

Nachhaltigkeits-
bericht 2017



**Jetzt. Stadt.
Morgen.**



Über diesen Bericht

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht hiermit ihren sechsten 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 SE und deren Tochtergesellschaften; die Beteiligung an der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH ist nicht Bestandteil dieses Nachhaltigkeitsberichts.

| GRI 102-45

Die enthaltenen Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2017 (1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017). Sofern relevant werden auch Entwicklungen und Informationen bis zum Redaktionsschluss am 20. April 2018 dargestellt. Die Schwerpunktthemen des Berichts ergeben sich aus einer 2015 gemäß der GRI durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

| GRI 102-46
| GRI 102-50
| GRI 102-51

Berichtsstandards

Bereits seit 2013 berichten wir nach den weltweit anerkannten Leitlinien der GRI über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Die Berichterstattung für das Jahr 2017 haben wir von GRI G4 auf die aktualisierten GRI-Standards umgestellt. Im Anhang des Berichts befindet sich der GRI-Inhaltsindex. Die jeweiligen Standardangaben sind an den entsprechenden Textstellen gekennzeichnet. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht entspricht somit der GRI-Standards Core-Option.

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 veröffentlicht.

Nichtfinanzielle Erklärung

Als Bestandteil unseres Geschäftsberichts 2017 haben wir am 23. März 2018 unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung zur Ergänzung unserer Lageberichterstattung um Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie Korruptionsbekämpfung 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 freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen worden. Sie finden unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht 2017 auf Seite 84.

Redaktioneller Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Nachhaltigkeitsbericht die maskuline Personenbezeichnung verwendet, die für alle Geschlechter gilt.

Einführender Teil

4

- 4 Vorwort des Vorstandsvorsitzenden
- 6 Unternehmensporträt

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

8

- 10 Nachhaltigkeitsstrategie
- 12 Leitbild für Nachhaltigkeit und Ziele
- 16 Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern
- 21 Compliance

Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau

24

- 27 Mieter
- 31 Instandsetzung und Modernisierung im Bestand
- 33 Neubau
- 36 Lieferkette und Material

Verantwortung für Mitarbeiter

38

- 41 Mitarbeiterentwicklung
- 43 Vereinbarkeit, Vielfalt und Gesundheit

Verantwortung für Umwelt und Klima

46

- 49 Klima- und Ressourcenschutz: Bestand und Neubau
- 55 Klima- und Ressourcenschutz: Verwaltung

Verantwortung für die Gesellschaft

58

- 61 Quartiere mitgestalten
- 65 Denkmalschutz und Baukultur
- 67 Gesellschaftliches Engagement

Anhang Zahlen und Fakten

68

- 69 Kennzahlen
- 78 GRI-Inhaltsindex
- 91 Mitgliedschaften
- 92 Kontakt und Impressum

Vorwort des Vorstandsvorsitzenden

GRI 102-14
GRI 102-15

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserin, lieber Leser,

was sind für uns – als eines der großen Immobilienunternehmen – die wesentlichen Themen, wenn es um erfolgreiches und nachhaltiges Wirtschaften geht? Das sind in erster Linie die Fragen, die auch unser Land bewegen. Dazu gehören Klimawandel, Urbanisierung und die älter werdende Gesellschaft – um nur drei der wichtigsten zu nennen.

In Deutschland lassen sich mehr als 20 Millionen vermietete Einheiten zählen, die einen entscheidenden Einfluss auf die nachhaltige Entwicklung unseres ganzen Landes nehmen. Auf diese vermieteten Flächen entfallen rund 40% des Endenergieverbrauchs, das entspricht rund einem Drittel der Kohlendioxidemissionen in Deutschland. Mit einem Portfolio von über 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten fällt uns dabei eine wichtige Aufgabe zu. Mehr als EUR 1 Mrd. investieren wir daher, um die Wohnqualität und Energieeffizienz unserer Immobilienbestände zu optimieren. Mit Erfolg: Schon heute ist die Energiebilanz von knapp drei Vierteln unserer Wohneinheiten besser als der vergleichbare Durchschnittsverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland.

Wir leisten so einen tatkräftigen Beitrag zur CO₂-Reduzierung in unserem Land. Dabei gelingt uns ein schwieriger Spagat: Wir verbinden Klimaschutz, Energieeffizienz und soziale Aspekte mit wirtschaftlichen Notwendigkeiten. Dazu gehen wir vielfach ganz neue Wege, die wir mit unseren Stakeholdern gemeinsam diskutieren. Die Befragung unserer Mieter im Berichtsjahr hat uns gezeigt, dass wir trotz kritischer Stimmen in der Öffentlichkeit auf dem richtigen Weg sind.

Die Lebensgewohnheiten und die Vorstellungen von gutem Wohnen ändern sich. Dazu zählt nicht nur die Forderung nach mehr Nachhaltigkeit, sondern auch der Wunsch, in den wachstumsstarken und prosperierenden Ballungszentren zu leben. Wir kommen diesem Wandel nach und schaffen hier neuen Wohnraum: Bis zum Ende des Jahres 2022 sollen 2.500 neue Wohnungen in Berlin, Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden entstehen – dabei orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien. Wir bleiben uns dabei treu und bieten immer mehr als nur umbauten Raum. Neue Quartiere und innovative Konzepte für das Wohnen gehören ebenso dazu wie unsere vielfältigen Serviceangebote. Und: Wir bereiten unsere Wohnungen technisch und energetisch auf die Zukunft vor.

Es gibt eine weitere Herausforderung in Deutschland, die viele Ideen und noch mehr Tatkraft erforderlich macht: der demografische Wandel. Trotz Zuwanderung wird unser Land älter und entsprechend braucht es Wohnungen, die für das Leben im Alter gemacht sind. Mit unseren Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen sind wir im Bereich des Seniorenwohnens gut aufgestellt und wollen diesen noch weiter ausbauen. Dabei ist unser Anspruch an einen lebenswerten und menschenwürdigen Umgang miteinander genauso groß wie der an eine altersgerechte Architektur und Ausstattung.

Das Stichwort „demografischer Wandel“ hat eine weitere Seite, die uns beschäftigt: der Fachkräftemangel. Es klingt wie eine Binsenweisheit und ist dennoch eine Tatsache, die uns sehr wichtig ist: Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter machen mit ihrem Können, ihrem Einsatz und ihrem Ideenreichtum unseren großen wirtschaftlichen Erfolg möglich. Und: Sie sind die Schnittstellen zu unseren wichtigsten Stakeholdern, den Mietern. Allein für die Anliegen unserer Mieter waren bei uns im Berichtsjahr über 600 Mitarbeiter im Einsatz.



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen SE

Es gehört zu unseren Kerninteressen, die besten Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden. Dazu bieten wir Perspektiven, wie sie nur ein sehr zukunftsorientiertes Unternehmen eröffnen kann: Flexible Arbeitszeitmodelle, moderne Arbeitsplätze und attraktive Sonderleistungen gehören genauso dazu wie umfangreiche Möglichkeiten zur Fortbildung. Rund 18.000 Stunden haben sich unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Jahr 2017 weitergebildet. Neben diesem individuellen und digital gestützten Lernen setzen wir auf die generationenübergreifende und wissensbewahrende Zusammenarbeit und Führung. Bei allem vertrauen wir unserer Unternehmenskultur, die auf gegenseitigem Respekt, auf Vielfalt und Chancengleichheit beruht.

Wir gehen strukturiert und planvoll vor – bei allem, was wir tun. Das gilt auch für unsere Anstrengungen im Bereich des nachhaltigen Wirtschaftens. Die Basis bildet unser Programm für Nachhaltigkeit, das aus unseren strategischen Zielen in fünf Handlungsfeldern sowie den damit verknüpften konkreten Maßnahmen besteht. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen in diesem Zusammenhang Projekte und Maßnahmen vor, die zeigen, dass wir viel unternehmen, um auf geradem Weg zu einem immer nachhaltigeren Unternehmen zu werden. Der Antrieb dafür sind die Erwartungen unserer Stakeholder – heute, morgen und in weiter Zukunft.

Berlin, im Mai 2018



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen SE

Das ist die Deutsche Wohnen: Geschäftsmodell und Konzernstruktur

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als „Deutsche Wohnen“ bezeichnet) gemessen an der Marktkapitalisierung gegenwärtig die drittgrößte börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft Europas. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und hat seinen Hauptsitz in Berlin.

Der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen umfasst mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 19,6 Mrd.¹⁾ Zu unserem Portfolio zählen auch Pflegeimmobilien mit rund 6.700 Pflegeplätzen²⁾ und Appartements für Betreutes Wohnen.

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig. Unsere Kernregionen befinden sich insbesondere im Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland, in Dresden, in Hannover/Braunschweig sowie in weiteren wachsenden Metropolregionen. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Ballungszentren bilden eine gute Basis für unseren Investitionsschwerpunkt Wohnimmobilien. Aufgrund des demografischen Wandels sehen wir in Pflegeimmobilien ebenfalls ein Wachstumsfeld.

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.

Die Deutsche Wohnen hat eine dreistufige Konzernstruktur. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen SE mit den Bereichen Asset Management, Corporate Finance, Finance, Tax, IT/Organisation, Human Resources, Marketing, Investor Relations, Corporate Communication, Strategy sowie Legal/Compliance. Sie agiert als klassische Holding.

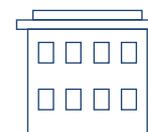
Den Mittelbau als Wertschöpfungsebene bilden die operativen Gesellschaften. Hierzu gehören die Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH (DWB), die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC), die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) und die FACILITA Berlin GmbH. Unsere Bestände werden durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Angaben zu den operativen Verantwortlichkeiten finden Sie in den Kapiteln „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“ sowie „Verantwortung für Umwelt und Klima“.

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.

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus agieren wir im Rahmen von strategischen Beteiligungen und bieten über Tochtergesellschaften immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Services. Nähere Informationen finden Sie im Geschäftsbericht 2017 Seite 24.

Managementansatz
GRI 201

GRI 102-1
GRI 102-3



Wohn- und
Gewerbeeinheiten

GRI 102-6
GRI 102-7

163.000

GRI 102-4

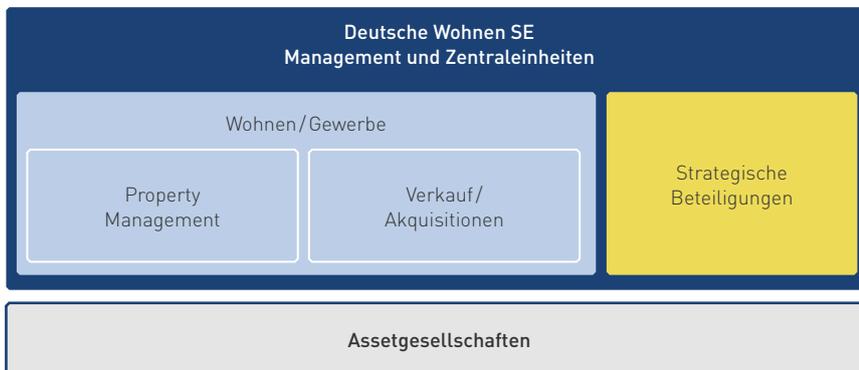
GRI 102-18

GRI 102-2

GRI 102-2

GRI 102-45

1) Ohne geleistete Anzahlungen, Immobilien im Bau und unbebaute Grundstücke.
2) Davon sind 4.132 Plätze zum 1. Januar 2017 übergegangen.



Die Deutsche Wohnen wird neben ihrer Börsennotierung im MDAX der Deutschen Börse in weiteren wesentlichen Indizes wie EPRA/NAREIT, GPR 250 sowie STOXX® Europe 600 geführt. MFS, BlackRock, Norges, Vonovia und APG halten derzeit (Stand 20. April 2018) rund ein Drittel der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen zwei Drittel der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privattaktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3 % nicht überschritten haben.

I GRI 102-5



VERANTWORTUNGSBEWUSSTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Unsere Ziele

Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern

- › Aufsetzen eines strategischen Nachhaltigkeitsprogramms
- › Etablierung eines Gremiums für Nachhaltigkeit
- › Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte

Nachhaltigkeits- anspruch der Deutsche Wohnen bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern

- › Aufsetzen eines Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten
- › Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern
- › Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau)

Ausbau des Stakeholderdialogs

- › Aktive Aufnahme von Nachhaltigkeitsthemen in die Stakeholderkommunikation
 - › Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre)
 - › Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene
-

Unser Weg zur Nachhaltigkeit

Die Deutsche Wohnen verfolgt ein neues strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – mit ambitionierten Zielen in fünf Handlungsfeldern und den daraus abgeleiteten Maßnahmen. Wir dokumentieren unseren Fortschritt und steuern unser Handeln mit aussagekräftigen Kennzahlen. So sichern wir Transparenz, Glaubwürdigkeit und Vergleichbarkeit unserer Leistungen.

Wir wollen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit eine führende Rolle in der Wohnimmobilienbranche einnehmen. Das sichert nicht nur die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens, sondern erfüllt auch die Erwartungen unserer Stakeholder. Dabei heißt es, strukturiert und planvoll vorzugehen.



Das Unternehmen nachhaltig steuern

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 drei größten Immobilienunternehmen Europas sieht sich die Deutsche Wohnen daher in der Pflicht, auch abseits ihrer ökonomischen Zwecke Verantwortung zu übernehmen.

Nach dem starken Unternehmenswachstum in den letzten Jahren steht die Deutsche Wohnen vor großen Herausforderungen. Diese begreifen wir als Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung noch konsequenter strategisch zu verankern und noch stärker in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

Vier Schwerpunkte der Unternehmensführung

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 – Mieter wie Käufer – 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 hat die Deutsche Wohnen ein entsprechendes Leitbild verabschiedet. Ergänzend haben wir unser Nachhaltigkeitsprogramm unter strategischem Blickwinkel überarbeitet.

Damit wir Herausforderungen und Chancen erkennen und proaktiv 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.

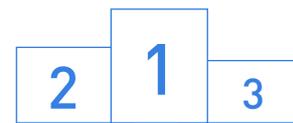
Bei alldem ist es für uns eine Selbstverständlichkeit, auf allen Ebenen unserer Geschäftstätigkeit rechtskonform und fair zu handeln. Dementsprechend hat die **Compliance** in unserer Unternehmensführung eine hohe Priorität.

Die verantwortungsbewusste Unternehmensführung als übergeordnetes Handlungsfeld dient als Rahmen für die weiteren, auch in unserem Leitbild beschriebenen Handlungsfelder. Dazu gehört die Verantwortung für unseren Immobilienbestand und den Neubau, für unsere Kunden 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.

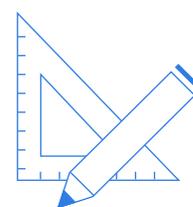
Wirtschaftliche Voraussetzungen stimmen

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 Wachstumsregionen gewährleistet. Damit wir das organische Wachstum der Deutsche Wohnen dauerhaft sichern, erhöhen wir die Qualität unseres Portfolios mit gezielten Investitionen in unseren Immobilienbestand. Darüber hinaus planen wir in den kommenden Jahren den Neubau von rund 2.500 Einheiten und schaffen damit dringend benötigten Wohnraum in unseren Kernregionen. Insgesamt profitieren wir in unserem wirtschaftlichen Handeln besonders von der Effizienz unserer Immobilienplattform mit ihren bestens geschulten Mitarbeitern.

| GRI 102-15



Eines der drei größten
Immobilienunternehmen Europas



2.500
neue Wohneinheiten
in Planung

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren. Deshalb wollen wir auf diesem Gebiet eine führende Rolle innerhalb der Wohnimmobilienbranche einnehmen sowie die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistungen vorantreiben.

Unser strategischer Ansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit Wohnqualität und Energieeffizienz. Wir investieren umfangreich in unsere Bestände, modernisieren sie proaktiv und setzen sie instand. Dabei achten wir stets auf energetische Rahmenbedingungen und den Einsatz umweltschonender und zugleich langlebiger Materialien.

Die Basis unseres Handelns ist unsere Unternehmenskultur. Sie beruht auf Glaubwürdigkeit, Transparenz und ethischem Handeln. Als Teil der Konzernstrategie spiegelt sich Nachhaltigkeit zudem in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

Unser Nachhaltigkeitsprogramm besteht aus strategischen und operationalisierten Zielen sowie damit verknüpften Maßnahmen. Zudem dokumentiert es unseren Fortschritt in den betreffenden Bereichen. Es ist die Grundlage für die Steuerung unserer nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen, die auch zum Erreichen unserer Unternehmensziele beitragen. Anfang dieses Jahres haben die Führungskräfte der verschiedenen Fachbereiche in Zusammenarbeit mit dem Vorstand das neue strategische Nachhaltigkeitsprogramm erarbeitet. Hierin haben wir eine stärkere Ausrichtung an handlungsfeldspezifischen Zielen vorgenommen sowie konkrete Maßnahmen und deren Steuerung anhand von Kennzahlen festgelegt. Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht stellen wir das neue Nachhaltigkeitsprogramm vor.

Für das Thema Nachhaltigkeit zeichnet der CEO im Vorstand verantwortlich. Die operative Verantwortung liegt beim Nachhaltigkeitsmanagement/CSR in der Abteilung Strategy. Im Jahr 2018 werden wir zudem ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etablieren.

Deutsche Wohnen gewinnt den EPRA Sustainability Most Improved Award 2017

Für unsere Bemühungen um mehr Transparenz in Bezug auf unser Nachhaltigkeitsreporting ist uns im September 2017 in London der EPRA Sustainability Gold Award in der Kategorie „Most Improved Award“ verliehen worden. Seit 2012 vergibt die European Public Real Estate Association (EPRA) jährlich die Sustainability Awards, um Unternehmen der Immobilienbranche zu mehr Offenheit in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting (EPRA sBPR) zu ermutigen. Im September 2014 wurde die zweite Version dieser Leitlinien eingeführt, an denen sich auch unsere Berichterstattung für das Berichtsjahr 2016 orientiert hat. Damit schaffen wir Kontinuität und Vergleichbarkeit für Investoren innerhalb der europäischen Immobilienwirtschaft in Bezug auf die Umweltauswirkungen unseres Portfolios sowie der eigenen Verwaltungsstandorte.



Das Prinzip Verantwortung

DEUTSCHE WOHNEN – UNSER LEITBILD FÜR NACHHALTIGKEIT

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. Wir wollen diese Erwartungen und Aufgaben 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 Energie 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, 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. Im Gegenteil: Wir stellen die Ansprüche, die wir an uns stellen, 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. Dazu kommen Maximen, die selbstverständlich sind, die wir aber trotzdem nennen wollen: Zum einen sind wir für unsere Stakeholder ein fairer und verlässlicher Partner. Zum anderen halten wir Gesetze und Vorschriften kompromisslos ein und messen unser Handeln an ethischen Maßstäben.



Von Zufriedenheit und nachhaltigem Neubau

Die Zufriedenheit unserer Kunden sichert unseren wirtschaftlichen Erfolg. Deshalb arbeiten wir stetig daran, dass unsere Kunden zufrieden sind und in uns einen Partner finden, der ihnen ein generationenübergreifendes, gutes und lebenswertes Wohnen möglich macht. 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 Smarthome-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 neue, moderne und lebenswerte Wohnungen. Für unsere Neubauvorhaben orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien, 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 modernisieren unsere technischen Anlagen und streben damit eine immer effizientere Verbrauchsregelung unserer Immobilien an. Mit Erfolg: Schon heute ist die Energiebilanz von rund drei Vierteln unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland. Kurz gefasst: Wir sind bei CO₂-Reduzierung und Klimaschutz auf dem richtigen Weg.



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. Das tun 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 entgegenzuarbeiten. 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 gegenseitigem Respekt, Vielfalt und Chancengleichheit 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

1. VERANTWORTUNGSBEWUSSTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern	a) Aufsetzen eines strategischen Nachhaltigkeitsprogramms	2018
	b) Etablierung eines Gremiums für Nachhaltigkeit	2018
	c) Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte	2019
Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern	a) Aufsetzen eines Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten	2019
	b) Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern	kontinuierlich
	c) Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung (Instandhaltung, Modernisierung, Neubau)	2018
Ausbau des Stakeholderdialogs	a) Aktive Aufnahme von Nachhaltigkeitsthemen in die Stakeholderkommunikation	2018
	b) Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre)	2018
	c) Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene	2018

2. VERANTWORTUNG FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND UND NACHHALTIGEN NEUBAU

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Hohe Zufriedenheit der Kunden	a) Ableitung von Maßnahmen aus der Durchführung regelmäßiger Mieterbefragungen alle 2 Jahre	kontinuierlich
	b) Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (insbesondere Entwicklung digitaler Formate)	kontinuierlich
Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit über dem Branchenstandard	a) Investitionsprogramm von mehr als EUR 1,2 Mrd. für die zeitgemäße Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten	2022
Schaffung von neuem Wohnraum in Ballungsgebieten	a) Investitionsprogramm für die Schaffung von 2.500 Wohneinheiten gemäß anerkannten Nachhaltigkeitskriterien	2022

3. VERANTWORTUNG FÜR MITARBEITER

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Gezielte Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiter	a) Implementierung eines Mitarbeiterempfehlungsprogramms b) Aufbau verschiedener Talentpools c) Ausbau des Active Sourcing	2018
Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten	a) Durchführung regelmäßiger Mitarbeiterbefragungen alle 2 Jahre b) Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Steigerung der Arbeitsplatzattraktivität c) Einführung eines bedarfsgerechten digitalen Gesundheitsmanagements d) Ausbau langfristiger Anreizsysteme	2018
Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen	a) Stärkung der Führungskräfte in ihrer sich verändernden Rolle b) Ausbau digitaler Lern- und Kommunikationsformate c) Verbreiterung des Angebots an Ausbildungsberufen und dualen Studiengängen d) Mindestens 90% der Azubis erhalten nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Angebot zur Übernahme e) Förderung des Nachwuchses aus den eigenen Reihen durch Talentprogramm	2018
Diskriminierungsfreiheit sicherstellen	a) Einhaltung der Verhaltensrichtlinien b) Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen-Gruppe sind Frauen	kontinuierlich

4. VERANTWORTUNG FÜR UMWELT UND KLIMA

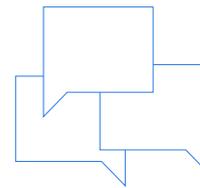
Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Einsparung von jährlich 20.000 t CO₂-Emissionen ab 2022	a) Energetische Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten	2022
	b) Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen zur Umstellung auf moderne Anlagentechnik	2020
	c) Massenpilotprojekt Smarthome-Lösung Aktorik/Sensorik zur intelligenten Gebäudesteuerung für 3.000 Wohneinheiten in Berlin	2018
	d) Schrittweise Reduzierung des ölversorgten Portfolios auf maximal 1% mit Wechsel auf umweltverträgliche Energieträger	2021

5. VERANTWORTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements	a) Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement	2021
	b) Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Modernisierungsprojekten	2019
	c) Engagement für Nachwuchsförderung im Sport	2018
Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur	a) 4 – 5% der Neuvermietungsflächen stellen wir für soziale und gemeinnützige Zwecke zur Verfügung	kontinuierlich
	b) Aktive Gestaltung der (Klein-)Gewerbeansiedlungen in den Beständen	kontinuierlich

Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen

Die Deutsche Wohnen baut sowohl ihre Nachhaltigkeitsstrategie als auch ihre -berichterstattung zu den als relevant erkannten Themen innerhalb ihrer Handlungsfelder auf. Um die für unsere Geschäftstätigkeit wichtigen Aspekte herausarbeiten zu können, behalten wir die aktuellen Entwicklungen und Trends kontinuierlich im Auge. Darüber hinaus stehen wir im regelmäßigen Austausch mit allen Stakeholdern. Sie helfen uns mit ihren Einschätzungen, besser zu verstehen, vor welchen Herausforderungen wir stehen und wie unsere eigenen Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit einzuordnen sind.



500

Befragte bei der zweiten
Stakeholderumfrage

Systematische Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung der Stakeholder

Im Einklang mit den GRI-Leitlinien haben wir im Herbst 2015 unsere zweite Stakeholderbefragung durchgeführt. Dafür haben wir mehr als 500 Mitarbeiter, Geschäftspartner, Mieter, Käufer, Analysten, Investoren sowie Akteure aus Politik und Gesellschaft online um ihre Meinung gebeten.

| GRI 102-43

Sie sollten aus ihrer Perspektive die wichtigsten Themen der Deutsche Wohnen in unseren Handlungsfeldern benennen und bewerten. Vorstand und oberster Führungskreis der Deutsche Wohnen identifizierten anschließend die aus Unternehmenssicht relevantesten Themen in einem extern moderierten Workshop. Diese bilden den Schwerpunkt unseres Nachhaltigkeitsmanagements und der dazugehörigen Berichterstattung. Ergänzt um wirtschaftliche Auswirkungen orientieren sich an ihnen auch die ausgewählten GRI-Aspekte und -Indikatoren des vorliegenden Berichts.

Seit 2018 fordert der Gesetzgeber nach den Vorgaben des CSR-RUG die Veröffentlichung einer Nichtfinanziellen Konzernklärung. Da der Wesentlichkeitsbegriff von GRI und CSR-RUG nicht einheitlich interpretiert wird, orientieren wir uns im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht weiterhin an den GRI-Vorgaben zur Bestimmung wesentlicher Themen. Die nächste Stakeholderbefragung haben wir für Herbst 2018 angesetzt. Im Anschluss daran werden wir auch die interne Einordnung der Themen nach den Auswirkungen der Geschäftstätigkeit im Sinne der neuen GRI-Standards berücksichtigen.

| GRI 102-46

Liste der wesentlichen Themen

I GRI 102-47

Handlungsfeld	Wesentliche Themen	GRI-Standards ³⁾
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	<ul style="list-style-type: none"> > Langfristige wirtschaftliche Stabilität > Transparenz und Dialog mit den Stakeholdern > Klare Unternehmensvision und -strategie in Bezug auf Nachhaltigkeit > Compliance 	<ul style="list-style-type: none"> > GRI 201 – Wirtschaftliche Leistung (i) > GRI 203 – Indirekte ökonomische Auswirkungen (i, a) > GRI 205 – Korruptionsbekämpfung (i) > GRI 206 – Wettbewerbswidriges Verhalten (i) > GRI 415 – Politische Einflussnahme (i, a) > GRI 418 – Schutz der Kundendaten (i, a)
Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	<ul style="list-style-type: none"> > Regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung > Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten > Dialog mit Mietern > Auswahl nachhaltiger Lieferanten und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau 	<ul style="list-style-type: none"> > GRI 204 – Beschaffungspraktiken (a) > GRI 301 – Materialien (i, a) > GRI 308 – Umweltbewertung der Lieferanten (a) > GRI 413 – Lokale Gemeinschaften (i, a) > GRI 414 – Soziale Bewertung der Lieferanten (a) > GRI 416 – Kundengesundheit und -sicherheit (i, a) > GRI 417 – Marketing und Kennzeichnung (i, a)
Verantwortung für Umwelt und Klima	<ul style="list-style-type: none"> > Innovationen bei Wärme- und Energieerzeugung im Bestand > Energetische Modernisierung des Bestands 	<ul style="list-style-type: none"> > GRI 302 – Energie (i, a) > GRI 303 – Wasser (i, a) > GRI 305 – Emissionen (i, a) > GRI 306 – Abwasser und Abfall (i, a)
Verantwortung für Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> > Qualifizierte Aus- und Weiterbildung > Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit > Vielfalt und Chancengleichheit > Transparente Strukturen und Mitspracherechte 	<ul style="list-style-type: none"> > GRI 401 – Beschäftigung (i) > GRI 402 – Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis (i) > GRI 403 – Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (i) > GRI 404 – Aus- und Weiterbildung (i) > GRI 405 – Vielfalt und Chancengleichheit (i) > GRI 406 – Gleichbehandlung (i)
Verantwortung für die Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> > Quartiersentwicklung > Förderung historischer Bausubstanz und Denkmalschutz 	<ul style="list-style-type: none"> > GRI 203 – Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen (i) > GRI 413 – Lokale Gemeinschaften (i, a)

Erstmals Nichtfinanzielle Erklärung abgegeben

Die Nichtfinanzielle Erklärung haben wir bereits auf der Grundlage der GRI-Standards erstellt. 2017 konnten wir in einem internen Prozess unter Einbindung der betreffenden Fachabteilungen und des Vorstands die wesentlichen Themen entsprechend dem CSR-RUG definieren. Dabei haben wir die Auswirkungen und Risiken durch die Deutsche Wohnen auf die im Gesetz benannten Nachhaltigkeitsbelange bewertet, ebenso wie deren Bedeutung für das Verständnis unseres Geschäftsverlaufs.



In Anlehnung an die vom CSR-RUG vorgegebenen Aspekte nehmen wir in der Nicht-finanziellen Konzernklärung Stellung zu den Themen Korruptionsbekämpfung, Energie, Materialien, Bodenverschlechterung, Kontamination und Alllastensanierung, Beschäftigung, lokale Gemeinschaften und Menschenrechte. Deren Reihenfolge ergibt sich aus der Bewertung der Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf das Unternehmensumfeld einschließlich der Wertschöpfungskette.

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

Enger Austausch mit Partnern und Interessengruppen

GRI 102-40
GRI 102-42
GRI 102-43
GRI 102-44

Um nachhaltig handeln zu können, wollen wir die Bedürfnisse unserer Stakeholder noch besser kennenlernen. Denn es sind ihre Interessen, von denen die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in hohem Maße bestimmt werden. Daher haben wir sowohl für die Ausarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie als auch für den Aufbau unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung folgende Stakeholdergruppen und deren Anforderungen identifiziert: (potenzielle) Kunden (Mieter und Käufer), (potenzielle) Mitarbeiter, Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen), Geschäftspartner, Politik und Verwaltung, Verbände sowie Medien. Mit allen genannten Gruppen stehen wir in einem regen und vielfältigen Austausch, auch während des Berichtsjahres.

Stakeholder	Kernthemen	Spezifische Dialogformate und Häufigkeit
(Potenzielle) Kunden (Mieter/Käufer)	Mieter: Bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern Käufer: Quartiersentwicklung, Bausubstanz, Mietersensibilisierung	Homepage, Service Points, Service Center, Newsletter, E-Service, Broschüren, Quartiersfeste, Ausstellungen, Mieterinformationsveranstaltungen und Mieterbüros bei größeren Modernisierungsmaßnahmen, Mietersprechstunden, Dialogplattform, persönliche Gesprächstermine/Besuche, Mieterbefragung, gemeinsame Gespräche mit Mietern und Politik, Wunschwohnungstelefon
(Potenzielle) Mitarbeiter	Langfristige wirtschaftliche Stabilität, Mitarbeiterbelange	Homepage, Intranet, Broschüren (unter anderem zur Ausbildung), zweijährliche Mitarbeiterbefragung, jährliches Mitarbeitergespräch, Jahresabschlussgespräch, Fokusgruppe (vierteljährlich), themenspezifische Mitarbeiteransprachen durch den Vorstand (i. d. R. 2 x p. a.), jährliches Sommerfest, Ausstellungen, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter „bruno“, Welcome-Package und Welcome-Days für neue Mitarbeiter, Klausurtagungen
Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)	Transparenz und Dialog, Nachhaltigkeitsstrategie, langfristige wirtschaftliche Ausrichtung, Arbeitgeberattraktivität, Bestand	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsbericht, Homepage, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Hauptversammlung, Property-Touren, Roadshows, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Geschäftspartner	langfristige wirtschaftliche Ausrichtung, Nachhaltigkeitsstrategie, Mitarbeiterqualifizierung	Homepage, Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Messebeteiligungen, Ausschreibungen
Politik und Verbände	Bestand, bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern, Mitarbeiterbelange	Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Homepage, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse, Modernisierungsvereinbarungen mit Bezirken, persönliche Gespräche
Medien	Bestand, bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern, Mitarbeiterbelange	Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Unternehmensbroschüre, Homepage, Pressemeldungen und -termine, Konferenzen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten

Im Dialog mit ...

| GRI 102-44

... unseren Kunden

Für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist es essenziell, dass wir uns an den Bedürfnissen und Anforderungen unserer Mieter und Mietinteressenten ausrichten. Um diese bestmöglich kennenzulernen, ist der kontinuierliche und vielfältige Austausch mit unseren Kunden unabdingbar. In 23 Service Points stehen unsere Mitarbeiter vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Bei anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen wir frühzeitig Informationen bereit. Zugleich können Interessierte über Mieterinformationsveranstaltungen, Mietersprechstunden oder auch persönlich Kontakt mit uns aufnehmen. Dabei haben wir nicht nur den Informationsaustausch verstärkt. Wir haben zudem Partizipationsansätze erfolgreich erprobt und binden unsere Kunden mehr und mehr – zum Beispiel in Gestaltungsfragen von Gebäuden und Außenanlagen – mit ein. Wertvolles Feedback und wichtige Hinweise haben wir aus unserer 2017 durchgeführten Mieterbefragung erhalten. Insgesamt fiel die Umfrage positiv aus. So sind über 70 % der Kunden mit der Deutsche Wohnen als Vermieter zufrieden. Dennoch bleibt es unser Ziel, die Kundenzufriedenheit noch weiter zu steigern.



... unseren Mitarbeitern

Regelmäßige und strukturierte Mitarbeitergespräche sind die Basis des Austauschs mit unseren Mitarbeitern. Seit 2014 führen wir zudem alle zwei Jahre systematische Mitarbeiterbefragungen durch. Sie liefern uns wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse unserer Beschäftigten und bilden zugleich die Grundlage für unsere Personal- und Organisationsentwicklung. Die letzte Mitarbeiterbefragung 2016 ergab, dass sowohl Mitarbeiterzufriedenheit als auch Identifikation mit dem Unternehmen hoch sind: Über 77 % der Befragten sind mit uns als Arbeitgeber zufrieden. Die nächste Mitarbeiterbefragung findet im Frühjahr 2018 statt. Für die Interessen unserer Mitarbeiter setzt sich zudem die 2007 gegründete Fokusgruppe ein, die aktuelle Unternehmensthemen aufgreift.

... Finanzmarktakteuren

Auch im Geschäftsjahr 2017 standen wir in regelmäßigem Austausch mit Aktionären, Analysten und (potenziellen) Investoren. Insgesamt führten Vorstand und Investor-Relations-Team rund 500 Treffen mit Investoren durch – insbesondere auf Property-Touren, Konferenzen und Roadshows in Europa, den USA und Asien. Dabei konnten wir einen offenen und transparenten Einblick in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie gewähren sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven präsentieren.



... Geschäftspartnern

Mit den Unternehmen und Handwerksfirmen in unserer Lieferkette streben wir eine faire und langfristig angelegte Partnerschaft an. Zu den Finanzierungsbedingungen 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.

... Medienvertretern

Über Pressekonferenzen, aktuelle Pressemeldungen und auch über zahlreiche persönliche Gespräche mit Journalisten halten wir den regelmäßigen Kontakt mit unterschiedlichen Medienvertretern.

Im Gespräch mit Politik und Verwaltung

| Managementansatz
GRI 415

Die Expertise der Deutsche Wohnen als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ist bei der Politik in Bund, Ländern und Kommunen gefragt. Im Großraum Berlin sind wir mit rund 114.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten 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. 2017 standen wir vermehrt in Verhandlungen mit kommunalen Entscheidungsträgern und haben so den Austausch mit Politik und Verwaltung auf Gemeinde- beziehungsweise Bezirksebene ausgebaut.

Offene Diskussion im Berliner Abgeordnetenhaus

Im Juni 2017 diskutierte unser Vorstandsvorsitzender Michael Zahn in einer Sitzung des Bauausschusses des Berliner Abgeordnetenhauses offen über die Themen Mietpiegel, Service, Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen und im Besonderen die Sanierung der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin-Kreuzberg. Der CEO nutzte die Gelegenheit, um in großer Runde Geschäftsgrundsätze, Philosophie und Haltung der Deutsche Wohnen näher zu erläutern. Dies erwies sich als hilfreich zur Klärung der Positionen und war ein Beitrag zur Vertiefung des Dialogs mit den politischen Repräsentanten und der Stadtgesellschaft.

Dialog mit Bezirkspolitikern in Berlin-Spandau

Die Deutsche Wohnen möchte mit Dialogbereitschaft Kommunikationskanäle in die Politik öffnen. Der konkrete persönliche Austausch mit politischen Akteuren schafft die Möglichkeit, die jeweiligen Positionen der Beteiligten darzulegen. Beispielsweise haben wir Parteivertreter in unsere Zentrale, die Service Points und in die Quartiere vor Ort eingeladen. Dort konnten wir sie umfassend über Strategie, Praxis und Engagement der Deutsche Wohnen informieren und aufgelaufene Missverständnisse ausräumen.

Vereinbarung zu sozialverträglicher Sanierung einer Wohnanlage in Berlin-Pankow

Die Deutsche Wohnen und das Bezirksamt Pankow, vertreten durch die Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, unterzeichneten im August 2017 eine gemeinsame Erklärung über den sozialverträglichen Ablauf von Sanierungsmaßnahmen in der Wohnanlage Grellstraße/Prenzlauer Allee in Berlin-Pankow. In konstruktiven Gesprächen haben wir gemeinsam einen Weg gefunden, etwaige Ängste und Befürchtungen der Mieter noch vor Erteilung der relevanten Genehmigungen und vor Baubeginn zu entkräften.

Transparenz zu Spenden, Mitgliedsbeiträgen und staatlicher Unterstützung

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, beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, bei der European Public Real Estate Association und beim Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen auf über EUR 300.000. Das Sommerfest der größten Parlamentarierversammlung des Deutschen Bundestags, des Parlamentskreises Mittelstand (PKM) der CDU/CSU-Fraktion, haben wir 2017 mit EUR 5.000 unterstützt.

I GRI 415-1

Heizungsausfälle: Deutsche Wohnen zieht Konsequenzen aus öffentlicher Kritik

Im Winter 2016/2017 kam es in einigen Berliner Wohnsiedlungen der Deutsche Wohnen zu Heizungsausfällen. Das mediale Echo war groß und wurde nicht selten von Pauschalierungen begleitet. Wir haben die Gelegenheit ergriffen und im Gesamtbestand konkrete Maßnahmen eingeleitet, um zukünftigen Heizungsausfällen vorzubeugen. Fehler haben wir in der Abstimmung mit zum Beispiel Dienstleistern, Servicepartnern, aber auch mit unseren Kunden erkannt. Auch diese Probleme sind wir konsequent angegangen, indem wir den Informationsaustausch und die Meldungskette verbessert haben. Dies führte dazu, dass bereits im Winter 2017/2018 weniger Fälle aufgetreten sind.

Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz

Managementansätze
GRI 102-16, GRI 102-17
GRI 205, GRI 206,
GRI 307, GRI 419

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) sind wichtige Grundsätze für die Deutsche Wohnen. Für die Beachtung der rechtlichen Normen sind insbesondere die Führungskräfte und der Compliance Officer verantwortlich. Letzterer ist zentraler Ansprechpartner in allen Compliance-Fragen. Er informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante gesetzliche Vorschriften sowie die Folgen bei Regelverletzungen.

| GRI 102-11

Die Gesellschaft hat im Jahr 2017 auch ein Hinweisgebersystem eingerichtet, das Beschäftigten und Vertragspartnern der Deutsche Wohnen-Gruppe ermöglicht, Hinweise auf mögliche schwerwiegende Rechts- und Regelverstöße an einen Vertrauensanwalt zu melden. Dies kann auf Wunsch anonym erfolgen; Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwaltes geschützt. Dieser nimmt die Verdachtsfälle auf, wertet sie aus und leitet sie im Bedarfsfall an den Compliance Officer weiter. Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten Korruptionsvorfälle.

| GRI 205-3

Unsere Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Richtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Sie stehen auch unternehmensweit im Intranet zur Verfügung. Bei etwaigen Aktualisierungen ist die Kenntnisnahme ausdrücklich zu bestätigen. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken. Die Mitarbeiter werden mittels eines Online-Trainings über die Grundlagen von Compliance geschult. Die Schulung enthält einen Abschlusstest, wird bei erfolgreicher Teilnahme mit einem Zertifikat bestätigt und ist grundsätzlich verpflichtend.

Vorgänge mit eventuell kartellrechtlicher Bedeutung (zum Beispiel Ankäufe) werden einer entsprechenden Prüfung unterzogen, und sofern die Voraussetzungen gegeben sind, wird beim Bundeskartellamt die kartellrechtliche Freigabe eingeholt.

Risikomanagement sichert Früherkennung und schnelle Reaktion

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen zielt darauf ab, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Unser Risikomanagementsystem stellt sicher, dass als wesentlich erkannte Risiken frühzeitig und vollständig an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden. Nur so können wir entsprechende Gegenmaßnahmen einleiten, die einen möglichen Schaden abwenden beziehungsweise limitieren.

Wir haben im Risikomanagement klare Verantwortlichkeiten definiert. Zum einen sensibilisieren wir jeden Mitarbeiter in seinem Risikobewusstsein und halten ihn dazu an, potenzielle Risiken zu melden. Zum anderen haben wir im Unternehmen Risikoverantwortliche benannt, die für die Erkennung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich zuständig sind.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement trägt der Vorstand. Das Führungsgremium 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. Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

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

Nachhaltigkeitsbezogene Risiken erkennen wir vorrangig im Bereich vorsorgender Umweltschutz. Das betrifft etwa Gesetzesänderungen zu Energieeinsparverordnungen, zur ökologischen Gesetzgebung oder zu Bauvorschriften (Risikokategorie 2). Des Weiteren bestehen Risiken beim Datenschutz (Risikokategorie 1) sowie hinsichtlich der Qualität des Gebäudebestands. Letztere beziehen sich zum Beispiel auf den Zustand technischer Anlagen oder das Vorkommen von Schadstoffen (Risikokategorie 8). Im Rahmen des Risikomanagements werden auch Compliance- und Korruptionsrisiken der regelmäßigen sowie anlassbezogenen Risikoinventur unterzogen.

I GRI 102-11

Korruptionsrisiken vorbeugen und bekämpfen

Korruptions- und Bestechungsrisiken sind für die Immobilienbranche ein wichtiges Thema. Auch die Deutsche Wohnen sieht sich damit konfrontiert, sind wir doch vor allem in Regionen mit einem knappen Wohnungsangebot und hohem Nachfragedruck tätig. Dies lässt die Gefahr von Bestechungsversuchen gegenüber Mitarbeitern steigen, die etwa für die Wohnungsvermietung oder die Vergabe von Bauaufträgen zuständig sind. Zudem können auch Dritte einschließlich Amtsträgern betroffen sein, wenn es um eine schnellere Umsetzung von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen oder die Erlangung wettbewerbswidriger und unberechtigter Vorteile geht.

Aus den genannten Gefahrenlagen leiten wir ein wesentliches Risiko eines Reputations- und Glaubwürdigkeitsverlusts für das Unternehmen ab. Deshalb haben wir klare Regeln zur Korruptionsprävention verbindlich implementiert, die zentraler Bestandteil des Compliance Managements sind. Neben der Verhaltensrichtlinie ist dafür eine Antikorruptionsrichtlinie maßgebend, die Korruption ausdrücklich verbietet. Unsere Mitarbeiter sind insbesondere nicht berechtigt, Zuwendungen im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses anzunehmen. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile untersagen die Richtlinien. Unsere Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter für deren Einhaltung besonders zu sensibilisieren.

Für die kontinuierliche Weiterbildung auf diesem Gebiet nutzen wir ein eigenes E-Learning-Programm. Wir haben außerdem eine nach Wertgrenzen gestaffelte Unterschriftenregelung in Kraft gesetzt, die nach dem Vier-Augen-Prinzip funktioniert. Sie verlangt bei Auftragsvergaben eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle.

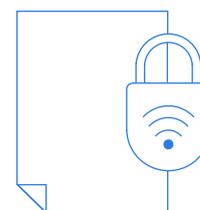
Im Rahmen unserer regelmäßigen Risikoberichterstattung evaluieren wir etwaige Verdachts- und Korruptionsfälle. Falls notwendig, passen wir unsere Prozesse oder Richtlinien entsprechend an.

Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz gewährleistet

Managementansatz
GRI 418

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten ihrer Kunden, Mitarbeiter, Bewerber, Geschäftspartner zum Beispiel 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. Die Datenverarbeitungsprozesse werden dokumentiert.

Das Unternehmen hat einen externen Datenschutzbeauftragten bestellt, der uns bei der Ausgestaltung der Maßnahmen zum Datenschutz und der Datensicherheit berät und mit dem alle Datenverarbeitungsprozesse abgestimmt werden. Zudem obliegt ihm die Durchführung von Prüfroutinen. Ein interner Datenschutzkoordinator fungiert als Schnittstelle zu den internen Ansprechpartnern, die sich je Fachbereich mit den spezifischen Datenschutzthemen befassen.

Anpassung
an die neuen
DSGVO-
Richtlinien

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen können Personen, deren Daten verarbeitet werden, Beschwerden äußern, wenn der Verdacht einer nicht rechtskonformen Verarbeitung ihrer Daten besteht. In diesem Fall wird der Datenschutzbeauftragte informiert und kann in die Beantwortung der Beschwerden einbezogen werden. Im Berichtsjahr gab es keine Vorfälle und begründete, relevante Beschwerden von Personen in Bezug auf den Verlust von Kundendaten.

I GRI 418-1

EU-Datenschutz-Grundverordnung: Vorgaben fristgerecht umgesetzt

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) sind die zentralen Gesetze, die allgemein gültige Regeln des Datenschutzes festlegen. Die DSGVO, die ab 25. Mai 2018 anwendbar ist, stellt erhöhte Anforderungen zum Datenschutz auch an unser Unternehmen. Entsprechende Anpassungen unserer Geschäftsprozesse und unserer Datenschutzformalien an die neuen datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben wir vorgenommen.

Zum Schutz der Daten sind erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend optimieren. Es bestehen aktualisierte Richtlinien zum Datenschutz und zur Datensicherheit. Unsere Mitarbeiter werden mit Beginn des Arbeitsverhältnisses zu Vertraulichkeit verpflichtet und regelmäßig zum Thema Datenschutz und Datensicherheit geschult.

Wahrung der Menschenrechte

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig, ebenso wie ihre direkten Lieferanten. Mit der Einhaltung geltender nationaler Gesetze können Menschenrechtsverstöße im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Zu den gesetzlichen Regelungen gehören auf diesem Gebiet unter anderem das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, das Verbot von Diskriminierung und das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen.

Die Wahrung der Menschenrechte ist für uns selbstverständlich und gehört untrennbar zu unserer Unternehmenskultur. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter etwa aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung.



Vielfalt fördern



VERANTWORTUNG FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND UND NACHHALTIGEN NEUBAU

Unsere Ziele

Hohe Zufriedenheit der Kunden

- › Ableitung von Maßnahmen aus der Durchführung regelmäßiger Mieterbefragungen alle 2 Jahre
- › Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (insbesondere Entwicklung digitaler Formate)

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

- › Investitionsprogramm von mehr als EUR 1,2 Mrd. für die zeitgemäße Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten

Schaffung von neuem Wohnraum in Ballungsgebieten

- › Investitionsprogramm für die Schaffung von 2.500 Wohneinheiten gemäß anerkannten Nachhaltigkeitskriterien
-



Zielvorgabe: Zufriedene Mieter

Wir ermöglichen lebenswertes Wohnen und bieten eine zeitgemäße Ausstattung sowie umfangreiche Services. Für unsere Mieter sind wir mit unserem zentralen Service Center und den Service Points flächendeckend präsent. Denn wir wollen, dass unsere Kunden zufrieden sind.

2017 haben wir erstmals eine Mieterbefragung durchgeführt – mit guter Resonanz und wertvollen Erkenntnissen für unsere zukünftige Ausrichtung. 70 % der Befragten sind mit uns als Vermieter zufrieden. Service, Sicherheit und Sauberkeit gehören für unsere Mieter zu den wichtigsten Themen beim Wohnen.

Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten

Das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen ist stark von sich wandelnden Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt – gegenwärtig und in Zukunft. So wird zum Beispiel die Einwohnerzahl in den Großstädten Deutschlands erheblich steigen. In 20 Jahren leben etwa 500.000 Menschen mehr in Berlin als heute – eine Zunahme der Bevölkerung um 15%. In anderen Großstädten ist die Entwicklung vergleichbar. Laut Studien ist es besonders die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen, die für den Zuzug sorgt. Dagegen stehen rund eine Million fehlende Wohnungen in Deutschland, vor allem in den Metropolen. Zudem sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnungen um rund ein Drittel und die Mieten um 15% gestiegen.

Unsere Lebens- und Wohnwelt revolutioniert sich. Der Markt für Smarthome-Lösungen wächst bis 2022 auf rund EUR 4,3 Mrd. Besonders für die Immobilienwirtschaft wird die Digitalisierung ein maßgebliches Handlungsfeld sein, so auch für die Deutsche Wohnen. Zugleich altert unsere Gesellschaft: 21,5 Mio. Menschen werden im Jahr 2040 älter als 66 Jahre sein. Mehr und mehr erfasst der demografische Wandel auch das Thema Pflegebedürftigkeit: Schon heute haben 760.000 ältere Menschen einen Anspruch auf einen Heimplatz, Tendenz stark ansteigend.

Auswirkungen auf Menschen, Nachbarschaften und Umwelt in den Blick nehmen

Die Deutsche Wohnen bietet ein Produkt, welches das Wohlbefinden der Menschen und die Qualität des Zusammenlebens in lokalen Gemeinschaften beeinflusst. Das betrifft neben der Wohnsituation auch die Gestaltung von Grünanlagen und die Entwicklung von Quartieren. Unser Ziel ist die Stärkung und Entwicklung von Nachbarschaften. Dabei verbinden wir die wirtschaftliche mit der sozialen Verantwortung. Denn die langfristige Stabilität des Unternehmens kann durch eine hohe Mieterzufriedenheit gefestigt werden, die wir kontinuierlich steigern wollen.

Die Kundengesundheit und -sicherheit haben für uns höchste Priorität. Potenziell kontaminierte Materialien wie Asbest, welches typischerweise in den 1970er-Jahren verbaut wurde, werden im Rahmen von Mieterwechseln oder im Zuge von Projekten entfernt. Die Altmaterialien lassen wir vorschriftsmäßig entsorgen, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen. Daneben richten wir uns für einen optimalen Gesundheitsschutz und die Gewährleistung der Sicherheit nach den aktuellsten Vorschriften. So haben wir mittels Bestell- und Einkaufslisten Vorgaben aufgestellt, welche Materialien verbaut werden dürfen. Zu den ökologischen Aspekten bei Bestand und Neubau informieren wir im Kapitel „Verantwortung für Umwelt und Klima“.

Im Rahmen unseres Lieferantenmanagements bewerten wir unsere Lieferanten auch nach ökologischen und sozialen Gesichtspunkten. Die von uns beauftragten Planer und Baufirmen sind überwiegend in Deutschland beziehungsweise in regionalen Märkten präsent. So begrenzen wir aufgrund der hohen gesetzlichen Standards nachhaltigkeitsbezogene Risiken. Hinsichtlich des Beschaffungsprozesses müssen wir allerdings mit einer Angebotsverknappung bei der Verfügbarkeit von Handwerksfirmen umgehen.

Für einen nachhaltigen Bestand nutzen wir die Umsetzung unserer Qualitätsstandards als Hebel: Wir halten unsere Immobilien im Zuge von Modernisierungen technisch und energetisch auf zeitgemäßem Stand, statten sie marktüblich und generationengerecht aus und passen sie den neuen Anforderungen und Möglichkeiten im digitalen Bereich an. Im Neubau richten wir uns nach anerkannten Nachhaltigkeitskriterien bei Entwicklung, Planung und Bau. Damit erreichen wir positive Auswirkungen über den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg.

Managementansätze

GRI 203
GRI 204
GRI 301
GRI 307
GRI 308
GRI 413
GRI 414
GRI 416
GRI 417



Anstieg der
Smarthome-
Lösungen
bis 2022 um



EUR
4,3 Mrd.

Managementstrukturen für effiziente Zielerreichung

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

1. Die hohe Zufriedenheit unserer Mieter 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. Entsprechende Konzepte zur Verknüpfung von Serviceleistungen mit einem intelligenten Zuhause werden wir zielgerichtet weiterentwickeln.
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.

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 das Management von Mietverträgen und die Kundenbetreuung, die technische Instandhaltung der Bestände und die Entwicklung unseres Portfolios einschließlich des Neubaus. Das infrastrukturelle Facility Management einschließlich des Qualitätsmanagements übernimmt in unseren Berliner Beständen die FACILITA.

Zufriedenheit der Mieter steht im Mittelpunkt

Wir wollen Mietergemeinschaften stärken, um eine stabile Quartiersentwicklung zu ermöglichen. Dabei hilft uns ein dauerhaft niedriger Leerstand. Diesen erreichen wir mit einer effizienten Verwaltung und schnellen Bearbeitungszeiten in den Service Points. Damit begegnet die Deutsche Wohnen sowohl möglichen Kosten- als auch Reputationsrisiken für das Unternehmen.

Mit dem Ziel einer hohen Kundenzufriedenheit verantworten die DWI und DWKS die Steuerung für das bundesweite Netz unserer Service Points und Vermietungsbüros. Dort bieten wir den Mietern 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 Steuerung, Mietenmanagement, Forderungsmanagement sowie der Betrieb der Deutsche Wohnen Service Center GmbH (DWSC) als zentralem Service Center.

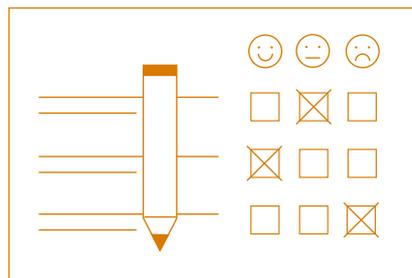
Um mehr über die Zufriedenheit der Kunden zu erfahren, haben wir 2017 erstmalig eine breit angelegte Mieterbefragung durchgeführt. Diese Erhebung wollen wir künftig in regelmäßigen Abständen wiederholen, um daraus den Bedarf und Erfolg konkreter Verbesserungsmaßnahmen ableiten zu können.



Unsere Mieter haben das Wort

Hier die Ergebnisse der Mieterbefragung im Überblick:

- > 70% unserer Mieter sind mit uns als Vermieter zufrieden
- > 80% der Befragten sind mit ihrer Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden
- > Lediglich 4% sind überhaupt nicht zufrieden
- > Über 80% der Mieter haben ein hohes Interesse an mehr persönlichen Kontaktmöglichkeiten vor Ort oder in Wohnnähe
- > Verbesserungswünsche gibt es bei Service, Kommunikation, Wohnung und Wohnanlage
- > Der Service ist der entscheidende Faktor für die Zufriedenheit der Kunden mit ihrem Vermieter und ihrer Wohnung
- > Das Thema Sicherheit im Wohnumfeld wird als besonders wichtig eingestuft
- > Eine Mehrheit ist an Online-Services über eine Service-App interessiert



Im Spätsommer 2017 wollten wir im Rahmen einer mehrwöchigen Befragung von unseren Mietern wissen, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnung, ihrer Wohnanlage und der Deutsche Wohnen als Vermieter sind. Rund 29.000 – etwa 20% unserer Mieter – nahmen die Chance wahr, uns Feedback zu geben.

„Wir freuen uns über die große Resonanz“, so Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen. „Es wurde deutlich,

dass die Mieter mit ihren Wohnungen sowie mit der Deutsche Wohnen als Vermieter insgesamt zufrieden sind. Gleichzeitig zeigen uns die Ergebnisse auch, wo wir besser werden müssen, und bestätigen unsere Strategie, die Kundenorientierung weiter auszubauen.“

Über alle Regionen hinweg sind vier von fünf Befragten mit ihrer Wohnung zufrieden bis sehr zufrieden. Gefragt nach den wichtigsten Punkten in Bezug auf ihre Wohnanlage und ihr Wohnumfeld nannten die Mieter vor allem die Aspekte Sicherheit, Sauberkeit und Müllentsorgung. Michael Zahn: „Das Thema Sicherheit im Wohnumfeld stufen unsere Kunden als besonders wichtig ein. Dies ist nicht nur ein wichtiger Hinweis für uns als Vermieter, sondern meines Erachtens auch von gesellschaftspolitischer Relevanz. Wir werden unseren Teil dazu beitragen, dass bei den so wichtigen Aspekten Sauberkeit und gepflegte Grünanlagen die richtigen Weichen gestellt werden.“

Über die hohe Teilnahmequote bei der Befragung freute sich nicht nur die Deutsche Wohnen, sondern auch das Deutsche Kinderhilfswerk: Für jeden ausgefüllten Fragebogen spendete die Deutsche Wohnen EUR 1 an das Projekt „Chancengerechter Bildungsstart“, das Kindern in ganz Deutschland einen gefüllten Schulranzen zum Schulanfang schenkt; insgesamt kamen dadurch rund EUR 30.000 zusammen.

Qualität der Angebote und Konzepte laufend verbessern

Im Interesse unserer Kunden legen wir großen Wert auf Transparenz und Verständlichkeit bei unseren Produkten und Dienstleistungen, etwa hinsichtlich der jährlichen Betriebskostenabrechnung und der Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV). In der Betriebskostenabrechnung beispielsweise sind für die Mieter die genauen Kostenarten sowie die Höhe der angefallenen Kosten exakt aufgeschlüsselt. Zudem fügen wir der Abrechnung zum besseren Verständnis einen Erläuterungstext bei. Über anstehende bauliche Veränderungen informieren wir ebenfalls ausführlich sowie fristgerecht entsprechend den gesetzlichen Vorschriften, siehe Abschnitt „Sozialverträglichkeit und Dialog bei Modernisierungsprojekten“. Abgerundet wird der Service durch einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen, welcher unseren neuen Kunden bei Mietvertragsabschluss übergeben wird.

| GRI 417-1
CRE 8

Wir setzen seit 2016 stufenweise Sicherheits- und Conciergekonzepte um, die der Sicherung unserer Wohn- und Außenanlagen und der Prävention von Lärmbelastigungen, Verunreinigungen und Vandalismus dienen. Dafür analysieren wir im Vorfeld das Kosten-Nutzen-Verhältnis und identifizieren im Rahmen von Gefährdungsbeurteilungen bestimmte Schwerpunktquartiere. In das Konzept ist auch die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Baumkontrolle und Totholzbeseitigung integriert. Darüber hinaus werden alle Spielplätze in unseren Quartieren einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen. Parallel dazu wollen wir schrittweise unseren Gesamtbestand von rund 17.000 Gebäuden mit dem elektronischen Schlüssel- und Zugangssystem KIWI ausrüsten, das bereits in Einfamilienhäusern genutzt wird und zur Sicherheit beiträgt. Gleichzeitig möchten wir damit die Effizienz im Bestandsmanagement erhöhen und den Komfort für unsere Kunden und Dienstleister verbessern. Im Rahmen eines großen Pilotprojekts im Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau wird das neue Zugangssystem bereits getestet.

| GRI 416-1

17.000

Gebäude mit
elektronischem
Zugangssystem
KIWI



Zu Beginn des Jahres 2017 haben wir ein eigenes Grünflächenmanagement etabliert, das sich mit der strategischen Konzeption, Organisation und Kontrolle der Pflege- und Instandhaltungsleistungen in unseren Grünflächen und Freianlagen befasst. Nach dem Motto „Menschen mit Natur in Verbindung bringen“ wollen wir noch stärker die Wünsche unserer Mieter zum Maßstab machen und auch die Hobbygärtner unter ihnen in die Grünpflege einbeziehen.

Im Rahmen seiner Strategie *grün360* nutzt das Grünflächenmanagement moderne Software, in die nicht nur Wiesen und Grünflächen, sondern auch Spielplätze, Müllstationen, Straßen und Wege einbezogen sind. Die gewählte Lösung basiert auf einer Digitalisierung der Freiflächen der Deutsche Wohnen und kann zugleich mit anderen Geoinformationssystemen verbunden werden. Darauf aufbauend können wir Grün- und Freiflächen der Quartiere verschiedenen Typologien der Grünflächenpflege zuordnen und entsprechend passgenaue Pflegemaßnahmen umsetzen. Mit unserem Konzept wollen wir Vorreiter im Freiflächenmanagement sein. Diesen Anspruch werden wir mit einem eigenen Bewertungssystem einlösen, das auf den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zur nachhaltigen Entwicklung von Frei- und Grünflächen beruht.

FACILITA: moderne und zuverlässige Dienstleistungen rund um das Gebäude

Wie auch die Mieterbefragung unterstreicht, gehören hochwertige Services im Wohnumfeld zu den entscheidenden Faktoren der Kundenzufriedenheit. Vor Ort steuert und kontrolliert die FACILITA die Arbeit der Dienstleister im Facility Management. Zudem übernimmt sie mit eigenen Mitarbeitern die klassischen Hausmeisterdienstleistungen wie Verkehrssicherungskontrollen, Wahrung von Ordnung und Sauberkeit, Verwaltungshilfsleistungen, Concierge-Services und Leerstandsbewirtschaftung. Die FACILITA trägt damit zur nachhaltigen Wertsicherung unseres Wohnungsbestands bei. Das Unternehmen wurde 2007 gegründet und ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen. In Berlin betreuen rund 230 Mitarbeiter in 70 Anlaufstellen unseren Bestand.

Die FACILITA strebt im Qualitätsmanagement eine vollständige Digitalisierung der Prozesssteuerung an. Dafür nutzt sie bereits verschiedene Tools, welche die Auftragsbearbeitung und das Reporting über mobile Endgeräte ermöglichen. Zudem werden eine Bedienungsoptimierung der Apps sowie der Umstieg von Smartphones auf Tablets beständig vorangetrieben, um etwa den Informationsaustausch in Echtzeit und die Benutzung neuer Formate wie digitale Aufmaße oder Karten zu erleichtern. Gekoppelt werden diese Innovationen mit umfangreichen Schulungen der Mitarbeiter.

Ziel des Unternehmens ist es, sich mittelfristig als Qualitätsführer im infrastrukturellen Facility Management zu etablieren. Dazu soll in allen Beständen in Berlin die Präsenz von Hausmeistern abgesichert werden. Für 2018 will sich die FACILITA vor allem auf Verbesserungsmaßnahmen und neue Lösungsangebote konzentrieren, die aus den Ergebnissen der Mieterbefragung abgeleitet wurden.

Sozialverträglichkeit und Dialog bei Modernisierungsprojekten

Bei Maßnahmen zur Sanierung und Modernisierung oder bei Bauprojekten stellen wir für die Mieter frühzeitig Informationen bereit und treten mit ihnen über Mieterinformationsveranstaltungen, Mietersprechstunden oder persönliche Besuche in Kontakt. Zudem sind wir für unsere Kunden über Service Points vor Ort oder das zentrale Service Center erreichbar. Eingehende Anfragen unserer Mieter werden telefonisch und/oder schriftlich von der zuständigen Fachabteilung beantwortet.

Unser Ziel ist ein sachlicher Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft, des Unternehmens und der Bewohner. Daher machen wir vielfältige Kommunikations- und Dialogangebote, um bauliche, aber auch Fragen zur Miete zu besprechen und Bedürfnisse der Mieter zu erfragen.

| GRI 413-1

Beispielhaft für unseren Weg steht die 2017 unterzeichnete „Gemeinsame Vereinbarung über den sozialverträglichen Ablauf von Sanierungsmaßnahmen“ in der 1937 errichteten Wohnanlage Grellstraße/Prenzlauer Allee in Berlin-Pankow. Dahinter stand das gemeinsame Ziel der Deutsche Wohnen und des Bezirksamts Berlin-Pankow, den Mietern noch vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Erteilung der Genehmigungen ihre Befürchtungen zu nehmen. Vereinbart wurden eine gemeinsame Kommunikation gegenüber den Mietern und die Einbindung der unabhängigen Mieterberatung Prenzlauer Berg in den Prozess.

Dieser Übereinkunft folgten inzwischen drei weitere Vereinbarungen, davon zwei in Berlin-Kreuzberg und eine in Berlin-Pankow. Sie enthalten gleichfalls Konzepte zur verantwortungsbewussten Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Für die im Jahr 2017 realisierten Projekte haben wir insgesamt rund 600 persönliche Gespräche mit Mietern geführt und dabei Modernisierungsvereinbarungen getroffen, etwa zu den Themenbereichen Ausweichquartiere, Mietminderung oder Entschädigungen.

Zudem fanden mehrere Mieterversammlungen im Rahmen des Springprojekts sowie Zusammenkünfte in kleineren Runden im Baubüro der Otto-Suhr-Siedlung in Berlin-Kreuzberg statt.



Tragfähige Lösungen bei finanziellen Engpässen der Mieter

Falls Bewohner die nach einer Modernisierung anfallenden Mieterhöhungen nachweislich nicht tragen können, erkennen wir dies als finanziellen Härtefall an. In solchen Fällen reduzieren wir die Miete nach Vorlage der entsprechenden Einkommensnachweise sozialverträglich, sodass die neue Bruttomiete inklusive Betriebskosten im Einklang mit dem zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommen bleibt. Bei Mietrückständen liegt uns viel daran, gemeinsam und frühzeitig Lösungen mit unseren Kunden zu entwickeln. Unser Forderungsmanagement übermittelt zunächst fristgerecht eine Zahlungserinnerung und bietet bei Bedarf persönliche Gespräche mit unseren Wohnberatern als auch eine Kontaktaufnahme zur Schuldnerberatung vor Ort an. Ziel ist es, Zwangsräumungen zu verhindern. Unser Angebot schließt zudem Ratenzahlungen der ausstehenden Miete ein.

| GRI 413-2

Hohes Qualitätsniveau im Bestand sichern und ausbauen

Unser Immobilienbestand umfasst rund 161.000 Wohn- und 2.500 Gewerbeeinheiten. Hier wollen wir unseren Kunden ein gepflegtes, sicheres und ihren Bedürfnissen entsprechendes Umfeld bieten. Dafür verfolgen wir als strategisches Ziel eine hohe Qualität unserer Immobilien und Services und werden den Anforderungen der demografischen Entwicklung sowie der Digitalisierung noch besser gerecht. Zur Qualitätssicherung haben wir einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess etabliert, bei dem wir unsere Leistungen der aktuellen Situation und den Objekten zielgenau anpassen.

Zur Aufwertung der Immobilie, zur Qualitätsverbesserung des Wohnumfelds und damit zur Mieterzufriedenheit tragen insbesondere die Investitionen in unseren Gebäudebestand bei. Im Fokus steht hier neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen die Reduzierung der Betriebskosten, etwa durch energetische Sanierungen oder die Optimierung der Abfallentsorgung. Bei der Vergabe von Planungs- und Bauaufträgen sind wir uns der Verantwortung für die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region besonders bewusst. Zudem ist uns bei allen Maßnahmen der faire Ausgleich der Interessen von Mietern, Investoren, Geschäftspartnern und Kommunen sehr wichtig.

Wohneinheiten

161.000

Gewerbeeinheiten

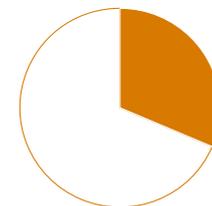
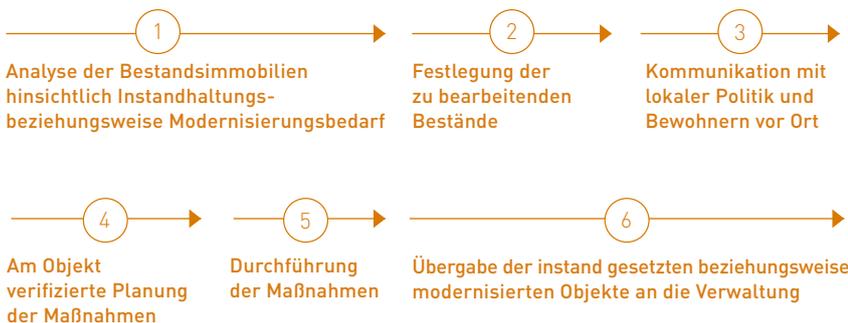
2.500

Instandhaltung und Modernisierung planmäßig steuern

Das Management von Sanierungsprojekten mit den Schwerpunkten Instandhaltung 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 proaktiven, wertorientierten und integrierten Asset-Management-Ansatzes. DWI und DWKS zeichnen für das Management der laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verantwortlich, zum Beispiel im Zuge von Mieterwechseln.

Die Qualitätssicherung bei baulichen Maßnahmen stellen Planer beziehungsweise Bauleiter sicher. Als Anlaufstelle bei Fragen zum Ablauf stehen Mieterbetreuer mit festen Sprechstunden zur Verfügung. Daneben werden bei Bau- und Planungsbesprechungen alle relevanten Themen behandelt. Die DWCF gewährleistet mit eigenen Kalkulations- und Controllingmechanismen die Zielerreichung in den jeweiligen Projekten.

Prozess einer Instandhaltung/Modernisierung



○ EUR 227 Mio. Modernisierungen

● EUR 105 Mio. Instandhaltung

2017 haben wir insgesamt rund EUR 332 Mio. für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Dabei entfielen mit rund EUR 105 Mio. ungefähr ein Drittel auf Instandhaltungsaufwendungen und rund zwei Drittel auf Modernisierungen. Damit stieg die durchschnittliche Investitionshöhe von rund EUR 25 pro m² im Jahr 2016 auf rund EUR 33 pro m² im Jahr 2017.

Unsere Dienstleister haben in den Bereichen laufende Instandhaltung und Mieterwechsel rund 65.000 Aufträge im Wert von ca. EUR 104,5 Mio. (Vorjahr: ca. EUR 94,5 Mio.) ausgeführt.

I GRI 203-2

Gesundheitsvorsorge und sicherer Umgang mit Altlasten

Der größte Teil unserer Wohnungen ist nicht von uns selbst errichtet worden. Daher kann es vorkommen, dass sich vereinzelt in den Gebäuden noch Materialien befinden, die im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Auch wenn die Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt in der Regel nur gering sind, tauschen wir diese Materialien rechtzeitig aus, bevor ein Kontakt mit dem Umfeld entstehen kann. Bei jedem Mieterwechsel untersuchen wir ohnehin unsere Wohneinheiten auf Sicherheitsmängel und gesundheitliche Gefahren, die – sofern vorliegend – umgehend beseitigt werden. Damit vermindern wir zudem das Risiko von Reputationsschäden für das Unternehmen sowie von Kompensationszahlungen, die aus einem möglichen Unfall mit gefährlichen Materialien resultieren könnten.

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze streng geregelt. Wir halten uns beim Austausch und der Entsorgung von Asbest und anderen gefährlichen Abfällen an die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS)“. Zudem ersetzen wir asbesthaltige oder andere schädliche Baumaterialien durch geeignete Materialien und kontaminiertes Material wird selbstverständlich vorschriftsmäßig entsorgt.

Gewerbe- und Pflegeimmobilien stärken Geschäftsmodell

In unserem Portfolio befinden sich auch rund 2.500 Gewerbeeinheiten. Wir steuern die Vermietung und Bewirtschaftung in diesem Bereich so, dass eine optimale Mischung von Nutzungsarten in den Quartieren und eine hohe Attraktivität für die Bewohner erreicht werden. In diesem Rahmen bauen wir auf die Zusammenarbeit mit gesellschaftlichen Einrichtungen und Trägern sowie den kontinuierlichen Aufbau eines Netzwerks an verlässlichen Partnern. So kann ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbeflächen und sozialer Nutzung erzielt werden. Neben Supermärkten sollen auch Kitas, Versicherungsververtretungen, die Physiotherapie, Bankfilialen oder ein Restaurant ihren Platz erhalten. 2017 erfolgte gleich an vier Standorten die Vermietung von Gewerbeflächen an Kindertagesstätten, um die Familienfreundlichkeit der Siedlungen zu verbessern.

In Dresden hat die Deutsche Wohnen zudem ein leerstehendes innerstädtisches Hochhaus erworben und nach umfangreicher und behutsamer Sanierung im Jahr 2017 die Gewerbeeinheiten neu vermietet. Bei diesem Objekt am Pirnaischen Platz in Sichtweite zur Frauenkirche und Nachbarschaft zur historischen Kreuzkirche kam es darauf an, die besondere Architektur des Gebäudes aus den 1960er-Jahren in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erhalten. So wurden unter anderem die originalen Terrazzoböden in den Treppenhäusern und im Foyer sowie die Natursteinlaibungen der Bürotüren wieder aufgearbeitet, die Natursteinfassade, Terrassengeländer und das bauzeitlich typische Flugdach im 7. Obergeschoss denkmalgerecht saniert. Besonderes Augenmerk galt der Auswahl der neu zu verbauenden Materialien. Die im Objekt verlegten Fußbodenbeläge (Teppich und Parkett) und Wandfliesen sind Cradle®-zertifizierte Materialien.

Neben den Wohn- und Gewerbeeinheiten besaß die Deutsche Wohnen zum Ende des Berichtsjahres 51 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 6.700 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Damit sind wir auch im Pflegemarkt präsent, der angesichts des demografischen Wandels von einer steigenden Nachfrage geprägt ist. Einen Teil unserer Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der wir zu 49 % beteiligt sind. Die weiteren Einrichtungen werden von externen Betreibern langfristig bewirtschaftet.

Unsere Häuser bieten sowohl eine hochwertige vollstationäre Pflege als auch Betreutes Wohnen mit umfangreichen, seniorengerechten Dienstleistungen. Ziel ist es, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von rund 98 % zum 31. Dezember 2017 liegen die KATHARINENHOF®-Einrichtungen weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85 %. Vom Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) erhielten alle Einrichtungen Noten zwischen 1,0 und 1,6.

I GRI 416-1



> Dresden, Wilsdruffer Straße

Neubau schafft Wohnraum in Ballungszentren

Mangelnder Wohnungsneubau in Ballungsgebieten und steigende Wohnkosten belasten gerade einkommensschwächere Mieter. 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.

Mit dem Neubau 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 haben wir den Fokus auf die Entwicklung und Planung von Neubauvorhaben gelegt. 2018 gehen drei Projekte direkt in die bauliche Umsetzung. Die Neubauvorhaben 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 monatlich, quartalsweise und jährlich Status- und Zielerreichungsgespräche zwischen Projektleitern, Geschäftsführern, strategischer Steuerung und Vorstand statt. Darüber hinaus finden soziale wie auch Energie- und Umweltaspekte Berücksichtigung in den einzelnen Projektphasen. Die Verantwortlichkeit für die jeweiligen Vorhaben wird an die Projektleiter übertragen.

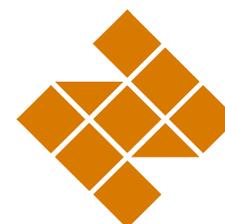
Vorrang für nachhaltiges Bauen

Nachhaltiges Bauen ist für uns ökologisch und wirtschaftlich gleichermaßen sinnvoll. Daher richten wir uns beim Neubau am Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB), am Gütesiegel der DGNB beziehungsweise des Nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh) aus. Damit 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 unschädlicher und umweltschonender Materialien sowie auf nachhaltige Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte.

Begleitet werden die Neubauprozesse der Deutsche Wohnen von qualifizierten Dienstleistern für nachhaltige Gebäudezertifizierungen. Diese beraten uns, stellen Konzepte und Messungen für den Erhalt der Zertifikate zur Verfügung, koordinieren die planungs- und baubegleitende Dokumentation und nehmen Vorgaben für nachhaltige Materialien in die Lieferantenverträge auf. Damit soll abgesichert werden, dass nur Materialien zum Einsatz kommen, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Nutzung und Entsorgung eine anerkannte Gesundheits- und Umweltverträglichkeit aufweisen. Teilweise werden bereits kreislauffähige Baustoffe verwendet, die nach dem Cradle to Cradle®-Konzept zertifiziert sind.

Alle Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten hin untersucht und nach den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) behandelt.

I GRI 416-1



Die Deutsche Wohnen orientiert sich beim Neubau an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien

Breites Spektrum der Neubauprojekte

Seit 2014 haben wir inklusive Dachaufbauten 145 Wohnungen neu gebaut. Für unser fertiggestelltes Neubauprojekt mit 104 Einheiten in Potsdam-Babelsberg läuft ein Zertifizierungsverfahren nach DGNB, das voraussichtlich 2018 abgeschlossen wird. Im Rahmen der Vorzertifizierung erhielten die Reihenhäuser für die Planung den Gold-Standard gemäß DGNB.

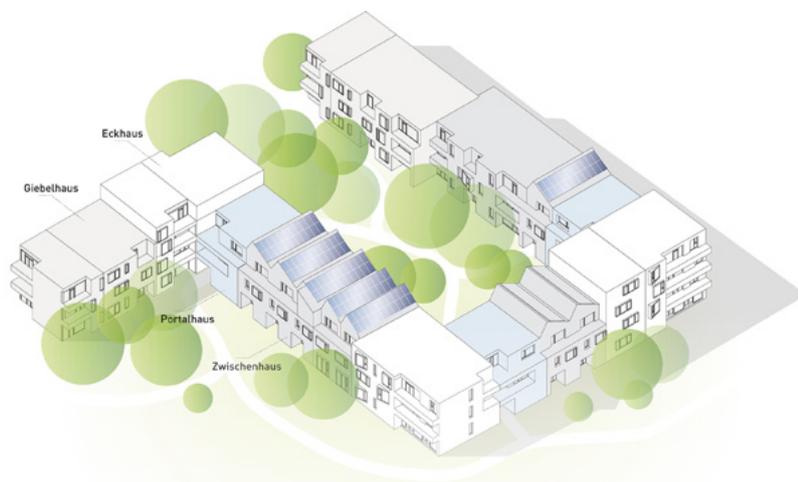
| GRI 417-1
| CRE 8

Entwicklung, Planung und Errichtung von Neubauprojekten dauern in Abhängigkeit von ihrer Größe und der baurechtlichen Beschaffenheit unserer Grundstücke zwischen zwei und sechs Jahren.

Folgende Neubauprojekte zeigen beispielhaft unsere Neubaustrategie:

Berlin-Charlottenburg/Wilmersdorf: Stadtquartier Westend

Das „Stadtquartier Westend“ in Berlin hat 2016 von der DGNB für die Planung die höchste Auszeichnung „Platin“ erhalten. Die im Berliner Westen geplante Siedlung gehört damit zu den bundesweit ersten DGNB-vorzertifizierten Stadtquartieren mit dem Fokus auf Mietwohnungsbau. Etwa 580 neue Wohnungen werden als Ersatz für ca. 200 bestehende Wohnungen entstehen. 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 unter anderem konkrete und verlässliche Rahmenbedingungen für den sicheren Verbleib in der Siedlung festgeschrieben. Weiterhin gehören Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß den Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Berlin dazu. Daneben übernimmt die Deutsche Wohnen weitere Leistungen wie den Bau einer Kita und die infrastrukturelle Erschließung des neuen Quartiers. Der Baubeginn ist für Ende 2019 geplant.



Berlin-Pankow: Projekt Grellstraße

In der Grellstraße und Prenzlauer Allee in Berlin planen wir die Nachverdichtung unseres Bestands durch den Neubau von 49 Wohneinheiten auf sechs Bestandsbauten, die aus den 1930er-Jahren stammen. Zudem konzipieren wir den Neubau von zwei 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 62 Wohneinheiten, davon 20 barrierefrei. In den Kellergeschossen und teilweise im Erdgeschoss der Neubauten sind pro Neubauwohnung mindestens zwei bequem erreichbare Fahrradstellplätze geplant. Parallel zum Neubau werden auch die ca. 250 Bestandswohnungen umfangreich saniert. So werden die Außenanlagen inklusive überdachter Fahrradstellplätze, Müllplätze, Spielflächen etc. sowie eine zentrale Fernwärmestation und ein Nahwärmenetz neu errichtet. Insgesamt werden nach Abschluss der Arbeiten auf dem ca. 15.500 m² großen Bestandsgrundstück ca. 360 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen.

Berlin-Spandau

Wir planen im Nordwesten Berlins ab Mai 2018 den Bau von ca. 220 Wohnungen auf einem eigenen Grundstück in Wasserlage. Das Quartier soll Familien, Singles, junge und ältere Menschen ansprechen und wird daher deutlich von einer Nutzungsmischung geprägt sein. Nach einem Wettbewerbsverfahren ist mittlerweile ein international renommiertes Architekturbüro für Wohnungsbau beauftragt worden. Für den Bau werden verschiedene Materialien und Elemente auch im Sinne des nachhaltigen Bauens eingesetzt, wie zum Beispiel Gründächer.



Berlin-Köpenick

In Köpenick haben wir 2017 auf einem von uns erworbenen Grundstück die vorbereitenden Maßnahmen für den Bebauungsplan begonnen, welcher der Errichtung von 1.100 Wohnungen auf einem ehemaligen Industriegelände mit attraktiver Lage an der Müggelspree vorausgeht.

Potsdam-Krampnitz

In der brandenburgischen Landeshauptstadt werden wir ab 2019 in einem sich neu entwickelnden Stadtquartier rund 1.400 Wohnungen im Neubau und in denkmalgeschützten Gebäuden errichten. Den städtebaulichen Wettbewerb haben wir 2017 gemeinsam mit der Pro Potsdam GmbH als Vertreterin der Stadt Potsdam begonnen.

Wustermark: Gartenstadt Elstal

Nachdem wir die Gartenstadt in Elstal vor den Toren Berlins denkmalgerecht saniert haben – wofür uns der Bauherrenpreis 2015 verliehen worden ist –, gehen wir nun in die behutsame Nachverdichtung. Hier werden ab dem Frühjahr 2018 vier Mehrfamilienhäuser in Holzmassivbauweise mit 24 Wohnungen entstehen.

Leipzig: Lindenauer Hafen

In Leipzig haben wir 2016 zunächst mit unserem architektonischen Konzept überzeugt und im Rahmen eines Bieterverfahrens den Zuschlag für ein wichtiges Neubauprojekt erhalten. So werden wir ab 2018 am Lindenauer Hafen 44 Mietwohnungen in Wasserlage bauen. Daneben soll eine Gewerbeeinheit zur Bereicherung des Quartiers beitragen. Voraussichtlich zum Jahreswechsel 2019/2020 werden die qualitativ und ökologisch anspruchsvollen Gebäude stehen und die Wohnungen in die Vermietung gehen.

Dresden Innenstadt: Projekt Schützengarten

2017 hat die Deutsche Wohnen das ca. 18.000 m² große innerstädtische Grundstück mit Bestandsbauten erworben. Dazu gehören zwei 8-geschossige Bürogebäude des ehemaligen VEB Energiebau Dresden aus den 1980er-Jahren. Die Neuordnung des Gebietes hat die Stadt Dresden in den vorangegangenen Jahren durch einen städtebaulichen Wettbewerb initiiert. Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse haben die Behörden einen Bebauungsplan entwickelt, welcher seit September 2017 rechtskräftig ist.

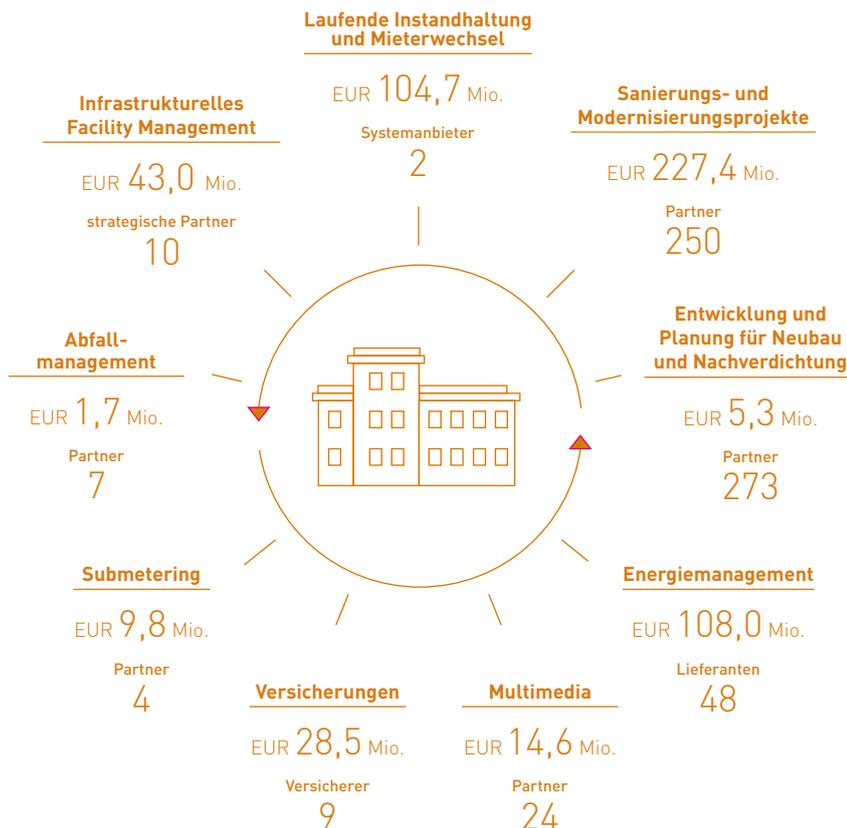
Ab 2019 sollen nach Abriss der Bestandsbauten neben drei Tiefgaragen ca. 520 Wohnungen und ca. 1.700 m² Gewerbefläche entstehen. Zu den prägenden städtebaulichen Entwurfsideen gehört nicht nur der namensgebende, sich in das Quartier hinein verlängernde historische Schützengarten. Auch die Blickbeziehung zur Skyline der benachbarten historischen Innenstadt wird hervorgehoben, indem die Bebauung in dieser Richtung terrassenförmig angelegt sein wird.

Lieferkette verantwortungsbewusst 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.

Insgesamt gliedert sich unsere Lieferkette in neun Teilbereiche:



Dienstleistungen beziehen wir überwiegend aus Deutschland beziehungsweise der Region. Die oberste Ebene unserer Lieferkette (Tier-1) befindet sich ausnahmslos in Deutschland.

Lieferantenmanagement mit ökologischen und sozialen Kriterien

Zur Leistungsbewertung bei Umwelt- und Sozialaspekten dient uns ein softwaregesteuertes Lieferantenscoring, das die DWB im Rahmen des Beschaffungs- und Beteiligungsmanagements durchführt. Die rund 1.400 Verträge mit unseren Dienstleistern werden in einem webbasierten Vertragsmanagement zentral erfasst und gemanagt. Das digitalisierte Vorgehen ermöglicht nicht nur eine höhere Transparenz und Effizienz, sondern verbessert durch die flexiblen Erinnerungsmechanismen und Eskalationsstufen auch die Steuerung unserer Partner.

Da die Deutsche Wohnen ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferanten den hier geltenden umfangreichen 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 den Rahmenverträgen verankert.

Die Überprüfung der Erfüllung ökologischer und sozialer Kriterien bei Unternehmen, die ihre Dienstleistungen erstmals anbieten, soll zukünftig nicht nur für Neubauprojekte, sondern auch für Sanierungs- und Modernisierungsprojekte im Bestand gelten.

Qualitätsvorgaben für Systemanbieter

Die Zusammenarbeit mit den Systemanbietern basiert auf einem Einheitspreiskatalog, der 80 bis 90 % der standardisierten Leistungen im Rahmen des Mieterwechsels abdeckt. Darin sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die von den Systemanbietern verbaut werden dürfen. Für häufig wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 haben wir 2017 einen weiteren Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien erarbeitet, um die Prozesse noch effizienter gestalten zu können.

Beim Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen nutzen wir den Systemdienstleister B&O Deutsche Services GmbH. Zur Qualitätssicherung ziehen wir die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt) heran.

Umweltschonender Materialeinsatz

Die Deutsche Wohnen verarbeitet Materialien in drei Bereichen: in Großprojekten wie der Sanierung und Modernisierung von Wohnungen, in kleineren Projekten der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels sowie bei Neubaumaßnahmen. Bei den Baustoffen nutzen wir größtenteils industriell hergestellte Materialien und Stoffe, die sämtlich DIN-geprüft sind.

Uns ist bewusst, dass alle eingesetzten Materialien auch mit Umweltauswirkungen verknüpft 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. Da Materialien mit nachhaltigen Eigenschaften in der Regel kostenintensiver sind, beeinflusst diese Entscheidung unmittelbar unser Geschäftsergebnis.

Auf die Auswahl der verwendeten Materialien wirken wir zuvorderst durch konkrete Vorgaben ein, da die Projekte in der Regel durch Subunternehmer ausgeführt werden. Hier verlangen wir die Einhaltung der umfassenden deutschen Gesetze und Vorschriften für den Gesundheits- und Umweltschutz. Insbesondere im Neubau verfolgen wir einen ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz unter Verwendung natürlicher und umweltfreundlicher Baumaterialien.

Wir achten außerdem auf die strenge Einhaltung baubiologischer Kriterien. Das betrifft etwa die Verwendung gesundheitsverträglicher Baustoffe, die Schaffung eines gesunden Raumklimas mit einer hohen Innenraumluftqualität, Fensterrahmen aus Holz oder Netzfreischalter zur Vermeidung von Elektrosmog. Zudem investieren wir in die ökologische Nachhaltigkeit unserer Neubauten. Dabei verwenden wir teilweise Baustoffe, die nach dem Cradle to Cradle®-Konzept zertifiziert sind und somit geschlossene Kreislaufsysteme zur vollständigen Wiederverwendung der Materialien gewährleisten. Aus Umweltgesichtspunkten verzichten wir bei Dämmmaßnahmen, wann immer möglich, auf den Einsatz von Styropor und verwenden stattdessen Zellulose oder Mineralwolle.



VERANTWORTUNG FÜR MITARBEITER

Unsere Ziele

Gezielte Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiter

- › Implementierung eines Mitarbeiterempfehlungsprogramms
- › Aufbau verschiedener Talentpools
- › Ausbau des Active Sourcing

Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten

- › Durchführung regelmäßiger Mitarbeiterbefragungen alle 2 Jahre
- › Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Steigerung der Arbeitsplatzattraktivität
- › Einführung eines bedarfsgerechten digitalen Gesundheitsmanagements
- › Ausbau langfristiger Anreizsysteme

Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen

- › Stärkung der Führungskräfte in ihrer sich verändernden Rolle
- › Ausbau digitaler Lern- und Kommunikationsformate
- › Verbreiterung des Angebots an Ausbildungsberufen und dualen Studiengängen
- › Mindestens 90 % der Azubis erhalten nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Angebot zur Übernahme
- › Förderung des Nachwuchses aus den eigenen Reihen durch Talentprogramm

Diskriminierungs- freiheit sicherstellen

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



Als zukunftsorientiertes Unternehmen treiben wir den digitalen Wandel mit voran: sowohl beim Wohnen wie auch in der Arbeitswelt. Neue Technologien ermöglichen nicht nur moderne Wohnkonzepte. Die Digitalisierung verbessert zugleich das Qualitätsmanagement und unterstützt das individuelle Lernen unserer Mitarbeiter.

„Smarte WG“ im Praxistest: Junge Studierende haben bei uns ein halbes Jahr das gemeinsame Leben in einer digitalen Wohnung erprobt. Daneben nutzten sie ihr Praxissemester, um unser betriebliches Gesundheitsmanagement zu analysieren und digital neu auszurichten. Erste Verbesserungsmaßnahme: eine digitale Gesundheitsplattform für die Mitarbeiter.

**Aufbruch
in die
digitale Welt**

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. Prognosen für das Jahr 2020 zeigen, dass bis dahin 1,8 Mio. Arbeitskräfte fehlen, darunter 1,2 Mio. mit Berufsabschluss und gut 500.000 Hochschulabsolventen. Bis 2040 wird sich dieses Defizit – Studien zufolge – auf 3,9 Mio. Arbeitskräfte ausgeweitet haben.

Auch in unserer Branche offenbart sich ein dringender Handlungsbedarf. Jüngste Umfragen zeigen, dass schon heute die Hälfte der Unternehmen im Immobiliensektor einen deutlichen Fachkräftemangel registriert. Gleichzeitig ist die Zahl der aktiven Bewerbungen rückläufig.

Mit hoch qualifizierten Mitarbeitern auf Wachstumskurs

Die Deutsche Wohnen ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich zu einem der größten privaten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa entwickelt. Allein im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Beschäftigten um rund 12 % gestiegen. Ein wesentlicher Faktor dafür war das Wachstum der FACILITA.

Um unseren Wachstumskurs sicherzustellen, haben wir uns als attraktiver Arbeitgeber in der Immobilienbranche etabliert und die darauf bezogenen Prozesse und Strukturen immer wieder hinterfragt und angepasst. Dieser Ansatz dient auch der Gewinnung und Bindung von Fachkräften. Mit ihnen gemeinsam wollen wir unseren hohen Ansprüchen an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice gerecht werden.

Zum 31. Dezember 2017 waren insgesamt 1.111 Arbeitnehmer bei uns beschäftigt (31. Dezember 2016: 992). Dazu zählen Mitarbeiter aus technischen Berufen, dem kaufmännischen Bereich und vielen weiteren Arbeitsfeldern. 73 % der Gesamtbelegschaft sind in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, im Management von Mietverträgen und in der Betreuung der Mieter tätig.

54 % unserer Beschäftigten sind weiblich, während der Anteil von Frauen in Führungspositionen 43 % beträgt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf 7,6 Jahre und ist damit gegenüber den Vorjahren konstant geblieben.

Strategische Steuerung wesentlicher Personalthemen

Unsere wichtigsten strategischen Themen bestimmen wir vor dem Hintergrund bedeutsamer 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 und benötigen für dieses größere Leistungsspektrum die entsprechenden Berufsprofile und Qualifikationen. Daneben geht es uns darum, Risiken aus Fluktuation zu vermeiden, welche die Kosten erhöhen und die erfolgreiche Umsetzung unserer Unternehmensstrategie gefährden können.

Zu den wesentlichen Handlungsfeldern zählen die Aus- und Weiterbildung, die Förderung der Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit, Chancengleichheit und die Schaffung transparenter Strukturen und Mitspracherechte. Als strategische Ziele des Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir die passgenaue Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiter sowie die weitere Stärkung der Mitarbeiterbindung. Darüber hinaus wollen wir die Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen und stellen die Diskriminierungsfreiheit in unserem Unternehmen kontinuierlich sicher.

Im Fokus der Personalentwicklung steht die Förderung von Mitarbeitern für die richtigen Stellen und passenden Aufgaben. Dafür setzen wir auf ein Talentmanagement, das die Beschäftigten zur Entfaltung ihrer persönlichen Stärken befähigt. Uns ist bei allen Prozessen wichtig, auf die Bedürfnisse der Beschäftigten aus unterschiedlichen Generationen einzugehen und damit die Vielfalt als Stärke unseres Unternehmens weiterzuentwickeln.

Managementansätze
GRI 401
GRI 402
GRI 403
GRI 404
GRI 405
GRI 406



54%
weibliche Mitarbeiter

43%
weibliche Führungskräfte

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO-Ressort zugeordnet. Das Personalmanagement ist Teil der Abteilung Human Resources, die dem Unternehmensbereich Strategy zugehörig ist. Die zuständige Personalabteilung verantwortet neben dem Personalmanagement und Recruiting das Personalcontrolling sowie den Bereich Personalentwicklung mit dem internen Weiterbildungsprogramm und dem betrieblichen Gesundheitsmanagement.

Kommunikation und Beteiligung stützen Mitarbeiterzufriedenheit

Unser Ziel ist eine hohe Zufriedenheit unserer Mitarbeiter. Diese erreichen wir nicht nur mit attraktiven Beschäftigungsbedingungen, sondern auch mit einer transparenten Kommunikation und einem aktiv geführten Dialog. Wichtige Bausteine sind dabei unser leistungs- und marktgerechtes Vergütungsmodell sowie unsere strukturierten Jahresmitarbeitergespräche. Wir führen zudem alle zwei Jahre eine systematische Mitarbeiterbefragung durch, die uns wichtige Erkenntnisse über die Zufriedenheit und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter liefert und die Basis für unsere zukunftsgerichtete Personalarbeit bildet. Die zuletzt 2016 durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass rund 77% der befragten Mitarbeiter zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber sind.



Anteil unserer zufriedenen Mitarbeiter

Die Vertretung der Mitarbeiterinteressen übernimmt in der Deutsche Wohnen die bereits seit 2007 bestehende Fokusgruppe. In der FACILITA ist dafür ein Betriebsrat aktiv. Die Fokusgruppe setzt sich aus 20 Mitarbeitern unterschiedlicher Unternehmensbereiche und Standorte zusammen, die sich regelmäßig zur Diskussion aktueller Fragestellungen treffen. Daran 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 über das Intranet sowie über den Mitarbeiter-Newsletter.

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.

| GRI 402-1

Mitarbeiter entwickeln und Talente fördern

Für die erfolgreiche Fortsetzung unseres Wachstumskurses brauchen wir hoch qualifizierte und motivierte Mitarbeiter. Ihnen bieten wir interessante Entwicklungs- und Karrierechancen und ein leistungsförderndes Arbeitsumfeld.

Karrierechancen von Beginn an

| GRI 404-2

Unsere neuen Mitarbeiter arbeiten wir systematisch und strukturiert ein. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoringprogramme und Feedbackgespräche umfasst. Wir arbeiten vorwiegend mit flachen Hierarchien, was die Gestaltung der Personalentwicklung erleichtert.

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 zum Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Marketingkommunikation. 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 und 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.

Ende 2017 waren 46 Auszubildende bei der Deutsche Wohnen beschäftigt. Um Schüler und Studenten 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 Azubi-Kampagne vermitteln wir über die Website www.das-wahre-leben.de alles Wichtige zu den Themen Ausbildung und Bewerbung.

Für unser Engagement in der Ausbildung sind wir bereits mehrfach ausgezeichnet worden. Dazu zählen die Auszeichnungen als „Fair Company“ der gleichnamigen Initiative von karriere.de, das Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“ von der IHK sowie die Prämierung als „Beste Ausbilder Deutschlands“ und „Beste Ausbilder Duales Studium“ durch die Zeitschrift Capital.



Mit dem Bildungsprogramm die Mitarbeiterentwicklung fördern

Unsere Personalstrategie setzt auf eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung, die den Beschäftigten die Entfaltung ihrer persönlichen Stärken ermöglicht. Sowohl aus der Mitarbeiterbefragung als auch den jährlich geführten Mitarbeitergesprächen und dem 360-Grad-Feedback für Führungskräfte ziehen wir wichtige Rückschlüsse zu den Fähigkeiten und Bedürfnissen unserer Beschäftigten. Dabei streben wir an, möglichst alle Mitarbeiter in den Feedbackprozess einzubeziehen. Mit Erfolg: Im Berichtsjahr erhielten in den verschiedenen Unternehmensbereichen rund 94% der Beschäftigten eine Rückmeldung zu ihren Leistungen und möglichen Entwicklungsperspektiven.

| GRI 404-3

Auf Basis der so ermittelten Entwicklungspotenziale und -bedarfe nutzen wir seit 2016 ein unternehmensweites Bildungsprogramm, das über ein eigenes Online-Portal gesteuert wird. Das Bildungsprogramm gliedert sich in die Bereiche Mitarbeiterentwicklung, die fachspezifische und überfachliche Qualifizierung, die Führungskräfteförderung und das Talentmanagement. 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.

| GRI 404-1

Teilnahme der Mitarbeiter an unserem Bildungsprogramm in Tagen



1.450

Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Wir bereiten sie gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen.

Im Berichtsjahr nahmen unsere Mitarbeiter und Führungskräfte an 1.450 Tagen an unserem Bildungsprogramm teil. Wir haben 2017 die Investitionen in die Weiterbildung um rund 20% auf EUR 740.000 erhöht, was sich – aufgrund der gestiegenen Qualität – auch in einer guten Bewertung der Angebote niedergeschlagen hat. So erhielten wir von unseren Beschäftigten eine überwiegend positive Resonanz zur Qualität des Bildungsprogramms, die im Vergleich zum Vorjahr weiter zugenommen hat. Hier verbesserte sich die Qualitätsbewertung der Seminare von 1,65 auf 1,52 und die der Referenten von 1,40 auf 1,26.

| GRI 404-1

Talentmanagement für eigene Fach- und Führungskräfte

| GRI 404-2

Mit unserem Talentmanagement wollen wir die Chance nutzen, Schlüsselfunktionen mit eigenen Fachexperten zu besetzen und Leistungsträger langfristig zu binden. Dabei fällt die Wahl insbesondere auf diejenigen Mitarbeiter, die geeignete Kompetenzen für aktuelle und zukünftige Herausforderungen besitzen, Verantwortung übernehmen wollen und sich besonders mit der Deutsche Wohnen identifizieren.

Im Mittelpunkt von Seminaren und Coachings stehen die Förderung von Wirksamkeit und Selbstverantwortung sowie der Lerntransfer der Ergebnisse in die berufliche Praxis. Zu den Erfolgsfaktoren des Talentmanagements gehören Tandems, die zwischen Teilnehmern und erfahrenen Führungskräften anderer Unternehmensbereiche gebildet werden. Letztere arbeiten gemeinsam mit den Talenten an individuellen Entwicklungsfeldern, stehen als Sparringspartner zur Verfügung und unterstützen sie in ihrer persönlichen Weiterentwicklung.

FACILITA: Wachstum und Qualifizierung im Gleichschritt

I GRI 404-2

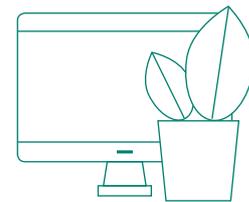
Wie wir mit den aktuellen Herausforderungen umgehen, zeigt die Entwicklung in der FACILITA. Das Unternehmen ist Treiber für den Kundenservice und das Qualitätsmanagement im Rahmen des infrastrukturellen Gebäudemanagements. Dafür wurden 2017 viele Mitarbeiter unbefristet eingestellt und das Qualitätsmanagement technisch und prozessual weiterentwickelt. Allein innerhalb des Berichtsjahres 2017 stieg die Zahl der Beschäftigten von 118 auf 191. Die Fluktuationsrate weist parallel ein geringes Niveau von 2% auf.

In der FACILITA ist das Weiterbildungsprogramm auf die stellenspezifisch erforderliche Wissensvermittlung ausgerichtet. So werden etwa alle Hausmeister zu „elektrotechnisch unterwiesenen Personen“ ausgebildet und zum Thema Kundenkommunikation in der Wohnungswirtschaft geschult. Währenddessen werden operative Fach- und Führungskräfte in speziell konzipierten Schwerpunktschulungen auf veränderte Herausforderungen vorbereitet. So haben die FACILITA und die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Berlin – gemeinsam einen mehrwöchigen Kurs „Facility Management kompakt: Schwerpunkt Wohnimmobilien“ geplant und durchgeführt.

Arbeits- und Lebenswelten in Balance halten

I GRI 401-2

Wir fördern mit vielfältigen Maßnahmen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben in einem familienfreundlichen Arbeitsumfeld. So bieten wir flexible Arbeitszeitmodelle, wie beispielsweise Homeoffice sowie Teilzeit- und Gleitzeitregelungen, die von unseren Mitarbeitern in unterschiedlichem Ausmaß in Anspruch genommen werden. 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 Homeoffice tätig zu sein. Bei der FACILITA ist das Arbeiten von zu Hause dann möglich, wenn der Charakter des jeweiligen Aufgabengebiets dies zulässt.



Homeoffice für Mitarbeiter, die länger als sechs Monate im Unternehmen beschäftigt sind

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

Engagement für Vielfalt und Chancengleichheit

Wir fördern die Vielfalt in unserem Unternehmen und wenden uns gegen jede Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Dabei handeln wir nach einer für unsere Mitarbeiter und Führungskräfte verbindlichen Verhaltensrichtlinie. Sie zielt vor allem auf die Stärkung des Vertrauens und des gegenseitigen Respekts im Umgang miteinander sowie gegenüber Dritten.

Unsere leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur sieht vier Gehaltsebenen vor. Diese basieren auf einem Vergleich sämtlicher Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen sowie auf den Branchentarifverträgen. Die Mitarbeiter gruppieren wir entsprechend ihrem Stellenprofil und ihrer Qualifikation in diese Stufen ein. Mit dieser Vergütung nach transparenten Regeln stellen wir sicher, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden. Das belegt unser Engagement für Chancengleichheit und Fairness ebenso wie das von uns beachtete Prinzip der gleichen Entlohnung von männlichen und weiblichen Beschäftigten.

I GRI 405-2

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.

I GRI 401-2

Gesundheitsschutz und Arbeitssicherheit unternehmensweit sichergestellt

I CRE 6

Wir wollen unseren Mitarbeitern ein sicheres und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld bieten. Bei der Deutsche Wohnen sind die Mitarbeiter aus dem Bereich Administration als Teil der Abteilung Human Resources 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.

I GRI 403-1

Unser betriebliches Gesundheitsmanagement sorgt mit verschiedenen Angeboten zusätzlich dafür, dass unsere Mitarbeiter auch eigenständig Verantwortung für ihre Gesunderhaltung übernehmen können. Dazu zählen regelmäßige Gesundheitstage, kostenfreie Massagen, Obstkörbe für eine ausgewogene Ernährung oder auch Sportveranstaltungen.

I GRI 401-2



Digitale Impulse für das betriebliche Gesundheitsmanagement

Im vergangenen Jahr starteten wir mit der „Smarten WG“ ein ungewöhnliches und innovatives Projekt. Wir haben einigen jungen Menschen ermöglicht, interessante Einblicke in die Berufswelt zu erhalten und während ihres Studiums ein Praxismester bei der Deutsche Wohnen zu absolvieren. Dafür waren die aktuellen Themen Digitalisierung und gesunde Arbeitswelt wichtige Ankerpunkte.



Fünf Studentinnen des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt in Bernburg haben sich erfolgreich bei dem Projekt „Smarte WG“ der Deutsche Wohnen und des Institute of Electronic Business beworben. In einem Kreuzberger Altbau durften sie sechs Monate in einer Wohngemeinschaft die Vorzüge einer digitalen Wohnung testen.

Parallel sind sie bereits tief in unsere unternehmerischen Prozesse eingetaucht und haben den Bereich Personalentwicklung dabei unterstützt, das betriebliche Gesundheitsmanagement der Deutsche Wohnen auf eine digitale Basis zu stellen. Zunächst haben die jungen Frauen den Ist-Zustand mit dem Ziel analysiert, das Gesundheitsmanagement noch besser an den Bedürfnissen der Mitarbeiter auszurichten. Dazu wurde zusammen mit der Personalabteilung eine Online-Befragung unter den Mitarbeitern durchgeführt. Abgerundet wurde die Recherche von persönlichen Interviews mit einzelnen Mitarbeitern der Deutsche Wohnen. Aus den Ergebnissen sind mittlerweile konkrete Verbesserungsvorschläge und Maßnahmen abgeleitet worden. So hat die Deutsche Wohnen mit dem Unternehmen *machtfit GmbH* zum 1. Juni 2018 einen Vertrag geschlossen. Der erfahrene Gesundheitsdienstleister aus Berlin stellt eine digitale Gesundheitsplattform zur Verfügung, über die die Mitarbeiter beispielsweise Präventionskurse buchen oder auch eigene firmeninterne Maßnahmen koordiniert werden können.

Für ein professionelles Arbeitsumfeld haben wir den Studentinnen Co-Working-Arbeitsplätze im Service Point Spandau der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt. Fachlich begleitet wurde das Projekt von Prof. Dr. Thomas Schildhauer vom Institute of Electronic Business und zwei Expertinnen für betriebliches Gesundheitsmanagement.



VERANTWORTUNG FÜR UMWELT UND KLIMA

Unser Ziel

**Einsparung von jährlich
20.000 t CO₂-Emissionen
ab 2022**

- › Energetische Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten
- › Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen zur Umstellung auf moderne Anlagentechnik
- › Massenpilotprojekt Smarthome-Lösung Aktorik/Sensorik zur intelligenten Gebäudesteuerung für 3.000 Wohneinheiten in Berlin
- › Schrittweise Reduzierung des ölversorgten Portfolios auf maximal 1% mit Wechsel auf umweltverträgliche Energieträger



Saubere Energie und Mobilität

Um die Klimaschutzziele erreichen zu können, braucht es innovative Ideen und tatkräftiges Engagement. Schon heute weisen drei Viertel unserer Wohnungen eine überdurchschnittlich gute Energiebilanz auf. Auch im Unternehmen setzen wir auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien.

Unsere Tochter FACILITA ist Vorreiter im Bereich Elektromobilität: Der Berliner Facility-Dienstleister stellt seinen Fuhrpark derzeit auf E-Mobile und E-Fahrräder um. Bis Ende 2018 soll die Umrüstung einschließlich Ladestationen komplett sein und der CO₂-Ausstoß auf null gesenkt werden.

Klima und Umwelt wirksam schützen

Weltweit sind schon heute rund 40 % der globalen Treibhausgasemissionen auf den Energieverbrauch von Gebäuden zurückzuführen. Einer Studie des World Green Building Council zufolge wird sich bis 2060 die Gebäudenutzfläche sogar noch verdoppeln. Hierzulande entfallen etwa 40 % des Endenergieverbrauchs und ca. 30 % der CO₂-Emissionen auf Gebäude und ihre Bewohner. Um die nationalen Ziele entsprechend dem Pariser Klimaabkommen erreichen zu können, kommt der Wohnungswirtschaft in Deutschland mit rund 20 Mio. vermieteten Einheiten eine Schlüsselrolle zu.

Die Deutsche Wohnen setzt daher auf den Einsatz erneuerbarer Energien und die Steigerung der Energieeffizienz in ihrem Bestand. Bei der Umsetzung dieser Maßnahmen gilt es, die Interdependenz zwischen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten zu berücksichtigen.

Die Deutsche Wohnen engagiert sich in Initiativen, die sich für eine überzeugende Strategie bei der Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 einsetzen. So haben wir im November 2017 gemeinsam mit 50 großen und mittelständischen Unternehmen verschiedene Maßnahmen für ein Modernisierungsprogramm vorgeschlagen. In einer von den Unternehmensverbänden Stiftung 2^o und B.A.U.M. sowie der Entwicklungs- und Umweltorganisation Germanwatch koordinierten Erklärung regen wir unter anderem an, die Ausschreibungsmengen für Ökostrom anzuheben. Zudem sollen mehr Anreize für eine beschleunigte Gebäudesanierung gesetzt, Stromnetze und Stromspeicher gefördert sowie der konsequente Einstieg in die Verkehrswende vorangetrieben werden.

Die prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels stellen für die Bestände der Deutsche Wohnen und deren Bewohner kein direktes Risiko dar.⁴⁾ Dies gilt insbesondere für unseren Kernmarkt Berlin, in dem rund 71 % unseres Bestands angesiedelt sind. Zwar könnten Extremwetterlagen vermehrte Überschwemmungen nach sich ziehen, in Berlin besteht jedoch keine akute Hochwassergefahr. Obwohl eine Gefährdung unseres Geschäftsbetriebs durch klimatische Veränderungen nicht zu erwarten ist, behalten wir diese im eigenen und im Interesse unserer Kunden im Auge.

Energieeffizienz und Emissionsreduktion als zentrale Themen

Die Umweltbilanz von Gebäuden ist abhängig von Städtebau, Architektur, Materialverwendung, infrastruktureller Einbindung und dem Nutzungsverhalten ihrer Bewohner. Innerhalb unseres Unternehmens ist das Nutzerverhalten unserer Mieter für den Großteil unserer Umweltauswirkungen verantwortlich. Unser Einfluss ist in diesem Bereich gering, da wir etwa auf das Mieterverhalten kaum direkt einwirken können. Hier leisten wir unseren Beitrag, indem wir unseren Bestand fortlaufend modernisieren und bei Neubauvorhaben mit umweltschonenden Materialien für eine bestmögliche Qualität der Bausubstanz sorgen. Im Fall unserer Verwaltungsstandorte haben wir mehr Handlungsmöglichkeiten, die wir entsprechend nutzen, siehe Abschnitt „Klima- und Ressourcenschutz an eigenen Standorten“.

Bezüglich unserer Bestände sind die Bereiche Wasser, Abwasser und Abfall vorerst Mieterthemen, die wir nur sehr begrenzt lenken können. Daher stellen wir die Aspekte Energie und Emissionen in unseren Fokus, auf die wir stärker einwirken können. Als strategisches Ziel haben wir uns die Einsparung von jährlich 20.000 Tonnen CO₂ ab 2022 gesetzt.

Zu diesem Zweck achten wir zum einen auf eine moderne sowie innovative Wärme- und elektrische Energieerzeugung. So erneuern wir sukzessive überholte Wärme-erzeugungsanlagen in unseren Beständen. Zugleich setzen wir auf eine effiziente Versorgung mit Energie, zum Beispiel durch Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)-Anlagen und mittlerweile fünf BHKW. Zum anderen investieren wir in die energetische Gebäudesanierung, modernisieren technische Anlagen und sorgen für eine effizi-

Managementansätze
GRI 302
GRI 303
GRI 305
GRI 306

I GRI 102-12

I GRI 201-2



71%

unseres Bestands
sind in der Metropol-
region Berlin
angesiedelt



20.000 t CO₂

jährliche Einsparung ab 2022

⁴⁾ Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin, Bericht im Auftrag: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Berliner Forsten, Berliner Stadtgüter GmbH.

ente Verbrauchssteuerung. Damit wollen wir einen Gebäudebestand etablieren, der energetisch über dem gegenwärtigen Branchenstandard liegt und unseren Mietern ein umweltfreundlicheres Verbrauchsverhalten ermöglicht.

Um die Umwelt zu schonen, aber auch aus Kostengründen fühlen wir uns dem sparsamen Einsatz von natürlichen Ressourcen sowie der Abfallvermeidung verpflichtet. Während wir das Mieterverhalten in diesem Bereich nur indirekt beeinflussen können, reduzieren wir an unseren Verwaltungsstandorten gezielt den eigenen Energie-, Wasser- und Papierverbrauch.

Systematische Steuerung von Umweltbelangen

Innerhalb unseres Konzerns haben wir für sämtliche Umweltbelange Verantwortlichkeiten festgelegt. Die DWB ist unter anderem für das Energie- und Abfallmanagement und für die Sanierung von Wärmeerzeugungsanlagen zuständig. Die DWI betreut die Entsorgung gefährlicher Abfälle im Rahmen von Mieterwechseln, die laufende Instandhaltung oder gesundheits- und sicherheitsrelevante Fragen sowie die technische Gebäudeausstattung. Investitionen zum Beispiel in technische Anlagen verantwortet die DWB.

Die Deutsche Wohnen verzichtet in der Verwaltung auf ein formelles Umweltmanagementsystem, etwa nach ISO 14001 oder EMAS. Wir sehen dies für unsere Standorte aktuell als nicht verhältnismäßig – Nutzen zu Aufwand – an. Für unsere Bestände haben wir hingegen ein systematisches Energiemanagement etabliert. Zudem stellen wir gemeinsam mit der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, einer strategischen Kooperation der Deutsche Wohnen mit dem Energieunternehmen GETEC, die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, siehe Seite 53.

2017 konzentrierte sich unser Energiemanagement zum einen auf die Integration von Zukäufen in die G+D sowie auf die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Zum anderen wurde auf konzeptioneller Ebene begonnen, die anstehenden Neubauprojekte in Berlin-Spandau, Berlin-Pankow sowie in Potsdam-Kramnitz in Bezug auf deren zukünftige Energieversorgung zu begleiten.

Mit unserem Abfallmanagement im Bestand realisieren wir für unsere Mieter eine kostenoptimierte Entsorgung entstehender Abfälle. Dabei haben Recycling und Verwertung stets den Vorrang vor Beseitigung. Zugleich verbessern wir den Service für unsere Kunden und stellen ihnen sowie den beteiligten Unternehmen einen einheitlichen Ansprechpartner in Entsorgungsfragen zur Verfügung. Wir sorgen für eine hohe Qualität auf den Müllplätzen und beschäftigen Abfallmanagementdienstleister, die Volumen und Art des Abfalls analysieren sowie Entsorgungswege kritisch prüfen. Zur Entsorgung gefährlicher Abfälle finden Sie nähere Informationen im Kapitel „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“.

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 drei Viertel unseres Wohnbestands mit Wärme beziehungsweise Brennstoff aus dem Joint Venture G+D. Andererseits investieren wir in hohem Maße in die Energieeffizienz unserer Wohnungen und Anlagen.

Energetische Modernisierung nimmt Schlüsselrolle ein

Schon seit Jahren legen wir besonderen Wert auf die Energieeffizienz unserer Immobilien. Bei der Bilanz des Energieverbrauchs schneiden aktuell rund 74,5% unserer Einheiten besser ab als der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland (160 kWh/m² pro Jahr)⁵⁾. Etwa 27% unserer Einheiten verbrauchen unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 133,4 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr noch einmal positiv verändert (2016: 135,1 kWh/m² pro Jahr).

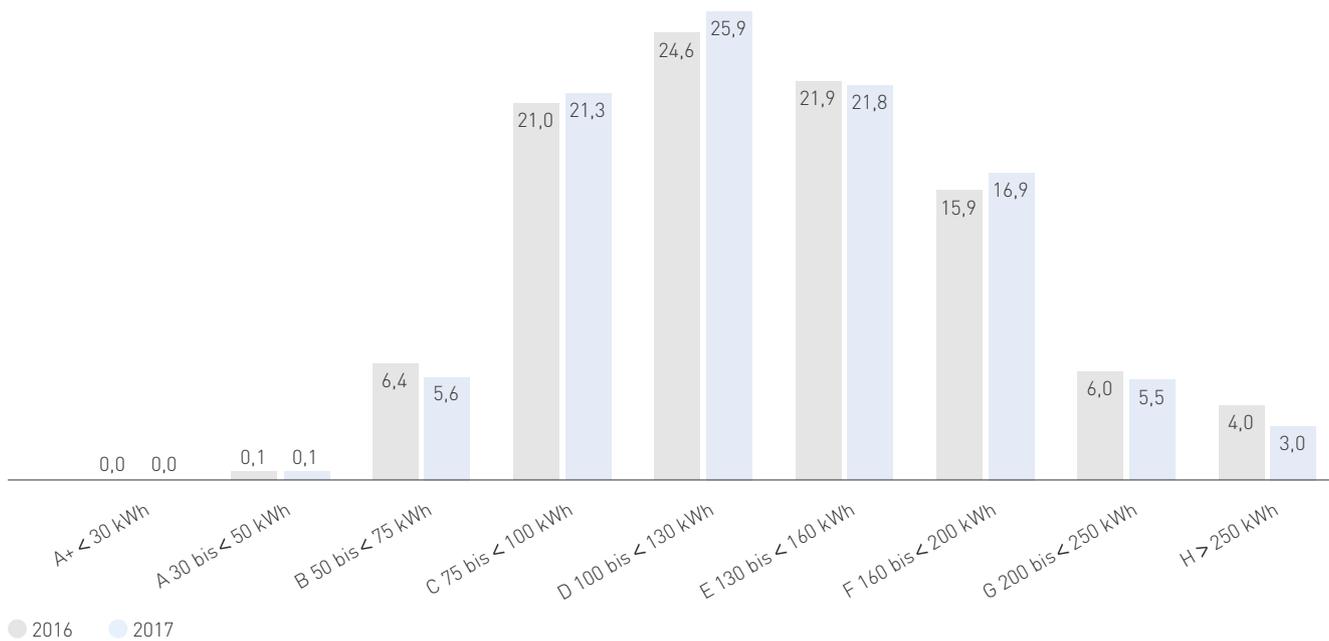
133,4 kWh/m² pro Jahr

durchschnittliche
Energieeffizienz unseres
Bestands

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen^{a)} nach Endenergiebedarf (kWh/m² pro Jahr) in %

I GRI 302-3



a) 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.

Ergänzend erheben wir die absoluten Verbräuche von Heizenergie und Strom in unserem Bestand und errechnen die entsprechenden CO₂-Emissionen. Dabei behalten wir das Verhältnis zur Nutzfläche im Blick und überprüfen die Effizienz.

In diese Werte fließen auch die denkmalgeschützten Einheiten ein. Deren Energieeffizienz kann aufgrund bestehender gesetzlicher Auflagen im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen nicht in dem Maße gesteigert werden, wie das bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden möglich ist. Hinzu kommt, dass die Werte für 2016 und 2017 nur bedingt vergleichbar sind, da es sich um absolute Verbräuche handelt, deren

⁵⁾ Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude, <https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebäude-4>, Abruf: 20. April 2018. Durchschnittswert berücksichtigt Endenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung. Für rund 30.000 Einheiten unter Denkmalschutz sind keine Energieausweise erforderlich.

Bezugsgrößen aufgrund der unterschiedlichen Abrechnungszeiten durch die Versorger leicht variieren. In Bezug auf unseren Gesamtbestand zum 31. Dezember 2017 wurde der Heizenergieverbrauch für circa 85 %, der Stromverbrauch für rund 89 % des Portfolios bestimmt.⁶⁾

Da wir im Berichtsjahr keine Neubautätigkeiten ausgeführt haben, fielen in diesem Bereich keine Verbräuche an.

Energie- und CO₂-Intensität Bestand^{b)}

	Einheit	2016	2017
Heizenergieverbrauch je m ² Nutzfläche	MWh	0,135	0,140
Stromenergieverbrauch je m ² Nutzfläche	MWh	0,0038	0,0037
THG-Emissionen je m ² Nutzfläche	t CO ₂ e	0,036	0,038

GRI 302-3
CRE 1
CRE 3

b) Die Intensitätskennzahlen für Heizenergie und Stromverbrauch beziehen sich auf unterschiedliche Nutzflächen: Der Wert für den Heizenergieverbrauch bezieht sich 2016 auf eine Fläche von 8.577.822 m² (138.755 Einheiten); im Jahr 2017 auf eine Fläche von 8.565.191 m² (138.488 Einheiten). Der Stromverbrauch bezieht sich 2016 und 2017 auf eine Fläche von 8.876.923 m² (145.156 Einheiten). Da der Stromverbrauch nur ca. 1 % des Heizenergieverbrauchs ausmacht und gemessen am Gesamtverbrauch zu 90 % als zertifizierter Grünstrom bezogen wird (0 g CO₂e/kWh), weist die CO₂-Intensitätsangabe nur die Klimaemissionen des Heizenergieverbrauchs aus.

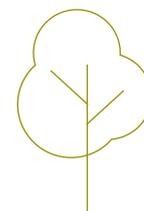
Für die Instandhaltung, Sanierung und energetische Modernisierung unseres Gebäudebestands haben wir ein umfassendes Investitionsprogramm aufgesetzt. Wir investieren bis 2022 über EUR 1,2 Mrd. in Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, den Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster, die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen sowie in eine regenerative beziehungsweise effiziente Energieerzeugung. Damit werden wir den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der EnEV gerecht.

Durch unsere Investitionen in umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Bestand haben wir in den letzten drei Jahren (2015–2017) beispielsweise im Rahmen von Modernisierungsprojekten insgesamt rund 3.000 Wohneinheiten energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich rund 35% auf 103 kWh/m² pro Jahr verbessert werden, was pro Jahr einer Energieeinsparung von rund 8,2 Mio. kWh beziehungsweise 2.000 t CO₂ entspricht.

2017 profitierten eine Reihe unserer Bestände in Berlin, Hannover, Braunschweig, Dresden und Mainz von unseren – teilweise denkmalgerechten – energetischen Sanierungsprojekten. Hier haben wir zum Beispiel die Wärmedämmung verbessert, Isolierglasfenster eingebaut oder Fassaden instand gesetzt. Darüber hinaus haben wir Küchen und Bäder modernisiert und Balkone angebaut.

Energieeinsparung pro Jahr

2.000 t CO₂



Energieeffizient und nachhaltig bauen

Die Deutsche Wohnen baut bis zum Jahr 2022 etwa 2.500 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung beziehungsweise -ausbau. Unsere Neubauten entwickeln und realisieren wir nach integralen Energiekonzepten. Dabei legen wir den Fokus auf den Energiestandard und die Wärmeversorgung. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitskriterien aus. Zudem achten wir auf eine gute Energieeffizienz der Bauten. Möglichkeiten zur Senkung des Energiebedarfs und Nutzung erneuerbarer Energien prüfen wir frühzeitig und planen sie städtebaulich ein.

⁶⁾ Ergänzend zu den absoluten Verbräuchen veröffentlichen wir unter anderem Kennzahlen zum Energieverbrauch des Portfolios und der Verwaltungsstandorte mit einheitlichen Bezugsgrößen (Like-for-like) im Rahmen der Berichterstattung nach den EPRA sBPR im Juli 2018.

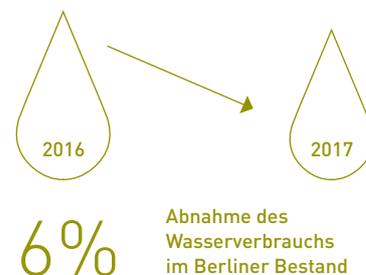
Unter Federführung der DWB haben wir 2017 innovative Anlagen- und Energiekonzepte entwickelt, die wir in den anstehenden Bauvorhaben ab 2018 umsetzen werden. Dies betrifft hauptsächlich die Neubauprojekte in der Grellstraße in Berlin-Pankow und in der Wasserstadt Berlin-Spandau sowie das Quartiersentwicklungsprojekt Potsdam-Krampnitz.

Anreize für Kunden setzen

Der Energie- und Wasserverbrauch in den vermieteten Einheiten hängt in großem Maße vom Nutzerverhalten unserer Mieter 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.

Der Deutsche Wohnen bleiben in diesen Bereichen lediglich zwei Einflussmöglichkeiten. Zum einen können wir durch die Optimierung von Energieerzeugungs- sowie Energieverteilungsanlagen, eine ökologieorientierte Energiebeschaffung und ergänzende energetische Maßnahmen gute Voraussetzungen für einen effizienten Energie- bzw. Ressourcenverbrauch schaffen. Zum anderen versuchen wir, das ökologische Bewusstsein unserer Mieter zu stärken. So wollen wir durch das System der verbrauchsabhängigen Abrechnung von Ressourcen (Wärme, Warm- und Kaltwasser) die Bewohner zu ressourcenschonendem Verhalten motivieren. Im Rahmen komplexerer Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen wir dies durch den vermehrten Einbau von Heizkostenverteiler beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern.

Wir haben 2017 für unseren Berliner Bestand, der rund 71 % unseres gesamten Portfolios abbildet, einen Wasserverbrauch von rund 8 Mio. Litern ermittelt. Hier verzeichneten wir eine Abnahme um etwa 6 % im Vergleich zum Vorjahr. Auf die berücksichtigte Fläche des Bestands umgerechnet, ergibt sich ebenfalls ein niedrigerer Verbrauch von 1,24 l/m².



Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand^{c)}

	Einheit	2016	2017
Wasserverbrauch	m ³	8.453.625	7.929.615
Wasserverbrauch je m ² Nutzfläche	m ³	1,33	1,24
Einbezogene Nutzfläche	m ²	6.377.279	6.394.399
Einbezogene Einheiten	Anzahl	106.908	106.318

c) Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der rund 71 % 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 ohnehin nur einen sehr geringen Teil – etwa 1 % – der Gesamtfläche ausmachen, zu erheben.

Auch in Bezug auf das Abfallaufkommen haben wir keinen direkten Einfluss auf das Verhalten unserer Mieter. Jedoch sorgen wir für eine höhere Umweltfreundlichkeit in unserem Bestand, indem wir die Abfall- und Wertstoffgefäße systematisch nachsortieren. So können wir zudem die Zahl der Behälter im Restmüll- und Wertstoffbereich an den tatsächlichen Bedarf anpassen und die abfallbedingten Betriebskosten für unsere Mieter entsprechend senken. Im Berichtsjahr haben wir so das gesamte Abfallaufkommen unseres Bestands gegenüber 2016 um rund 12 Mio. Liter auf 917 Mio. Liter reduziert.

Strom und Wärme selbst produzieren

Ein großer Hebel für einen klimafreundlicheren Wohnbestand ist die Auswahl der Energieträger. Um in diesem Bereich unabhängiger, effizienter und ertragreicher agieren zu können, hat die Deutsche Wohnen zusammen mit dem Energiedienstleister GETEC das Joint Venture G+D gegründet. Gemeinsam mit der G+D erhöhen wir die Energieeffizienz der Erzeugungsanlagen in unseren Liegenschaften und senken zugleich die CO₂-Emissionen sowie die Energiekosten. Zum 31. Dezember 2017 versorgte die G+D bereits rund 58% des zentral wärmeversorgten Deutsche Wohnen-Portfolios mit Energie. Dieser Anteil stieg zum 1. Januar 2018 auf circa 75%.

Die G+D hat 2017 zusätzlich 53 Wärmeerzeugungsanlagen mit etwa 6.300 Einheiten zugekauft. Hinzu kam zum 1. Januar 2018 die Betriebsführung für weitere 384 Anlagen mit etwa 24.500 Einheiten in unserem Berliner Bestand. Bis 2021 investiert unsere Tochtergesellschaft, die EMD Energiemanagement Deutschland GmbH, etwa EUR 10 Mio. in die Erneuerung dieser Wärmeerzeugungsanlagen. Zudem hat die G+D im Berichtsjahr die Stadtwerke Thale übernommen. Sie betreiben ein umweltfreundliches Nahwärmenetz über zwei Heizkraftwerke mit rund 2.000 Versorgungseinheiten. Darüber hinaus beliefern die Stadtwerke Thale 5.500 Haushalts- und Gewerbekunden in der Region. Damit erweitert die G+D ihre Geschäftsgrundlage und tritt erstmalig auch in das Endkundengeschäft ein.

Im Rahmen unserer langjährig bewährten Beschaffungsstrategie decken wir uns mit zertifiziertem Strom aus regenerativen Quellen ein. Für unsere zum 31. Dezember 2017 vermieteten Wohn- und Gewerbeeinheiten beziehen wir rund 90% unseres Hausstroms für die Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie für technische Anlagen aus Wasserkraft. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Strommix – in der Regel 30% aus regenerativen Quellen – konnten wir im Berichtsjahr 17.365 t CO₂-Äquivalente (2016: 17.555 t CO₂-Äquivalente) einsparen. Flankierend produzieren wir mit unseren 52 Photovoltaikanlagen und fünf BHKW-Anlagen eigene elektrische Energie. Im Berichtsjahr haben wir 12.708 MWh in das öffentliche Netz eingespeist.





Blockheizkraftwerk: Grüne Energie in Berlin-Marienfelde

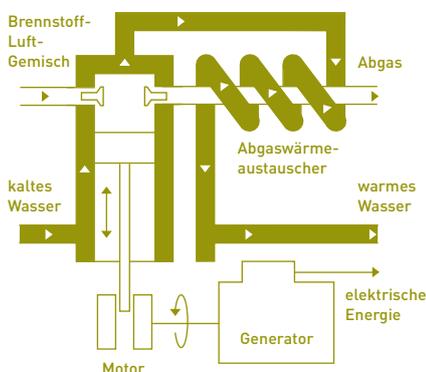
Die Steigerung der Energieeffizienz in den Wohnanlagen sowie die Senkung von Kohlendioxidemissionen und Energiekosten zählen zu den Umweltschutzzielen der Deutsche Wohnen. Das Unternehmen möchte seinen Bestand so klimafreundlich wie möglich gestalten.



Mittlerweile hat unser Joint Venture G+D bereits das fünfte BHKW, eine umweltfreundliche Alternative zu konventionellen Kraftwerken, in Betrieb genommen. Das neueste steht im Berliner Süden in Marienfelde und versorgt eine Wohnanlage mit rund 900 Einheiten zusätzlich mit Wärme.

Das BHKW am Imbrosweg verfügt über eine elektrische Leistung von 902 kWel und eine thermische Leistung von

931 kWth. Es ist das bislang größte Blockheizkraftwerk, das die Deutsche Wohnen in ihrem Bestand betreiben lässt. Das mit klimafreundlichem Biogas betriebene BHKW steigert die Produktion von umweltfreundlicher elektrischer Energie im Konzern von 9 GWh auf rund 12 GWh im Jahr. Mit seiner Inbetriebnahme wurde die elektrische Anschlussleistung des „Kraftwerkparcs“ auf insgesamt 2.150 kW erhöht.



Die produzierte elektrische Energie wird in das öffentliche Netz eingespeist und entsprechend vergütet. Das bedeutet, dass die herkömmlichen Kraftwerke weniger Energie erzeugen müssen und so weniger Kohlendioxid in die Atmosphäre gelangt. Mit dem Einsatz von BHKWs in unseren Liegenschaften tragen wir dazu bei, unsere Energieversorgung Schritt für Schritt klimafreundlicher zu gestalten. Perspektivisch wollen wir die dezentrale Energieversorgung in unseren Beständen sowie die eigene Energieerzeugung weiter ausbauen.

Klima- und Ressourcenschutz an eigenen Standorten

Für unsere Verwaltungsgebäude wählen wir selbst aus, woher wir die notwendige Energie beziehen und wie diese erzeugt wird. Dabei achten wir stets auf umweltfreundliche Varianten. Parallel legen wir in unseren eigenen Prozessen einen Schwerpunkt auf den schonenden Einsatz natürlicher Ressourcen.

2017 ist der absolute Energieverbrauch der Verwaltungseinheiten aufgrund von Personalneueinstellungen in geringem Umfang auf 5.625 MWh angestiegen. Daher liegt auch der Verbrauch von Strom und Heizenergie pro m² Nutzfläche mit 0,174 MWh leicht über dem Vorjahreswert (2016: 0,160 MWh). Im Vergleich zum Vorjahr konnte der Stromverbrauch je Mitarbeiter jedoch um 6% und der Verbrauch von Fernwärme um 4% gesenkt werden. Der Kraftstoffverbrauch der Flotte ist um rund 21% gestiegen, da im Berichtsjahr längere Fahrstrecken zurückgelegt werden mussten. Wir investieren weiter in die ökologische Optimierung der Fahrzeugflotte und Streckenplanung, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken.



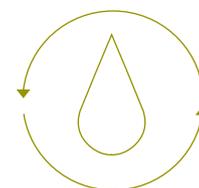
Energie- und CO₂-Intensität der Verwaltung^{d)}

	Einheit	2016	2017
Energieverbrauch je m ² Nutzungsfläche	MWh	0,160	0,174
Treibhausgasemissionen je m ² Nutzungsfläche	t CO ₂ e	0,035	0,038
Stromverbrauch je Mitarbeiter	MWh	1,036	0,972
Heizenergieverbrauch je Mitarbeiter (Fernwärme, Pellets, Erdöl, Erdgas)	MWh	3,541	3,352

GRI 302-3
GRI 305-4
CRE 1

d) Die Intensitätsangaben je m² Fläche wurden basierend auf den Strom- und Heizenergieverbräuchen berechnet und beziehen sich im Jahr 2016 auf 28.345 m² und im Jahr 2017 auf 27.681 m² Nutzfläche. Die Treibhausgasemissionen je m² Fläche wurden basierend auf dem marktbasierten Scope 2-Wert (siehe Klimabilanz) berechnet. Die Energieverbräuche je Mitarbeiter beziehen sich 2016 auf 992 Mitarbeiter und 2017 auf 1.111 Mitarbeiter (Stand: 31. Dezember 2017).

Seit 2012 decken wir den größten Teil unseres Eigenstrombedarfs an unseren Verwaltungsstandorten durch zertifizierte regenerative Energie aus Wasserkraft, wodurch im Jahr 2017 540 t CO₂-Äquivalente vermieden werden konnten. Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Energieaudits nach DIN EN 16247-1 hat die Deutsche Wohnen eine umfassende Datenerfassung durchgeführt und durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert. Aus den Ergebnissen der Datenanalyse konnten wir Energieeinsparpotenziale identifizieren und zugleich Maßnahmen zur Optimierung der Energieflüsse im Unternehmen ableiten.

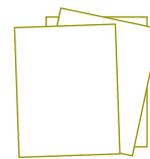


So haben wir am Standort in der Mecklenburgischen Straße 57 in Berlin bereits 2016 größtenteils die Beleuchtung der Flure auf LED umgestellt. Seit 2017 leuchten wir zudem die Kunstwerke in den Ausstellungsräumen mit LEDs aus. Mit beiden Maßnahmen zusammen haben wir den jährlichen Strombedarf für die Beleuchtung um 2.600 kWh gesenkt und rund 1,6 t CO₂-Emissionen eingespart. Im Berichtsjahr haben wir außerdem die Heizungsanlage am Standort Schützenallee in Hannover komplett saniert und die Umwälzpumpen erneuert, wodurch im Jahr 2018 weitere Einsparungen realisiert werden. Zudem haben wir an unseren Verwaltungsgebäuden energetische Verbesserungsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von rund EUR 300.000 durchgeführt.

Wasser- und Abfallmanagement ökologisch ausgerichtet

An unseren Verwaltungsstandorten setzen wir kontinuierlich Maßnahmen um, die Ressourcen schonen und Abfälle reduzieren. Um noch mehr Papier im Büroalltag zu sparen, setzen wir zukünftig verstärkt auf digitale Dokumente, eine virtuelle Dokumentenverwaltung und weniger Ausdrücke. Der leichte Anstieg des Papierverbrauchs um 1,8 t ist auf die höhere Anzahl an Mitarbeitern im Berichtsjahr zurückzuführen. Dennoch konnten wir den Papierabfall bereits um 8,5 t reduzieren.

Wir achten auf den sparsamen Einsatz von Trinkwasser. In Anbetracht der wenig wasserintensiven Bürotätigkeiten schätzen wir den Wasserverbrauch der Verwaltung jedoch als nicht wesentlich ein. Einsparpotenziale haben wir durch verbrauchsreduzierte Toilettenspülsysteme und Geschirrspülmaschinen bereits in der Vergangenheit erschlossen.



Reduktion von
Papierabfall

-8,5 t

| GRI 303-1



Sonne tanken – Klima schonen

Wie man Gutes für die Umwelt tut und zugleich die Belegschaft eines Unternehmens erfolgreich für ökologische Belange sensibilisiert, zeigt das neue Mobilitätskonzept der FACILITA. In den Jahren 2016 und 2017 haben sich der zu betreuende Immobilienbestand und auch die Zahl der Mitarbeiter bei der FACILITA nahezu verdoppelt. Damit dieses Wachstum nicht auf Kosten der Umwelt geht, stellt der Facility-Dienstleister seinen Fuhrpark derzeit vollständig auf Elektrotechnologie um.



11
E-Mobil-
Ladestationen

Die größte Herausforderung war es, neben der Anschaffung eines entsprechenden Fuhrparks eine Ladeinfrastruktur aufzubauen. Denn diese muss einen Radius abdecken, der die Mobilität der Mitarbeiter im ganzen Stadtgebiet gewährleistet. Die FACILITA ist auf einem guten Weg, beide Aufgaben erfolgreich zu bewältigen. Bereits im Dezember 2016 errichtete das Unternehmen mit Unterstützung des Energieunternehmens Vattenfall an vier Berliner Standorten in Pankow, Reinickendorf, Spandau und Steglitz insgesamt elf Ladestationen. Weitere 21 Ladesäulen sind in Planung, die bis Sommer 2018 installiert werden sollen.

Ein Großteil der Fahrzeugflotte ist ebenfalls schon auf Elektromobilität umgestellt. 2017 standen 16 Elektroautos nur noch 15 Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotor gegenüber. Von letzteren sind vier Fahrzeuge lediglich geleast, bis der Aufbau der Ladeinfrastruktur abgeschlossen ist. Zur Flotte zählen mittlerweile auch 17 Elektrobikes und 52 Fahrräder. Dieses Angebot hat auch die FACILITA-Mitarbeiter überzeugt. Bereits im ersten Jahr legten sie rund 10.000 km mit Fahrrädern und rund 10.000 km mit E-Bikes zurück. Bis Ende 2018 soll der gesamte Fuhrpark vollständig auf E-Mobilität umgestellt sein.

Der Einsatz von E-Fahrzeugen, Autos wie Fahrräder, spart pro 100 km 21 g CO₂ ein. Während Treibhausgase reduziert werden, wird im gleichen Zug die Nutzung regenerativer Energien gefördert. Mit der Gesamtumstellung reduziert sich der Ausstoß der Emissionen dann auf null.



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 Modernisierungsprojekten
- › Engagement für Nachwuchsförderung im Sport

Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur

- › 4–5 % der Neuvermietungsflächen werden für soziale und gemeinnützige Zwecke zur Verfügung gestellt
 - › Aktive Gestaltung der (Klein-)Gewerbeansiedlungen in den Beständen
-



Mitten im Leben

Die Deutsche Wohnen schafft Lebensräume und gestaltet lebendige Quartiere für die Menschen in deutschen Metropolregionen. Dabei bewahren wir die Baukultur und bringen uns vor Ort auf vielfältige Weise für das Gemeinwohl ein.

In Sahlkamp-Mitte in Hannover haben wir nicht nur 800 Wohnungen übernommen, sondern auch Verantwortung. In Abstimmung mit der Stadt investieren wir in das Viertel und erneuern die Bausubstanz. Dabei binden wir die Anwohner in Entscheidungen mit ein und unterstützen soziale Projekte für eine zukunftsfähige Entwicklung des Quartiers.

Lebenswerte Städte mitgestalten

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden Immobiliengesellschaften in Deutschland. Entsprechend hat schon unser Kerngeschäft – Wohnraum in guter Qualität bereitzustellen – vielfältige Auswirkungen auf das gesellschaftliche Umfeld. Unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung sorgt nicht nur für zufriedene Mieter und Investoren. Auch die umliegenden Quartiere profitieren von gepflegten Gebäuden, attraktiven Außenanlagen und den von uns unterstützten sozialen Projekten.

Als strategische Ziele unseres Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir im Handlungsfeld „Verantwortung für die Gesellschaft“ die Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur und die weitere Stärkung unseres gesellschaftlichen Engagements. Wir sind überzeugt, dass wir mit vielen lokalen Aktivitäten an verschiedenen Orten mehr Effekte erzielen als mit einer großen Einzelaktion. Dabei konzentrieren wir uns konkret auf Maßnahmen, bei denen wir unsere Kernkompetenzen effektiv einsetzen können.

Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt stärken

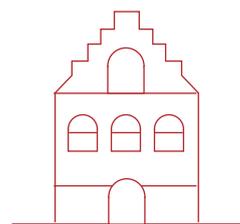
Wohnraum als Produkt ist nah an den Menschen und wirkt sich unmittelbar auf ihre Lebensqualität aus. Mit der Ausrichtung der Quartiere auf bestimmte Zielgruppen nehmen wir konkreten Einfluss auf die lokalen Gemeinschaften sowie die einzelnen Bewohner. Auf diese Weise stärken und entwickeln wir Nachbarschaften und wahren im Sinne unserer Geschäftspolitik die Balance zwischen wirtschaftlichen und sozialen Belangen.

Die umfangreichen Investitionen in unseren Bestand erhöhen aber nicht nur die Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren. Auch die lokale Wirtschaft profitiert unmittelbar. Denn die notwendigen Dienstleistungen beziehen wir mehrheitlich direkt von regionalen Handwerksbetrieben wie Dachdeckereien, Reinigungsfirmen, Abfallentsorgern, Gartenbauern, Schlossern, Elektrikern, Sanitärfirmen oder Transportunternehmen. Weitere Details hierzu finden sich im Kapitel „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“.

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. Mehr hierzu finden Sie im Abschnitt „Denkmalschutz und Baukultur“.

Unsere Kernkompetenz nutzen wir zudem, um unserem sozialen Engagement eine besondere Wirkungskraft zu verleihen. Daher fördern wir vor allem Maßnahmen, die im weiteren Sinne mit dem Thema Wohnen zu tun haben: Gewerbliche Flächen etwa vermieten wir günstig an soziale Einrichtungen. Überdies tragen wir zur Finanzierung von Sozialarbeitern bei und vermitteln auch Wohnungen an Menschen in sozial schwierigen Situationen.

Managementansätze
GRI 203
GRI 413



30.000

Wohneinheiten unter Denkmalschutz



> Hufeisensiedlung Berlin-Britz

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 und Corporate Communication federführend. Denkmalschutz und Baukultur verantworten DWI/DWKS, DWCF und Corporate Communication.

Unsere Ziele verfolgen wir gemeinsam und im steten Austausch mit den relevanten Interessengruppen. Über die Wirkung und die Wirksamkeit unserer Aktivitäten sind auch unsere Mitarbeiter vor Ort, zum Beispiel in den Service Points, im Bilde. Wir haben verschiedene Kommunikationskanäle etabliert, über die interne wie externe Stakeholder Anregungen oder auch Beschwerden – etwa in Bezug auf gesellschaftliche, soziale oder ökologische Aspekte – weitergeben können. Neben den Service Points und dem zentralen Service Center nutzen wir zum Beispiel bei größeren Modernisierungsmaßnahmen Mieterinformationsveranstaltungen und lokale Mieterbüros sowie Mietersprechstunden als weitere Dialogmöglichkeiten. Selbstverständlich bieten wir auch persönliche Gesprächstermine an. Mehr hierzu finden Sie im Kapitel „Verantwortungsbewusste Unternehmensführung“.

Moderne Wohnsiedlungen stabilisieren Quartiere

| GRI 203-1

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. Es ist das Ziel der Deutsche Wohnen, die von ihr bewirtschafteten Quartiere aktiv mitzugestalten. Wir wollen unsere Nachbarschaften stärken und entwickeln. Daher fördern wir in unseren Beständen mit zahlreichen Maßnahmen Vielfalt und Integration sowie eine lebendige Kiezkultur.

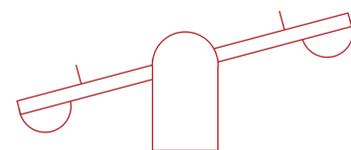
Dabei stehen wir im kontinuierlichen Dialog mit allen Beteiligten und Interessierten. Wir arbeiten intensiv mit Bewohnern, politischen Entscheidungsträgern und sozialen Organisationen zusammen. Ausdruck dafür sind zum Beispiel ausführliche Dialogformate wie etwa Mieterinformationsveranstaltungen, die gemeinschaftlich von der DWI/DWKS, DWM und DWCF mit dem Bereich Corporate Communication durchgeführt werden.

Lebenswertes Umfeld mit funktionierenden Gemeinschaften

Unsere Siedlungen tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Diese dienen als Erholungsraum und helfen, die Luftqualität vor Ort zu verbessern. Die Deutsche Wohnen hat eigens ein Grünflächenmanagement aufgesetzt, um diese Flächen sinnvoll, das heißt an den Quartiers- und Mieterbedürfnissen orientiert, zu entwickeln. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“.

1.500 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Für eine funktionierende Sozialstruktur in den Quartieren treffen unsere Mitarbeiter in den Service Points zudem eine bewusste Auswahl der Mieter. Dabei berücksichtigen wir Anfragen aus unterschiedlichen sozialen Schichten.

Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 intensiv mit Gemeinden und sozialen Trägern zusammen. Insgesamt haben wir im Bestand rund 1.000 Wohnungen für Menschen mit sozialen Herausforderungen bereitgestellt. Anstehende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen führen wir selbstverständlich sozialverträglich durch. Mehr dazu ist auch dem Abschnitt „Zufriedenheit der Mieter steht im Mittelpunkt“ im Kapitel „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“ zu entnehmen.

**1.500 Spielplätze**

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 steuert die Vermietung von Flächen an Gewerbetreibende nach strategischen Gesichtspunkten. Es sorgt so für eine optimale Streuung von Nutzungsarten in den Quartieren, was wiederum deren Attraktivität für die Bewohner steigert. Mehr hierzu ist dem Kapitel „Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau“ zu entnehmen.

Etwa 4–5% der jährlichen Neuvermietungsflächen stellen wir für soziale und gemeinnützige Zwecke zur Verfügung. Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zu einem gelingenden Miteinander beitragen, unterstützen wir durch Spenden oder günstigen Wohnraum.

Neuvermietungsflächen
für soziale und gemeinnützige Zwecke

4 – 5% pro Jahr

Beispielhaftes Engagement: Projektförderung vor Ort

Berlin-Friedrichshain/Kreuzberg: Netzwerk für den „Kotti“

Der Verein Loyal e.V. im Quartier am Kottbusser Tor in Berlin ist eine dringend benötigte Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche, die im Schulbildungssystem mit besonderen Herausforderungen konfrontiert und von gesellschaftlicher Ausgrenzung bedroht sind. Die GSW Immobilien AG hat Loyal e.V. seit 2008 durch die kostenfreie Vermietung von zwei Gewerberäumen unterstützt. Seit dem Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen setzen wir dieses Engagement mit einem Mieterlass von jährlich über EUR 10.000 fort.

Aufgrund fehlender institutioneller Förderung durch die öffentliche Hand stand Loyal e.V. 2017 nach 14 Jahren jedoch vor dem Aus. Da wir von der positiven Wirkung und der Arbeit des Vereins überzeugt sind, haben wir im Berichtsjahr kurzfristig EUR 5.000 zur Verfügung gestellt, damit der laufende Betrieb aufrechterhalten werden konnte. Die Brückenfinanzierung war erfolgreich; der Verein ist heute wieder finanziell stabil.

Wir engagieren uns am Kottbusser Tor auch in anderen Initiativen. Am Aufbau des Nachbarschaftsnetzwerks „blog_huette“ haben wir uns finanziell und logistisch beteiligt. Zudem konnten wir im Berichtsjahr gemeinsam mit der Polizei, dem Quartiersmanagement und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ein Präventionsprojekt zur Bekämpfung von Drogenkriminalität umsetzen. Daneben setzen wir uns in Gremien, etwa in Gebietskonferenzen oder in Workshops wie „Strategien für den Kotti“, für ein zukunftsstarkes Quartier ein.

Berlin-Spandau: DW-Fonds neu aufgefüllt

Als einem der größten privaten Vermieter in Spandau und im Falkenhagener Feld liegt der Deutsche Wohnen die Quartiersentwicklung vor Ort sehr am Herzen. 2017 haben wir den DW-Fonds für das Falkenhagener Feld daher mit EUR 10.000 aufgefüllt. Lokale Initiativen und Vereine im Quartier, die speziell Kinder- und Jugendprojekte durchführen, konnten sich um Mittel aus dem Fonds bewerben. Mit der Förderung solcher Projekte wollen wir insbesondere die vielen Familien im Falkenhagener Feld entlasten und so das soziale Miteinander im Quartier stärken.

Berlin-Hellersdorf: Kastanien-Boulevard wiederbeleben

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet seit 2013 den Boulevard Kastanienallee in Hellersdorf. Obwohl die meisten Gewerbeeinheiten wieder vermietet sind, leidet die grüne und einst beliebte Einkaufsstraße noch immer unter den Folgen der Abwanderung der Einzelhändler in den 1990er-Jahren. Um die Neugestaltung des Boulevards anzuregen, hat das Quartiersmanagement vor Ort 2016 ein vielseitiges Beteiligungsverfahren ins Leben gerufen.

Seit Februar 2017 ist der Verein bwgt e.V. Träger des Projekts. Er hat in den Folge-monaten diverse Beteiligungsformate angeboten, in denen rund 300 Menschen unterschiedlichste Konzepte für eine Ideenwerkstatt entwickelten. Ende Juni haben dann Bewohner, Vertreter des Bezirksamts und der sozialen Einrichtungen, Gewerbetreibende sowie die Deutsche Wohnen ein Rahmenkonzept vorgelegt und beim Bezirk eingereicht. Im Frühjahr 2018 wurde das Rahmenkonzept von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bewilligt. Die Deutsche Wohnen wird ergänzend zu den zugesagten Städtebaufördermitteln 50% der Gesamtkosten tragen. Insgesamt stehen damit EUR 600.000 für die baulichen Maßnahmen zur Verfügung.

Berlin, Caritas-Projekt: Neue Räume für Frauen

Immer wieder sind Frauen gezwungen, gemeinsam mit ihren Kindern Zuflucht in einem Frauenhaus zu suchen. Damit diese Frauen nach dem Aufenthalt dort leichter ein neues Zuhause finden können, hat die Caritas 2016 das Projekt „NeuRaum“ ins Leben gerufen. Hierbei mietet die Caritas als Träger Wohnungen an, die sie den Frauen und ihren Kindern zur Verfügung stellt und nach einer halbjährigen Startphase überträgt. Begleitet von einer sozialpädagogischen Beratung gelingt den Frauen so der Weg zurück in die Selbstständigkeit.

Die Deutsche Wohnen unterstützt das Projekt seit Anbeginn durch die Bereitstellung von Wohnraum, derzeit sind es 28 Wohnungen.

„Wir zusammen“ : Perspektiven für Geflüchtete

Die Deutsche Wohnen hat bereits zu Beginn der Flüchtlingswelle geflüchteten Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt. Ende 2017 waren insgesamt rund 750 Wohnungen aus unserem Bestand an Flüchtlinge vermietet, allein in Berlin waren es rund 300.

Seit 2015 ist die Deutsche Wohnen zudem Mitglied im Netzwerk „Wir zusammen“. Diese Integrations-Initiative der Deutschen Wirtschaft fördert Projekte, die zur Integration beitragen und die die Begegnung und Kommunikation zwischen Anwohnern und Flüchtlingen beleben.

Daneben unterstützen wir Integrationsprojekte zur Förderung des sozialen Miteinanders, sowohl finanziell als auch durch die Bereitstellung von Gewerbeeinheiten. Anfang 2017 haben wir gemeinsam mit dem Verein JaKus e.V. in Berlin-Hellersdorf einen „Wohnführerschein“ für unbegleitete minderjährige Flüchtlinge realisiert. Im Zuge dessen haben wir die Weiterqualifizierung eines syrischen Sozialpädagogen ermöglicht. Mit seiner Hilfe lernten sieben junge Flüchtlinge, wie man in Deutschland eine Wohnung anmietet. Im November 2017 besuchten weitere sieben junge Flüchtlinge einen Kurs, der vom Stadtteilzentrum Steglitz e.V. durchgeführt wurde. Auch hier haben wir das Programm unter anderem mit einem Training für Bewerbungsgespräche inhaltlich unterstützt.



750

Flüchtlings-
wohnungen,
davon 300
in Berlin





Farbe bekennen im Quartier Hannover Sahlkamp-Mitte

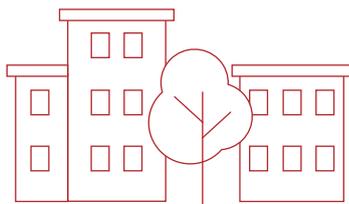
Gerade in eher tristen Wohnlagen bedarf oft nicht nur die bauliche Substanz, sondern auch das Image eines Quartiers einer Auffrischung. In Sahlkamp-Mitte hat sich die Deutsche Wohnen entschlossen, beides zu tun. Nachdem das Unternehmen die Siedlung in Hannover 2012 übernommen hatte, einigte es sich mit der Stadt auf eine Zusammenarbeit, um das Gebiet vielfältig aufzuwerten und für die Zukunft fit zu machen.



2015 wurden zunächst 55 Balkone instand gesetzt. 2017 sanierte das Unternehmen dann unter anderem mit Fördermitteln Gebäude mit insgesamt 113 Wohnungen, um die Bausubstanz und auch die energetische Bilanz zu verbessern. Weitere Investitionen und Vorhaben, zum Beispiel die Erneuerung von Aufzügen oder der Einbau von energiesparenden Fenstern und Balkontüren, sind in Planung oder werden bereits umgesetzt.

Besonders wichtig war es uns dabei, die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung aktiv einzubeziehen. In einem Beteiligungsverfahren entschieden sie bei reger Teilnahme über das farbliche Konzept für die Fassaden und Eingangsbereiche. Die frische Optik trägt nicht nur zur Wiedererkennbarkeit der einzelnen Hausaufgänge bei. Sie schafft darüber hinaus ein lebendiges Fassadenbild und stärkt die Verbundenheit der Anwohner mit ihrem Quartier.

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet in Sahlkamp-Mitte über 800 und im gesamten Sahlkamp mehr als 1.400 Wohnungen. Um das Quartier für die Mieter attraktiv zu gestalten, unterstützt das Unternehmen bereits seit 2012 verschiedene Aktivitäten im Viertel, zum Beispiel einen Weihnachtsmarkt oder eine Projektstelle im NaDu-Kinderhaus. Diese Einrichtung erhielt im Mai 2017 zudem EUR 10.000 für das Projekt „Spielsachen und Nützliches reparieren und selber machen, leicht gemacht“. Diese Bemühungen machen deutlich, dass sich die Deutsche Wohnen zum Standort bekennt und ihm eine langfristige und positive Entwicklungsperspektive geben möchte.



1.400 Wohnungen in
Sahlkamp, davon 800
in Sahlkamp-Mitte

Baudenkmäler schützen und zukunftsfähig entwickeln

Die Deutsche Wohnen ist mit rund 30.000 Wohneinheiten der größte Eigentümer von unter Denkmal stehenden Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich zum Beispiel auch die vier Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: Ringsiedlung Siemensstadt, Weiße Stadt, Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz.

Mittlerweile verfügen wir über langjährige Erfahrung bei der Förderung 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 Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung sowie den reibungslosen Mieterwechselprozess. Corporate Communication begleitet das umfangreiche Investitionsprogramm kommunikativ.

Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur werden wir unserer Verantwortung gerecht, einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität zu leisten. Darüber hinaus 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 die Gebäude auch nachfolgenden Generationen als Baudenkmäler erhalten bleiben, investieren wir bis zum Jahr 2022 über EUR 1,2 Mrd. in die Zukunftsfähigkeit, Werthaltigkeit und energetische Ertüchtigung unseres Portfolios.



**deutschlandweit der größte
Eigentümer von unter Denkmal
stehenden Wohnimmobilien**



- Von links im Uhrzeigersinn:
- > Wohnstadt Carl Legien
 - > Weiße Stadt
 - > Hufeisensiedlung Britz
 - > Ringsiedlung Siemensstadt

Potsdam-Krampnitz:**Neuer Stadtteil auf ehemaligem Kasernengelände**

Gemeinsam mit der Stadt Potsdam und dem Entwicklungsträger Potsdam GmbH erschließt und saniert die Deutsche Wohnen ein ehemaliges Kasernenareal denkmalgerecht. Auf dem 140 Hektar großen Gelände sollen ab 2020 bis zu 10.000 Menschen in bis zu 4.300 Wohnungen ein neues Zuhause finden. Auf den von der Deutsche Wohnen erworbenen Flächen werden zu den 900 Wohneinheiten in den denkmalgeschützten Gebäuden weitere 500 bis 600 Wohnungen im Neubau entstehen. Gleich nach Vertragsunterzeichnung haben wir die Zusammenarbeit mit den Potsdamer Denkmalschutzbehörden aufgenommen, damit dem geplanten Baubeginn ab 2019 nichts im Wege steht.

Der neue Stadtteil verspricht Leben im Grünen direkt am Wasser, gut angebunden an Potsdam und Berlin. Für ein lebenswertes und lebendiges Quartier sind unter anderem drei Kitas, eine Grund- und eine weiterführende Schule inklusive der dazugehörigen Sportanlagen geplant. Auch für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und eine Jugendfreizeiteinrichtung sind hier ausreichend Flächen reserviert.

**Gemeinsam für eine lebendige Baukultur**

Die Deutsche Wohnen trägt zum Erhalt der deutschen 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 sowie die Menschen und die interessierte Fachöffentlichkeit für das Thema zu sensibilisieren.

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 gemeinnützig anerkannten Stiftung.

Zudem veranstaltet die Bundesstiftung regelmäßig sogenannte Baukulturwerkstätten. Als Mitglied im Förderverein haben wir im Jahr 2017 drei Werkstätten unterstützt, unter anderem im Mai 2017 in Mainz: Rund 120 Teilnehmer, darunter Architekten, Stadtplaner, Denkmalpfleger, Archäologen, Historiker, Politiker und Vertreter verschiedener Unternehmen, trafen sich, um das Thema „Historische Schichten der Stadt“ zu diskutieren. Die Ergebnisse der Baukulturwerkstätten fließen in den Baukulturbericht ein.

MITGLIED IM **bauKULTUR**
FÖRDERVEREIN BUNDESSTIFTUNG

Kunst, Kultur und Sport engagiert fördern

Die Deutsche Wohnen unterstützt 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. So haben wir uns zum Beispiel kurzfristig entschlossen, die Verlegung neuer Stolpersteine in Berlin-Neukölln zu finanzieren, nachdem diese im November 2017 geschändet wurden. Insgesamt haben wir 2017 rund EUR 1 Mio. für gemeinnützige Zwecke – federführend über die Abteilung Corporate Communication – und Sponsoring – hier hauptsächlich in Verantwortung der Abteilung Marketing – aufgewendet.

Zeitgenössischer Kunst ein Forum bieten

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“. Die erste Ausstellung widmete sich einem von Taut entworfenen und gestalteten Wohnhaus in Dahlewitz.

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, Bildhauerei und sogar Videokunst. 2017 hat die Deutsche Wohnen das GEHAG Forum mit rund EUR 80.000 unterstützt.

Optimales Trainingsumfeld für Füchse-Nachwuchs

Die Deutsche Wohnen sieht Sportsponsoring als ein geeignetes Instrument, um Imagewerbung und soziales Engagement zu verknüpfen. In diesem Sinne sind wir 2016 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 Vereins. Besonderes Augenmerk legen wir zudem auf eine 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. Dabei orientieren wir uns ganz besonders an den Bedürfnissen der Athleten, um ihnen zu weiteren Erfolgen zu verhelfen. So haben wir zum Beispiel ein innovatives Zehnkamerasystem finanziert, das Nachwuchsspielern bei der Analyse ihres Trainings hilft und die Umgestaltung des Besprechungsraums in eine Lounge mit Küche und moderner Medientechnik unterstützt.

EUR 1 Mio.
für gemeinnützige Zwecke und Sponsoring



> Wohnhaus von Bruno Taut in Dahlewitz

Kennzahlen

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

 | GRI 102-7
 | GRI 201-1

	Einheit	2016	2017
Ökonomie			
Vertragsmieten	EUR Mio.	704,5	744,2
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	586,4	612,8
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	54,3	50,3
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,8	48,0
FFO I	EUR Mio.	383,9	432,3
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.017,0	12.676,8
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,1	12,9

Eine ausführliche Darstellung unserer ökonomischen Kennzahlen findet sich im Geschäftsbericht 2017.

IMMOBILIENBESTAND UND NEUBAU

| GRI 102-7

	Einheit	2016	2017
Mieterzufriedenheit			
Mieterbefragung: Zufriedenheit mit der Wohnsituation	%	n/a	81
Service Points	Anzahl	23	23
Mitarbeiter in der Mieterbetreuung	Anzahl	500	600
Mitarbeiteranteil Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, Management von Mietverträgen und Mieterbetreuung ¹⁾	%	71,0	73,0
Tägliche angenommene Anrufe (Durchschnittswert)	Anzahl	2.500	2.300
Bestand			
Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	160.160	163.134
davon Wohneinheiten		157.976	160.668
davon Gewerbeeinheiten		2.184	2.466
Anteil Bestand in Core+-Märkten	%	85	87
Anteil Bestand in Core-Märkten	%	12	12
Gesamtwert Portfolio	EUR Mrd.	15,7	19,6
Fair Value Immobilien ²⁾	EUR Mrd.	15,5	18,9
Fair Value je m ² Wohn- und Nutzfläche ²⁾	EUR pro m ²	1.580	1.886
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR pro m ² / Monat	6,10	6,40
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,8	2,0
Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung ³⁾	EUR pro m ²	24,92	33,37
davon Investitionen in Modernisierung		15,29	22,85
davon Investitionen in Instandhaltung		9,63	10,52
Durchschnittliche Investitionen bei Mieterwechsel	EUR	5.162	8.333

Eine ausführliche Darstellung unserer ökonomischen Kennzahlen findet sich im Geschäftsbericht 2017.

1) Vorjahresangabe angepasst, da Berechnungsgrundlage 2017 geändert wurde (inklusive Azubis, Vorstand und GF).

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

3) Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode.

Bestand und Neubau	Einheit	2016	2017
Lieferkette			
Investitionsvolumen in die Lieferkette	EUR Mio.	455,3	543,0
Auftragsvolumen			
Laufende Instandhaltung und Mieterwechsel		94,5	104,7
Sanierungs- und Modernisierungsprojekte		150,0	227,4
Energiemanagement		108,0	108,0
Neubau und Nachverdichtung		6,5	5,3
Multimedia		12,0	14,6
Versicherungen		26,8	28,5
Submetering		10,0	9,8
Abfallmanagement		2,2	1,7
Infrastrukturelles Facility Management		45,3	43,0
Anzahl und Art der Geschäftspartner			
Laufende Instandhaltung und Mieterwechsel	Anzahl	2 Systemanbieter	2 Systemanbieter
Sanierungs- und Modernisierungsprojekte		380 Firmen und Büros	250 Firmen und Büros
Energiemanagement		49 Lieferanten	48 Lieferanten
Neubau und Nachverdichtung		88 Geschäftspartner	273 Geschäftspartner
Multimedia		29 Partner	24 Partner
Versicherungen		3 Versicherer	9 Versicherer
Submetering		6 Partner	4 strategische Partner
Abfallmanagement		8 Partner	7 Partner
Infrastrukturelles Facility Management		10 strategische Partner	10 strategische Partner

I GRI 102-9

MITARBEITER

I GRI 102-8

Vorbemerkung Kennzahlentabellen Mitarbeiter

Die Angaben umfassen – sofern nicht anders gekennzeichnet – jeweils fest angestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl) der Deutsche Wohnen SE, inklusive der FACILITA 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.

Mitarbeiter	Einheit	2016	2017
Überblick			
Gesamtzahl der Angestellten	Anzahl	992	1.111
davon unbefristet		383 ♂ 503 ♀	469 ♂ 543 ♀
davon befristet		48 ♂ 58 ♀	40 ♂ 59 ♀
davon Vollzeit		416 ♂ 489 ♀	497 ♂ 512 ♀
davon Teilzeit		15 ♂ 72 ♀	12 ♂ 90 ♀
Mitarbeiter nach Funktionsbereich			
in der Bewirtschaftung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung		751	835
in der Holding		241	276

Mitarbeiter	Einheit	2016	2017	
Überblick				
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	22,4	24,7	I GRI 102-41
Gesamtzahl neuer Angestellter ⁴⁾	Anzahl	174	232	
	%	17,5	20,9	
Angestelltenfluktuation gesamt	Anzahl	88	107	I GRI 401-1
	%	8,8	9,6	
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen ⁵⁾	Anzahl	43	57	
	%	4,3	5,1	
Betriebszugehörigkeit	%			
bis 1 Jahr		17,3	20,9	
1 bis 5 Jahre		37,4	40,7	
6 bis 15 Jahre		23,3	18,9	
16 bis 20 Jahre		15,6	13,5	
über 20 Jahre		6,4	6,0	
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	8,3	7,6	
Umfrage zur Mitarbeiterzufriedenheit	%			Zweijähriger Rhythmus: nächste Befragung findet im Frühjahr 2018 statt
Teilnahmequote		72		
Anteil „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber		77		
Vielfalt	%			I GRI 405-1
Personen im Vorstand nach Geschlecht	%	100 ♂	0 ♀	100 ♂ 0 ♀
Personen im Aufsichtsrat nach Geschlecht	%	100 ♂	0 ♀	100 ♂ 0 ♀
Personen im Vorstand nach Altersgruppe	%			
unter 30 Jahre alt		0	0	
30 – 50 Jahre alt		66	66	
über 50 Jahre alt		34	34	
Personen im Aufsichtsrat nach Altersgruppe	%			
unter 30 Jahre alt		0	0	
30 – 50 Jahre alt		0	0	
über 50 Jahre alt		100	100	
Belegschaft nach Geschlecht ⁶⁾	%	43,4 ♂	56,6 ♀	45,8 ♂ 54,2 ♀
Führungsebene nach Geschlecht ⁷⁾	%	55,8 ♂	44,2 ♀	56,6 ♂ 43,4 ♀
Belegschaft nach Altersgruppe	%			
bis 35 Jahre		37,2	37,6	
36 – 45 Jahre		21,0	23,8	
46 – 55 Jahre		28,1	25,0	
über 55 Jahre		13,7	13,6	
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre	41,2	41,0	
Führungsebene nach Altersgruppe	%			
bis 35 Jahre		14,9	11,2	
36 – 45 Jahre		47,3	58,8	
46 – 55 Jahre		27,0	21,2	
über 55 Jahre		10,8	8,8	
Schwerbehindertenquote	%	2,2	0,4	

4) Für das Geschäftsjahr 2017 wurden alle Eintritte mit Eintrittsdatum 01. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 berücksichtigt.

5) Die Angaben umfassen festangestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017.

6) Inklusive Auszubildende

7) Inklusive Vorstand

Mitarbeiter	Einheit	2016		2017		
Aus- und Weiterbildung						
Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung	Stunden	19,6 gesamt		18,1 gesamt		I GRI 404-1
		21,4 ♂	18,2 ♀	19,4 ♂	17,2 ♀	
Oberste Führungsebene		45,6 gesamt		23,4 gesamt		
		40,7 ♂	51,6 ♀	25,3 ♂	21,3 ♀	
Mittlere Führungsebene		45,2 gesamt		39,6 gesamt		
		48,0 ♂	42,2 ♀	36,6 ♂	41,9 ♀	
Rest der Belegschaft		16,5 gesamt		16,2 gesamt		
		17,8 ♂	15,5 ♀	17,6 ♂	15,4 ♀	
Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter	EUR	614.000		740.000		
Weiterbildungsstunden	Anzahl	14.000		18.000		
Auszubildende	Anzahl	44		46		
Ausbildungsquote	%	4,5		4,1		
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen geblieben sind	Anzahl	15		9		
Angestellte, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung im Berichtszeitraum erhalten haben	%	92,5 gesamt		94,1 gesamt		I GRI 404-3
		96,3 ♂	90,1 ♀	95,9 ♂	93,0 ♀	
Führungskräfte		93,9		98,7		
Auszubildende		100		100		
Rest der Belegschaft		92,5 ⁸⁾		93,8 ⁹⁾		
Beruf und Familie						
I GRI 401-3						
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	431 ♂	561 ♀	509 ♂	602 ♀	
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht	Anzahl	9 ♂	41 ♀	7 ♂	36 ♀	
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind	Anzahl	7 ♂	18 ♀	7 ♂	14 ♀	
Rückkehrrate an den Arbeitsplatz der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben	%	n/a		100 ♂	78 ♀	
Gesundheit und Arbeitssicherheit						
I GRI 403-2						
Gemeldete Arbeitsunfälle ¹⁰⁾	Anzahl	37		46		
Rate der Arbeitsausfalltage ¹¹⁾	Anzahl	105		131		
Krankenquote ¹²⁾	%	5,9		5,6		
Abwesenheitsrate ¹³⁾	%	5,9		5,6		
Arbeitsbedingte Todesfälle	Anzahl	0		0		
Verletzungsrate ¹⁴⁾	%	0,02		0,02		

8) Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit < 6 Monaten per 31.10.2016, DWKS, GSW, Freistellungen

9) Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit < 6 Monaten per 31.10.2017, GSW, Freistellungen

10) Inklusive Wegeunfälle

11) Zeitraum („Tage“), in dem nicht gearbeitet werden kann, da Mitarbeiter nicht in der Lage sind, ihrer gewöhnlichen Tätigkeit aufgrund eines Arbeitsunfalls nachzugehen.

12) Inklusive Langzeitkranke

13) Verlorene Tage gemäß der Berechnung der tatsächlichen Abwesenheit (ausgedrückt als Prozentsatz) der insgesamt für die Mitarbeiter im selben Zeitraum vorgesehenen Arbeitstage

14) Arbeitsunfälle im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter

KLIMA UND UMWELT

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 % 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 die Intensitätskennzahlen, die zum Nachweis von Veränderungen mit Nachkommastellen angegeben wurden.

Umweltdaten Verwaltung

Energieverbrauch der Verwaltung in MWh^{a)}

Energieart	Nutzung	2016	2017
Erdgas	Heizung	909	1.036
Erdöl	Heizung	24	16
Pellets	Heizung	3	3
Fernwärme	Heizung	2.576	2.669
Strom	Beleuchtung und elektrische Geräte	1.028	1.079
Diesel	Geschäftsfahrten	127	231
Benzin	Geschäftsfahrten	536	584
Erdgas	Geschäftsfahrten	13	7
Gesamt		5.216	5.625

I GRI 302-1

a) Die Werte bilden den witterungsbereinigten Energieverbrauch der Verwaltung ab. Die Kraftstoffverbräuche der Flotte bilden die Realverbräuche ab. Für Strom und Heizenergie wurden die prognostizierten Werte für 2016 an die Realverbräuche angepasst. Für 2017 wurde basierend auf den Realverbräuchen des Vorjahres eine Prognose erstellt.

Klimaemissionen der Verwaltung in Tonnen CO₂-Äquivalenten^{b)}

Energieart	Spezifikation	Einheit	2016	2017
Scope 1: Direkte Treibhausgasemissionen	Emissionen aus fossilen Quellen (Benzin, Diesel, Erdgas, Erdöl)	t CO ₂ e	446	520
	Emissionen aus biogenen Quellen (Pellets)	t CO ₂ e	0,06	0,06
Scope 2: Indirekte, energiebedingte Treibhausgasemissionen	Emissionen aus Strom und Fernwärme (standortbasiert)	t CO ₂ e	1.301	1.356
	Emissionen aus Strom und Fernwärme (marktbasierend)	t CO ₂ e	787	815

I GRI 305-1
I GRI 305-2

b) Die Werte bilden basierend auf dem witterungsbereinigten Energieverbrauch der Verwaltung die direkten (Scope 1) und indirekten, energiebezogenen (Scope 2) Klimaemissionen ab. Der Scope 1-Wert und standortbasierte Scope 2-Wert wurden mit den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) und dem Emissionsfaktor für den deutschen Strommix des Umweltbundesamts (527 g CO₂e/kWh) berechnet. Ergänzend wird der marktbasierende Scope 2-Wert dargestellt, um die positiven Klimaeffekte der Beschaffung von zertifiziertem Grünstrom anzuzeigen. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen: Emissionen aus Fernwärme; 5 % Emissionen nach Strommixfaktor für Deutschland (527 g CO₂e/kWh) und 95 % Emissionen nach Grünstromfaktor (0 g CO₂e/kWh).

Senkung der Energieverbräuche und Klimaemissionen der Verwaltung durch Effizienz- und Einsparmaßnahmen^{c)}GRI 302-4
GRI 305-5

Maßnahme	Einheit	2016	2017
Jährliche Einsparung durch Umstellung auf LED	MWh	2,6	2,6
Jährliche vermiedene Emissionen durch Umstellung auf LED	t CO ₂ e	1,4	1,4
Vermiedene Emissionen durch zertifizierten Grünstrom aus Wasserkraft	t CO ₂ e	514	540

c) Die Umstellung der Ausleuchtung der Kunstwerke in den Ausstellungsräumen auf LED ist erfolgt. Die entsprechende Energieeinsparung und vermiedenen Klimaemissionen konnten nicht bestimmt werden.

Flotte und Verkehr

	Einheit	2016	2017
Fahrzeuge im Pool	Anzahl	115	170
Altersbedingt erneuerte Fahrzeuge	Anzahl	20	9
E-Fahrzeuge (FACILITA)	Anzahl	11	16
E-Bikes (FACILITA)	Anzahl	11	17
Fahrräder	Anzahl	41	52
Gemittelte CO ₂ -Emissionen laut Herstellerangaben	g CO ₂ e/km	123	124
Durchschnittliche Veränderung im Verbrauch des Fuhrparks	in l/100km	-0,10	+0,14
Gesamte Fahrstrecke	in km	1.007.565	1.261.655

Luftschadstoffemissionen der Verwaltung^{d)}

GRI 305-7

Luftschadstoff	Einheit	2016	2017
Schwefeldioxid	t SO ₂	0,46	0,49
Stickstoffoxide	t NO _x	1,37	1,49
Feinstaub	t PM	0,08	0,08
Gesamt		1,91	2,06

d) Die Emissionen aus Verbrennung von Kraftstoffen und Fernwärme wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet.

Energie- und CO₂-Intensität der Verwaltung^{e)}GRI 302-3
GRI 305-4
CRE 1

	Einheit	2016	2017
Energieverbrauch je m ² Nutzfläche	MWh	0,160	0,174
Treibhausgasemissionen je m ² Nutzfläche	t CO ₂ e	0,035	0,038
Stromverbrauch je Mitarbeiter	MWh	1,036	0,972
Heizenergieverbrauch je Mitarbeiter (Fernwärme, Pellets, Erdöl, Erdgas)	MWh	3,541	3,352

e) Die Intensitätsangaben je m² Fläche wurden basierend auf den Strom- und Heizenergieverbräuchen berechnet und beziehen sich im Jahr 2016 auf 28.345 m² und im Jahr 2017 auf 27.681 m² Nutzfläche. Die Treibhausgasemissionen je m² Fläche wurden basierend auf dem marktbasiereten Scope 2-Wert (siehe Klimabilanz) berechnet. Die Energieverbräuche je Mitarbeiter beziehen sich 2016 auf 992 Mitarbeiter und 2017 auf 1.111 Mitarbeiter (Stand: 31. Dezember 2017).

Ungefährliche Abfälle im Rahmen der Verwaltungstätigkeit nach Entsorgungsverfahren^{f)}

GRI 306-2

Entsorgungsverfahren	Abfallkategorie	Einheit	2016	2017
Recycling	Papier	in t	85,1	76,6

f) Für die Verwaltung werden die Papierabfälle erhoben. Weitere Daten über ungefährliche Arten von Abfall sind aufgrund der Verwaltungstätigkeit nicht steuerungsrelevant und können zudem nicht belastbar quantifiziert werden.

Umweltdaten Portfolio

Energieverbrauch Bestand in MWh^{g)}

Energieart	Nutzung	2016	2017
Erdgas	Heizung	521.648	535.338
Erdöl	Heizung	36.926	37.768
Pellets	Heizung	8.412	8.419
Fernwärme	Heizung	589.419	618.952
Strom	Beleuchtung und elektrische Geräte	33.313	32.948
Verkaufte Energie aus Photovoltaik		-985	-688
Gesamt		1.188.733	1.232.737

GRI 302-1
GRI 302-2

g) Die Werte bilden den Energieverbrauch des Bestands ab. Die Heizenergieverbräuche wurden mit den Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes witterungsbereinigt. In Summe bezieht sich der Heizenergieverbrauch 2016 auf eine Fläche von 8.577.822 m² (138.755 Einheiten); im Jahr 2017 auf eine Fläche von 8.565.191 m² (138.488 Einheiten). Der Stromverbrauch bezieht sich 2016 und 2017 auf eine Fläche von 8.876.923 m² (145.156 Einheiten). Für 2016 wurde die Datenbasis im Vergleich zum Vorjahresbericht erweitert, um eine bessere Vergleichbarkeit herzustellen. Den Verbrauch von Erdgas innerhalb unserer Bestände erfassen wir über die zentralen Heizungssysteme. Diese bilden im Wesentlichen die Mieterverbräuche ab. Zum 1. Oktober 2016 wurden 27 Photovoltaikanlagen (ca. 400 kWp) verkauft, weswegen die eingespeiste Energiemenge im Jahr 2017 gesunken ist. Aktuell sind 52 Anlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 920 kWp weiterhin in unserem Bestand.

Luftschadstoffemissionen des Bestands in Tonnen^{h)}

Luftschadstoff	Einheit	2016	2017
Schwefeldioxid	t SO ₂	97	102
Stickstoffoxide	t NO _x	342	356
Feinstaub	t PM	17	17
Gesamt		456	475

GRI 305-7

h) Die Emissionen aus Verbrennung von Kraftstoffen und Fernwärme wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet. Nachkommastellen wurden gerundet.

Klimaemissionen Bestand in Tonnen CO₂-Äquivalentenⁱ⁾

	Spezifikation	Einheit	2016	2017
Scope 1: Direkte Treibhausgasemissionen	Emissionen aus fossilen Quellen (Erdgas, Erdöl)	t CO ₂ e	137.275	140.838
	Emissionen aus biogenen Quellen (Pellets)	t CO ₂ e	151	152
Scope 2: Indirekte, energiebedingte Treibhausgasemissionen	Emissionen aus Strom und Fernwärme (standortbasiert)	t CO ₂ e	191.435	199.954
	Emissionen aus Strom und Fernwärme (marktbasiert)	t CO ₂ e	175.634	184.327

GRI 305-1
GRI 305-2

i) Die Werte bilden basierend auf dem Energieverbrauch des Bestands die direkten und indirekten, energiebezogenen Klimaemissionen ab. Der Scope 1-Wert und standortbasierte Scope 2-Wert wurden mit den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) und dem Emissionsfaktor für den deutschen Strommix des Umweltbundesamts (527 g CO₂e/kWh) berechnet. Ergänzend wird der marktbasierte Scope 2-Wert dargestellt, um die positiven Klimaeffekte der Beschaffung von zertifiziertem Grünstrom darzustellen. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen: Emissionen aus Fernwärme; 10 % Emissionen aus Strom nach Strommixfaktor für Deutschland (527 g CO₂e/kWh) und 90 % Emissionen nach Grünstromfaktor (0 g CO₂e/kWh).

Energie- und CO₂-Intensität Bestand^{j)}

	Einheit	2016	2017
Heizenergieverbrauch je m ² Nutzfläche	MWh	0,135	0,140
Stromenergieverbrauch je m ² Nutzfläche	MWh	0,0038	0,0037
THG-Emissionen je m ² Nutzfläche	t CO ₂ e	0,036	0,038

GRI 302-3
CRE 1
CRE 3

j) Die Intensitätskennzahlen für Heizenergie und Stromverbrauch beziehen sich auf unterschiedliche Nutzflächen: Der Wert für den Heizenergieverbrauch bezieht sich 2016 auf eine Fläche von 8.577.822 m² (138.755 Einheiten); im Jahr 2017 auf eine Fläche von 8.565.191 m² (138.488 Einheiten). Der Stromverbrauch bezieht sich 2016 und 2017 auf eine Fläche von 8.876.923 m² (145.156 Einheiten). Da der Stromverbrauch nur ca. 1 % des Heizenergieverbrauchs ausmacht und gemessen am Gesamtverbrauch zu 90 % als zertifizierter Grünstrom bezogen wird (0 g CO₂e/kWh), weist die CO₂-Intensitätsangabe nur die Klimaemissionen des Heizenergieverbrauchs aus.

Senkung des Energieverbrauchs und der Klimaemissionen des Bestands durch Effizienz- und Einsparmaßnahmen^{k)}GRI 302-4
GRI 302-5
GRI 305-5

	Einheit	2017
Senkung des Energieverbrauchs durch Sanierung und Modernisierung der Einheiten	MWh	3.797,1
Senkung der Klimaemissionen durch Sanierung und Modernisierung der Einheiten	t CO ₂ e	915
Vermiedene Klimaemissionen durch zertifizierten Grünstrom aus Wasserkraft	t CO ₂ e	17.365

k) Die abgeleiteten Größen der Klimaemissionen wurden mit dem Faktor 241 g/kWh für Erdgas (Emissionsfaktor des IWU Institut Wohnen und Umwelt) berechnet.

Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand^{l)}GRI 303-1
CRE 2

	Einheit	2016	2017
Wasserverbrauch	m ³	8.453.625	7.929.615
Wasserverbrauch je m ² Wohn- und Nutzfläche	m ³	1,33	1,24
Einbezogene Wohn- und Nutzfläche	m ²	6.377.279	6.394.399
Einbezogene Einheiten	Anzahl	106.908	106.318

l) Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der im Jahr 2017 rund 71 % 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 ohnehin nur einen sehr geringen Teil – etwa 1 % – der Gesamtfläche ausmachen, zu erheben.

Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen

I GRI 301-1

Material	Einheit	2016	2017
Estrich	t	178	209
Styropor	m ³	1.000	700
Mineralwolle	m ³	13.600	8.250
Zellulose-Einblasdämmung	m ³	21.200	5.800
Papier	t	51	53

Gefährliche Abfälle im Rahmen von Bau- und Modernisierungsarbeiten in Tonnen nach Entsorgungsverfahren

I GRI 306-2

Entsorgungsverfahren	Abfallkategorie	2016	2017
Tiefversenkung/Unter Tage	Asbesthaltiger Abfall	558	1.011
Aufbereitung (wenn möglich), sonst Deponierung	Belasteter Bauschutt	89	165
Thermische Verwertung	A4-Holz	742	957
Deponierung	KMF	5	400
Thermische Verwertung	PAK	120	61

Abfall der Mieter nach Art und Entsorgungsverfahren in Litern

I GRI 306-2

Entsorgungsverfahren	Art	2016	2017
Recycling	Papier, Pappe, Kartonagen	185.032.692	178.316.372
	Glas	16.936.140	16.515.720
Kompostierung	Biomüll	48.618.960	47.404.760
Rückgewinnung, einschließlich Energie-rückgewinnung	Hausmüll	551.794.748	553.721.584
	Wertstofftonne	127.314.720	121.494.880
Gesamt		929.697.260	917.453.316

Naturnahe Gestaltung

	Einheit	2016	2017
Investitionen in die Außenanlagen des Bestands	EUR Mio.	13,2	19,5
Grünfläche	Mio. m ²	6	6
Bäume auf Bestandsfläche	Anzahl	~ 50.000	54.267

GESELLSCHAFT

	Einheit	2016	2017
Quartiere			
Einbindung lokaler Gemeinschaften bei Modernisierungsmaßnahmen			
Persönliche Mietergespräche	Anzahl	~ 520	~ 600
Geförderte Wohnungen für Menschen in schwierigen sozialen Lagen	Anzahl	900	1.000
Spielplätze	Anzahl	~ 1.500	~ 1.500
Denkmalschutz			
Denkmalgeschützte Einheiten im Portfolio der Deutsche Wohnen	Anzahl	~ 30.000	~ 30.000
Spenden und Sponsoring			
Ausgaben für Spenden und Sponsoring	EUR Mio.	0,9	1,0

I GRI 413-1

GRI-Inhaltsindex

| GRI-102-55

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt. Außerdem entspricht er den Anforderungen des GRI Materiality Disclosure Service. Zusätzlich wurden ausgewählte Indikatoren um sektorspezifische Disclosures für die Bau- und Immobilienbranche, Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRES), ergänzt.

| GRI 102-54



GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
GRI 101: Grundlagen 2016				
ALLGEMEINE STANDARDANGABEN				
Organisationsprofil				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-1 Name der Organisation	> Unternehmensporträt	S. 6	
	102-2 Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	> Unternehmensporträt	S. 6	
	102-3 Ort des Hauptsitzes	> Unternehmensporträt	S. 6	
	102-4 Betriebsstätten	> Unternehmensporträt	S. 6	
	102-5 Eigentum und Rechtsform	> Unternehmensporträt	S. 7	
	102-6 Bediente Märkte	> Unternehmensporträt	S. 6	
	102-7 Größenordnung der Organisation	> Unternehmensporträt; > Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Bestand und Neubau	S. 6; S. 69; S. 69f.	
	102-8 Informationen über Angestellte	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 70–72	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.
	102-9 Lieferkette	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Lieferkette und Material > Kennzahlen – Lieferkette	S. 36f.; S. 70	
	102-10 Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	Im Berichtsjahr kam es zu keinen signifikanten Änderungen hinsichtlich Expansion, Zu- und Verkäufen von Gesellschaften, der Kapitalstruktur und -anlegern oder der Lieferkette.		
	102-11 Vorsorgeprinzip oder Vorsichtsmaßnahmen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21f.	
	102-12 Externe Initiativen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48	
	102-13 Mitgliedschaft in Verbänden	> Mitgliedschaften	S. 91	
Strategie				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-14 Aussagen der Führungskräfte	> Vorwort des Vorstandsvorsitzenden	S. 4f.	
	102-15 Wichtigste Auswir- kungen, Risiken und Chancen	> Vorwort des Vorstandsvorsitzenden > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeitsstrategie	S. 4f.; S. 10f.	

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Ethik und Integrität				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-16	Werte, Richtlinien, Standards und Verhaltensnormen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21 f.
	102-17	Verfahren für ethische Beratung und Bedenken	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21 f.
Führung				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-18	Führungsstruktur	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	> Geschäftsbericht 2017, Brief an unsere Aktionäre, S. 15 – 21 Vorstand: 3 Mitglieder Aufsichtsrat (unabhängiges Gremium): 6 Mitglieder Durchschnittliche Amtszeit im Aufsichtsrat: 10 Jahre	
	102-24	Nominierung und Wahl des höchsten Kontrollorgans	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 Nominierungsausschuss vorgeschlagen werden. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse. Der Präsidialausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter sowie einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zusammen. Der Nominierungs-, der Akquisitions- 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.	
Stakeholder-einbeziehung				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-40	Liste der Stakeholdergruppen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 18
	102-41	Tarifverhandlungen	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 71
	102-42	Bestimmen und Auswählen von Stakeholdern	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 18
	102-43	Ansatz für die Stakeholdereinbeziehung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 16; S. 18
	102-44	Schlüsselthemen und Anliegen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 18 f.

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Vorgehensweise bei der Berichterstattung				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
102-45	Entitäten, die in den Konzernabschlüssen erwähnt werden	> Über diesen Bericht > Unternehmensporträt > Geschäftsbericht 2017, S. 152–155	S. 2; S. 6	
102-46	Bestimmung von Berichtsinhalt und Themenabgrenzung	> Über diesen Bericht > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 2; S. 16	
102-47	Liste der wesentlichen Themen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 17	
102-48	Neuformulierung der Informationen	Die FACILITA Berlin GmbH, ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen, wurde vollständig in den Berichtsscope einbezogen. Die Kennzahlen für das Jahr 2016 wurden entsprechend angepasst. Weiterhin wurde die Datenbasis beim Energieverbrauch des Bestands im Vergleich zum Vorjahresbericht erweitert. Damit wird nun ein Großteil des Portfolios an Wohn- und Gewerbeeinheiten berücksichtigt. Die Anpassung der Werte für 2016 wurde vorgenommen, um eine bessere Vergleichbarkeit zu den Werten des Berichtsjahres herzustellen.		
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH ist kein Teil des Berichts, da die Deutsche Wohnen an dem Unternehmen nur eine Minderheitsbeteiligung in Höhe von 49% des Kapitals hält.		
102-50	Berichtszeitraum	> Über diesen Bericht	S. 2	
102-51	Datum des aktuellsten Berichts	> Über diesen Bericht	S. 2	
102-52	Berichtszyklus	> Über diesen Bericht	S. 2	
102-53	Kontaktangaben bei Fragen zum Bericht	> Kontakt und Impressum	S. 94	
102-54	Aussagen zu Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	> GRI-Inhaltsindex	S. 78	
102-55	GRI-Inhaltsindex	> GRI-Inhaltsindex	S. 78–90	
102-56	Externe Prüfung	Keine		
200: WIRTSCHAFT				
Wirtschaftliche Leistung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Unternehmensporträt > Geschäftsbericht 2017, S. 23 ff.	S. 6f.	
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
103-3	Prüfung des Managementansatzes			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016				
201-1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	> Kennzahlen – Unternehmensführung > Geschäftsbericht 2017, S. 53 ff.	S. 69	
201-2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48	
201-3	Verpflichtungen aus leistungsorientierten oder anderen Pensionsplänen	> Geschäftsbericht 2017, S. 65; 114 f.; 129 ff.		

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Indirekte ökonomische Auswirkungen				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau > Verantwortung für die Gesellschaft	S. 26–27; S. 60–61
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016				
	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	> Verantwortung für die Gesellschaft – Quartiere mitgestalten	S. 61
	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Instandsetzung und Modernisierung im Bestand	S. 31
Beschaffungspraktiken				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26–27
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 204: Beschaffungspraktiken 2016	204-1	Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten	Die Deutsche Wohnen arbeitet mehrheitlich mit lokalen Lieferanten zusammen. Darunter fallen im Bereich der Instandhaltung und des Mieterwechsels ortsansässige Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.	Der Anteil der Ausgaben für lokale Lieferanten konnte nicht quantifiziert werden. Der Aufwand der Datenerhebung steht in keinem Verhältnis zum Erkenntnisgewinn.
Korruptionsbekämpfung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21f.
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 205: Korruptionsbekämpfung 2016				
	205-1	Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	Die Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen im Rahmen des implementierten Risikomanagementsystems der regelmäßigen sowie anlassbezogenen Risikoinventur auch hinsichtlich Compliance-Risiken. Die Abfragen decken das Korruptionsrisiko mit ab.	
	205-2	Informationen und Schulungen zu Strategien und Maßnahmen zur Korruptionsbekämpfung	> Angestellte, die die Verhaltens- und Antikorruptionsrichtlinie erhalten haben: 100 % > Angestellte, die eine Schulung zur Compliance und Korruptionsbekämpfung erhalten haben: > 80 %	Eine systematische Inkenntnissetzung unserer Geschäftspartner zu den Strategien und Maßnahmen der Deutsche Wohnen zur Korruptionsbekämpfung erfolgt bisher noch nicht.
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Wettbewerbswidriges Verhalten				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21 f.
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung	Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde.	
300: UMWELT				
Materialien				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26–27
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 301: Materialien 2016	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	> Kennzahlen – Umwelt	S. 76
Energie				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48–49
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 302: Energie 2016				
	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Umwelt	S. 73; S. 75
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Umwelt	S. 75
	302-3	Energieintensität	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Bestand und Neubau > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Verwaltung > Kennzahlen – Umwelt	S. 50f.; S. 55; S. 74 f.
	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	> Kennzahlen – Umwelt	S. 74 S. 76
	302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	> Kennzahlen – Umwelt	S. 76

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Wasser				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48–49
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 303: Wasser 2016				
	303-1	Wasserentnahme nach Quelle	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Verwaltung > Kennzahlen – Umwelt	S. 56; S. 76
Emissionen				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48–49
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 305: Emissionen 2016				
	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	> Kennzahlen – Umwelt	S. 73; S. 75
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	> Kennzahlen – Umwelt	S. 73; S. 75
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Verwaltung > Kennzahlen – Umwelt	S. 55; S. 74
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	> Kennzahlen – Umwelt	S. 74; S. 76
	305-6	Emissionen Ozonabbauender Substanzen (ODS)		Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine, den Büroflächen im Dachgeschoss und in den Räumen für technische Anlagen der Zentrale Berlin sowie den anderen klimatisierten Verwaltungsbüroflächen folgen neuesten Standards und weisen kein Ozonabbau-potenzial auf. Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Erfassung Ozon abbauender Stoffe nicht relevant.
	305-7	Stickstoffoxide (NO _x), Schwefeloxide (SO _x) und andere signifikante Luftemissionen	> Kennzahlen – Umwelt	S. 74 f.
Abwasser und Abfall				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 48–49
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016				
306-1	Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort	Die Einleitung von Abwässern in das öffentliche Kanalnetz und in Kläranlagen erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorgaben.		Eine Aufschlüsselung der Abwassereinleitung nach Qualität und Einleitungsort wird angesichts der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen als nicht wesentlich gewertet.
306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsvorgehen	> Kennzahlen – Umwelt	S. 74; 76	
306-3	Erheblicher Austritt schädlicher Substanzen	Es traten wie im Vorjahr keine schädlichen Substanzen aus.		
Umwelt-Compliance				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 21 f.; S. 26–27	
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
103-3	Prüfung des Managementansatzes			
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016				
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	Im Berichtszeitraum sind bei der Deutsche Wohnen keine Fälle von Nichteinhaltung der Umweltschutzgesetze und/oder -vorschriften aufgetreten.		
Umweltbewertung der Lieferanten				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26–27	
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
103-3	Prüfung des Managementansatzes			
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016				
308-1	Neue Lieferanten, die anhand von Umweltkriterien überprüft wurden			Die Deutsche Wohnen-Gruppe ist nur in Deutschland aktiv. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich ökologischer Aspekte umfänglich gesetzlich geregelt. Die Deutsche Wohnen unternimmt daher neben einer Bonitätsprüfung keine spezifischen, anlasslosen Überprüfungen im Rahmen des Auswahlprozesses.
308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortung für Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Lieferkette und Material Es sind keine Verstöße gegen gesetzliche oder unternehmensinterne ökologische Vorgaben bekannt.	S. 36 f.	
400: SOZIALES				
Beschäftigung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40–41	
103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
103-3	Prüfung des Managementansatzes			

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung	
GRI 401: Beschäftigung 2016					
	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 71	Es wurde die Angestelltenfluktuation im Jahresvergleich dargestellt. Eine weitere Aufschlüsselung der Werte nach Geschlecht, Altersgruppe und Region ist für die Deutsche Wohnen nicht steuerungsrelevant.
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	> Verantwortung für Mitarbeiter – Vereinbarkeit, Vielfalt und Gesundheit Grundsätzlich gewährt die Deutsche Wohnen Voll- und Teilzeitangestellten sowie befristet beschäftigten Mitarbeitern und Auszubildenden dieselben fördernden Leistungen.	S. 43f.	
	401-3	Elternzeit	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 72	Zur Gesamtzahl der Angestellten, die nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind und 12 Monate nach ihrer Rückkehr an den Arbeitsplatz noch beschäftigt waren, sowie zur Verbleibsrate liegen der Deutsche Wohnen aktuell keine validen Daten vor.
Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis					
GRI 103: Managementansatz 2016					
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40 – 41	
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
	103-3	Prüfung des Managementansatzes			
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016					
	402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 41	
Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz					
GRI 103: Managementansatz 2016					
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40 – 41	
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten			
	103-3	Prüfung des Managementansatzes			
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016					
	403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	> Verantwortung für Mitarbeiter – Vereinbarkeit, Vielfalt und Gesundheit Die Arbeitssicherheitsausschüsse decken 100 % der Gesamtbelegschaft ab.	S. 44	
	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage und Abwesenheit sowie die Zahl arbeitsbedingter Todesfälle	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 72	Die Angaben werden nicht nach Region und Geschlecht aufgeschlüsselt, da keine spezifischen Gefährdungsprofile vorliegen und die Deutsche Wohnen nur in Deutschland aktiv ist. Die Deutsche Wohnen setzt keine Mitarbeiter (ohne Angestellte) ein, bei denen die Arbeit oder der Arbeitsplatz kontrolliert wird.
	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 und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016				
	403-4	Gesundheits- und Sicherheitsthemen, die in formellen Vereinbarungen mit Gewerkschaften behandelt werden	Keine	
Aus- und Weiterbildung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40–41
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016				
	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	> Verantwortung für Mitarbeiter – Mitarbeiterentwicklung > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 42; S. 72
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	> Verantwortung für Mitarbeiter – Mitarbeiterentwicklung	S. 41–43
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten	> Verantwortung für Mitarbeiter – Mitarbeiterentwicklung > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 42; S. 72
Vielfalt und Chancengleichheit				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40–41
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016				
	405-1	Vielfalt in Leitungsorganen und der Angestellten	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 71
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	> Verantwortung für Mitarbeiter – Vereinbarkeit, Vielfalt und Gesundheit	S. 43
				Die Deutsche Wohnen berichtet Vielfalt nach den Diversitätsindikatoren Alter und Geschlecht. Weitere Diversitätsindikatoren sind für die Deutsche Wohnen nicht relevant.
				Unsere Vergütungsstruktur sieht vier Gehaltsebenen vor. Diese basieren auf einem Vergleich sämtlicher Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen sowie auf den Branchentarifverträgen. Die Mitarbeiter gruppieren wir entsprechend ihrem Stellenprofil und ihrer Qualifikation in diese Stufen ein. Mit dieser Vergütung nach transparenten Regeln stellen wir sicher, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden.

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Gleichbehandlung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für Mitarbeiter	S. 40–41
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 406: Gleichbehandlung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Es sind uns keine Diskriminierungsvorfälle während des Berichtszeitraums bekannt.	
Lokale Gemeinschaften				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau > Verantwortung für die Gesellschaft	S. 26–27; S. 60–61
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016				
	413-1	Geschäftsstandorte mit Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Mieter > Kennzahlen – Gesellschaft	S. 30; S. 77
	413-2	Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Mieter	S. 30
Soziale Bewertung der Lieferanten				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26–27
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016				
	414-1	Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien überprüft wurden		
	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Lieferkette und Material Es sind keine Verstöße gegen gesetzliche oder unternehmensinterne soziale Vorgaben bekannt.	S. 36 f. Die Deutsche Wohnen-Gruppe ist nur in Deutschland aktiv. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich Menschenrechte, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken umfänglich gesetzlich geregelt. Die Deutsche Wohnen unternimmt daher neben einer Bonitätsprüfung keine spezifischen, anlasslosen Überprüfungen im Rahmen des Auswahlprozesses neuer Lieferanten.

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Politische Einflussnahme				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 19f.
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016	415-1	Parteispenden	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 20
Kundengesundheit und Kundensicherheit				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26-27
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 416: Kundengesundheit und Kundensicherheit 2016	416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	<ul style="list-style-type: none"> > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Mieter > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Instandsetzung und Modernisierung im Bestand > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Neubau <p>Jedes Haus und jede Außenanlage werden wöchentlich begangen und festgestellte Mängel werden zur Beseitigung an die Dienstleister weitergeleitet.</p> <p>Im Falle von Störmeldungen, bei denen Gefahr im Verzug ist, wie beispielsweise Wasserrohrbrüche oder Komplettausfall der Stromversorgung, haben unsere Dienstleister sicherzustellen, dass sich ein Mitarbeiter unmittelbar, aber spätestens innerhalb von 90 Minuten nach Eingang der Störmeldung vor Ort begibt.</p>	S. 29; S. 32f.
	416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	Im Jahr 2017 sind uns keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Vorschriften in Bezug auf die Gesundheit der Kunden bekannt geworden, die nicht unverzüglich beseitigt worden sind.	

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Marketing und Kennzeichnung				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau	S. 26-27
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 417: Marketing und Kennzeichnung 2016				
	417-1	Anforderungen für die Produkt- und Dienstleistungsinformationen und Kennzeichnung	> Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Mieter > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Neubau	S. 29; S. 34
	417-3	Verstöße im Zusammenhang mit Marketing und Kommunikation	Es sind keine Verstöße bekannt.	
Schutz der Kundendaten				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 22f.
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder den Verlust von Kundendaten	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 23
Sozioökonomische Compliance				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erklärung der wesentlichen Themen und ihre Abgrenzungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 21f.
	103-2	Der Managementansatz und seine Komponenten		
	103-3	Prüfung des Managementansatzes		
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016	419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	Keine erheblichen Bußgelder und/oder nicht monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich im Berichtszeitraum.	

GRI-Standard	Angabe	Verweis und Kommentar	Seite	Auslassungsbegründung
Branchenspezifische Angaben				
GRI G4 Construction and Real Estate Sector Disclosures				
CRE1	Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Bestand und Neubau > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Verwaltung > Kennzahlen – Umwelt 	S. 51; S. 55; S. 74f.	
CRE2	Spezifischer Wasserverbrauch von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> > Kennzahlen – Umwelt 	S. 76	
CRE3	Spezifische Treibhausgasemissionen von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> > Verantwortung für Umwelt und Klima – Klima- und Ressourcenschutz: Bestand und Neubau > Kennzahlen – Umwelt 	S. 51; S. 75	
CRE4	Spezifische Treibhausgasemissionen durch Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen			Im Jahr 2017 fanden keine Neubautätigkeiten statt.
CRE5	Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	Keine.		
CRE6	Prozentualer Anteil der Organisation, deren betriebliche Compliance mit Hilfe eines international anerkannten Arbeitssicherheits- und Gesundheitsmanagementsystems geprüft wird	<p>Die Deutsche Wohnen kommt allen gesetzlichen Anforderungen des Arbeitssicherheitsgesetzes nach. Das Unternehmen hat ein betriebliches Managementsystem für Arbeitssicherheit und Gesundheit etabliert, das aber nicht nach einem international anerkannten Standard zertifiziert wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> > Verantwortung für Mitarbeiter – Vereinbarkeit, Vielfalt und Gesundheit 	S. 44	
CRE7	Zahl der Personen, die freiwillig und unfreiwillig vertrieben/ oder umgesiedelt wurden, aufgeschlüsselt nach Projekt			Der Standard CRE7 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 und übernimmt die Kosten. Zudem erkennen wir „finanzielle Härtefälle“ an, sofern Bewohner die nach einer Modernisierung anfallenden Mieterhöhungen nachweislich nicht tragen können.
CRE8	Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Mieter > Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltigen Neubau – Neubau 	S. 29; S. 34	

Mitgliedschaften

| GRI 102-13

Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. (BBA)
<http://www.bba-campus.de>

Baukammer Berlin (BK)
<http://www.baukammer-berlin.de>

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)
<http://www.bbu.de>

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)
<http://web.gdw.de>

Creditreform e. V.
<http://www.creditreform.de>

Deutsche Public Relations Gesellschaft e. V. (DPRG)
<http://dprg-online.de/>

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. (DESWOS)
<http://www.deswos.de>

Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e. V. (DPR)
<http://www.frep.info>

Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e. V. (DSW)
<http://www.dsw-info.de>

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. (DV)
<http://www.deutscher-verband.org>

DialogGesellschaft e. V.
<http://www.dialoggesellschaft.de/>

European Public Real Estate Association (EPRA)
<http://www.epra.com>

Förderverein der Bundesstiftung Baukultur
<https://www.bundesstiftung-baukultur.de/foerderverein>

Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e. V. (MHWK)
<http://www.mhwk.de/>

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e. V. (SdK)
<http://www.sdk.org>

Wirtschaftsrat der CDU
<https://www.wirtschaftsrat.de/>

Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA) (ab 2018)
<https://www.zia-deutschland.de/>

Kontakt

Kati Pohl
Nachhaltigkeitsmanagement/CSR

Telefon 030 897 86 5331
Telefax 030 897 86 5399

Deutsche Wohnen SE
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

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

Impressum

Herausgeber
Deutsche Wohnen SE, Berlin

I GRI 102-53

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

Design und Umsetzung
wirDesign Berlin Braunschweig

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 zum Download zur Verfügung.

Bildnachweise
Andreas Pohlmann, München
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr
AKG Images
BÜRO FÜR FOTOGRAFIE/Sven Bergelt, Leipzig
F1online
Georgios Anastasiades, Berlin
Getty-Images
Martin Diepold, Berlin
Panatom, Berlin