

Mehr in Zahlen.  
Nachhaltigkeitsbericht 2012

## Zum Bericht

Die Deutsche Wohnen AG legt ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht vor. Er bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2012 und richtet sich an Mitarbeiter, Investoren, Analysten, Politiker, Mieter und Geschäftspartner sowie an alle weiteren Anspruchsgruppen, die an unserem Unternehmen sowie an unseren sozialen und ökologischen Leistungen interessiert sind. Der Bericht soll Transparenz schaffen und neben unseren vielfältigen Aktivitäten und Leistungen auch jene Bereiche darstellen, in denen wir – zumindest für den belegbaren Nachweis – noch mehr tun können.

### Orientierung an GRI-Leitlinien

Bei der Bestandsaufnahme und der Zusammenstellung der Inhalte für diesen Bericht haben wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Diese in den 1990er-Jahren gegründete Initiative hat ein weltweites Rahmenwerk entwickelt, um die Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit der von Unternehmen und Organisationen berichteten Leistungen zu unterstützen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung gültig waren die GRI-Leitlinien der dritten Generation (G3). Sie erfordern Aussagen zu Strategie, Organisation und Werten sowie zu den zentralen Leistungsindikatoren in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Weiterhin haben wir die branchenspezifischen Anforderungen, wie sie von der European Public Real Estate Association (EPRA) formuliert wurden, bei der Erstellung des Berichts berücksichtigt.

### Struktur unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der vorliegende Bericht erfüllt die Anforderungen der Anwendungsebene B. Dies haben wir durch die GRI prüfen und bestätigen lassen. Mittelfristig streben wir die maximale Erfüllung der GRI-Anforderungen an und folgen damit vor allem den wachsenden Ansprüchen der Analysten und Investoren nach Transparenz. Parallel zum Nachhaltigkeitsbericht, der als PDF im Internet bereitsteht, haben wir ein Magazin veröffentlicht, das einem breiten Publikum einen anschaulichen Überblick zu unseren Aktivitäten gibt und die wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Kennzahlen beinhaltet.

### Redaktionelle Hinweise

Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2012, wichtige Entwicklungen im ersten Halbjahr 2013 stellen wir im Text dar. Redaktionsschluss ist der 31. Juli 2013. Der Einfachheit halber sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitern. Damit meinen wir selbstverständlich unsere weiblichen und männlichen Mitarbeiter.

Strategie und Analyse	2
Unternehmensprofil	3
Fakten zum Bericht	7
Governance, Verpflichtungen und Engagement	8
Ökonomische Leistungsindikatoren	16
Ökologische Leistungsindikatoren	19
Gesellschaftliche Leistungsindikatoren	25
Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld	25
Menschenrechte	30
Gesellschaft	31
Produktverantwortung	33
GRI-Index	34
GRI-Statement	38
Impressum	39

## 1. Strategie und Analyse

### 1.1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

Nachhaltigkeit hat für die Immobilienwirtschaft stark an Bedeutung gewonnen – durch die Herausforderungen des Klimaschutzes und damit verknüpfte regulatorische Anforderungen, aber auch durch den demografischen Wandel und neue Wohnbedürfnisse sowie die fortschreitende Urbanisierung. Wohnen soll heute energieeffizient, demografiegerecht und zugleich bezahlbar sein. Für ein traditionsreiches Unternehmen wie die Deutsche Wohnen ist es jedoch selbstverständlich, dass diese Themen auch in der Vergangenheit nicht vernachlässigt wurden. Aber in der Tat: Die Aufmerksamkeit für das, was wir tun, ist in den vergangenen Jahren enorm gestiegen – seitens der Investoren und Analysten, der Mieter, der Öffentlichkeit und auch der Mitarbeiter. Transparenz wird für unsere Branche damit auch zum Prüfstein der weiteren Professionalisierung werden.

Zugleich ist Transparenz ein notwendiger Schritt, um Verbesserungsmaßnahmen einzuleiten – dort, wo sie nötig und sinnvoll sind. Für die Deutsche Wohnen mit ihren vielen historischen Immobilienbeständen und ihren Angeboten in dynamisch wachsenden Regionen ist das Thema energetische Sanierung wichtig, aber nicht primär. Bezahlbare Mieten zu gewährleisten, steht aus Perspektive unserer unternehmerischen Verantwortung an erster Stelle. Auch für unsere Tochtergesellschaft KATHARINENHOF® GmbH mit ihren 20 Pflegeheimen hat das Thema soziale Verantwortung hohe Priorität. Außerdem sind wir als börsennotiertes Unternehmen nicht zuletzt auch unseren Aktionären und damit dem ökonomischen Erfolg verpflichtet und können deshalb nur bedingt umsetzen, was aus Sicht Dritter wünschenswert wäre.

Zu einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen bedeutet, dass wir ökologische, ökonomische und soziale Aspekte immer wieder neu bewerten und gegeneinander abwägen müssen, um jeweils eine dauerhaft tragfähige Lösung zu erreichen. Dieser Aufgabe stellen wir uns – im Interesse unserer Aktionäre, aber auch im Interesse unserer Mitarbeiter, die für ein verantwortungsbewusstes Unternehmen arbeiten wollen, das ihre Bedürfnisse berücksichtigt – von der Vereinbarkeit von Beruf und Familie über eine leistungsgerechte Vergütung bis hin zu gesunden und motivierenden Arbeitsbedingungen.

Weiterhin erfolgreich werden wir nur sein, wenn wir im Einklang mit gesellschaftlichen Erwartungen und Anforderungen wirtschaften. Der vorliegende Bericht ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung.

#### Michael Zahn

Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

### 1.2 Zentrale Nachhaltigkeitsrisiken, -chancen und -folgen

Als zentral für die Erarbeitung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten hat die Deutsche Wohnen fünf Handlungsfelder identifiziert: Verantwortungsvolle Unternehmensführung, Verantwortung für Immobilienbestand und Dienstleistungen, Mitarbeiterverantwortung, Umwelt- und Klimaschutz und Gesellschaft. Zur Identifizierung von Chancen und Risiken, die sich für uns in den Feldern ergeben, haben wir im Herbst 2012 eine Stakeholderbefragung durchgeführt. Als zentrale Herausforderungen haben die insgesamt 550 der 900 adressierten internen und externen Befragten (von Mitarbeitern über Mieter, Käufer, Investoren bis hin zu Geschäftspartnern, Politik und Medien) folgende identifiziert:

- In der Gesellschaft ist das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu einem Anspruch geworden, der alle Akteure, darunter vor allem die Wirtschaft, fordert.
- Immer mehr Anleger interessieren sich für die Grundsätze der Unternehmen, in die sie investieren. Ob sie sich mit sozialen und ökologischen Herausforderungen auseinandersetzen und für neue regulatorische Anforderungen gerüstet sind.

- Erheblichen Handlungsbedarf birgt die demografische Entwicklung. Deutschlands Bevölkerung wird älter. Altersgerechtes Wohnen und verantwortungsbewusste Pflege werden zu zentralen Bedürfnissen.
- Zugleich zieht es immer mehr Menschen in die Städte, wo bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.
- Mit dem demografischen Wandel einher geht auch ein zunehmender Mangel an qualifizierten Nachwuchskräften.
- Um gute Mitarbeiter zu finden und zu halten, müssen sich Unternehmen zudem als attraktiver Arbeitgeber erweisen.
- Von Wirtschaftsakteuren wird zunehmend gefordert, zum Klimaschutz beizutragen und die politischen Ziele zur Umsetzung der Energiewende zu unterstützen.

In vielen Bereichen – beispielsweise verantwortungsvolles Wirtschaften oder Immobilienbestand und Dienstleistungen – fällt die Bewertung unserer Nachhaltigkeitsleistung überdurchschnittlich positiv aus. Weniger positive Bewertungen nehmen wir dagegen als wichtige Impulse, uns in bestimmten Bereichen systematisch zu verbessern und damit Risiken zu minimieren.

Wichtige Nachhaltigkeitschancen und -risiken greifen wir außerdem in unserem Nachhaltigkeitsprogramm (vgl. S. 15) auf.

## 2. Unternehmensprofil

### 2.1 Name des Unternehmens

Deutsche Wohnen AG

### 2.2 Wichtige Marken, Produkte und Dienstleistungen

Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnimmobilienbestands. Ihr Portfolio umfasste Ende des Berichtsjahres 83.500 Einheiten (inkl. Zukäufen von 35.100 Einheiten 2012 und 2013), davon 82.500 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeimmobilien. Damit ist sie eine

der führenden börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. 93 % des Bestands der Deutsche Wohnen liegen in boomenden Kernregionen wie im Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland sowie in den mittelgroßen deutschen Städten Hannover/Braunschweig/Magdeburg. Unser bestehendes Portfolio in der Kernregion Großraum Berlin haben wir seit 2011 um rund 18.000 Wohneinheiten verstärkt.

Die Wurzeln der Deutsche Wohnen AG reichen bis in die 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts zurück: Die GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) wurde 1924 gegründet und gehört zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Es folgte ein Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen, die seit 1999 an der Deutschen Börse gelistet und 2010 als eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands in den MDAX aufgestiegen ist.

Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Von den heute über 48.000 Wohneinheiten, die der Deutsche Wohnen im Großraum Berlin gehören (Stand: Juli 2013), steht ein Großteil unter Denkmalschutz. Weitere traditionsreiche Bestände besitzt die Deutsche Wohnen in der Lutherstadt Wittenberg und Magdeburg. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio optimiert.

Mit über 1.900 Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen, davon über 1.100 in der vollstationären Pflege (Stand: Januar 2013), gehört die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als Tochter der Deutsche Wohnen AG zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Sie wurde 1990 gegründet und betreibt derzeit 20 Einrichtungen (Stand: Januar 2013) sowie einen ambulanten Pflegedienst in Brandenburg (Falkensee).

## 2.3 Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur

Die operative Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen AG ist in drei Gesellschaften organisiert. Die Deutsche Wohnen Management GmbH und die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH bilden die Säulen des Geschäftsfelds Wohnen. Das Geschäftsfeld Pflege wird vollständig von der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betreut. Die Deutsche Wohnen Gruppe beschäftigte Ende 2012 im Segment Wohnungswirtschaft 382 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, im Segment Pflege (KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH) waren 1.035 Personen angestellt.

Das Jahr 2012 war maßgeblich geprägt vom Erwerb des 23.400 Wohneinheiten umfassenden BauBeCon Portfolios von der Barclays Bank. Die BauBeCon Bestände im Großraum Berlin betreut unser bestehendes Service Point-Netz in Berlin und Potsdam. In Magdeburg eröffneten wir im November 2012 einen neuen Standort, dessen Mitarbeiter die Bestände in Sachsen und Sachsen-Anhalt betreuen. Die Bestände in Niedersachsen werden seit 1. Februar 2013 von unserem neuen Standort in Hannover bewirtschaftet. Parallel dazu erfolgte die IT-technische, administrative und buchhalterische Integration des Portfolios.

Die Unternehmensgruppe gliedert sich in drei Ebenen:

1. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen AG, die als Holding für beide Segmente zentrale Finanz- und Managementaufgaben wahrnimmt in den Bereichen Personal, Kommunikation, Recht, Steuern und Finanzen.
2. Die Wertschöpfungsebene besteht aus drei operativen Gesellschaften:
  - Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM): Wohnungsbewirtschaftung
  - Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC): Portfolio-/Transaktionsmanagement
  - KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlagen Betriebs-GmbH: Pflege
3. Die Immobilien des Konzerns sind in den sogenannten Asset-Gesellschaften zusammengefasst.

## 2.4 Hauptsitz des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen hat ihren Sitz in Frankfurt am Main sowie die Hauptniederlassung in Berlin. Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter findet in den Service Points und Büros vor Ort statt.

## 2.5 Anzahl/Name der Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt

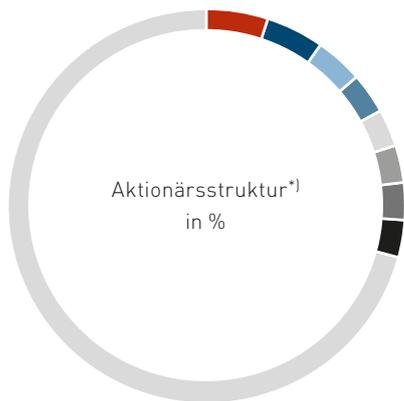
Die Deutsche Wohnen AG ist ausschließlich in Deutschland tätig.

## 2.6 Eigentümerstruktur und Rechtsform

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT und GPR 250 geführt. Acht institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten rund 29 % der Anteile an der Deutsche Wohnen. Rund 71 % der Anteile gehören in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3 % nicht überschritten haben (Stand: 19. Februar 2013). Gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt der Streubesitz unserer Aktie 100 %.

**Aktionäre**

<b>&gt; 5%</b>	
■ Sun Life Financial Inc. <sup>1)</sup>	5,03%
<b>&gt; 3%</b>	
■ First Eagle Investment Management, LLC <sup>2)</sup>	4,72%
■ Zurich Deutscher Herold Lebensversicherung AG	4,02%
■ Ärzteversorgung Westfalen-Lippe	3,33%
■ Stichting Pensioenfonds ABP <sup>3)</sup> /APG Algemene Pensioen Groep N.V.	3,13%
■ MFS International Value Fund	3,08%
■ BlackRock, Inc. <sup>1)</sup>	3,03%
■ The Capital Group Companies, Inc. <sup>4)</sup>	3,02%
<b>8 institutionelle Investoren insgesamt</b>	<b>29,36%</b>
■ Sonstige	70,64%
<b>Freefloat gem. Deutsche Börse</b>	<b>100,00%</b>



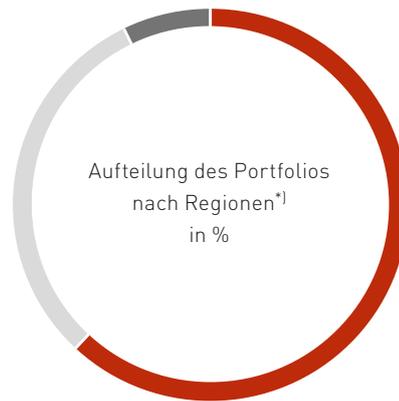
<sup>1)</sup> per 19. Februar 2013; gem. der letzten WpHG-Meldung der oben genannten Aktionäre  
<sup>1)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG  
<sup>2)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG  
<sup>3)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG  
<sup>4)</sup> zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i.V.m. § 22 Abs. 1, Satz 2 und Satz 3 WpHG

**2.7 Bediente Märkte**

93 % unseres Bestands von 82.500 Wohneinheiten liegen in stabilen bis dynamischen Regionen Deutschlands, für die eine steigende Nachfrage im Wohnungsmarkt prognostiziert wird:

**Aufteilung des Portfolios nach Regionen**

■ <b>Core+</b>	<b>62%</b>
davon:	
Großraum Berlin	49%
Rhein-Main	11%
Rheinland	2%
■ <b>Core</b>	<b>31%</b>
davon:	
Hannover/Braunschweig/Magdeburg	13%
Rheintal-Süd	6%
Mitteldeutschland	5%
Rheintal-Nord	4%
Sonstige	3%
■ <b>Non-Core</b>	<b>7%</b>
davon:	
Disposal	3%
Sonstige	4%



\*1 nach Wohneinheiten

Unternehmensprofil

Mit über 1.900 Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen, davon über 1.100 in der vollstationären Pflege (Stand: Januar 2013), gehört die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als Tochter der Deutsche Wohnen AG zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Sie wurde 1990 gegründet und betreibt derzeit 20 Einrichtungen sowie einen ambulanten Pflegedienst in Brandenburg (Falkensee).

	Objekte Anzahl	Plätze Anzahl
Brandenburg	5	596
Sachsen	7	475
Berlin	2	173
Niedersachsen	1	131
Rheinland-Pfalz	1	128
Zukauf Berlin <sup>1)</sup>	4	425
	<b>20</b>	<b>1.928</b>

<sup>1)</sup> Zukauf Januar 2013

2.8 Größe der berichtenden Organisationen

	2012	2011
<b>Mitarbeiter</b>		
Bereich Wohnen	382	340
Pflege & Betreutes Wohnen	1.035	859
<b>Mitarbeiter insgesamt</b>	<b>1.417</b>	<b>1.199</b>
<b>Wohn- und Gewerbeeinheiten</b> davon ca. 82.500 Wohn- einheiten mit einer Fläche von rund 5 Mio. m <sup>2</sup>	<b>rund 83.500</b>	
<b>Anzahl Plätze Pflege und Betreutes Wohnen<sup>1)</sup></b> davon 1.140 in der vollstationären Pflege	<b>1.928</b>	<b>1.349</b>
<b>Umsatz in EUR Mio.</b>	<b>449,8</b>	<b>387,1</b>
<b>Marktkapitalisierung<sup>2)</sup></b> in EUR Mio.	<b>2.046,0</b>	<b>1.000,5</b>
<b>Bilanzsumme in EUR Mio.</b>	<b>4.907,9</b>	<b>3.302,2</b>
<b>Eigenkapital in EUR Mio.</b>	<b>1.609,7</b>	<b>1.083,4</b>
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten</b> in EUR Mio.	<b>2.678,0</b>	<b>1.666,9</b>

<sup>1)</sup> KATHARINENHOF®, Stand: Januar 2013  
<sup>2)</sup> Stand: 31.12.2012

2.9 Wichtige Änderungen im Berichtszeitraum

Das Jahr 2012 war maßgeblich geprägt vom Erwerb des BauBeCon Portfolios von der Barclays Bank. Den geografischen Schwerpunkt des 23.400 Wohneinheiten starken Gesamtbestands bilden urbane Ballungszentren. Knapp 30% der Wohneinheiten liegen im Großraum Berlin und verstärken so unser Kernportfolio. Mit den Beständen der BauBeCon im Großraum Hannover/Braunschweig/Magdeburg konnten wir uns zudem eine neue Kernregion erschließen, die aufgrund ihrer Größe effizient zu bewirtschaften ist und eine stabile Mietentwicklung erwarten lässt. Zum Portfolio, das wir mit der BauBeCon erworben haben, zählen zahlreiche qualitativ hochwertige Siedlungen aus den 20er- und 30er-Jahren des vorigen Jahrhunderts. Dazu gehört unter anderem die weltbekannte, von Bruno Taut erbaute Wohnstadt Carl Legien in Berlin-Prenzlauer Berg, die zum UNESCO-Welterbe zählt.

Darüber hinaus haben wir in den Jahren 2012 und 2013 weitere Portfolios mit insgesamt rund 11.700 Wohneinheiten gekauft, die insbesondere unsere Kernregionen Großraum Berlin und Hannover/Braunschweig/Magdeburg stärken.

Die BauBeCon Bestände im Großraum Berlin betreut unser bestehendes Service Point-Netz in Berlin und Potsdam. In Magdeburg eröffneten wir im November 2012 einen neuen Standort, dessen Mitarbeiter die Bestände in Sachsen und Sachsen-Anhalt betreuen. Die Bestände in Niedersachsen werden seit 1. Februar 2013 von unserem neuen Standort in Hannover bewirtschaftet. Parallel dazu erfolgte die IT-technische, administrative und buchhalterische Integration des Portfolios.

2012 hat die KATHARINENHOF® 156 Pflegeplätze in Leipzig und Berlin erworben; im Januar 2013 folgte die Übernahme von vier weiteren Einrichtungen mit 425 Plätzen in Berlin. Damit haben wir unser Angebot auf insgesamt 1.928 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt.

2012 ist das Unternehmen im Bereich Wohnen auf über 380 Mitarbeiter, im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen auf über 1.000 Mitarbeiter angewachsen, zahlreiche weitere Mitarbeiter werden im Zuge der Integration der neuen Bestände noch hinzukommen.

## 2.10 Auszeichnungen im Berichtszeitraum

Die Deutsche Wohnen wurde im November 2012 für ihren Geschäftsbericht 2011 mit dem ARC Award in Silber in der Kategorie „Interior Design“ ausgezeichnet. Der Annual Report Competition (kurz ARC) ist der größte Wettbewerb für Geschäftsberichte weltweit und wird seit 1987 jährlich von MerComm, Inc./The International Academy of Arts & Sciences, Ossining, N.Y. verliehen.

## 3. Fakten zum Bericht

### 3.1 Berichtszeitraum

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2012 (1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012). Wo immer möglich, werden Vergleichsdaten aus dem Jahr 2011 genannt.

### 3.2 Datum des letzten Berichts

Mit dem vorliegenden Bericht publiziert die Deutsche Wohnen Gruppe ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht.

### 3.3 Berichterstattungszyklus

Der Bericht wird künftig jährlich erscheinen.

### 3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht

Manuela Damianakis  
Deutsche Wohnen AG  
Director Corporate Communication  
Büro Berlin  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel.: 030 897 86 504  
E-Mail: manuela.damianakis@ag.deuwo.com

## 3.5 Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts

Bei der Bestimmung der Berichtsinhalte hat sich die Deutsche Wohnen Gruppe an den GRI-Leitlinien G3 sowie den Indikatoren der European Public Real Estate Association (EPRA) orientiert. Auch die im Vorfeld der Berichtserstellung durchgeführte Stakeholderbefragung zu Nachhaltigkeitsherausforderungen und -leistungen der Deutsche Wohnen dient als Grundlage für die Bestimmung wichtiger Berichtsinhalte. Zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung sind unter Punkt 4.16 dargestellt. Das Nachhaltigkeitsprogramm unter Punkt 4.17 fasst unsere Maßnahmen bezüglich der Herausforderungen in den Bereichen Verantwortungsvolle Unternehmensführung, Immobilienbestand und Dienstleistungen, Mitarbeiter, Gesellschaft sowie Umwelt- und Klimaschutz zusammen.

## 3.6 Bilanzgrenzen des Berichts

Der Bericht bezieht sich auf die unter Punkt 2.3 genannten drei operativen Gesellschaften und die Holding. In die Umweltdaten nicht einbezogen sind aufgrund nicht verfügbarer Daten der 2012 erworbene Bestand der BauBeCon mit 23.400 Wohneinheiten sowie weitere Zukäufe von 11.700 Wohneinheiten. Die Datenbasis im Umweltkapitel bilden damit 47.272 unserer 48.435 vermieteten Wohneinheiten (Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden, ohne Zukäufe 2012, aufgrund unvollständiger Daten Auslassung von 1.163 Wohneinheiten). Vom selbstgenutzten Verwaltungsbestand der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF®) wurden ökologische Daten für acht der zwölf ständigen Standorte, sprich für durchschnittlich 72% der genutzten Fläche erhoben. Nicht einbezogen wurden vier Standorte, die höchstens mit fünf Mitarbeitern oder weniger als die Hälfte des Jahres besetzt waren. Für die KATHARINENHOF® GmbH wurden die Umweltdaten eines Standortes zusammengestellt.

## 3.7 Beschränkungen/Grenzen des Berichts

Keine, außer die unter Punkt 3.6 genannten.

## 3.8 Grundlage der Berichterstattung über Joint Ventures, Tochtergesellschaften etc.

Vergleiche Punkte 3.6 und 3.9.

### 3.9 Erhebungsmethoden und Grundlagen der Datenerfassung

Bei der Datenerhebung bezieht die Deutsche Wohnen Gruppe alle relevanten Organisationseinheiten ein, an denen sie im Jahr 2012 mindestens zu 51% beteiligt war. Die Datenerhebung erfolgte für die Bereiche Umwelt, Mitarbeiter sowie Gesellschaft mittels einer schriftlichen Abfrage in den zentralen Abteilungen des Konzerns. Für die interne Freigabe der Daten sind die Leiterin Human Resources, der Leiter Zentrale Technik, der Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management AG, der Geschäftsführer der KATHARINENHOF® GmbH, der Leiter Rechnungswesen und die Projektleiterin Nachhaltigkeitsmanagement verantwortlich.

### 3.10 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich neuer Darstellungen

Nicht zutreffend, da erster Nachhaltigkeitsbericht.

### 3.11 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich Themen, Umfang, Messverfahren

Nicht zutreffend, da erster Nachhaltigkeitsbericht.

### 3.12 GRI-Index-Tabelle

Siehe Seite 34.

### 3.13 Externe Prüfung der Aussagen

Keine.

## 4. Governance, Verpflichtungen und Engagement

### 4.1 Führungsstruktur und Nachhaltigkeitsverantwortung

Die Deutsche Wohnen AG mit Sitz in Frankfurt am Main unterliegt den Bestimmungen des deutschen Aktien- und Kapitalmarktrechts sowie den Bestimmungen ihrer Satzung. Mit ihren beiden Organen Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Gesellschaft über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Darüber steht die Hauptversammlung, in der die Anteilseigner der Gesellschaft an grundlegenden, das Unternehmen betreffenden Entscheidungen beteiligt werden. Gemeinsam sind diese drei Organe den Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet. Vorstand und Aufsichtsrat haben die gemäß Aktiengesetz vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Corporate Governance Kodex abgegeben und mit Veröffentlichung im Internet den Aktionären dauerhaft zugänglich gemacht:

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

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Die Arbeit des Aufsichtsrats mit seinen verschiedenen Ausschüssen wird vom Aufsichtsratsvorsitzenden koordiniert. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Er entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Der Vorstand besteht nach dem Ausscheiden von Helmut Ullrich zum 31. Dezember 2012 zurzeit aus zwei Mitgliedern und hat einen Vorsitzenden. Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Bei der Deutsche Wohnen Gruppe bekennt sich der Vorstand zur unternehmerischen Verantwortung und zu den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens. Diese Themen sind auch regelmäßig Gegenstand der Treffen des Anfang 2013 eingerichteten Obersten Führungskreises. In ihm sind die Managing Directors für Corporate Development, Human Resources, Mergers & Acquisitions, Asset Management, Corporate Finance und Finance & Tax sowie die Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH und der KATHARINENHOF® GmbH vertreten. Sie treffen sich regelmäßig, um dann ergänzt um die Abteilungen Investor Relations und Corporate Communication der Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit neue Impulse zu verleihen. Das Projektteam Nachhaltigkeit koordiniert und treibt von der Konzernzentrale aus die relevanten Themen innerhalb des Unternehmens voran und verantwortet den Nachhaltigkeitsbericht. Es wird von der Leiterin Corporate Communication geführt.

#### 4.2 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen keines dem Vorstand angehört. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Uwe E. Flach, Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Ihre Amtszeit beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind.

Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der vier Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsarbeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses:

- Der Präsidialausschuss steht dem Vorstand beratend zur Seite und verhandelt die Vorstandsverträge. Darüber hinaus ist dem Präsidialausschuss die Beratung und Beschlussfassung in besonders eiligen Angelegenheiten übertragen.
- Der Akquisitionsausschuss hat zur Aufgabe, die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Portfolioakquisitionen vorzubereiten.
- Der Prüfungsausschuss befasst sich insbesondere mit Fragen der Rechnungslegung, des Risikomanagements und der Compliance, mit der erforderlichen Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.
- Der Nominierungsausschuss bereitet die Wahlvorschläge des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung vor.

Im Geschäftsjahr 2012 erörterte der Aufsichtsrat in sechs Aufsichtsratssitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Maßnahmen des Vorstands. Bei zwei Sitzungen konnte jeweils ein Mitglied des Aufsichtsrats nicht teilnehmen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

#### 4.3 Höchstes Leitungsorgan bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat

Nicht zutreffend, da Aktiengesellschaft.

#### 4.4 Verfahren für den Dialog zwischen Aktionären und Mitarbeitern mit dem Aufsichtsrat/Vorstand

Auch im Geschäftsjahr 2012 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Eine zeitnahe, transparente und ausführliche Berichterstattung sowie ein regelmäßiger Dialog sind fester Bestandteil unserer Investor Relations-Aktivitäten. Insbesondere die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren suchen wir gezielt durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen.

2012 nahmen wir an verschiedenen nationalen und internationalen Bankkonferenzen teil: HSBC, Deutsche Bank und DZ BANK in Frankfurt am Main; Credit Suisse, Morgan Stanley, JP Morgan und UBS in London; Bankhaus Lampe in Baden-Baden; Commerzbank in New York und Boston; Kempen & Co. in Amsterdam; Bank of America Merrill Lynch in New York; Goldman Sachs/Berenberg Bank wie auch UniCredit/Kepler in München. Ferner waren wir auf der Immobilienmesse Expo Real in München sowie der EPRA Konferenz und der Initiative Immobilien-Aktie e.V. (IIA) in Berlin vertreten. Zusätzlich führten wir 2012 zahlreiche Roadshows zum Beispiel in New York, Boston, London, Paris, Amsterdam, Wien und Brüssel durch.

Zur Veröffentlichung unseres Geschäftsberichts und unserer Quartalsberichte halten wir jeweils eine Telefonkonferenz ab. Investoren und Analysten sowie Pressevertreter können hier ihre Fragen direkt an den Vorstand stellen. Diese Konferenzen werden ebenfalls als Webcast live übertragen und stehen im Anschluss auf unserer Website im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch stets aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir auf unserer Website auf Basis unseres Finanzkalenders einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten. Auf unserer Website können außerdem aktuelle Analysteneinschätzungen, die Aktionärsstruktur, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Corporate News, Stimmrechtsmitteilungen, Directors' Dealings sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung abgerufen werden.

Im Zuge unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2012 haben wir erstmals auch unsere Mitarbeiter zur Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe als Arbeitgeber befragt. Die Rücklaufquote war hoch: Mit 85 % antworteten fast alle angesprochenen Mitarbeiter – insgesamt waren dies 406 der Deutsche Wohnen und 71 des KATHARINENHOF®. Dort konnten wir nur jene Mitarbeiter befragen, die über einen eigenen PC-Arbeitsplatz verfügen, sprich die Führungs-, aber nicht die Pflegekräfte. Die hohe Rücklaufquote werten wir als Bestätigung unserer Personalarbeit und als Appell zur weiteren Verbesserung.

Seit Ende 2007 dient die Fokusgruppe, die Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe, als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Die Fokusgruppe kann bei Bedarf den Vorstandsvorsitzenden einladen, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen.

#### 4.5 Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Leitungsorgane und der Leistung der Organisation

Das Vergütungssystem des Vorstands ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsrat. Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable Vergütung entspricht bei allen Vorstandsmitgliedern den Vorgaben des Gesetzes zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung: Sie ist an die Erreichung der wirtschaftlichen Ziele gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen, sodass sie nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden kann. Damit ist die Vergütungsstruktur darauf ausgerichtet, eine langfristig nachhaltige Unternehmensentwicklung zu fördern.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2012 ist im Lagebericht auf den Seiten 55 bis 57 sowie auf der Internetseite zu finden:

[www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html](http://www.ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html)

#### **4.6 Verfahren der Leitungsgremien zur Vermeidung von Interessenkonflikten**

Unsere Verhaltensrichtlinien, die gesetzliche Bestimmungen ergänzen und seit 2011 für alle Mitarbeiter und für den Vorstand gelten, treffen dazu folgende Aussagen: „Mitarbeiter müssen alles vermeiden, was sie daran hindern könnte, ihre beruflichen Aufgaben objektiv und ohne Interessenkonflikt zu erfüllen. (...) Insofern die Möglichkeit einer Interessenkollision im Zusammenhang mit der Ausübung ihrer beruflichen Pflichten besteht, sind Sie aufgefordert, dies unverzüglich Ihrem Vorgesetzten oder einem Mitglied der Geschäftsführung mitzuteilen.“

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt. Dieser führt unter anderem das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen von Verstößen gegen Insidervorschriften.

#### **4.7 Qualifikationen und Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit**

Die Auswahl der sechs Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung sowie der Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat erfolgt nach Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung der Aufgaben erforderlich sind. Der Vorstand ist bei der Leitung des Unternehmens mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei lässt sich der Vorstand beraten vom Chief Compliance Officer, den Managing Directors der Unternehmensbereiche, den Geschäftsführern der Tochterfirmen sowie zu Nachhaltigkeit von der Leiterin des Projektteams, das auf Beschluss des Vorstands eingesetzt wurde.

#### **4.8 Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes**

Verbindlich für alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe ist die 2011 verabschiedete Verhaltensrichtlinie, die unter anderem Vorgaben zur Vermeidung von Interessenkonflikten beinhaltet. In der Deutsche Wohnen Management GmbH, die die Mehrzahl unserer wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter beschäftigt, fordern die Führungsgrundsätze „Mit Werten führen“ einen konstruktiven Umgang untereinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Leitbild und Unternehmenswerte für die Gesamtgesellschaft bestehen bislang noch nicht in verschriftlichter Form.

#### **4.9 Verfahren im Vorstand und Aufsichtsrat zur Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistung**

Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit obliegt dem Vorstand der Deutsche Wohnen. Er hat im Sommer 2012 ein Projektteam Nachhaltigkeit initiiert und damit betraut, eine unternehmensübergreifende Koordination von Nachhaltigkeit zu entwickeln, eine Bestandsaufnahme zum Thema durchzuführen und einen Nachhaltigkeitsbericht zu erstellen. Nachhaltigkeitsthemen werden regelmäßig im Obersten Führungskreis diskutiert, der unter Vorsitz des Vorstands seit Anfang 2013 etwa vierteljährlich zusammentritt. Der Oberste Führungskreis setzt sich zusammen aus den Verantwortlichen für Compliance, Corporate Communication, Human Resources, der Deutsche Wohnen Management GmbH sowie der KATHARINENHOF® GmbH.

#### **4.10 Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Vorstands**

Vergl. Punkt 4.5.

#### 4.11 Umsetzung des Vorsorgeprinzips

Die Deutsche Wohnen hat ein Management etabliert, das die wesentlichen Chancen und Risiken rasch identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst. So stellt ein zentrales Risikomanagementsystem die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicher. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben alle Entscheidungsträger jederzeit über alle relevanten Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet. Das Risikomanagement wird als kontinuierlicher Prozess durchgeführt, der in folgende Phasen unterteilt ist: Festlegung der Vorgaben, Risikoidentifizierung und -analyse, Risikosteuerung, Berichterstattung, Risikocontrolling. Die Informationen aus dem Risikomanagement werden quartalsweise dokumentiert. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns. Bei Bedarf wird das interne Risikomanagementhandbuch aktualisiert.

#### 4.12 Unterstützung von externen Standards, Vereinbarungen und Initiativen

Von Beginn an ist die Deutsche Wohnen AG der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS, <http://www.deswos.de>) beigetreten, um durch Mitgliedschaft und Spenden Armut und Wohnungsnot in Entwicklungsländern zu bekämpfen.

#### 4.13 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

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

Baukammer Berlin (BK)  
[www.baukammer-berlin.de](http://www.baukammer-berlin.de)

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

Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V.  
[www.bpa.de](http://www.bpa.de)

Creditreform e.V.  
[www.creditreform.de](http://www.creditreform.de)

Deutscher Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)  
[www.dsw-info.de](http://www.dsw-info.de)

Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK)  
<http://dirk.org>

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

Deutschsprachige SAP Anwendergruppe e.V. (DSAG)  
[www.dsag.de](http://www.dsag.de)

European Public Real Estate Association (EPRA)  
[www.epra.com](http://www.epra.com)

Gerontopsychiatrisch-geriatrischer Verbund Charlottenburg Wilmersdorf e.V. (gpv)  
[www.gpverbund.de](http://www.gpverbund.de)

Initiative Immobilien-Aktie e.V. (IIA)  
[www.initiative-immobilien-aktie.de](http://www.initiative-immobilien-aktie.de)

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)  
[www.sdk.org](http://www.sdk.org)

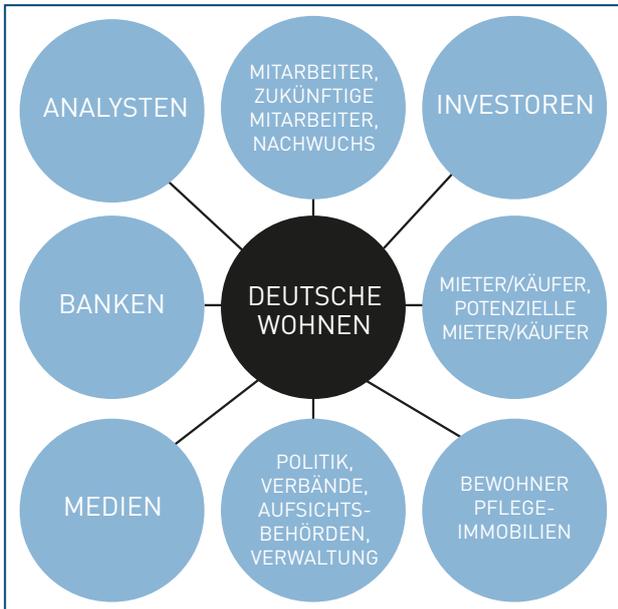
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
<http://web1.bbu.de>

#### 4.14 Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen des Unternehmens

Als wesentliche Stakeholder gelten der Deutsche Wohnen Gruppe die Mitarbeiter, Investoren, Mieter und Käufer, Geschäftspartner, Bewohner der Pflegeimmobilien, Aufsichtsbehörden, Presse, Verbände und Politiker. Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft werden in hohem Maße von deren Interessen bestimmt.

#### 4.15 Grundlage für die Identifizierung der Stakeholder

Um nachhaltig zu handeln, muss man die Interessen seiner Stakeholder kennen. Die Ausarbeitung unserer Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Aufbau unserer Nachhaltigkeitsreportings gingen einher mit einer systematischen Identifikation von Stakeholdergruppen und deren Anforderungen.



In einem Workshop hat der Oberste Führungskreis die Stakeholder der Deutsche Wohnen wie folgt priorisiert:

- Mitarbeiter, zukünftige Mitarbeiter und Nachwuchs
- Investoren
- Mieter/Käufer, potenzielle Mieter/Käufer
- Geschäftspartner
- Bewohner Pflegeimmobilien
- Politik, Verbände, Aufsichtsbehörden/Verwaltung, Presse, Banken
- Analysten

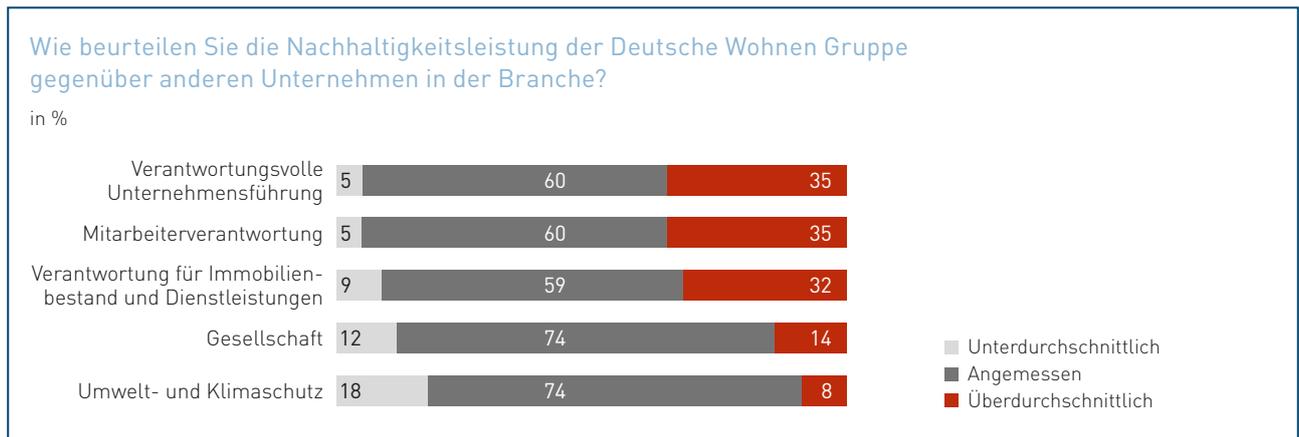
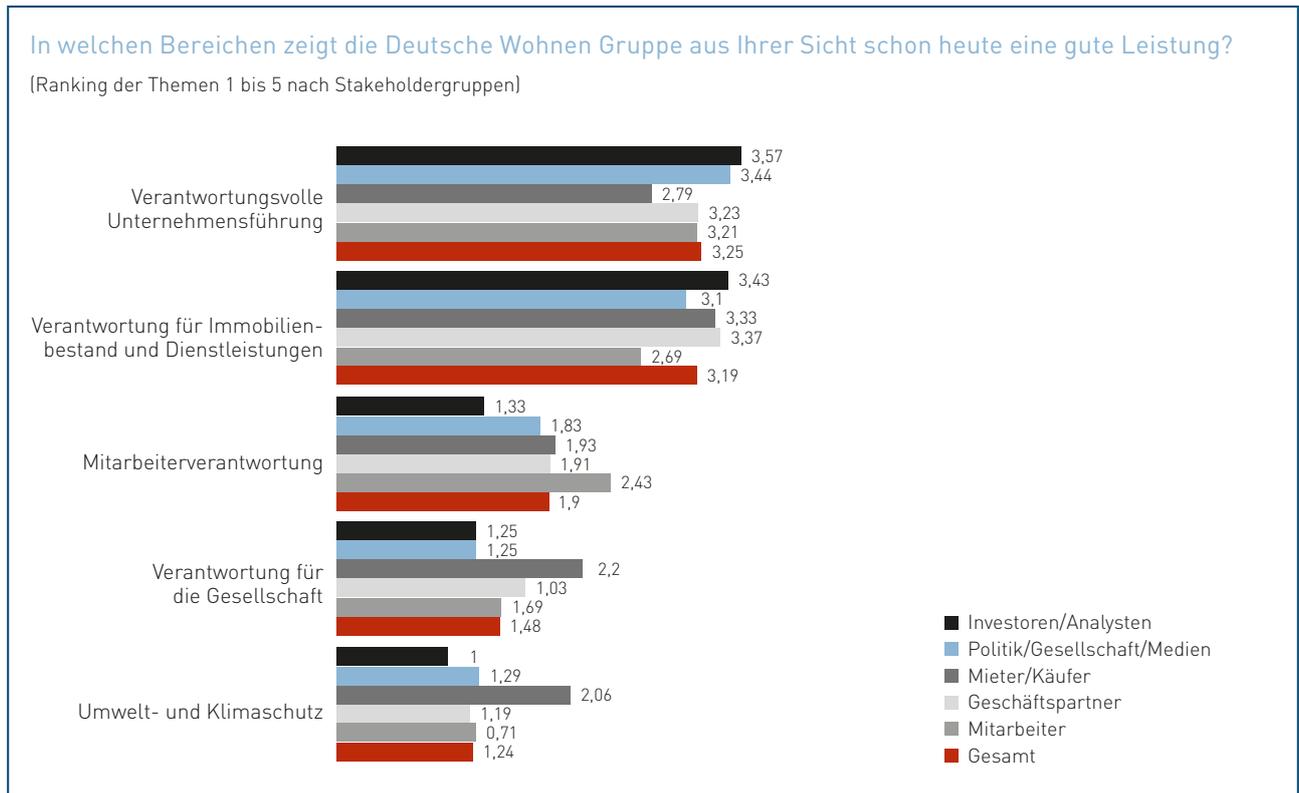
#### 4.16 Ansätze des Stakeholderdialogs

Die Deutsche Wohnen Gruppe steht in regelmäßigem Austausch mit ihren Stakeholdern über die Mitgliedschaften in Verbänden, mit Mietern telefonisch über Service Center oder persönliche Kontakte an den Service Points, mit den Medien durch regelmäßige Pressemitteilungen und ausführliche direkte Kommunikation, mit der Politik und Geschäftspartnern in direkten Gesprächen sowie mit den Mitarbeitern über Intranet, interne Veranstaltungen und regelmäßige Newsletter des Unternehmens.

Formen der Stakeholderkommunikation	
Gruppen	Medien
Mitarbeiter	Newsletter, Internet, Intranet, Broschüren (u.a. zu Ausbildung), themenspezifische interne Kommunikationskampagnen, Sommerfest, Ausstellungen
Mieter und Käufer	Service Points, Service Center, Begrüßungsordner, Newsletter, e.journal, Homepage, Broschüren, Quartiers- und Wohnheimfeste, Ausstellungen, Mieterbeauftragte
Investoren und Analysten	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Homepage, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc- und Pressemitteilungen, Hauptversammlung, Roadshows, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenz zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Politik, Verbände und Medien	Geschäftsbericht, Homepage, Pressemeldungen, Konferenzen, Veranstaltungen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenz zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Geschäftspartner	Geschäftsbericht, Homepage, Messebeteiligungen

Im Herbst 2012 hat die Deutsche Wohnen Gruppe ihre erste Stakeholderbefragung mit rund 550 von 900 angeschriebenen Stakeholdern aus allen relevanten Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzung der Nachhaltigkeitsleistungen der Deutsche Wohnen sowie Erwartungen und künftige Herausforderungen zu erfahren. Die Resonanz war groß, die Bewertung floss in unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung relevanter Nachhaltigkeitsthemen sowie in unser Reporting ein.

Zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung:



#### 4.17 Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder

Aufgrund ihres Geschäftsmodells, das in der Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnungsbestand besteht, ist die Deutsche Wohnen mit verschiedenen gesellschaftspolitischen Ansprüchen bezüglich Wohnraum konfrontiert. Den mit der Stakeholderbefragung identifizierten ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen begegnen wir mit vielfältigen Maßnahmen. Der vorliegende Bericht ist eine Antwort darauf, ebenso unser Nachhaltigkeitsprogramm, das wir kontinuierlich weiterentwickeln werden.

Handlungsfeld	Externe Bewertung	Handlungsbedarf (eigene Einschätzung)	Maßnahmen
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Sehr gut	Mittel	Ausweitung Datenerfassung
			Qualifizierte Nachhaltigkeitsberichterstattung
			Benennung eines Nachhaltigkeitskoordinators
Verantwortung für Immobilienbestand und Dienstleistungen	Gut	Mittel	Weitere Investitionen in Millionenhöhe
			Ausweitung der Service Points
Mitarbeiterverantwortung	Sehr gut	Hoch	Verstärkung der internen Kommunikation
			Vergütung und Leistungsanreize
			Stärkung Beruf und Familie
Verantwortung für die Gesellschaft	Angemessen	Niedrig	Prüfung der Aktivitäten und ggf. Fokussierung
Umwelt- und Klimaschutz	Angemessen	Mittel	Pilotprojekt zur Verbrauchserfassung in den Beständen

## Ökonomische Leistungsindikatoren

### Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH in einem durch die demografische Entwicklung überaus dynamischen Markt aktiv.

Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio deutlich optimiert. Es umfasste Ende 2012 rund 83.500 Einheiten (82.500 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeeinheiten). Unser Immobilienbestand zeichnet sich durch Qualität und gute Lage aus. 93 % unseres Bestands liegen in Kernregionen, für die eine besonders positive Entwicklung prognostiziert wird. So sind wir hervorragend positioniert, um basierend auf unserem starken Fundament weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen und den deutschen Wohnungsmarkt aktiv mitzugestalten.

Für Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr knapp EUR 68 Mio. bzw. EUR 19 pro m<sup>2</sup> investiert. So können wir vorhandene Mietsteigerungspotenziale nutzen und den Leerstand auf niedrigem Niveau halten. Nach der Übernahme einer Reihe von kleineren und mittelgroßen Portfolios haben wir 2012 mit der BauBeCon Transaktion eine sehr große Akquisition getätigt. Dabei handelt es sich um 23.400 Wohneinheiten vornehmlich in urbanen Ballungszentren – eine der größten Akquisitionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr.

Erreichbarkeit für unsere Mieter ist uns bei der Erschließung neuer Bestände ein Kernanliegen: In Magdeburg eröffneten wir im November 2012 einen neuen Standort, dessen Mitarbeiter die Bestände in Sachsen und Sachsen-Anhalt betreuen. Die Bestände in Niedersachsen werden seit 1. Februar 2013 von unserem neuen Standort in Hannover bewirtschaftet. Die BauBeCon Bestände im Großraum Berlin betreut unser bestehendes Service Point-Netz in Berlin und Potsdam. Auch unseren Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen, der über die eigenständige Marke KATHARINENHOF® Gruppe betrieben wird, wollen wir weiter ausbauen.

Wachstum strebt die Deutsche Wohnen nicht zum puren Selbstzweck an. Wir verstehen uns als Teil der Gesellschaft und sind überzeugt, dass unsere Leistungen einen großen volkswirtschaftlichen und sozialen Nutzen haben. Und wir verstehen uns als Unternehmen mit einem erfolgreichen Geschäftsmodell, das im Interesse seiner Mitarbeiter, seiner Aktionäre und auch seiner Kunden nicht stehen bleiben kann, sondern sich dynamisch weiterentwickeln muss, um morgen noch so erfolgreich zu sein wie heute. Basis des Erfolgs ist unser Fokus auf wachstumsstarke und stabile Regionen, Effizienz in der Bewirtschaftung und damit die Kostenführerschaft in der Branche.

### Wirtschaftliche Leistung

#### EC1 Angaben zum wirtschaftlichen Ertrag

Die Deutsche Wohnen hat 2012 das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr ihrer Geschichte mit einem Konzerngewinn von EUR 145,5 Mio. abgeschlossen. Das Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr (EUR 50,6 Mio.) fast verdreifacht. Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern erhöhte sich um rund 71 % auf EUR 78,5 Mio. (Vorjahr: EUR 46,0 Mio.). Diese Steigerung ist auf ein verbessertes Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung von EUR 194,4 Mio. (Vorjahr: EUR 157,4 Mio.), ein gestiegenes Verkaufsergebnis von EUR 19,9 Mio. (2011: EUR 10,6 Mio.) sowie den unterproportionalen Anstieg der Verwaltungskosten (2012: EUR 40,4 Mio.) zurückzuführen. Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug mit EUR 9,9 Mio. (2011: EUR 9,2 Mio.) zum Konzernergebnis bei. Die Ausgaben für Personal (ohne KATHARINENHOF®) betragen im Berichtsjahr EUR 23,6 Mio. (2011: EUR 20,3 Mio.).

Der liquiditätswirksame Steueraufwand in 2012 betrug EUR 4,9 Mio.

Der nachhaltige Funds From Operations (FFO, ohne Verkauf) ist um knapp 44 % auf EUR 68,2 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 47,5 Mio.). Annähernd EUR 1,8 Mrd. haben wir 2012 in neue Immobilienportfolios investiert. Dabei wurden rund EUR 1,2 Mrd. Fremdkapital zusätzlich aufgenommen und rund EUR 0,6 Mrd. Eigenkapital investiert. Der Verschuldungsgrad (Loan to Value Ratio) betrug zum Stichtag 57,2 % (2011: 55 %).

Unsere freiwilligen Ausgaben für das Gemeinwesen (inkl. Spenden) beliefen sich 2012 auf rund EUR 180.000.

### **EC2 Finanzielle Folgen, Risiken und Chancen des Klimawandels**

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist vom Klimawandel mittelbar betroffen durch daraus resultierende Regulierungen bezüglich Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparung im Wohnungsbestand. Diese Verantwortung nehmen wir ernst und arbeiten daran, Transparenz bezüglich der Verbräuche zu schaffen. Zudem setzen wir bei der Sanierung auf hohe energetische Standards, was sich allerdings in höheren Mieten niederschlagen kann. Die Chance, Klimaschutzpolitische Ziele durch innovative Maßnahmen zu unterstützen, nutzen wir mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW), das den jährlichen Strombedarf von rund 2.000 Haushalten deckt. Im April 2012 in Betrieb genommen, ist das von unserem Partner GETEC betriebene gasbefeuerte BHKW eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft.

### **EC3 Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen**

Die Deutsche Wohnen zahlte im Berichtsjahr EUR 3,1 Mio. (2011: EUR 2,8 Mio.) Pensionen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene. Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen leistet die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Weiterhin besteht für Mitarbeiter, die vor dem Jahr 2000 ihre Arbeit bei der Deutsche Wohnen aufgenommen haben, ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im Öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente

sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. Für die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF®) bezuschussen wir zudem die Kantine.

Die Pensionsverpflichtungen des Konzerns lagen 2012 bei EUR 54,5 Mio. (2011: EUR 42,7 Mio.). Für die beitragsorientierten Altersversorgungen fielen Aufwendungen in Höhe von EUR 3,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,5 Mio.) an. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für die beitrags- und die leistungsorientierte Altersvorsorge EUR 4,1 Mio. (Vorjahr: EUR 3,8 Mio.).

(Vergleiche Finanzbericht zum Geschäftsbericht 2012, S. 84.)

### **EC4 Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Die Deutsche Wohnen AG hat 2012 Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 0,4 Mio. (2011: EUR 1,6 Mio.) aus dem „Investitionsprogramm nationale UNESCO-Welterbestätten“ vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Mittel des Bundes und des Landes) erhalten. Diese bereits erhaltenen Investitionsmittel werden für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in der Weißen Stadt, der Ringsiedlung Siemensstadt und der Hufeisensiedlung in Britz (alle in Berlin) eingesetzt und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

### **Marktpräsenz**

#### **EC6 Beschaffung bei Zulieferern vor Ort**

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2012 investierten wir insgesamt EUR 68 Mio. in die Modernisierung oder Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden. Bei der Auftragsvergabe achten wir grundsätzlich darauf, Unternehmen aus der Region zu engagieren, um die lokale Infrastruktur zu stärken. In Verträgen verpflichten wir zudem unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts.

### EC7 Einstellung von lokalem Personal

Unsere Mitarbeiter rekrutieren wir vor allem aus dem lokalen Umfeld unserer deutschen Standorte. Unser Führungspersonal entwickeln wir vorwiegend aus eigenen Reihen. Entsprechend wichtig ist die Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter.

### Mittelbarer Einfluss

#### EC8 Investitionen in das Gemeinwohl vor Ort

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen agiert die Deutsche Wohnen in einem Segment, das durch den demografischen Wandel vor enormen Herausforderungen steht. Durch unseren Bestand von Pflegeobjekten mit über 1.900 Pflegeplätzen sind wir mit dem KATHARINENHOF® in einem gesellschaftlich wichtigen Markt aktiv. Unserer Verantwortung in diesem Bereich sind wir uns bewusst. Wir wollen in den nächsten fünf Jahren bis zu einer Größenordnung von 4.000 bis 5.000 Pflegeplätzen wachsen. 2012 erwarben wir bereits 156 Plätze in Leipzig und Berlin, im Januar 2013 folgte die Übernahme von vier weiteren Einrichtungen mit 425 Plätzen in Berlin. Damit haben wir unser Angebot auf insgesamt 1.928 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt.

Die Deutsche Wohnen ist stolz auf ihre denkmalgeschützten Siedlungen der Berliner Moderne, die seit 2008 auf der UNESCO-Welterbeliste stehen. Dazu gehören die Hufeisensiedlung, die Ringsiedlung Siemensstadt, die Weiße Stadt und seit 2012 auch die Wohnstadt Carl Legien. Seit 2009 investierten wir EUR 26 Mio. in die denkmalgerechte Sanierung der drei erstgenannten Siedlungen. Durch ihre Betreuung übernehmen wir Verantwortung für historisch wertvolle Architektur und Baukultur. Für die Siemensstadt sowie Hufeisensiedlung unterstützen wir zudem finanziell Info-Stationen und eine Ausstellung vor Ort.

Im Umfeld ihrer Bestände engagiert sich die Deutsche Wohnen für eine faire und lebendige Gemeinschaft – verstärkt dort, wo wir mit unseren Kernkompetenzen wirklich Mehrwert schaffen können. Um Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, möglichst rasch eine eigene Wohnung zu beschaffen, kooperieren wir in Berlin seit 2012 mit der spezialisierten, durch Senatsgelder finanzierten Wohnungsvermittlungsstelle „hestia e.V.“. Diese vermittelt die betroffenen Frauen direkt an eine ausgewählte Vermieterin der Deutsche Wohnen, die dann versucht, eine passende Wohnung aus unserem Bestand zu organisieren. Für das Kinderhospiz „Sonnenhof“ in Berlin-Pankow übernahmen wir den Winterdienst sowie die Glasreinigung und übergaben eine Spende in Höhe von EUR 5.000. In der Berliner Gropiusstadt förderten wir 2012 das vom Malteser Hilfsdienst e.V. betriebene Familienzentrum Manna mit EUR 5.000. In Hannover leisten wir seit 2012 jährlich eine Spende von EUR 18.500 für das Kinderhaus NaDu. Gegenüber der in Frankfurt am Main ansässigen Luisa Haeuser-Frauen-Stiftung verzichten wir jährlich auf EUR 13.744 Erbbaupachtzinsen und unterstützen damit den Betrieb einer Altenwohnanlage. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr EUR 110.000 an gemeinnützige Institutionen gespendet.

## Ökologische Leistungsindikatoren

### Managementansatz

Klimaschutz und Energieeffizienz stellen für die Immobilienbranche große Herausforderungen dar. Als eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen Deutschlands mit rund 82.500 Wohneinheiten (Stand: 31. Dezember 2012) sind wir uns unserer ökologischen Verantwortung im vermieteten Bestand und unseren Geschäftstätigkeiten bewusst.

Um Transparenz für uns und unsere Stakeholder zu schaffen, haben wir im Berichtsjahr mit der Erfassung ökologischer Daten begonnen. Erstmals ermittelten wir die Energie- und Wasserverbräuche unserer Verwaltungsstandorte und errechneten die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen. So haben wir für die Deutsche Wohnen eine Datenbasis für durchschnittlich 72 % der genutzten Verwaltungsflächen zusammengestellt. Nicht einbezogen wurden vier unserer zwölf Verwaltungsstandorte, die höchstens mit fünf Mitarbeitern oder weniger als die Hälfte des Jahres besetzt waren. Für die KATHARINENHOF® GmbH konnten wir für 2012 zunächst nur die Verbrauchsdaten eines Standorts erheben und analysieren. In die Daten zum Fuhrpark fließen die Angaben aller Standorte der Deutsche Wohnen Gruppe inkl. KATHARINENHOF® GmbH ein.

In unserem Bestand erfassten wir für nahezu alle Mietwohnungen, die sich das gesamte Jahr in unserem Besitz befanden – ohne Zukäufe 2012 rund 48.000 –, den Hausstrombedarf (rund 1.160 Wohneinheiten wurden aufgrund unvollständiger Daten nicht erfasst). Er beinhaltet den Bedarf der Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie weiterer allgemeiner elektrischer Anlagen. Die Erfassung sämtlicher Verbrauchsdaten unserer Mieter ist dagegen nicht möglich, weil diese beispielsweise nicht aus einer zentralen Heizanlage versorgt werden. Um allgemein mehr Transparenz zu schaffen, haben wir 2012 in einem Pilotprojekt beispielhaft den gesamten Heizenergie- und Wasserverbrauch in fünf Berliner Mietobjekten mit rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche erfasst und analysiert. Auch die entsprechenden CO<sub>2</sub>-Emissionen berichten wir im vorliegenden Kapitel. Die meisten

dieser erfassten 737 Wohneinheiten sind 2-Zimmer-Wohnungen, erbaut im Jahr 1964. Wie 75 % unseres Bestandes werden sie aus einer Zentralheizung versorgt. Sowohl für unseren Geschäftsbetrieb als auch für unsere vermieteten Immobilien wollen wir die Erfassung der Verbräuche langfristig an künftige Branchenstandards anpassen.

### Materialien

#### EN1 Eingesetzte Materialien

Die Deutsche Wohnen Gruppe hat im Berichtsjahr an allen Verwaltungsstandorten (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 14,9 Tonnen Papier (10,07 Tonnen Kopierpapier, 4,00 Tonnen Briefpapier, 0,83 Tonnen Formulare) verbraucht. Da bisher keine Neubauaktivitäten stattgefunden haben, ist die Erhebung weiterer eingesetzter Materialien für das Unternehmen nicht wesentlich.

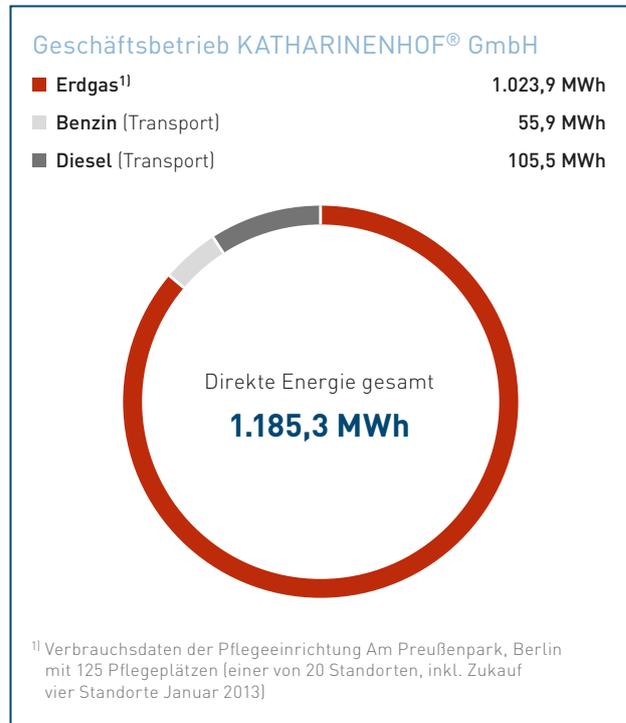
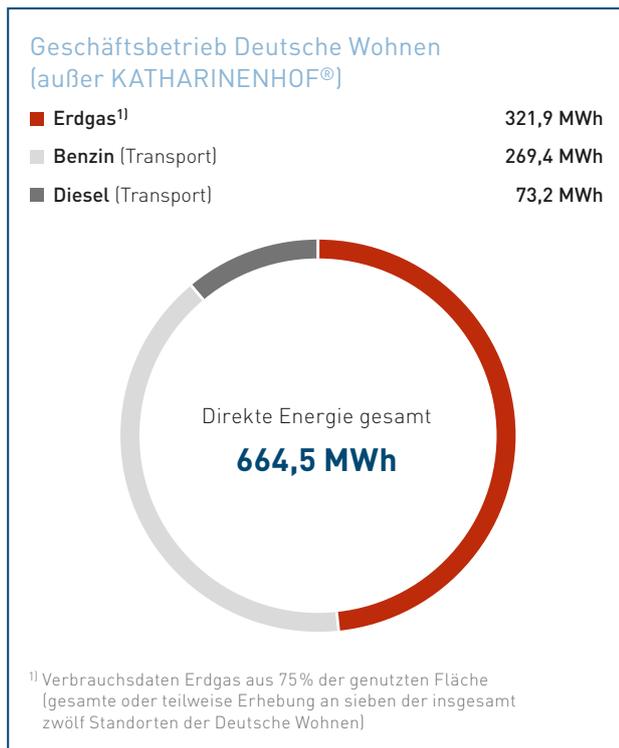
#### EN2 Anteil Recyclingmaterial

Keine Angabe. Da bisher keine Neubauaktivitäten stattgefunden haben, ist der Einsatz recycelter Materialien nicht wesentlich.

## Energie

### EN3 Direkter Energieverbrauch

Für ihren Geschäftsbetrieb inkl. Fuhrpark hat die Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr 664,5 MWh direkte Energie verbraucht. Der deutlich höhere Verbrauch des KATHARINENHOF®-Standortes von 1.185,3 MWh ergibt sich aus einem 24-Stunden-Betrieb des Wohnheimes und energieintensiven Services wie Wäscherei und Kantine. Der direkte Energieverbrauch (Erdgas) der fünf pilotierten vermieteten Wohnimmobilien mit 737 Wohneinheiten belief sich auf insgesamt 6.667,7 MWh. Für einen Großteil unseres vermieteten Bestands setzen wir Fernwärme ein, die wiederum oftmals aus der energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplung entsteht.



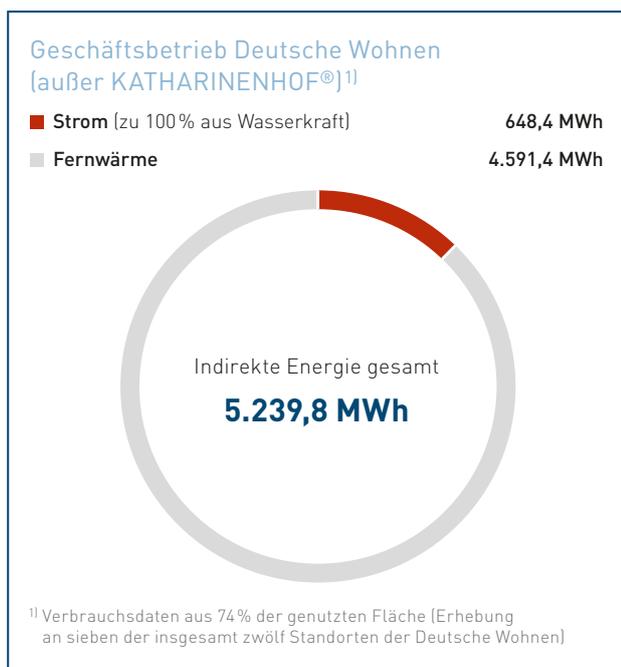
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>1)</sup>	MWh
Erdgas <sup>1)</sup>	6.667,7

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuchen) aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ökologische Leistungsindikatoren

**EN4 Indirekter Energieverbrauch**

Für ihren Geschäftsbetrieb hat die Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr 5.239,8 MWh indirekte Energie (Strom, Fernwärme) verbraucht. Den gesamten Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir seit 2012 aus Wasserkraft. Der Hausstrombedarf unserer rund 48.000 vermieteten Wohnimmobilien (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen) belief sich auf 8.933 MWh und stieg, vor allem durch unterschiedliche lokale Gegebenheiten und strengere Witterungsverhältnisse, im Vergleich zu 2011 um 9,6% pro Wohneinheit. Auch den Hausstrom unseres vermieteten Bestands beziehen wir zu 100% aus Wasserkraft.



Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH <sup>1)</sup>	MWh
Strom (konventionell)	402,6

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013)

Vermietete Wohneinheiten gesamt	2012 <sup>1)</sup> MWh	2011 <sup>2)</sup> MWh
Hausstrom (zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen)	8.933	8.289

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten Hausstrom (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen) für 47.272 unserer 48.435 vermieteten Wohneinheiten (Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden, ohne Zukäufe 2012, aufgrund unvollständiger Daten Auslassung von 1.163 Wohneinheiten)  
<sup>2)</sup> Basis 2011: 48.107 unserer 49.267 Wohneinheiten, aufgrund unvollständiger Daten Auslassung von 1.160 Wohneinheiten

**CRE1 Energieintensität von Gebäuden**

	MWh
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>	
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,56
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH<sup>2)</sup></b>	
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,22
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>	
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,18

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus 74% der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung an sieben der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen), Transport aus allen Standorten  
<sup>2)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013)  
<sup>3)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas (inkl. Mieterverbräuche) aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**EN5/EN6 Energiesparmaßnahmen**

Das von unserem Partner GETEC seit April 2012 betriebene gasbefeuerte Blockheizkraftwerk (BHKW) „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf ist eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft. Mit einer elektrischen Leistung von 900 Kilowatt produziert es jährlich bis zu 7.200 MWh Strom und deckt damit den Bedarf von rund 2.000 Haushalten. Die dabei entstehende thermische Energie reicht aus, um 2.500 Wohnungen umweltfreundlich mit Warmwasser zu versorgen. Durch die effiziente Kraft-Wärme-Kopplung sinkt der Primärenergiebedarf um rund 32%, sodass die Anlage im Vergleich zur alten Ölheizung jährlich mehr als 3.800 Tonnen CO<sub>2</sub> einspart. Damit leistet die Deutsche Wohnen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele Berlins.

Ökologische Leistungsindikatoren

Auch die Mieter profitieren: Sie können sich angesichts steigender Energiepreise über eine Senkung der Heizkosten um 5 % freuen. Zudem decken wir den Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte (648 MWh) sowie den unserer vermieteten Bestände (8.933 MWh) zu 100 % aus Wasserkraft.

Hervorzuheben ist auch der hohe Anteil der Wohnungen, die mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung versorgt werden. Gemeint ist Abwärme, die bei der Stromerzeugung in zentralen Heizkraftwerken entsteht, direkt in die Häuser transportiert und dort in Zentralheizungen eingespeist wird. Im Berichtsjahr verfügten zudem 62.000 unserer 82.500 vermieteten Wohneinheiten über eine Zentralheizanlage. Außerdem achten wir schon heute bei Sanierungen wie etwa der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal auf hohe energetische Standards und tragen damit zur Einsparung von Energie und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung bei. Um systematisch Einsparpotenziale zu heben, lassen wir für unsere vermieteten Bestände Energiegutachten erstellen. Bei der Entscheidung für energetische Sanierungsmaßnahmen an vermieteten Beständen müssen wir aber immer auch die damit verknüpften finanziellen Mehrbelastungen für die Mieter im Blick haben und abwägen.

Wasser

EN8 Wasserverbrauch und -quellen

Insgesamt belief sich der Wasserverbrauch aus unseren Geschäftstätigkeiten (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 2012 auf 3.736,7 m<sup>3</sup>, den wir komplett mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz gedeckt haben. Der Wasserverbrauch der Mietwohnungen, den wir im Rahmen unseres Pilotprojekts bei fünf Wohnanlagen mit 737 Wohneinheiten erfasst haben, lag bei 40.668,7 m<sup>3</sup>.

Friskwasser	m <sup>3</sup>
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®) <sup>1)</sup>	3.736,7
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH <sup>2)</sup>	7.972,0
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>3)</sup>	40.668,7

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten aus 67% der genutzten Fläche (Erhebung an fünf der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen)  
<sup>2)</sup> Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013)  
<sup>3)</sup> Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuche) aus 5 Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche

CRE2 Wasserintensität von Gebäuden

	MWh
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>	
Friskwasser pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,38
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH<sup>2)</sup></b>	
Friskwasser pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	1,08
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>	
Friskwasser pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,08

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten aus 67% der genutzten Fläche (Erhebung an fünf der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen)  
<sup>2)</sup> Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013)  
<sup>3)</sup> Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuche) aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Biodiversität

EN11 Tätigkeiten in Schutzgebieten

Sämtliche Verwaltungsstandorte sowie alle Wohneinheiten der Deutsche Wohnen befinden sich in innerstädtischen Gebieten und damit nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Ein Standort der KATHARINENHOF® GmbH, Haus Quellenhof in Wolkenstein, befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Hier beachten wir hinsichtlich Wasserentnahme und -einleitung die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

EN12 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biodiversität

Sämtliche Verwaltungsstandorte und alle vermieteten Wohneinheiten der Deutsche Wohnen Gruppe befinden sich in innerstädtischen Gebieten und damit nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Unsere Geschäftstätigkeit hat damit keinen Einfluss auf Biodiversität.

**Emissionen, Abwasser, Abfall**

**EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen**

Die Deutsche Wohnen Gruppe errechnet ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf Basis des Globalen Emissions-Modells integrierter Systeme (GEMIS 4.81) und bezieht so sämtliche Treibhausgaseffekte entlang der Wertschöpfungskette mit ein. Berichtet werden die Emissionen nach den Vorgaben der internationalen Standards des Greenhouse Gas Protocol. Unternehmensweit lag der Ausstoß von Treibhausgasen aus den Geschäftstätigkeiten der Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF® GmbH) 2012 bei 1.274,1 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten. Rund 6,4% davon stammen aus dem Gasverbrauch der Deutsche Wohnen, 85,7% aus Strom- und Fernwärmebezug. Da wir unseren Hausstrombedarf mit Energie aus Wasserkraft decken (ohne KATHARINENHOF® GmbH), haben wir im Berichtsjahr 376 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart. Für unsere Pflegeeinrichtung Am Preußenpark errechneten wir für 2012 einen Ausstoß von insgesamt 509,3 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®)	t CO <sub>2</sub> eq
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Produktion/Heizung (Scope1) <sup>1)</sup>	81,1
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom/Fernwärme (Scope 2) <sup>1)</sup>	1.092,0
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Transport (Scope 1)	101,0
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen gesamt</b>	<b>1.274,1</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus 75% der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung an sieben der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen) errechnet

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH	t CO <sub>2</sub> eq
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Produktion/Heizung (Scope1) <sup>1)</sup>	257,9
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom (Scope 2) <sup>1)</sup>	201,3
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Transport (Scope 1)	50,1
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen gesamt</b>	<b>509,3</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013) errechnet

**EN17 Sonstige Treibhausgasemissionen**

Der Ausstoß der Mietwohnungen, den wir im Rahmen unseres Pilotprojekts bei fünf Wohnanlagen mit 737 Wohneinheiten errechnet haben, lag bei 1.679,6 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten. Da wir den gesamten Hausstrom (Eingangs- und Flurbeleuchtungen, Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 48.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand, ohne Zukäufe 2012, aufgrund unvollständiger Daten Auslassung von 1.160 Wohneinheiten) komplett aus Wasserkraft beziehen, haben wir im Berichtsjahr 6.602 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart.

Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>1)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq
CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt	1.679,6

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas (inkl. Mieterverbräuchen) aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnet

**CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude**

	t CO <sub>2</sub> eq
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>	
Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,11
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH<sup>2)</sup></b>	
Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,06
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>	
Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,04

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus 75% der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung an sieben der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen) errechnet, Transport aus allen Standorten  
<sup>2)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013) errechnet  
<sup>3)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas (inkl. Mieterverbräuche) aus fünf Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnet

**CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten**

Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen Gruppe ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnimmobilienbestands. Da wir bisher nicht im Neubau von Gebäuden aktiv waren, ist die Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten für uns nicht relevant.

**EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen**

Den Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte (648 MWh) sowie den unserer vermieteten Bestände (8.933 MWh) decken wir zu 100 % aus Wasserkraft. Insgesamt haben wir 2012 dadurch rund 7.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart.

**EN19 Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen**

Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine und Räumen für technische Anlagen der Zentrale Berlin 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.

**EN20 Weitere Emissionen in die Luft**

Die errechneten Schwefel- und Stickstoffemissionen sowie Staub aus Gas- und Fernwärmebezug sowie dem Fuhrpark der Deutsche Wohnen Gruppe (ohne KATHARINENHOF®) beliefen sich auf insgesamt 3 Tonnen.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®) <sup>1)</sup>	t
Emissionen Luft SO <sub>2</sub>	0,66
Emissionen Luft NO <sub>x</sub>	1,87
Emissionen Luft Staub	0,10
<b>Emissionen Luft gesamt</b>	<b>2,63</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Fernwärme aus 75 % der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung an sieben der insgesamt zwölf Standorten der Deutsche Wohnen) errechnet, Transport aus allen Standorten

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® GmbH <sup>1)</sup>	t
Emissionen Luft SO <sub>2</sub>	0,04
Emissionen Luft NO <sub>x</sub>	0,30
Emissionen Luft Staub	0,01
<b>Emissionen Luft gesamt</b>	<b>0,35</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas und Transport der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013) errechnet

**EN21 Abwassereinleitungen**

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erfolgt die Einleitung von Abwasser in das öffentliche Kanalnetz und Kläranlagen.

**EN22 Abfallaufkommen**

Im Berichtsjahr haben wir 42,8 Tonnen Papier der Wiederverwertung zugeführt. Im Geschäftsbetrieb der KATHARINENHOF® GmbH sind 622,3 m<sup>3</sup> Abfall angefallen, davon konnten 97,3% wiederverwertet werden. Weitere Daten für sämtliche Arten von Abfall – ob aus unserer Geschäftstätigkeit oder den vermieteten Wohneinheiten – sind aufgrund von Gemeinschaftstonnen oder geschätzten Volumenangaben nicht belastbar und werden daher nicht berichtet.

**EN23 Freisetzungen gefährlicher Stoffe**

Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Freisetzung gefährlicher Stoffe nicht relevant.

**CRE5 Vorbeugung von Altlasten**

Da die Deutsche Wohnen bisher keine Neubauten errichtet hat, besteht keine Gefahr einer Bodenkontamination.

## Produkte und Dienstleistungen

### EN26 Initiativen zur Verringerung von Umweltauswirkungen der Produkte und Dienstleistungen

Da wir den gesamten Hausstrom (Eingangs- und Flurbeleuchtungen, Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 48.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand, ohne Zukäufe 2012, aufgrund unvollständiger Daten Auslassung von 1.160 Wohneinheiten) komplett aus Wasserkraft beziehen, haben wir im Berichtsjahr 6.602 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart. Um systematisch weitere Einsparpotenziale zu heben, lassen wir für unsere vermieteten Bestände zunehmend Energiegutachten erstellen. Im Berichtsjahr waren es insgesamt 22 Gutachten zu ökologischen Maßnahmen. So konnten wir beispielsweise durch die Sanierung der Dachgeschossecken mehrerer Berliner Gebäude die Wärmedämmeigenschaften der Decken um 65 % verbessern. Durch die Umstellung von dezentraler Heizwärme- und Warmwassererzeugung auf zentralen Fernwärmebezug mit Kraft-Wärme-Kopplung sowie durch Verbesserung der thermischen Gebäudehülle eines Berliner Gebäudes konnte dessen Primärenergiebedarf um fast 60 % reduziert werden.

Um die Verbräuche in unseren eigenen Prozessen zu verringern, sensibilisieren wir unsere Mitarbeiter für den Umweltschutz. So rufen wir zum sparsamen Umgang mit Papier auf und werden anhand unserer erstmals für 2012 ermittelten Verbrauchsdaten im nächsten Jahr den Erfolg messen. Auch unseren Fuhrpark wollen wir weiter schrittweise optimieren: Er umfasste für die gesamte Deutsche Wohnen Gruppe am Ende des Berichtsjahres 70 Fahrzeuge, mit einem von uns errechneten durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 233 Gramm je Kilometer.

### EN27 Zurückgenommene Produkte und Verpackungen

Die Erfassung zurückgenommener Produkte und Verpackungen ist für die Deutsche Wohnen als Immobilienunternehmen nicht relevant.

## Compliance

### EN28 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Umweltverstößen

Im Berichtsjahr wurden gegen die Deutsche Wohnen Gruppe keine Bußgelder aufgrund von Umweltverstößen erlassen.

## Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

### Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld

#### Managementansatz

Der Erfolg der Deutsche Wohnen Gruppe beruht zu wesentlichen Teilen auf der hohen fachlichen Expertise und dem Einsatz unserer Mitarbeiter. Wir wollen für unsere Mitarbeiter und den Nachwuchs ein zukunftsfähiger Arbeitgeber sein, der attraktive berufliche Perspektiven bietet.

Gute Mitarbeiter zu finden, zu halten und zu entwickeln, ist deshalb das Ziel der Personalstrategie, die dem Wachstum der Gruppe und dem demografischen Wandel Rechnung trägt. Die Strategie verfolgt außerdem die Schwerpunkte Demografie und Diversity, wie sie bei der Deutsche Wohnen Gruppe bereits gelebt werden.

Flache Hierarchien, ein dynamisches Umfeld mit guten Karrierechancen und sichere Arbeitsplätze zeichnen uns als Arbeitgeber aus. Um Mitarbeiter zu binden und neue zu gewinnen, legen wir Wert auf eine leistungsorientierte Vergütung, berufliche Entwicklungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Unser Managementteam wird durch Führungs- und Entwicklungsprogramme auf die zukünftigen Herausforderungen des Unternehmens vorbereitet. Bei der Gewinnung von Führungskräftenachwuchs setzt die Deutsche Wohnen vor allem auf die eigenen Potenziale: Seit Jahren bilden wir junge Menschen zu Fachkräften in der Immobilienbranche aus. Viele unserer ehemaligen Auszubildenden sind heute in Führungspositionen tätig.

Unsere 2011 verabschiedeten Verhaltensrichtlinien und Führungsgrundsätze bilden den Rahmen für konstruktiven Umgang miteinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Dies gilt für die Einstellung von Mitarbeitern, für das bestehende Arbeitsverhältnis sowie für die berufliche Entwicklung. Hierfür sind ausschließlich Leistung, Persönlichkeit, Fähigkeiten und Eignung entscheidend. Leiharbeiter beschleunigen wir nur in Ausnahmefällen (KATHARINENHOF® GmbH) und verzichten auf unentgeltlich arbeitende Praktikanten.

## Beschäftigung

### LA1 Angaben zur Gesamtbelegschaft

1.417 Mitarbeiter (exkl. Auszubildende) zählte die Deutsche Wohnen Gruppe zum Stichtag 31. Dezember 2012. Von ihnen arbeiteten 382 Angestellte im Bereich Wohnen (Holding: 83, Deutsche Wohnen Management: 259, Deutsche Wohnen Corporate Real Estate: 33, DWS Magdeburg: 7) und 1.035 im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen (KATHARINENHOF® GmbH). Die Anzahl unserer Auszubildenden konnten wir 2012 um 17,3% auf 95 erhöhen.

Die Deutsche Wohnen Management GmbH agiert mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bundesweit. Über 100 Neueinstellungen sind für die Integration des seit 2012 erworbenen neuen Wohnimmobilienportfolios geplant. Mitarbeiter werden hauptsächlich in der Berliner Hauptniederlassung sowie an den neuen Standorten in Hannover, Braunschweig und Magdeburg sowie Mitteldeutschland eingestellt. Im Rahmen des Personalausbaus verstärkt die Deutsche Wohnen auch ihre Führungsmannschaft.

14 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befanden sich 2012 in Elternzeit, 28 arbeiteten in einem Teilzeitmodell (Deutsche Wohnen Gruppe ohne KATHARINENHOF®). Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter bei der Deutsche Wohnen Gruppe (exkl. Azubis, inkl. KATHARINENHOF® GmbH) lag 2012 bei 42,8 Jahren (2011: 43,8 Jahre). Der Anteil der über 55-Jährigen liegt bei 13% (ohne KATHARINENHOF®).

Übersicht Mitarbeiter Deutsche Wohnen Gruppe <sup>1)</sup>	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Anzahl Mitarbeiter	1.417	1.199	382	340	1.035	859
Frauen in %	76,8	75,1	62,6	62,7	82,0	80,0
Anzahl Auszubildende	95	81	34	31	61	50
Altersdurchschnitt in Jahren	42,8	43,8	40,6	40,8	43,6	45,0

<sup>1)</sup> Angaben per 31. Dezember 2012, exkl. Auszubildende, exkl. GEHAG Immobilien Management GmbH

Inanspruchnahme flexible Beschäftigung	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	
	2012	2011
In Teilzeit in %	7,3	7,6
Befristet beschäftigt in %	6,3	5,0
In Elternzeit in %	3,7	1,8

**LA2 Mitarbeiterfluktuation**

Die Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen Gruppe (exkl. KATHARINENHOF® GmbH) lag 2012 bei 9,2% (2011: 8,2%). Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (exkl. Auszubildende) ist gegenüber dem Vorjahr mit 9,4 Jahren leicht gesunken.

Mitarbeiterfluktuation <sup>1)</sup>	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2012	2011	2012	2011
Fluktuationsquote gesamt <sup>2)</sup> in %	9,2	8,2	25,1 <sup>3)</sup>	-
Fluktuationsquote arbeitnehmerveranlasste Kündigungen in %	4,6	5,5	< 1	-

<sup>1)</sup> Angaben per 31. Dezember 2012, exkl. Auszubildende, exkl. GEHAG Immobilien Management GmbH  
<sup>2)</sup> inkl. arbeitnehmer- und arbeitgeberveranlasste Kündigungen, Renteneintritt, Aufhebungsverträge  
<sup>3)</sup> Durch Restrukturierungsmaßnahmen bei Zukäufen häufige unternehmensbedingte Einstellungen und Austritte

**Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis**

**LA4 Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen**

Die Entlohnung der Angestellten erfolgt angelehnt an das Vergleichsumfeld der Wohnungswirtschaft.

Für die Interessen der Mitarbeiter setzt sich die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein. Diese Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe dient als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Ganzjährig stehen Ansprechpartner und anonyme Briefkästen für Anregungen oder Beschwerden zur Verfügung. Die besprochenen Themen und Ergebnisse werden in Form eines Protokolls im Intranet für alle Mitarbeiter zugänglich gemacht. Darüber hinaus kann die Fokusgruppe bei Bedarf den Vorstandsvorsitzenden einladen, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen.

Die Deutsche Wohnen verzichtet auf die Beschäftigung von Leiharbeitnehmern und unentgeltlich arbeitenden Praktikanten. Die KATHARINENHOF® GmbH beschäftigt in Ausnahmefällen Leiharbeitnehmer. Die Interessen der KATHARINENHOF®-Mitarbeiter gewährleisten lokale Betriebsräte an drei Standorten.

**LA5 Mitteilungsfristen in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen**

Über betriebliche Veränderungen werden die Mitarbeiter der KATHARINENHOF® durch die drei Betriebsräte gemäß den allgemein gültigen Fristen informiert. Die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe werden prinzipiell über die interne Kommunikation und ihre Vorgesetzten ebenfalls zeitnah über zentrale Veränderungen informiert.

## Arbeitsschutz

### LA7 Unfallstatistik

Die Krankheitsquote (bezahlte und unbezahlte Kranktage) für 2012 liegt bei 5,14 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (5,03 %) leicht angestiegen. Die Zahlen der Unfälle und die Abwesenheitszeiten werden derzeit noch nicht zentral erfasst. Wir planen ab 2014 eine systematische konzernweite Erfassung. Zu tödlichen Arbeitsunfällen kam es 2012, wie auch in den Vorjahren, nicht.

### CRE6 Sicherheits- und Gesundheitsschutzmanagementsysteme

Da die Deutsche Wohnen nicht im Bereich Neubau von Gebäuden aktiv ist, sind Angaben zu Gesundheits- und Sicherheitsmanagement auf Baustellen nicht relevant. Im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen verantwortet bei der KATHARINENHOF® GmbH ein Arbeitssicherheitsbeauftragter die Einhaltung der Bestimmungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz.

### LA8 Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements

Die Deutsche Wohnen legt viel Wert auf eine aktive betriebliche Gesundheitsförderung: So organisieren wir regelmäßig Gesundheitstage, an denen Sport und gesunde Lebensweise im Mittelpunkt stehen. In der Zentrale Berlin organisieren wir für Mitarbeiter einmal wöchentlich eine Massage. Um ihre körperliche Kondition durch Krafttraining weiter zu verbessern, können die Mitarbeiter zusätzlich Vorteilsangebote eines Trainingsanbieters in Anspruch nehmen. In Berlin und Frankfurt organisieren wir jährlich Firmenläufe. Unsere beiden Deutsche-Wohnen-Fußballmannschaften nahmen 2012 erstmals an einem Turnier, dem After Work Cup, teil.

Mit der Bonusaktion 2013 „Spaß an Bewegung“ lädt die Deutsche Wohnen ihre Belegschaft dazu ein, durch eine Teilnahme an Sportveranstaltungen aus den Bereichen Skaten, Radfahren, Laufen und Walking Gutscheine zu sammeln, die sie bei verschiedenen Partnerorganisationen einlösen können. So konnten beispielsweise vier Deutsche-Wohnen-Teams, die wieder erfolgreich am Team-Staffel-Lauf der Berliner Wasserbetriebe teilgenommen haben, Bonuspunkte sammeln.

## Aus- und Weiterbildung

### LA10 Weiterbildungsstatistik

Bei der Gewinnung neuer Talente setzt die Deutsche Wohnen Gruppe insbesondere auf den eigenen Nachwuchs. Deshalb bilden wir auch in hohem Maße aus: 2012 nahmen insgesamt 95 Auszubildende (2011: 81) an unserem Ausbildungsprogramm teil.

Auch im Rahmen der Personalentwicklung unterstützt die Deutsche Wohnen Karrieren ihrer Mitarbeiter individuell und langfristig. Für Fortbildungsprogramme wurden 2012 insgesamt EUR 200.000 investiert (ohne KATHARINENHOF® GmbH). Knapp drei Viertel davon entfielen auf Führungskräfte, gut EUR 50.000 flossen in Fortbildungen für alle Mitarbeiter. Angestellte der KATHARINENHOF® haben im Jahr 25 Stunden für Fortbildungen zur Verfügung.

## Vielfalt und Chancengleichheit

### LA13 Vielfalt des oberen Managements und Mitarbeiterstruktur

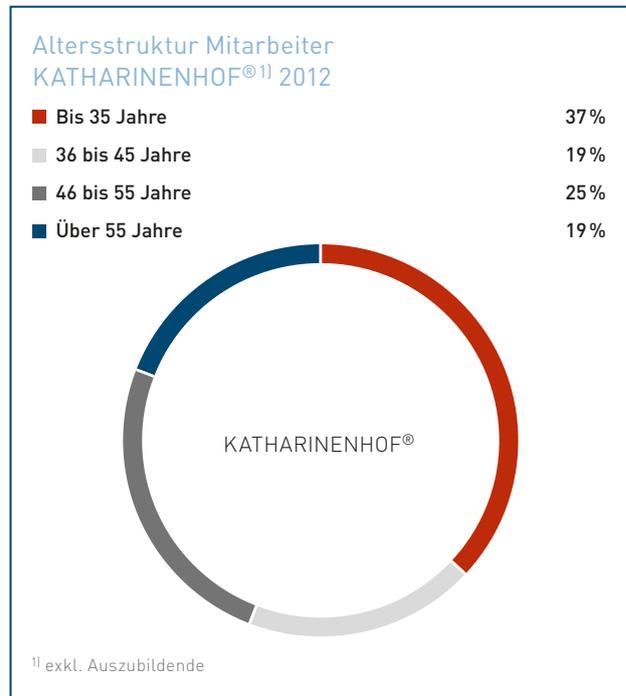
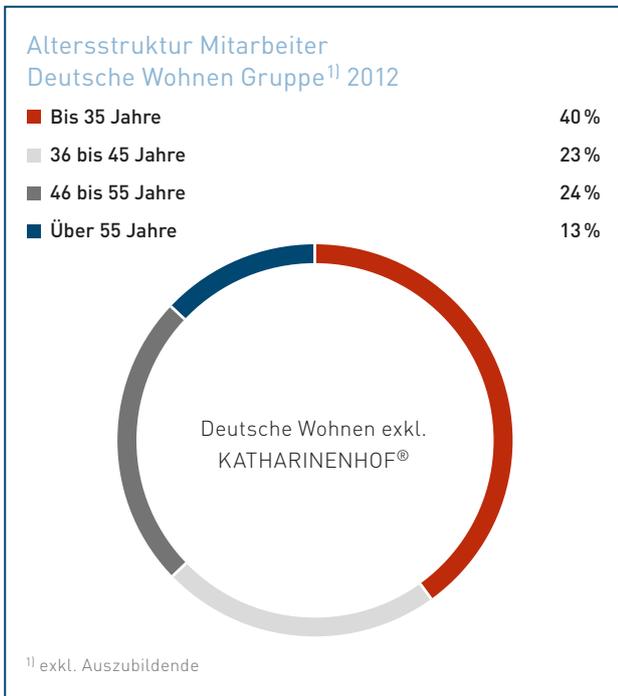
Die Deutsche Wohnen AG fördert Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Mehr als zwei Drittel der gesamten Belegschaft der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Auf Führungsebene der Deutsche Wohnen Gruppe beträgt der Frauenanteil 51,6 %.

Das Durchschnittsalter aller Beschäftigten (exkl. Auszubildende) der Deutsche Wohnen Gruppe beträgt 42,8 Jahre (2011: 43,8 Jahre). 2012 waren 13 % unserer Beschäftigten älter als 55 Jahre (ohne KATHARINENHOF®). Ihr Anteil ist damit gegenüber dem Vorjahr (11 %) leicht gestiegen.

Gesellschaftliche Leistungsindikatoren

Anteil Frauen <sup>1)</sup>	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2012 <sup>1)</sup>	2011	2012 <sup>1)</sup>	2011	2012 <sup>1)</sup>	2011
Frauen in %	76,8	75,1	62,6	62,7	82,0	80,0
Frauen in Führungspositionen in %	51,6	54,4	41,7	45,5	65,4	66,7

<sup>1)</sup> Angaben per 31. Dezember 2012, exkl. Auszubildende, exkl. GEHAG Immobilien Management GmbH



**LA14 Durchschnittliche Entlohnung nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie**

Die Bezahlung unserer Mitarbeiter erfolgt nach Aufgabe und orientiert sich am Leistungsprinzip. Frauen und Männer sind selbstverständlich gleichgestellt.

Die Deutsche Wohnen möchte darüber hinaus mitarbeitende Mütter oder Väter in der herausfordernden Aufgabe unterstützen, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Die 2010 eingerichteten Eltern-Kind-Zimmer an den Standorten Berlin und Frankfurt bieten Eltern die Gelegenheit, ihre Kinder in den Ferien oder an Projekttagen für kurze Zeit im Büro zu betreuen. Darüber hinaus will die Deutsche Wohnen in Zukunft intelligente Teilzeitmodelle entwickeln, um Müttern oder Vätern die Arbeit – auch in Führungspositionen – zu erleichtern.

## Menschenrechte

### Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. In ihrem Einflussbereich achtet sie auf deren Umsetzung. Dazu gehören intern Ausschluss und Ahndung diskriminierendes Verhaltens sowie extern die Sicherstellung von entsprechenden Verhaltensweisen bei Dienstleistern und Zulieferern. Grundsätzlich unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, darin eingeschlossen auch die Bestimmungen des Grundgesetzes, die klare Aussagen beispielsweise zu Vereinigungsfreiheit oder Zwangsarbeit treffen.

Da dieses Thema noch vergleichsweise neu ist und für eine ausschließlich in Deutschland tätige Immobilien-gesellschaft nicht oberste Priorität hat, gibt es noch keine eingespielten Verfahren oder Richtlinien. Dies kann sich aber bei Bedarf, vor allem mit Blick auf die Dienstleister am Bau, bald ändern.

### Investitions- und Beschaffungspraktiken

#### HR1 Investitionsvereinbarungen mit Menschenrechtsklauseln

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. Wir befolgen in unseren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen, die Menschenrechtsverletzungen ausschließen. Dies ist auch in unseren Verhaltensleitlinien fixiert: „Die Deutsche Wohnen Gruppe verpflichtet sich zur Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften.“ Um dies sicherzustellen, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt.

#### HR2 Anteil der unter Menschenrechtsaspekten geprüften Zulieferer und Auftragnehmer

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2012 investierten wir insgesamt EUR 68 Mio. in die Modernisierung oder Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden. In Verträgen verpflichten wir unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts. Bei den Reinigungsdienstleistern für unser Verwaltungsgebäude achten wir darauf, dass die Entlohnung für die geleistete Arbeit der tatsächlichen Arbeitszeit der Mitarbeiter entspricht. Fallen uns Abweichungen auf, suchen wir das Gespräch mit dem

Dienstleister. Sollte keine Verbesserung eintreten, sehen wir dies als Grund für die Beendigung des Vertragsverhältnisses.

### Gleichbehandlung

#### HR4 Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen

Jedliches diskriminierende Verhalten wird innerhalb der Deutsche Wohnen Gruppe prinzipiell nicht geduldet. Die Bestimmungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) sind allen Führungskräften der Deutsche Wohnen bekannt. Vorfälle von Diskriminierung wurden im Berichtsjahr nicht bekannt. Die Schwerbehindertenquote der Deutsche Wohnen AG (nur Holding) lag 2012 über den gesetzlich festgelegten 5%.

### Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen

#### HR5 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko für die Vereinigungsfreiheit der Mitarbeiter

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Vereinigungsfreiheit ist im deutschen Grundgesetz verankert. In Verträgen verpflichten wir unsere Auftragnehmer zudem explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmerentsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes und des Sozialversicherungsrechts.

### Kinderarbeit

#### HR6 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Kinderarbeit

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Verbot der Kinderarbeit ist in Deutschland im Kinderschutzgesetz festgeschrieben.

### Zwangsarbeit

#### HR7 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Zwangsarbeit

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Verbot der Zwangsarbeit ist im deutschen Grundgesetz verankert.

## Gesellschaft

### Managementansatz

Immer mehr Menschen ziehen in die Städte, wo bezahlbarer Wohnraum knapper wird. Die Deutsche Wohnen sieht damit eine besondere Verantwortung verknüpft: Wir verzichten auf Luxussanierungen und bieten erschwingliche Mieten. Zugleich achten wir auf die Pflege unseres Bestands, Sauberkeit und Sicherheit sowie funktionierende Nachbarschaften, um unsere Quartiere attraktiv zu halten und den Wert unseres Bestands zu sichern. Beispielsweise fördern wir dort Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Den Erhalt unserer denkmalgeschützten Immobilien als kulturelles Erbe begreifen wir als eine Verpflichtung, der wir auch in Zukunft mit großem Engagement und finanziellen Investitionen nachkommen wollen.

Mit der KATHARINENHOF® GmbH können wir zugleich vielen Menschen, darunter auch unseren Mietern, für den Lebensabend eine attraktive Heimat bieten – ein Bedarf, der in unserer „alternden“ Gesellschaft immer drängender wird. Individuell zugeschnittene Pflege und Betreuung nach modernsten Standards inklusive innovativer Therapien sind unser Anspruch. Dazu gehören Privatheit, Achtung und Wertschätzung.

### Gemeinwesen

#### S01 Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen

In den Regionen, in denen wir tätig sind, leisten wir einen wichtigen volkswirtschaftlichen Beitrag, indem wir Arbeits- und Ausbildungsplätze bieten und Aufträge an die Unternehmen vor Ort vergeben. Sowohl bei der Pflege unserer denkmalgeschützten Bestände als auch bei unserem sozialen Engagement kooperieren wir mit verschiedenen staatlichen Stellen sowie gesellschaftlichen Organisationen. Unsere unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien sowie unser Compliance-Management stellen auch hierbei rechtskonformes Handeln sicher.

In Instandhaltungen und Modernisierungen von Wohnungen und Gebäuden haben wir im Berichtsjahr knapp EUR 68 Mio. bzw. EUR 19 pro m<sup>2</sup> investiert. So sorgen wir für die gute Qualität unserer Bestände und halten den Leerstand auf niedrigem Niveau. Für die Instandhaltung und Erneuerung von Grünflächen im Umfeld unserer Bestände haben wir im Berichtsjahr rund EUR 4,7 Mio. ausgegeben. Zudem engagieren wir uns in unseren Quartieren für eine faire und lebendige Gemeinschaft. Vor allem dort, wo wir unsere Kernkompetenzen einbringen und auf fähige Kooperationspartner vertrauen können – zum Beispiel bei der Unterstützung sozialer Einrichtungen. Für unsere Mieter sind wir bezüglich Wohnraum und Umgebung an unseren Service Points vor Ort und in den Service Centern telefonisch erreichbar.

Wie nicht in jedem der großen Wohnungsunternehmen üblich, verfügt die Deutsche Wohnen jedoch über ein hauseigenes Forderungsmanagement. Neben weiteren Vorteilen bietet es die Möglichkeit, unseren Mietern in finanzieller Notlage frühzeitig Lösungen anzubieten. Wir sorgen für eine fristgerechte Zahlungserinnerung und bieten betroffenen Mietern bei Bedarf ein persönliches Gespräch mit unseren Wohnberatern in Berlin oder Hannover an. Unser Ziel ist es, Zwangsräumungen zu verhindern und alternative Lösungen zu finden. Zudem ermöglichen wir Ratenzahlung der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her.

2012 haben wir das Angebot des KATHARINENHOF® auf insgesamt 1.928 Wohn- und Pflegeplätze aufgestockt (inkl. Zukäufe vier Standorte Januar 2013). Auch unsere neuen Standorte erfüllen die Anforderungen einer gehobenen Betreuungs- und Wohnqualität, modernster Standards und innovativer Therapien. In Kooperation mit dem Deutschen Zentrum für Märchenkultur und wissenschaftlicher Unterstützung widmen wir uns mit dem Projekt „Es war einmal ... Märchen und Demenz“ neuen Ansätzen in der Betreuung von demenzerkrankten Erwachsenen.

## Korruptionsbekämpfung

### **S02 Prozentsatz der auf Korruptionsrisiken untersuchten Geschäftseinheiten**

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen einer regelmäßigen Untersuchung hinsichtlich Compliance-Risiken. Unsere Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig.

### **S03 Prozentsatz der zu Korruptionsrisiken geschulten Mitarbeiter**

Schulungen finden bislang nicht statt. Aber unsere Verhaltensrichtlinie stellt unmissverständlich klar, dass Mitarbeiter nicht berechtigt sind, Geschenke oder Vergünstigungen anzunehmen, insbesondere wenn diese im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses gewährt werden. Umgekehrt dürfen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe niemals versuchen, Geschäftspartner unrechtmäßig durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile zu beeinflussen.

Um die Einhaltung der vom Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt.

### **S04 Ergriffene Maßnahmen infolge von Korruptionsfällen**

Im Berichtszeitraum wurden, wie auch in den Vorjahren, keine Korruptionsvorfälle bekannt.

## Politik und Lobbying

### **S05 Teilnahme an der politischen Willensbildung**

Die Deutsche Wohnen Gruppe engagiert sich für ihre unternehmerischen Anliegen im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in den interessenvertretenden Verbänden (vgl. Punkt 4.13). Grundsätzlich leistet die Deutsche Wohnen keine Zuwendungen an Parteien, politische Stiftungen oder Politiker. Im Rahmen unserer externen Stakeholderkommunikation besuchen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen regelmäßig Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen im politischen Umfeld – insbesondere in der Bundeshauptstadt Berlin.

## Compliance

### **S08 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Rechtsverstößen**

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen Geldbußen oder Sanktionen wegen Verletzung von Gesetzen.

### **CRE7 Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen**

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Unserer Verantwortung gegenüber unseren Mietern und dem lokalen Umfeld in Bestand und bei Neuanschaffungen sind wir uns darüber hinaus vollkommen bewusst. So kam es im Berichtszeitraum weder zu freiwilligen noch unfreiwilligen Umsiedlungen von Personen.

## Produktverantwortung

### Managementansatz

Verantwortung für die Immobilienbestände ist zentral, um deren Wert zu erhalten. Das ist sozusagen das Kerngeschäft der Deutsche Wohnen. Neben Sanierung und Instandhaltung zählt dazu auch das Engagement für das Umfeld unserer Bestände. Die Frage nach unserer Verantwortung für die Gesundheit und Sicherheit unseres Produkts sehen wir als Aufforderung, die Lebensqualität unserer Mieter zu erhalten und zu verbessern. Dazu tragen die fachgerechte Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung unserer Bestände sowie der Ausbau unserer Service Points bei.

Gleiches gilt für die Bewohner der Pflegeheime von KATHARINENHOF®. Hier ist Lebensqualität nicht nur von Räumen, Umgebung und sozialer Einbindung abhängig, sondern auch noch von sehr individuellen Aspekten und Dienstleistungen. Die Auswahl der Pflegekräfte ist insofern ein zentraler Aspekt der „Produktqualität“. Alle Bewerber bei der KATHARINENHOF® GmbH müssen deshalb ein sehr differenziertes Bewertungsverfahren durchlaufen.

Für unsere denkmalgeschützten Bauten, die 23% unseres Bestands ausmachen (Stand: September 2012), ist Produktverantwortung noch einmal besonders auszuliegen. Hier geht es um einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Mieter und dem, was der Denkmalschutz zulässt oder verlangt. Für den fachgerechten Erhalt und die Pflege unseres Bestands kooperieren wir deshalb eng mit dem Landesdenkmalamt Berlin.

### Produktverantwortung

#### PR1 Verantwortung für Gesundheit und Sicherheit

Bei der Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands achtet die Deutsche Wohnen Gruppe grundsätzlich auf die Verwendung gesetzlich vorgeschriebener und hochwertiger Materialien. Seit 2009 investierten wir EUR 26 Mio. in die denkmalgerechte Sanierung der Siedlungen.

#### PR3 Informationspflichten zur Produktverantwortung

Den Vorgaben der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) kommen wir im Wesentlichen nach und stellen Mietern und Käufern beispielsweise auf Anfrage einen Energieausweis zur Verfügung. Unseren Mietern stellen wir bei Neubezug einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit.

#### CRE8 Nachhaltigkeitszertifizierungen

Der Fokus der Deutsche Wohnen Gruppe liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung bestehender Wohnimmobilien. Unseren Mietern und Käufern stellen wir beispielsweise auf Anfrage einen Energieausweis (nach Vorgaben der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV)) zur Verfügung. Da wir bisher nicht im Feld Neubau aktiv waren, sind Nachhaltigkeitszertifizierungen in diesem Bereich für uns nicht relevant.

### Werbung

#### PR6 Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring

Wir befolgen in unseren Kommunikationsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Zudem halten wir uns auch an die Empfehlungen des Deutschen Werberats. Für unsere Sponsoringaktivitäten gilt als Prinzip, soziale und kulturelle Projekte im Umfeld unserer Bestände zu fördern. Wir achten außerdem darauf, dass wir dabei unsere Kernkompetenzen einbringen können.

Was und wie unsere Mitarbeiter über das Internet kommunizieren, ist für den Ruf der Deutsche Wohnen Gruppe entscheidend. Innerhalb der unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien finden sie Empfehlungen, wie sich Risiken – auch für das Unternehmen – in sozialen Netzwerken vermeiden lassen.

### Compliance

#### PR9 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Verletzungen gesetzlicher Vorschriften zur Nutzung von Produkten und Dienstleistungen

Verstöße und damit verbundene Bußgelder wurden im Berichtszeitraum nicht bekannt.

## Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)

● voll erfüllt    ◐ teilweise erfüllt    ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)	Erfüllungsgrad	Seitenverweis
<b>1 Strategie und Analyse</b>		<b>2</b>
1.1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	●	2
1.2 Zentrale Nachhaltigkeitsrisiken, -chancen und -folgen	●	2
<b>2 Unternehmensprofil</b>		<b>3</b>
2.1 Name des Unternehmens	●	3
2.2 Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	●	3
2.3 Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur	●	4
2.4 Hauptsitz des Unternehmens	●	4
2.5 Anzahl/Name der Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt	●	4
2.6 Eigentümerstruktur und Rechtsform	●	4
2.7 Bediente Märkte	●	5
2.8 Größe der berichtenden Organisationen	●	6
2.9 Wichtige Änderungen im Berichtszeitraum	●	6
2.10 Auszeichnungen im Berichtszeitraum	●	7
<b>3 Fakten zum Bericht</b>		<b>7</b>
3.1 Berichtszeitraum	●	7
3.2 Datum des letzten Berichts	●	7
3.3 Berichterstattungszyklus	●	7
3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	●	7
3.5 Vorgehensweise bei der Bestimmung des Berichtsinhalts	●	7
3.6 Bilanzgrenzen des Berichts	●	7
3.7 Beschränkungen/Grenzen des Berichts	●	7
3.8 Grundlage der Berichterstattung über Joint Ventures, Tochtergesellschaften etc.	●	7
3.9 Erhebungsmethoden und Grundlagen der Datenerfassung	●	8
3.10 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich neuer Darstellungen	●	8
3.11 Änderungen gegenüber früheren Berichten hinsichtlich Themen, Umfang, Messmethoden	●	8
3.12 GRI-Index-Tabelle	●	8
3.13 Externe Prüfung der Aussagen	●	8
<b>4 Governance, Verpflichtungen und Engagement</b>		<b>8</b>
4.1 Führungsstruktur und Nachhaltigkeitsverantwortung	●	8
4.2 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden	●	9
4.3 Höchstes Leitungsorgan bei Unternehmen ohne Aufsichtsrat	●	9
4.4 Verfahren für den Dialog zwischen Aktionären und Mitarbeitern mit dem Aufsichtsrat/ Vorstand	●	10
4.5 Zusammenhang zwischen der Bezahlung der Leitungsorgane und der Leistung der Organisation	●	10
4.6 Verfahren der Leitungsgremien zur Vermeidung von Interessenkonflikten	●	11
4.7 Qualifikationen und Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit	●	11

● voll erfüllt    ◐ teilweise erfüllt    ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
4.8	Leitbild, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	●	11
4.9	Verfahren in Vorstand und Aufsichtsrat zur Steuerung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsleistung	●	11
4.10	Verfahren zur Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Vorstands	●	11
4.11	Umsetzung des Vorsorgeprinzips	●	12
4.12	Unterstützung von externen Standards, Vereinbarungen und Initiativen	●	12
4.13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	●	12
4.14	Liste der einbezogenen Stakeholdergruppen	●	13
4.15	Grundlage für die Identifizierung der Stakeholder	●	13
4.16	Ansätze des Stakeholderdialogs	●	13
4.17	Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder	●	15
<b>Ökonomische Leistungsindikatoren</b>			<b>16</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>16</b>
EC1	Angaben zum wirtschaftlichen Ertrag	●	16
EC2	Finanzielle Folgen, Risiken und Chancen des Klimawandels	◐	17
EC3	Umfang der betrieblichen sozialen Zuwendungen	●	17
EC4	Zuwendungen der öffentlichen Hand	●	17
EC5	Verhältnis von Standardgehältern zum lokalen Mindestlohn	○	-
EC6	Beschaffung bei Zulieferern vor Ort	●	17
EC7	Einstellung von lokalem Personal	◐	18
EC8	Investitionen in das Gemeinwohl vor Ort	●	18
EC9	Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	○	-
<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>			<b>19</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>19</b>
Aspekt Materialien	EN1 Eingesetzte Materialien	◐	19
	EN2 Anteil Recyclingmaterial	○	19
	EN3 Direkter Energieverbrauch	●	20
	EN4 Indirekter Energieverbrauch	●	21
Aspekt Energie	CRE1 Energieintensität von Gebäuden	●	21
	EN5 Energiesparmaßnahmen	●	21
	EN6 Energiesparmaßnahmen bei Produkten	●	21
	EN7 Reduzierung des indirekten Energieverbrauchs	○	-
Aspekt Wasser	EN8 Wasserverbrauch und -quellen	●	22
	EN9 Einfluss auf Wasserquellen	○	-
	EN10 Umfang des Wasserrecyclings	○	-
	CRE2 Wasserintensität von Gebäuden	●	22
Aspekt Biodiversität	EN11 Tätigkeiten in Schutzgebieten	●	22
	EN12 Auswirkungen auf Schutzgebiete und Biodiversität	●	22
	EN13 Geschützte oder wiederhergestellte Naturräume	○	-
	EN14 Maßnahmen und Pläne zur Biodiversität	○	-
	EN15 Arten auf der „Roten Liste“	○	-

● voll erfüllt ◐ teilweise erfüllt ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
Aspekt Emissionen, Abfall, Abwasser	EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen	●	23
	EN17 Sonstige Treibhausgasemissionen	●	23
	CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude	●	23
	CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten	●	24
	EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen	●	24
	EN19 Emissionen von Ozon abbauenden Stoffen	●	24
	EN20 Weitere Emissionen in die Luft	●	24
	EN21 Abwassereinleitungen	◐	24
	EN22 Abfallaufkommen	◐	24
	EN23 Freisetzung gefährlicher Stoffe	●	24
	EN24 Abfallexporte ins Ausland	○	-
	CRE5 Vorbeugung von Altlasten	●	24
	EN25 Auswirkungen der Abwassereinleitungen	○	-
	Aspekt Produkte und Dienst- leistungen	EN26 Initiativen zur Verringerung von Umweltauswirkungen der Produkte und Dienstleistungen	●
EN27 Zurückgenommene Produkte und Verpackungen		●	25
Sonstige Aspekte	EN28 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Umweltverstößen	●	25
	EN29 Transportbedingte Umweltauswirkungen	○	-
	EN30 Betriebsausgaben und Investitionen für den Umweltschutz	○	-
<b>Gesellschaftliche Leistungsindikatoren</b>			<b>25</b>
<b>Arbeitsbedingungen und Arbeitsumfeld</b>			<b>25</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>25</b>
LA1 Angaben zur Gesamtbelegschaft		●	26
LA2 Mitarbeiterfluktuation		◐	27
LA3 Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte		○	-
LA4 Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen		◐	27
LA5 Mitteilungsfristen in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen		◐	27
LA6 Prozentsatz der in Arbeitsschutzausschüssen vertretenen Belegschaft		○	-
LA7 Unfallstatistik		◐	28
CRE6 Sicherheits- und Gesundheitsschutzmanagementsysteme		◐	28
LA8 Angebote des betrieblichen Gesundheitsmanagements		●	28
LA9 Betriebsvereinbarungen zum Arbeitsschutz		○	-
LA10 Weiterbildungsstatistik		◐	28
LA11 Lebenslanges Lernen und Wissensmanagement		○	-
LA12 Prozentsatz der Leistungsbeurteilungen und Entwicklungsplanungen		○	-
LA13 Vielfalt des oberen Managements und Mitarbeiterstruktur		◐	28
LA14 Durchschnittliche Entlohnung nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie		●	29

● voll erfüllt    ◐ teilweise erfüllt    ○ keine Angabe bzw. Angabe noch nicht möglich

Index nach GRI (G3 & Sector Supplement)	Erfüllungsgrad	Seitenverweis
<b>Menschenrechte</b>		<b>30</b>
<b>Managementansatz</b>	●	<b>30</b>
HR1 Investitionsvereinbarungen mit Menschenrechtsklauseln	●	30
HR2 Anteil der unter Menschenrechtsaspekten geprüften Zulieferer und Auftragnehmer	◐	30
HR3 Schulungen von Mitarbeitern zu Menschenrechtsaspekten	○	-
<b>HR4 Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen</b>	●	<b>30</b>
HR5 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko für die Vereinigungsfreiheit der Mitarbeiter	●	30
HR6 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Kinderarbeit	●	30
HR7 Geschäftstätigkeiten mit erheblichem Risiko der Zwangsarbeit	●	30
HR8 Schulungen des Sicherheitspersonals zum Thema Menschenrechte	○	-
HR9 Verletzungen der Rechte indigener Völker	○	-
<b>Gesellschaft</b>		<b>31</b>
<b>Managementansatz</b>	●	<b>31</b>
S01 Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen	●	31
S02 Prozentsatz der auf Korruptionsrisiken untersuchten Geschäftseinheiten	◐	32
S03 Prozentsatz der zu Korruptionsrisiken geschulten Mitarbeiter	◐	32
S04 Ergriffene Maßnahmen infolge von Korruptionsfällen	●	32
S05 Teilnahme an der politischen Willensbildung	●	32
S06 Zuwendungen an Parteien und Politiker	○	-
S07 Klagen gegen das Unternehmen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens	○	-
<b>S08 Bußgelder oder Sanktionen aufgrund von Rechtsverstößen</b>	●	<b>32</b>
CRE7 Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen	●	32
<b>Produktverantwortung</b>		<b>33</b>
<b>Managementansatz</b>	●	<b>33</b>
PR1 Verantwortung für Gesundheit und Sicherheit	◐	33
PR2 Verstöße gegen Vorschriften zur Produktverantwortung	○	-
<b>PR3 Informationspflichten zur Produktverantwortung</b>	◐	<b>33</b>
CRE8 Nachhaltigkeitszertifizierungen	◐	33
PR4 Verstöße gegen Informations- und Kennzeichnungspflichten	○	-
PR5 Verfahren zur Ermittlung der Kundenzufriedenheit	○	-
<b>PR6 Standards für Werbung, Marketing und Sponsoring</b>	●	<b>33</b>
PR7 Verstöße gegen Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring	○	-
PR8 Beschwerden aufgrund der Verletzung des Kundendatenschutzes	○	-
<b>PR9 Bußgelder und Sanktionen aufgrund von Verletzungen gesetzlicher Vorschriften zur Nutzung von Produkten und Dienstleistungen</b>	●	<b>33</b>



## Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **Deutsche Wohnen AG** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2012“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene B erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe [www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf](http://www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf)

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 27. September 2013

Nelmara Arbex  
Deputy Chief Executive  
Global Reporting Initiative



*Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. [www.globalreporting.org](http://www.globalreporting.org)*

**Disclaimer:** Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 19. September 2013. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

## Kontakt

Manuela Damianakis  
Director Corporate Communication  
Tel.: 030 897 86 504

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## Impressum

### **Herausgeber**

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### **Konzept, Text und Redaktion**

akzente kommunikation und beratung gmbh, München

### **Design und Umsetzung**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,  
Hamburg

Dieser GRI-Bericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen sowie unser Nachhaltigkeitsmagazin, das einen anschaulichen Überblick über unsere ökologische und gesellschaftliche Leistung gibt, stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.

**DEUTSCHE WOHNEN AG**

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 100

[info@deutsche-wohnen.com](mailto:info@deutsche-wohnen.com)

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