Eingesetzte Materialien nach Gewicht**

| In t                    | 2019 | 2018  | 2017  |
|-------------------------|------|-------|-------|
| Druck- und Kopierpapier | 36,1 | 45,5  | 53,0  |
| Mieterpost              | 25,4 | k. A. | k. A. |

GRI 301-1

**Umweltdaten Portfolio****Energetische Bestandssanierung**

|  | 2019   | 2018              | 2017  |
|--|--------|-------------------|-------|
| Sanierte Wohneinheiten <sup>27</sup> (Anzahl)                      | 3.097  | 2.356             | 2.855 |
| Jährliche Sanierungsquote <sup>27</sup> (in %)                     | 1,9    | 1,4 <sup>28</sup> | 1,8   |
| Senkung des Energiebedarfs <sup>29</sup> (in MWh)                  | 13.224 | 4.248             | 3.797 |
| Senkung von Klimaemissionen <sup>29</sup> (in t CO <sub>2</sub> e) | 3.187  | 1.024             | 915   |
| Investitionen in die energetische Sanierung (in EUR Mio.)          | 41,2   | 17,0              | 10,0  |

GRI 302-4  
GRI 302-5  
GRI 305-5

27 Inklusive Flächenprogrammen.

28 Wert korrigiert.

29 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 Version 4.9.3 berechnet.

**Energieverbrauch Bestand**

| In MWh  | Absolut <sup>30</sup> |                  | Like-for-like <sup>31</sup> |                  |
|---|-----------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|   | 2019                  | 2018             | 2019                        | 2018             |
| Heizenergie                                   |                       |                  |                             |                  |
| Erdgas  | 772.253               | 746.725          | 691.315                     | 660.463          |
| Heizöl  | 10.220                | 34.899           | 7.031                       | 32.273           |
| Pellets                                       | 8.318                 | 8.988            | 6.722                       | 7.392            |
| Fernwärme                                     | 660.759               | 644.175          | 640.730                     | 632.994          |
| Strom für Allgemeinflächen                    | 39.171                | 38.761           | 36.522                      | 35.294           |
| Anteil aus erneuerbarer Stromerzeugung (in %) | 89                    | 87               | 93                          | 93               |
| <b>Gesamt</b>                                 | <b>1.490.720</b>      | <b>1.473.548</b> | <b>1.382.319</b>            | <b>1.368.416</b> |

GRI 302-1  
GRI 302-2

30 Die Werte für Heizenergie, Fernwärme und Allgemestrom bilden den Verbrauch des gesamten Bestands der Deutsche Wohnen ab (siehe Angaben auf S. 115). Erstmals wurden die dezentral versorgten Einheiten (z. B. fremdverwaltete Einheiten oder Direktabrechnung mit Mietern) in die Berechnung durch Ableitungen und Schätzungen einbezogen. Im Jahr 2018 basieren 86% und im Jahr 2019 36% des Energieverbrauchs auf den realen Heizenergie- und Fernwärmeverbräuchen der Mieter, die auf Basis von Abrechnungen ermittelt wurden. Bei fehlender Datenbasis wurde eine Schätzung anhand der Vorjahreswerte oder ausgewiesener Energieeffizienzklassen vorgenommen. Bei dezentral versorgten Einheiten wurde die Versorgung mit Erdgas angenommen und mit Durchschnittswerten je Quadratmeter gerechnet. Die im Nachhaltigkeitsbericht 2018 prognostizierten Werte für 2018 wurden an die Realverbräuche angepasst und sind dadurch nicht identisch. Mit den Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes wurden die Verbräuche zur besseren Vergleichbarkeit witterungsbereinigt. Die Stromproduktion der eigenen Photovoltaikanlagen wird zu 100% in das Netz eingespeist (2018: 1.005 MWh; 2019: 1.048 MWh).

31 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. Im Jahr 2018 basieren 91% und im Jahr 2019 38% des Energieverbrauchs auf den realen Heizenergie- und Fernwärmeverbräuchen der Mieter, die auf Basis von Abrechnungen ermittelt wurden. Bei fehlender Datenbasis wurde eine Schätzung anhand der Vorjahreswerte oder ausgewiesener Energieeffizienzklassen vorgenommen. Der Like-for-like-Bezugsrahmen für die Wärme- und Allgemestromversorgung umfasst 9.392.059 m<sup>2</sup> und 153.316 Einheiten.

#### Energieeffizienzklassen nach Endenergiebedarf<sup>32</sup>

| In kWh/m <sup>2</sup> pro Jahr, in %             | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|
| A+ < 30 kWh und A 30 bis < 50 kWh                | 0,28   | 0,10   | 0,10   |
| B 50 bis < 75 kWh                                | 6,37   | 6,00   | 5,60   |
| C 75 bis < 100 kWh                               | 22,76  | 20,70  | 21,30  |
| D 100 bis < 130 kWh                              | 30,19  | 27,60  | 25,90  |
| E 130 bis < 160 kWh                              | 23,45  | 21,70  | 21,80  |
| F 160 bis < 200 kWh                              | 11,26  | 16,20  | 16,90  |
| G 200 bis < 250 kWh                              | 3,32   | 4,80   | 5,50   |
| H > 250 kWh                                      | 2,37   | 2,80   | 3,00   |
| Durchschnittliche Energieeffizienz <sup>32</sup> | 128,90 | 132,30 | 133,40 |

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

#### Luftschadstoffemissionen des Bestands<sup>33</sup>

| In t                               | Absolut    |            | Like-for-like |            |
|------------------------------------|------------|------------|---------------|------------|
|                                    | 2019       | 2018       | 2019          | 2018       |
| Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )  | 104        | 108        | 99            | 104        |
| Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> ) | 413        | 407        | 389           | 385        |
| Feinstaub (PM)                     | 19         | 19         | 18            | 20         |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>537</b> | <b>534</b> | <b>507</b>    | <b>509</b> |

33 Die Emissionen aus Verbrennung von Erdgas, Heizöl und Pellets sowie der Fernwärmeversorgung wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

GRI 305-7

#### Energie- und Klimaemissionsintensität Bestand<sup>34</sup>

|   | Absolut |       | Like-for-like |       |
|---|---------|-------|---------------|-------|
|   | 2019    | 2018  | 2019          | 2018  |
| Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in MWh)                | 0,147   | 0,143 | 0,147         | 0,146 |
| Energieverbrauch je Einheit (in MWh)                                  | 9,09    | 8,83  | 9,02          | 8,93  |
| Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in t CO <sub>2</sub> e) | 0,034   | 0,033 | 0,034         | 0,034 |
| Klimaemissionen je Einheit (in t CO <sub>2</sub> e)                   | 2,09    | 2,05  | 2,08          | 2,07  |

34 Die Energie- und Klimaemissionsintensitäten je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands. Die Werte für die Klimaemissionsintensität basieren auf der Tabelle zur CO<sub>2</sub>-Bilanz. Dabei wurde der marktbasiertere Scope-2-Wert zur Weiterberechnung zugrunde gelegt, der den Bezug von zertifiziertem Grünstrom für rund 90% des Vermietungsbestands abbildet. Aufgrund des neuen Bezugsrahmens sind die Werte für 2018 nicht mit denen des Vorjahresberichts vergleichbar.

GRI 302-3  
GRI 305-4  
CRE 1  
CRE 3

#### Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand

| In m <sup>3</sup>                            | Absolut <sup>35</sup> |           | Like-for-like <sup>36</sup> |           |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------------|-----------|
|  | 2019                  | 2018      | 2019                        | 2018      |
| Wasserverbrauch                              | 8.015.539             | 8.497.993 | 7.919.982                   | 8.118.905 |
| Wasserverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche | 1,21                  | 1,26      | 1,21                        | 1,28      |

35 Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der im Jahr 2019 rund 72% unseres Gesamtportfolios ausmacht. 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.

36 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 6.530.997 m<sup>2</sup> und 108.541 Einheiten.

GRI 301-1

**Eingesetzte Materialien bei Sanierungsprojekten nach Gewicht oder Volumen<sup>37</sup>**

|   | 2019   | 2018   | 2017  |
|---|--------|--------|-------|
| Estrich (in t)                                | 1.070  | 709    | 209   |
| Holzfaser (in t)                              | 255    | 625    | 0     |
| Mineralwolle (in m <sup>3</sup> )             | 17.755 | 17.200 | 8.250 |
| Styropor <sup>38</sup> (in m <sup>3</sup> )   | 1.129  | 1.900  | 700   |
| Zellulose-Einblasdämmung (in m <sup>3</sup> ) | 2.921  | 1.400  | 5.800 |

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

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

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

| In t   |  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--|--|-------|-------|-------|
| Entsorgungsverfahren                           | Abfallkategorie  |       |       |       |
| Thermische Verwertung                          | Holz- und Holzwerkstoffe, Polystyrolämmstoffe und Stoffe auf Teerbasis <sup>39</sup>         | 520   | 1.028 | 1.079 |
| Aufbereitung (wenn möglich), sonst Deponierung | Schadstoffbelastete Böden <sup>40</sup>  | 5.215 | 2.533 | 0     |
| Deponierung                                    | Asbesthaltige Stoffe, alte KMF und belasteter Bauschutt <sup>41</sup>                        | 1.488 | 1.099 | 1.425 |
| Deponierung (unter Tage)                       | Asbesthaltige Stoffe, Stoffe auf Teerbasis und Polyurethandämm- und Füllstoffe <sup>42</sup> | 261   | 359   | 160   |

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

40 Bodenbeläge, Bekleidungen und Formteile mit fest gebundenen Asbestfaseranteilen.

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

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

**Abfall der Mieter nach Entsorgungsverfahren und Art<sup>43</sup>**

| In l   |                           | 2019                 | 2018               | 2017               |
|--|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Recycling  | Papier, Pappe, Kartonagen | 206.683.407          | 185.249.584        | 178.316.372        |
|  | Glas                      | 20.527.650           | 16.775.720         | 16.515.720         |
| Kompostierung                                      | Biomüll                   | 59.264.075           | 48.293.960         | 47.404.760         |
| Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung | Hausmüll                  | 607.941.520          | 554.273.564        | 553.721.584        |
|  | Wertstofftonne            | 145.404.760          | 126.497.800        | 121.494.880        |
| <b>Gesamt</b>                                      |                           | <b>1.039.821.412</b> | <b>931.090.628</b> | <b>917.453.316</b> |
| Durchschnittlicher Abfall je Wohneinheit           |                           | 7.171                | 6.623              | 6.654              |

43 Der Anstieg der mieterbezogenen Abfälle im Jahr 2019 resultiert im Wesentlichen aus den Abfallmengen der Helvetica Services GmbH und weiterer Bestände, die im Jahr 2018 noch nicht erfasst wurden.

**Deutsche Wohnen Klimabilanz<sup>44</sup>**

| In t CO <sub>2</sub> e   | Verwaltung   |              | Bestand (absolut)              |                | Bestand (Like-for-like)        |                |
|--|--------------|--------------|--------------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
|  | 2019         | 2018         | 2019                           | 2018           | 2019                           | 2018           |
| <b>Scope 1:</b>  |              |              |                                |                |                                |                |
| Direkte Emissionen <sup>45</sup>   | <b>531</b>   | <b>538</b>   | <b>181.700</b>                 | <b>183.465</b> | <b>161.988</b>                 | <b>162.697</b> |
| Emissionen aus stationärer Verbrennung   | <b>278</b>   | <b>276</b>   | <b>181.700</b>                 | <b>183.465</b> | <b>161.988</b>                 | <b>162.697</b> |
| Erdgas (fossil)  | 278          | 276          | 178.390                        | 172.493        | 159.694                        | 152.567        |
| Heizöl (fossil)  | 0            | 0            | 3.168                          | 10.819         | 2.180                          | 10.005         |
| Pellets (biogen)   | 0            | 0            | 141                            | 153            | 114                            | 126            |
| Emissionen aus mobiler Verbrennung (Flotte)  | <b>252</b>   | <b>262</b>   | Nicht relevant für den Bestand |                | Nicht relevant für den Bestand |                |
| <b>Scope 2:</b>  |              |              |                                |                |                                |                |
| Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie <sup>46</sup>                           | <b>1.352</b> | <b>875</b>   | <b>162.309</b>                 | <b>158.811</b> | <b>156.755</b>                 | <b>155.019</b> |
| Fernwärme  | 1.352        | 875          | 160.564                        | 156.535        | 155.697                        | 153.818        |
| Allgemeinstrom (standortbasiert)   | 553          | 607          | 15.707                         | 18.140         | 14.645                         | 16.518         |
| Allgemeinstrom (marktbasiert)  | 0            | 0            | 1.744                          | 2.277          | 1.057                          | 1.202          |
| <b>Scope 3:</b>  |              |              |                                |                |                                |                |
| Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette <sup>47</sup>                   | <b>1.291</b> | <b>k. A.</b> | <b>2.887</b>                   | <b>2.774</b>   | <b>k. A.</b>                   | <b>k. A.</b>   |
| (Kat. 1) Emissionen aus eingekauften Gütern und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern | 83           | k. A.        | 2.867                          | 2.747          | k. A.                          | k. A.          |
| (Kat. 5) Emissionen aus Abfall aus Geschäftstätigkeiten                              | k. A.        | k. A.        | 20                             | 27             | k. A.                          | k. A.          |
| (Kat. 6) Emissionen aus Geschäftsreisen der Mitarbeiter                              | 257          | k. A.        | Nicht relevant für den Bestand |                | k. A.                          | k. A.          |
| (Kat. 7) Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter                                | 952          | k. A.        | Nicht relevant für den Bestand |                | k. A.                          | k. A.          |

44 Die Werte in Scope 1 und Scope 2 bilden die wesentlichen Klimaemissionen der Strom- und Wärmeversorgung der Verwaltung und des Bestands ab. Die Datenbasis bildet der Energieverbrauch von Verwaltung und Bestand sowie der Kraftstoffverbrauch der Flotte (S. 121-123). Im Scope 3 wurden die aus Sicht der Deutsche Wohnen relevanten Scope-3-Emissionskategorien (Kat. 1, Kat. 5, Kat. 6 und Kat. 7) erfasst. Die Werte ergeben sich aus der aktuellen Datenbasis. Ziel ist es, die Klimabilanz in den Folgejahren weiter zu schärfen und sukzessive die Daten innerhalb der festgelegten Scope-3-Emissionskategorien zu erweitern.

45 Scope 1: Der Wert bildet die direkten Emissionen aus stationärer und in Bezug auf die Verwaltung auch der mobilen Verbrennung der eigenen Flotte ab. Die Werte wurden nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS Version 5.0 berechnet. Dabei wird zwischen fossilen und biogenen Energieträgern unterschieden.

46 Scope 2: Die indirekten, energiebezogenen Emissionen basieren auf der (Allgemein-)Strom- und Fernwärmeerzeugung der Verwaltungsgebäude und des Bestands. Die standortbasierten Emissionen aus dem Allgmeinstromverbrauch wurden nach dem jahresspezifischen Emissionsfaktor für den Deutschen Strom-Mix des Umweltbundesamts berechnet. Aufgrund des in Deutschland steigenden Marktanteils regenerativer Stromerzeugung ergeben sich sinkende Emissionen trotz eines leicht gestiegenen Stromverbrauchs in der Verwaltung. Ergänzend wird der marktbasierte Scope-2-Wert dargestellt, um die positiven Klimaeffekte der Beschaffung von 100% zertifiziertem Grünstrom aufzuzeigen. Daraus ergibt sich der niedrigere, marktbasierte Gesamtwert für Scope 2.

47 Scope 3 nach Kategorien:  
(Kat. 1): Die Datenbasis beschränkt sich in der Verwaltung auf den Papiereinsatz, da weitere Beschaffungen für das Berichtsjahr nicht bilanziert werden konnten (siehe Tabelle „Eingesetzte Materialien nach Gewicht“ S. 123). Für den Bestand wurde der Materialeinsatz zur Instandhaltung und Sanierung bilanziert (siehe Tabelle „Eingesetzte Materialien bei Sanierungsprojekten nach Gewicht oder Volumen“ S. 125). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte Umrechnungsfaktoren und die Emissionsfaktoren aus der GEMIS Datenbank (V 4.9.4) angewandt.

(Kat. 5): Die Datenbasis umfasst die nachweispflichtigen Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten (siehe Tabelle „Nachweispflichtige Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten“ S. 125). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte, nicht materialspezifische Emissionsfaktoren von DEFRA (2019) angewandt.

(Kat. 6): Geschäftsreisen erfolgen mit Firmenfahrzeugen (Flottenverbrauch bilanziert in Scope 1), mit den privaten Fahrzeugen der Mitarbeiter, 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: 13.08.2019; <https://www.myclimate.org/de/informieren/ueber-uns/berechnungsgrundlagen/>).

(Kat. 7): Die Daten zum Pendelverkehr der Mitarbeiter zwischen Wohnort und Arbeitsplatz wurden für das Berichtsjahr erstmalig im Rahmen einer freiwilligen Mitarbeiterumfrage erhoben. Basierend auf den Rückmeldungen wurden in Abhängigkeit vom jeweiligen Transportmittel (privater Pkw, ÖPNV, zu Fuß, mit dem Fahrrad) die Emissionen ermittelt und auf die aktive Belegschaft hochgerechnet. Zur Berechnung wurden standardisierte Emissionsfaktoren angewandt (Umweltbundesamt, Bezugsjahr 2018).

## Gesellschaft

GRI 413-1

| Quartiere  | 2019    | 2018    | 2017              |
|--|---------|---------|-------------------|
| Einbindung lokaler Gemeinschaften  |         |         |                   |
| Persönliche Besuche bei Kunden vor Ort im Zusammenhang mit komplexen Sanierungsprojekten   | 230     | 800     | 600               |
| Unterstützung gemeinnütziger Initiativen und Menschen in sozial schwierigen Situationen  |         |         |                   |
| Neu vermietete geförderte Wohnungen <sup>48</sup>  | ~ 1.000 | ~ 1.000 | ~ 1.000           |
| Anteil der Neuvermietungen (Wohnungen) an Menschen in sozial schwierigen Situationen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Neuvermietungen (in %) | 3,5     | 4,5     | 4,8 <sup>49</sup> |
| Anteil Kleingewerbe an Gewerbeeinheiten (in %)   | 60      | 60      | 60                |
| Anteil Gewerbeflächen für soziale/gemeinnützige Zwecke (in %)  | 10      | 10      | 16                |
| Unterstützung gemeinnütziger Initiativen, Spenden und Sponsoring (in EUR Mio.)   | 1,9     | 2,2     | 1,0               |
| Denkmalschutz  |         |         |                   |
| Investitionen für die Sanierung denkmalgeschützter Anlagen (in EUR Mio.)   | 11,4    | 29,0    | k. A.             |

<sup>48</sup> Unter geförderten Wohnungen werden hier sogenannte Sozialwohnungen im geförderten Marktsegment verstanden.

<sup>49</sup> Wert korrigiert.



## GRI-INHALTSINDEX

GRI 102-55

GRI 102-54

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt. Zusätzlich wurden ausgewählte Indikatoren um sektorspezifische Disclosures für die Bau- und Immobilienbranche, Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRESD), ergänzt. In der Ausführung des Materiality Disclosures Service bestätigt das GRI Services Team, dass der GRI-Inhaltsindex verständlich dargestellt ist und die Referenzen für die Angaben 102-40 bis 102-49 mit den entsprechenden Abschnitten im Bericht übereinstimmen.

| GRI-Standard                           | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar |
|--|--------|---|--|---------------------------------|
| GRI 101:<br>Grundlagen 2016            |        |   |  |                                 |
| <b>ALLGEMEINE STANDARDANGABEN</b>      |        |   |  |                                 |
| <b>Organisationsprofil</b>             |        |   |  |                                 |
| GRI 102:<br>Allgemeine<br>Angaben 2016 |        |   |  |                                 |
|  | 102-1  | Name der Organisation   | > Unternehmensporträt  | S. 6                            |
|  | 102-2  | Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen                | > Unternehmensporträt  | S. 6                            |
|  | 102-3  | Hauptsitz der Organisation  | > Unternehmensporträt  | S. 6                            |
|  | 102-4  | Betriebsstätten   | > Unternehmensporträt  | S. 6                            |
|  | 102-5  | Eigentumsverhältnisse und Rechtsform                              | > Unternehmensporträt  | S. 7                            |
|  | 102-6  | Belieferte Märkte   | > Unternehmensporträt  | S. 6                            |
|  | 102-7  | Größe der Organisation  | > Unternehmensporträt<br>> Kennzahlen – Unternehmensführung<br>> Kennzahlen – Kunden und Immobilien<br>> Geschäftsbericht 2019, S. 122–124   | S. 6<br>S. 114<br>S. 115        |
|  | 102-8  | Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern          | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung<br>> Kennzahlen – Unternehmensführung<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter  | S. 68<br>S. 114<br>S. 117       |
|  | 102-9  | Lieferkette   | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten<br>> Kennzahlen – Kunden und Immobilien  | S. 63<br>S. 115                 |
|  | 102-10 | Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette | > Unternehmensporträt<br>> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Das Unternehmen nachhaltig steuern   | S. 6<br>S. 12                   |
|  | 102-11 | Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip                               | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz   | S. 32,<br>34                    |
|  | 102-12 | Externe Initiativen   | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima und Umwelt wirksam schützen   | S. 85                           |
|  | 102-13 | Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen                 | > Mitgliedschaften   | S. 144                          |
| <b>Strategie</b>                       |        |   |  |                                 |
| GRI 102:<br>Allgemeine<br>Angaben 2016 |        |   |  |                                 |
|  | 102-14 | Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers                       | > Vorwort  | S. 2                            |
|  | 102-15 | Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen                        | > Vorwort<br>> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Das Unternehmen nachhaltig steuern<br>> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen | S. 2<br>S. 10<br>S. 24          |

| GRI-Standard                     | Angabe   | Verweis   | Seite                           | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|----------------------------------|--|---|---------------------------------|---|
| <b>Ethik und Integrität</b>      |  |   |                                 |   |
| GRI 102: Allgemeine Angaben 2016 |  |   |                                 |   |
| 102-16                           | Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen                | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Das Unternehmen nachhaltig steuern</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Unser Leitbild für Nachhaltigkeit</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wirksame Regelwerke zur Korruptionsprävention implementiert</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz</li> </ul> | S. 10<br>S.14<br>S. 32<br>S. 32 |   |
| 102-17                           | Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik        | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz</li> </ul>   | S. 32                           |   |
| <b>Governance</b>                |  |   |                                 |   |
| GRI 102: Allgemeine Angaben 2016 |  |   |                                 |   |
| 102-18                           | Führungsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Unternehmensporträt</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Das Unternehmen nachhaltig steuern</li> </ul>  | S. 6<br>S. 13                   |   |
| 102-22                           | Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien   | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kennzahlen – Unternehmensführung</li> <li>&gt; Geschäftsbericht 2019 – Zusammensetzung des Aufsichtsrats, S. 29</li> </ul>  | S. 114                          |   |
| 102-24                           | Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan |   |                                 | Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE gewählt. Die Wahlvorschläge werden durch den Aufsichtsrat unterbreitet, die diesem wiederum von seinem Präsidial- und Nominierungsausschuss vorgeschlagen werden. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter sowie einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zusammen. Der Kapitalmarkt- und Akquisitionsausschuss und der Prüfungsausschuss bestehen aus jeweils drei Mitgliedern des Aufsichtsrats, wobei letzterem weder der Vorsitzende des Aufsichtsrats noch frühere Mitglieder des Vorstands angehören sollten. Die Auswahl der Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat folgt dem Ziel, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen vielfältigen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen (Diversity) und hinreichend unabhängig sind. Zugleich soll auf Unabhängigkeit und hinreichende Geschlechterdiversität geachtet werden. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss außerdem über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. |
| 102-25                           | Interessenkonflikte  |   |                                 | Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds sollen zur Beendigung des Mandats führen. Interessenkonflikte werden jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses bei den Organmitgliedern abgefragt. Mandate der Organmitglieder und Stimmrechtsmitteilungen gemäß WpHG werden veröffentlicht und eventuelle kritische Anteilsbeteiligungen würden offengelegt.   |
| 102-28                           | Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans               | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Geschäftsbericht 2019 – Vergütungsbericht</li> </ul>  |                                 | Die Erreichung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms ist ein nichtfinanzielles Erfolgsziel im Rahmen der variablen kurzfristigen Vergütung des Vorstands.  |
| 102-35                           | Vergütungspolitik  | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Geschäftsbericht 2019 – Vergütungsbericht, S. 90</li> </ul>   |                                 |   |

| GRI-Standard  | Angabe | Verweis   | Seite   | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|---|--------|---|---|---|
| <b>Stakeholder-<br/>einbeziehung</b>                    |        |   |   |   |
| GRI 102:<br>Allgemeine<br>Angaben 2016                  |        |   |   |   |
|   | 102-40 | Liste der Stakeholdergruppen  | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen  | S. 26   |
|   | 102-41 | Tarifverträge   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 73<br>S. 117   |
|   | 102-42 | Ermittlung und Auswahl der Stakeholder                                    | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen  | S. 21, 26   |
|   | 102-43 | Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern                                | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter  | S. 21, 26<br>S. 117   |
|   | 102-44 | Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen                              | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Das Unternehmen nachhaltig steuern<br>> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen | S. 11<br>S. 21, 27  |
| <b>Vorgehensweise<br/>bei der<br/>Berichterstattung</b> |        |   |   |   |
| GRI 102:<br>Allgemeine<br>Angaben 2016                  |        |   |   |   |
|   | 102-45 | Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten                                  | > Über diesen Bericht   |   |
|   | 102-46 | Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen | > Über diesen Bericht<br>> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen   | S. 21   |
|   | 102-47 | Liste der wesentlichen Themen   | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen  | S. 22   |
|   | 102-48 | Neudarstellung von Informationen  |   | Sofern zuvor veröffentlichte Informationen einer Aktualisierung bedurften, wurden die Änderungen an entsprechenden Stellen erläutert. |
|   | 102-49 | Änderungen bei der Berichterstattung                                      | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern<br>> Über diesen Bericht  | S. 21   |
|   | 102-50 | Berichtszeitraum  | > Über diesen Bericht   |   |
|   | 102-51 | Datum des letzten Berichts  |   | Der letzte Bericht wurde im Juni 2019 veröffentlicht  |
|   | 102-52 | Berichtszyklus  | > Über diesen Bericht   |   |
|   | 102-53 | Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht                                    | > Kontakt und Impressum   | S. 145  |
|   | 102-54 | Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards  | > Über diesen Bericht<br>> GRI-Inhaltsindex   | S. 128  |
|   | 102-55 | GRI-Inhaltsindex  | > GRI-Inhaltsindex  | S. 128  |
|   | 102-56 | Externe Prüfung   |   | Der Bericht wurde nicht extern geprüft.   |

| GRI-Standard                                     | Angabe | Verweis  | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar |
|--|--------|--|--|---------------------------------|
| <b>WESENTLICHE THEMEN</b>                        |        |  |  |                                 |
| <b>Wirtschaftliche Leistung</b>                  |        |  |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                   |        |  |  |                                 |
|  | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Unternehmensporträt<br>> Geschäftsbericht 2019, zusammengefasster Lagebericht, S. 33               | S. 6                            |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |  |                                 |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |                                 |
| GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016           |        |  |  |                                 |
|  | 201-1  | Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert  | > Geschäftsbericht 2019, zusammengefasster Lagebericht, S. 51<br>> Kennzahlen – Unternehmensführung  | S. 114                          |
|  | 201-2  | Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima und Umwelt wirksam schützen                             | S. 84                           |
| <b>Indirekte ökonomische Auswirkungen</b>        |        |  |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                   |        |  |  |                                 |
|  | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten | S. 40                           |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  | > Verantwortung für die Gesellschaft – Lebenswerte Städte mitgestalten                               | S. 100                          |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |                                 |
| GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016 |        |  |  |                                 |
|  | 203-1  | Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen   | > Verantwortung für die Gesellschaft – Moderne Wohnsiedlungen fördern soziale Integration            | S. 101                          |
|  | 203-2  | Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten      | S. 64                           |

| GRI-Standard                        | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|-------------------------------------|--------|---|--|---|
| <b>Beschaffungspraktiken</b>        |        |   |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016      |        |   |  |   |
|                                     | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                           | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten | S. 40   |
|                                     | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |   |
|                                     | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |   |
| GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016 |        |   |  |   |
|                                     | 204-1  | Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten   | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Leitbild für Nachhaltigkeit                           | S. 18   |
| <b>Korruptionsbekämpfung</b>        |        |   |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016      |        |   |  |   |
|                                     | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                           | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz     | S. 32   |
|                                     | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |   |
|                                     | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |   |
| GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016 |        |   |  |   |
|                                     | 205-2  | Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung |  | Jeder neue Mitarbeiter erhält die Verhaltens- und die Antikorruptionsrichtlinie bei Arbeitsantritt zur Kenntnis. Alle Compliance-Richtlinien sind jederzeit in der aktuellen Fassung im Intranet verfügbar. Allen Mitarbeitern mit Zugang zum Intranet steht ein E-Learning-Programm für Compliance-Schulungen zur Verfügung. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen SE ist mit Wirkung zum 1. Mai 2019 in Kraft getreten und ist Grundlage für die Information unserer Geschäftspartner zu den Strategien und Maßnahmen der Deutsche Wohnen zur Korruptionsbekämpfung. |
|                                     | 205-3  | Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen                             | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz     | S. 33   |

| GRI-Standard                                | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|---|--------|---|--|---|
| <b>Wettbewerbswidriges Verhalten</b>        |        |   |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016              |        |   |  |   |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                 | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risiko- prävention durch Compliance und Datenschutz   | S. 32   |
|   | 103-2  | Der Management- ansatz und seine Bestandteile   |  |   |
|   | 103-3  | Beurteilung des Management- ansatzes  |  |   |
| GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016 |        |   |  |   |
|   | 206-1  | Rechtsverfahren aufgrund von wett- bewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung |  | Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbs- widrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht anhängig. |
| <b>Materialien</b>                          |        |   |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016              |        |   |  |   |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                 | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten | S. 40   |
|   | 103-2  | Der Management- ansatz und seine Bestandteile   |  |   |
|   | 103-3  | Beurteilung des Management- ansatzes  |  |   |
| GRI 301: Materialien 2016                   |        |   |  |   |
|   | 301-1  | Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen   | > Kennzahlen – Klima und Umwelt  | S. 123, 125   |

| GRI-Standard                         | Angabe | Verweis  | Seite   | Auslassungsbegründung/Kommentar |
|--------------------------------------|--------|--|---|---------------------------------|
| <b>Energie</b>                       |        |  |   |                                 |
| GRI 103:<br>Managementansatz<br>2016 |        |  |   |                                 |
|                                      | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima und Umwelt wirksam schützen  | S. 84                           |
|                                      | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |   |                                 |
|                                      | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |   |                                 |
| GRI 302:<br>Energie 2016             |        |  |   |                                 |
|                                      | 302-1  | Energieverbrauch innerhalb der Organisation  | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 121, 122, 123                |
|                                      | 302-2  | Energieverbrauch außerhalb der Organisation  | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 123                          |
|                                      | 302-3  | Energieintensität  | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen<br>> Kennzahlen – Klima und Umwelt | S. 89, 91<br>S. 122, 124        |
|                                      | 302-4  | Verringerung des Energieverbrauchs   | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen<br>> Kennzahlen – Klima und Umwelt | S. 90<br>S. 123                 |
|                                      | 302-5  | Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen   | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 123                          |
| CRE 1                                |        |  |   |                                 |
|                                      |        | Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden   | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen<br>> Kennzahlen – Klima und Umwelt | S. 91<br>S. 121, 124            |
| CRE 8                                |        |  |   |                                 |
|                                      |        | Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen                                    | S. 89                           |

| GRI-Standard                    | Angabe | Verweis   | Seite   | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|---------------------------------|--------|---|---|---|
| <b>Emissionen</b>               |        |   |   |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |   |   |
|                                 | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                         | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima und Umwelt wirksam schützen  | S. 84   |
|                                 | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile                                       |   |   |
|                                 | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |   |   |
| GRI 305: Emissionen 2016        |        |   |   |   |
|                                 | 305-1  | Direkte THG-Emissionen (Scope 1)  | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 126  |
|                                 | 305-2  | Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)                                | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 126  |
|                                 | 305-3  | Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)                                       | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 126  |
|                                 | 305-4  | Intensität der THG-Emissionen   | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen<br>> Kennzahlen – Klima und Umwelt | S. 91<br>S. 122, 124  |
|                                 | 305-5  | Senkung der THG-Emissionen  | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 122, 123   |
|                                 | 305-7  | Stickstoffoxide (NOx), Schwefeloxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen | > Kennzahlen – Klima und Umwelt   | S. 122, 124   |
| CRE 3                           |        |   |   |   |
|                                 |        | Spezifische THG-Emissionen von Gebäuden   | > Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen<br>> Kennzahlen – Klima und Umwelt | S. 91<br>S. 124   |
| <b>Umwelt-Compliance</b>        |        |   |   |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |   |   |
|                                 | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                         | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risiko- prävention durch Compliance und Datenschutz                        | S. 32   |
|                                 | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile                                       | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten                      | S. 40   |
|                                 | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |   |   |
| GRI 307: Umwelt-Compliance 2016 |        |   |   |   |
|                                 | 307-1  | Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen                        |   | Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Fälle von Nichteinhaltung der Umweltschutzgesetze und/oder -vorschriften bekannt geworden. In einem Fall wurde durch einen Auftragnehmer ohne Zustimmung oder Genehmigung ein Subunternehmer mit der Entsorgung von nicht bekannt kontaminiertem Erdaushub beauftragt. Der Auftragnehmer konnte bislang nicht die fachgerechte Entsorgung des Erdaushubs mittels Vorlage ordnungsgemäßer Entsorgungsscheine nachweisen. Zuständige Behörden wurden eingeschaltet. |

| GRI-Standard                                      | Angabe | Verweis  | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar |
|---|--------|--|--|---------------------------------|
| <b>Umweltbewertung der Lieferanten</b>            |        |  |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                    |        |  |  |                                 |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten   | S. 40                           |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |  |                                 |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |                                 |
| GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016     |        |  |  |                                 |
|   | 308-2  | Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten  | S. 63                           |
| <b>Beschäftigung</b>                              |        |  |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                    |        |  |  |                                 |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung  | S. 68                           |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |  |                                 |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |                                 |
| GRI 401: Beschäftigung 2016                       |        |  |  |                                 |
|   | 401-1  | Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Attraktivität für neue Talente steigern<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 75<br>S. 117                 |
|   | 401-2  | Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern<br>> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Arbeits und Lebenswelten in Balance halten | S. 73<br>S. 81                  |
|   | 401-3  | Elternzeit   | > Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 120                          |
| <b>Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis</b>        |        |  |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                    |        |  |  |                                 |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern  | S. 70                           |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |  |                                 |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |                                 |
| GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016 |        |  |  |                                 |
|   | 402-1  | Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern  | S. 73                           |

| GRI-Standard   | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar  |
|--|--------|---|--|--|
| Moderne Unternehmensstruktur/-kultur<br>(kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden) |        |   |  |  |
| GRI 103:<br>Managementansatz<br>2016   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung                                    | S. 68  |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |  |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |  |
| Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz  |        |   |  |  |
| GRI 103:<br>Managementansatz<br>2016   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung                                    | S. 68  |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |  |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |  |
| GRI 403:<br>Arbeitssicherheit und<br>Gesundheitsschutz<br>2016                           | 403-1  | Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz    | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Arbeits- und Lebenswelten in Balance halten<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter | S. 81<br>S. 120  |
|  | 403-2  | Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle      | > Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 120<br>Es sind keine arbeitsbedingten Todesfälle in der Lieferkette der Deutsche Wohnen-Gruppe (inkl. Helvetica und FACILITA) bekannt.                |
|  | 403-3  | Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen |  | Innerhalb der Deutsche Wohnen-Gruppe gibt es keine Mitarbeiter, die aufgrund ihrer Tätigkeiten einer hohen Erkrankungsrate oder -gefährdung unterliegen. |

| GRI-Standard                                   | Angabe | Verweis  | Seite   | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|--|--------|--|---|---|
| <b>Aus- und Weiterbildung</b>                  |        |  |   |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016                 |        |  |   |   |
|  | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung   | S. 68   |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |   |   |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |   |   |
| GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016           |        |  |   |   |
|  | 404-1  | Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten                                       | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 79<br>S. 119   |
|  | 404-2  | Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe                                       | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Attraktivität für neue Talente steigern<br>> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen | S. 75<br>S. 80  |
|  | 404-3  | Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter   | S. 79<br>S. 119   |
| <b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>          |        |  |   |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016                 |        |  |   |   |
|  | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung   | S. 68   |
|  | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |   |   |
|  | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |   |   |
| GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016 |        |  |   |   |
|  | 405-1  | Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung<br>> Kennzahlen – Unternehmensführung<br>> Kennzahlen – Mitarbeiter                     | S. 68<br>S. 114<br>S. 118   |
|  | 405-2  | Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern                   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern   | S. 73<br>Bei der Deutsche Wohnen gibt es ein nach Jobprofilen strukturiertes Gehaltsentwicklungsmodell. Es ist für alle Mitarbeiter transparent im Intranet einsehbar und unterscheidet nicht nach Geschlechtern. |

| GRI-Standard                        | Angabe | Verweis  | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar   |
|-------------------------------------|--------|--|--|---|
| <b>Gleichbehandlung</b>             |        |  |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016      |        |  |  |   |
|                                     | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung  | S. 68   |
|                                     | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  |  |   |
|                                     | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |   |
| GRI 406: Nichtdiskriminierung 2016  |        |  |  |   |
|                                     | 406-1  | Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen   | > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern  | S.70  |
| <b>Lokale Gemeinschaften</b>        |        |  |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016      |        |  |  |   |
|                                     | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten   | S. 40   |
|                                     | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile  | > Verantwortung für die Gesellschaft – Lebenswerte Städte mitgestalten   | S. 100  |
|                                     | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes   |  |   |
| GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016 |        |  |  |   |
|                                     | 413-1  | Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen  | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt<br>> Verantwortung für die Gesellschaft – Moderne Wohnsiedlungen fördern soziale Integration<br>> Kennzahlen – Kunden und Immobilien<br>> Kennzahlen – Gesellschaft | S. 45<br>S. 101<br>S. 116<br>S. 127   |
| CRE 7                               |        |  |  |   |
|                                     |        | Anzahl der Personen, die durch die Projektentwicklung freiwillig und unfreiwillig vertrieben und/oder umgesiedelt wurden, auf die einzelnen Projekte aufgeschlüsselt |  | Auslassung:<br>Der Standard CRE 7 ist nicht direkt für die Deutsche Wohnen anwendbar, da unsere Geschäftstätigkeiten im deutschen Rechtssystem strengen Auflagen zur Sozialverträglichkeit unterliegen. Generell können die Belastungen durch die Bauarbeiten bei größeren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen 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 (Ausweichquartiere) und übernimmt die Kosten. Zudem erkennen wir „finanzielle Härtefälle“ an, sofern Bewohner die nach einer Modernisierung anfallenden Mieterhöhungen nachweislich nicht tragen können. |

| GRI-Standard                                    | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar |
|---|--------|---|--|---------------------------------|
| <b>Soziale Bewertung der Lieferanten</b>        |        |   |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                  |        |   |  |                                 |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                 | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten | S. 40                           |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile                               |  |                                 |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |                                 |
| GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016 |        |   |  |                                 |
|   | 414-2  | Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten      | S. 63                           |
| <b>Politische Einflussnahme</b>                 |        |   |  |                                 |
| GRI 103: Managementansatz 2016                  |        |   |  |                                 |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                 | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen           | S. 29                           |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile                               |  |                                 |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |                                 |
| GRI 415: Politische Einflussnahme 2016          |        |   |  |                                 |
|   | 415-1  | Parteispenden   | > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen           | S. 29                           |

| GRI-Standard  | Angabe | Verweis   | Seite  | Auslassungsbegründung/Kommentar  |   |
|---|--------|---|--|--|---|
| <b>Kundengesundheit und -sicherheit</b>                                     |        |   |  |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |  |  |   |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung   | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten   | S. 40  |   |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |  |   |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |  |   |
| GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016                              |        |   |  |  |   |
|   | 416-1  | Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit | <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt</li> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Hohes Qualitätsniveau im Bestand sichern und ausbauen</li> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Neubau schafft Wohnraum in Ballungszentren</li> </ul> | <p>S. 49</p> <p>S. 54</p> <p>S. 58</p>   | Jedes Haus und jede Außenanlage werden wöchentlich begangen und festgestellte Mängel werden zur Beseitigung an die Dienstleister weitergeleitet. Im Falle von Störungen, bei denen Gefahr im Verzug ist, wie beispielsweise Wasserröhrbrüche 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. |
|   | 416-2  | Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten   |  | Im Jahr 2019 sind uns keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Vorschriften in Bezug auf die Gesundheit der Kunden bekannt geworden, die nicht unverzüglich beseitigt worden sind. |   |
| <b>Dialog mit Mietern (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)</b>  |        |   |  |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |  |  |   |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung   | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten   | S. 40  |   |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |  |  |   |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |  |   |
| <b>Kundenzufriedenheit (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)</b> |        |   |  |  |   |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |  |  |   |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung   | > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten   | S. 40  |   |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   | > Kennzahlen – Kunden und Immobilien   | S. 115   |   |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |  |  |   |

| GRI-Standard  | Angabe | Verweis   | Seite   | Auslassungsbegründung/Kommentar  |
|---|--------|---|---|--|
| Wohn-/Pflegeangebote hinsichtlich des demografischen Wandels (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden) |        |   |   |  |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |   |  |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                       | <p>&gt; Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen</p> | S. 52  |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |   |  |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |   |  |
| Schutz der Kundendaten  |        |   |   |  |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |   |  |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                       | <p>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz</p>                  | S. 32  |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |   |  |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |   |  |
| GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016  |        |   |   |  |
|   | 418-1  | Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten | <p>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz</p>                  | S. 35  |
| Sozioökonomische Compliance   |        |   |   |  |
| GRI 103: Managementansatz 2016  |        |   |   |  |
|   | 103-1  | Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung                                       | <p>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz</p>                  | S. 32  |
|   | 103-2  | Der Managementansatz und seine Bestandteile   |   |  |
|   | 103-3  | Beurteilung des Managementansatzes  |   |  |
| GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016   |        |   |   |  |
|   | 419-1  | Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich          |   | <p>Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen SE wegen der Verletzung von datenschutzrechtlichen Bestimmungen erlassen, gegen den die Deutsche Wohnen SE Einspruch eingelegt hat. Nimmt die Aufsichtsbehörde den Bußgeldbescheid nicht zurück, wird eine gerichtliche Prüfung erfolgen. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen SE. Im dritten Quartal hat die BaFin gegen die Deutsche Wohnen SE ein Bußgeld verhängt, da der Halbjahresfinanzbericht für das Geschäftsjahr 2018 der Öffentlichkeit teilweise nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt worden ist.</p> <p>Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren erheblichen Bußgelder und/oder nicht monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich verhängt.</p> |

## Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) wurde 2015 vom Finanzstabilitätsrat der G20 gegründet und hat 2017 erste Empfehlungen zur Offenlegung klimabedingter Finanzrisiken veröffentlicht. Besonderes Augenmerk gilt dabei den CO<sub>2</sub>-intensiven Sektoren, wie z. B. Energie, Transport, Landwirtschaft oder der Immobilienwirtschaft, sowie den Kapitalgebern dieser Industriezweige, wie etwa Banken, Versicherungen oder Vermögensverwaltern. Mit den TCFD-Empfehlungen soll es Unternehmen erleichtert werden, die Auswirkungen klimabedingter Chancen und Risiken für ihr Geschäftsmodell besser in ihre strategische Planung zu integrieren. Zugleich soll eine standardisierte und transparente Berichterstattung zu Klimarisiken das Risiko finanzieller Effekte des Klimawandels auf die Kapitalmärkte verringern.

Die Deutsche Wohnen erkennt eine wachsende Bedeutung der TCFD-Empfehlungen. Denn mit dem Beschluss globaler Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels steigt auch die Erwartung von Öffentlichkeit und Kapitalgebern an Unternehmen, verantwortlich zu wirtschaften. Unser Unternehmen möchte seinen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels leisten und daher über Klimarisiken und -strategien nach TCFD berichten. Die Deutsche Wohnen wird daher bis Ende 2020 ein eigenes Konzept zur Einbindung der TCFD-Empfehlungen in die Konzernberichterstattung im Rahmen ihres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms erarbeiten. Wir wollen jedoch hier bereits Bezüge zu den TCFD-Empfehlungen herstellen und auf die dafür relevanten Informationen im Rahmen unserer aktuellen Berichterstattung nach GRI verweisen. Die folgende Tabelle zeigt an, wo diese zu finden sind.

|  | <b>Governance</b>  | <b>Strategie</b>   | <b>Risikomanagement</b>  | <b>Ziele und Kennzahlen</b>  |
|--|--|--|--|--|
| <b>Empfehlungen der TCFD</b>                               | Die Organisationsstruktur des Unternehmens im Hinblick auf klimabedingte Risiken und Chancen                         | Die gegenwärtigen und potenziellen Auswirkungen klimabedingter Risiken und Chancen auf die Geschäftstätigkeit, die Strategie und die Finanzplanung | Die Prozesse zur Identifikation, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken                                 | Die Kennzahlen und Ziele, die zur Bewertung und Steuerung relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden   |
| <b>Nachhaltigkeitsbericht 2019</b>                         | Kapitel Verantwortungsbewusste Unternehmensführung, S. 8–37;<br>Kapitel Verantwortung für Umwelt und Klima, S. 82–97 | Kapitel Verantwortungsbewusste Unternehmensführung, S. 8–37;<br>Kapitel Verantwortung für Umwelt und Klima, S. 82–97                               | Kapitel Verantwortungsbewusste Unternehmensführung, S. 8–37;<br>Kapitel Verantwortung für Umwelt und Klima, S. 82–97 |  |
| <b>Geschäftsbericht 2019/Zusammenfassender Lagebericht</b> | Risiko- und Chancenbericht, S. 73–87;<br>Vergütungsbericht, S. 90–91   | Konzernstrategie, S. 34–36;<br>Risiko- und Chancenbericht, S. 73–87  | Risiko- und Chancenbericht, S. 73–87   | Grundlagen des Konzerns, Immobilienportfolio, Energieeffizienz im Bestand, S. 44;<br>Nichtfinanzielle Konzernerklärung, Verantwortung für Umwelt und Klima, S. 114–116 |

## MITGLIEDSCHAFTEN

GRI 102-13

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV)  
Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)  
Baukammer Berlin (BK)  
Bundesverband der Kommunikatoren e.V. (BdKom)  
Bundesverband der Personalmanager (BPM)  
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)  
Creditreform e.V.  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)  
Deutsche Public Relations Gesellschaft e.V. (DPRG)  
Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR)  
Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)  
Deutsche Gesellschaft für Personalführung e.V. (DGFP)  
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)  
DialogGesellschaft e.V.  
Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK)  
Deutschsprachige SAP-Anwendergruppe e.V. (DSAG)  
European Public Real Estate Association (EPRA)  
Förderverein der Bundesstiftung Baukultur  
Friedrich Ebert Stiftung (FES)  
Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V. (GDD)  
Grüner Wirtschaftsdialog e.V.  
Internationaler Controllerverein e.V. (ICV)  
Kommunaler Arbeitgeberverband e.V. (KAV)  
Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. (MHWK)  
Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)  
Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz  
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)  
Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V. (VBKI)  
Vereinigung Berliner Pressesprecher (VBP)  
Wirtschaftsrat der CDU  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)

# IMPRESSUM

Kati Pohl  
Nachhaltigkeitsmanagement/  
CSR-Reporting

Telefon: +49 30 89786-5422  
Telefax: +49 30 89786-775422

**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](http://www.deutsche-wohnen.com)

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen SE, Berlin

**Konzept, Text und Redaktion**  
Scholz & Friends Reputation  
Deutsche Wohnen SE

**Realisation**  
Scholz & Friends  
Realisation Hub Berlin

**Bildnachweise**  
Andreas Pohlmann, München (Seite 5, 9)  
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr (Seite 62)  
beyond REALITY UG, Düsseldorf (Seite 93)  
Catharina Tews/gretchen GmbH, Berlin (Seite 30)  
DRV/Seyb (Seite 112)  
Felix Eisenmeier, Köln (Seite 72, 103)  
Ferdinand Kühne, Berlin (Seite 60)  
Georgios Anastasiades, Berlin (Seite 39, 83, 105, 109)  
Iman Azizi (Seite 111 unten und rechts)  
Martin Diepold/GRAND VISIONS, Berlin (Seite 44, 46, 67)  
Million Motions, Berlin (Seite 111 links)  
Per Jacob Blut, Berlin (Seite 86)  
Philipp Kirschner, Leipzig (Seite 55, 56, 59, 61, 92, 106, 107)  
Stephan Klönk, Berlin (Seite 78)  
Thomas Schlorke, Dresden (Seite 99)  
Ulrich Paulig & Co. merry go round™ OHG, Teltow (Seite 51)

—  
GRI 102-53

Der Nachhaltigkeitsbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor.  
Die deutsche Ausgabe ist im Zweifel bindend. Beide Versionen des Nachhaltigkeitsberichts und des Magazins  
stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.





