



GRI-BERICHT
NACHHALTIGES HANDELN
2015

GRI

MEHRWERT IN ZAHLEN.

ZUM BERICHT

Die Deutsche Wohnen AG legt ihren vierten Nachhaltigkeitsbericht vor. Er bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2015 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 unsere vielfältigen Aktivitäten und Leistungen im Bereich Nachhaltigkeit darstellen.

Orientierung an GRI-Leitlinien

Bei der Bestandsaufnahme und der Zusammenstellung der Inhalte für diesen Bericht haben wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Diese in den 1990er-Jahren gegründete Initiative hat ein weltweites Rahmenwerk entwickelt, um die Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit der von Unternehmen und Organisationen berichteten Leistungen zu unterstützen. Der vorliegende Bericht erfüllt erstmals die Leitlinien G4. Wie ihre Vorgänger erfordern diese Aussagen zu Strategie, Organisation und Werten sowie zu den zentralen Leistungsindikatoren in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Mit einer vorangestellten Wesentlichkeitsanalyse, inklusive einer Stakeholderbefragung, haben wir die Nachhaltigkeitsthemen priorisiert, die den vorliegenden Berichtsinhalt bestimmen. Weiterhin haben wir die branchenspezifischen Anforderungen, wie sie von der European Public Real Estate Association (EPRA) formuliert wurden, in den Bericht einbezogen.

Struktur unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit der Option „Kern“ der aktuell gültigen Leitlinien G4 der GRI erstellt. Dies haben wir durch die GRI prüfen und bestätigen lassen. Parallel zum Nachhaltigkeitsbericht, der als PDF im Internet veröffentlicht ist, haben wir im Berichtsjahr verstärkt Nachhaltigkeitsinformationen in den Geschäftsbericht integriert. Wir folgen damit den wachsenden Ansprüchen nach Transparenz und belegen die zunehmende Verknüpfung von Nachhaltigkeitsprinzipien und unseren Geschäftsaktivitäten.

Redaktionelle Hinweise

Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2015, wichtige Entwicklungen im ersten Halbjahr 2016 stellen wir im Text dar. Redaktionsschluss ist der 31. Mai 2016. Der Einfachheit halber sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitern. Damit meinen wir selbstverständlich unsere weiblichen und männlichen Mitarbeiter. Für eine bessere Verständlichkeit haben wir einige Aspekte und Indikatoren, wie beispielsweise zu Compliance und Lieferanten, jeweils thematisch zusammengefasst.

INHALT

ALLGEMEINE STANDARDANGABEN	3	Kategorie: Gesellschaftlich	46
Strategie und Analyse	3	Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung	46
Organisationsprofil	5	Aspekt: Beschäftigung	46
Aspekte: Bewertung der Lieferanten hinsichtlich ökologischer Aspekte, Menschenrechten, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken	10	Aspekt: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis	47
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen	12	Aspekt: Aus- und Weiterbildung	48
Einbindung von Stakeholdern	16	Aspekt: Vielfalt und Chancengleichheit	49
Berichtsprofil	22	Aspekt: Gleicher Lohn für Frauen und Männer	50
Unternehmensführung	22	Menschenrechte	51
Ethik und Integrität	28	Aspekt: Gleichbehandlung	51
Aspekte: Compliance – Umwelt, Gesellschaft und Produktverantwortung	28	Gesellschaft	51
Aspekte: Beschwerdemechanismen hinsichtlich ökologischer Aspekte, Arbeitspraktiken, Menschenrechtsverletzungen und gesellschaftlicher Auswirkungen	29	Aspekt: Lokale Gemeinschaften	51
Aspekte: Korruptionsbekämpfung und wettbewerbswidriges Verhalten	29	Produktverantwortung	53
		Aspekt: Kundengesundheit und -sicherheit	53
		Aspekt: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	55
SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN	30	EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES	57
Kategorie: Wirtschaftlich	30		
Aspekt: Wirtschaftliche Leistung	30	GRI-INHALTSINDEX	60
Aspekt: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	33		
Aspekt: Beschaffung	35	KONTAKT UND IMPRESSUM	64
Kategorie: Ökologisch	36		
Aspekt: Materialien	36		
Aspekt: Energie	37		
Aspekt: Emissionen	41		
Aspekt: Produkte und Dienstleistungen	43		
Aspekt: Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung	45		
Aspekt: Insgesamt	45		

ALLGEMEINE STANDARDANGABEN

STRATEGIE UND ANALYSE

G4-1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers

Die Welt befindet sich im Wandel. Die Erwartungen an die Wohnungswirtschaft hinsichtlich Klimawandel oder gesellschaftlicher Umbrüche sind hoch. Um beispielsweise das 2-Grad-Ziel der Pariser Klimakonferenz zu erreichen, müssen Gebäude jeglicher Art energieeffizient gebaut oder energetisch saniert werden. Zugleich stellen globale Migration und steigende Bevölkerungszahlen in den Städten neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft. Das 2015 verabschiedete „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ droht jedoch dringend erforderliche Investitionen zu bremsen. Steigende Baukosten verhindern zudem ausreichenden Neubau. Gleichzeitig nimmt die Wohnungsnachfrage in den Städten, insbesondere in den Metropolregionen wie Berlin, zu, wo sich Mieten und Nebenkosten verteuern und bezahlbarer Wohnraum knapp wird.

Die Deutsche Wohnen beobachtet diese oft widersprüchlichen Ansprüche genau und setzt Schwerpunkte. Wir gehen strategische Kooperationen ein, tragen mit umfassenden energetischen Sanierungen und nachhaltigen Neubaukonzepten zu Energieeffizienz und Klimaschutz bei und senken gleichzeitig die Betriebskosten. Unser 2014 beschlossenes Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. haben wir auf insgesamt EUR 400 Mio. ausgeweitet. Neben den Investitionen in den Bestand hat die Deutsche Wohnen erstmals seit 20 Jahren wieder erste Neubauprojekte erfolgreich initiiert und umgesetzt. Das Pilotprojekt zur Schaffung von 103 neuen Mietwohnungen in Potsdam gründet auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz und orientiert sich am Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Um noch mehr Wohnraum zu schaffen, plant die Deutsche Wohnen auf lange Sicht den Neubau von 7.000 Einheiten mit einer Gesamtinvestition von EUR 1,3 Mrd.

Um frühzeitig Herausforderungen zu erkennen, befindet sich die Deutsche Wohnen auf verschiedenen Wegen im Dialog mit ihren Stakeholdern – wie etwa Mitarbeitern, Mietern, Geschäftspartnern oder Investoren. Sie haben wir 2015 bereits zum zweiten Mal umfassend zu den Nachhaltigkeitsherausforderungen der Immobilienbranche und ihrer Einschätzung unserer Nachhaltigkeitsleistung befragt. Über die Hälfte der Stakeholder bewerten die ökonomische, ökologische und soziale Entwicklung der Deutsche Wohnen positiv. Aber auch kritische Hinweise nehmen wir ernst, wie beispielsweise den zu mehr Dialog mit unseren Mietern.

Die Deutsche Wohnen steht für hochwertigen Wohnraum, lebenswerte Quartiere und stabile Nachbarschaften. Damit dies so bleibt, sind wir im Berichtsjahr noch stärker in den Austausch mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern getreten. Mit unseren Mietern suchen wir bei größeren Sanierungs- oder Modernisierungsarbeiten den Dialog und stärken unsere Nachbarschaften durch vielfältiges soziales Engagement. Seit Anfang 2016 ist die Deutsche Wohnen zudem Gründungsmitglied der Initiative „Wir zusammen“. Gemeinsam mit weiteren Unternehmen wollen wir damit ein Zeichen setzen und dazu inspirieren, Lösungen für die Herausforderungen zunehmender Migration zu finden.

Bindeglied zu unseren Mietern und der Gesellschaft sind unsere Mitarbeiter. Um ihnen hervorragende Perspektiven zu bieten, bauen wir unser Personalmanagement kontinuierlich aus. Gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels wird es immer wichtiger, fachlich versierte und talentierte Mitarbeiter zu gewinnen und ihnen langfristig attraktive Entwicklungschancen zu bieten. Transparenz und verlässliche Strukturen sehen wir hierfür als Basis.

Innerhalb der Wohnimmobilienbranche will die Deutsche Wohnen eine führende Rolle einnehmen sowie Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistung vorantreiben. Als erste gelistete deutsche Wohnimmobiliengesellschaft informieren wir deshalb mit dem vorliegenden Bericht bereits zum vierten Mal nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI) umfassend über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Wir sind überzeugt, dass die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios, unser Engagement für Klimaschutz und der Dialog mit vielfältigen Akteuren zu unserem langfristigen Unternehmenserfolg beitragen und unsere Stakeholder davon profitieren.

Berlin im Juni 2016

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

G4-2 Zentrale Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken und -chancen

Um Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft und die Ansprüche unserer Stakeholder – Mitarbeiter, Mieter, Investoren, Geschäftspartner, Politik und Gesellschaft – genau zu kennen, haben wir im Herbst 2015 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dafür befragten wir zunächst 500 Stakeholder und bewerteten anschließend die Themen in einem Workshop durch den Vorstand und das obere Management der Deutsche Wohnen. Daraus ergaben sich die drei Top-Themen für unser Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting: Langfristige wirtschaftliche Stabilität, qualifizierte Aus- und Weiterbildung und regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung (gesamte Bewertung siehe G4-19). Den inhaltlichen Rahmen für die gesamte Bewertung bildeten jeweils unsere fünf¹¹ Handlungsfelder, die wir 2012 identifiziert und seitdem entsprechend unseren wesentlichen Auswirkungen, Chancen und Risiken weiterentwickelt haben:

Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

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

Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau

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

Mitarbeiterverantwortung

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

Umwelt- und Klimaschutz

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

Verantwortung für die Gesellschaft

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

¹¹ Im Zuge der mehrheitlichen Veräußerung der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH 2015 ist das Handlungsfeld „Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung“ nicht mehr in der Wesentlichkeitsanalyse enthalten und im vorliegenden Bericht nicht mehr dargestellt.

ORGANISATIONSPROFIL

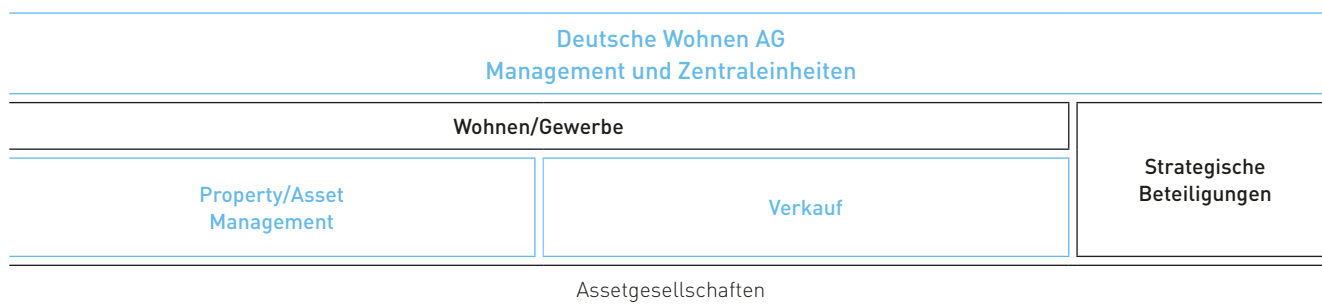
G4-3 Name des Unternehmens

Deutsche Wohnen AG

G4-4 Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen

Die Deutsche Wohnen versteht sich als aktiver Asset Manager mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien und einer klaren

Ausrichtung auf deutsche Metropolregionen und Ballungszentren. Der Immobilienbestand umfasste zum Ende des Jahres 2015 mehr als 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Pflegeobjekte mit über 2.000 Pflegeplätzen und Appartements. Organisatorisch trennt die Deutsche Wohnen zwischen Management- und Assetgesellschaften. Die Managementgesellschaften sind den jeweiligen Geschäftssegmenten zugeordnet. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr – mit den Bereichen Portfolio Management, Corporate Finance, Finance, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.



Property Management

Die Bewirtschaftung unserer Bestände wird überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften erbracht. Die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) und die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) bündeln alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, dem Management von Mietverträgen und der Betreuung der Mieter. Die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) verantwortet die technische Instandhaltung und Entwicklung unserer Bestände.

Asset Management

Der Bereich Asset Management verantwortet im Wesentlichen die Portfoliostrategie, die Bewertung des Immobilienbestands sowie die Akquisitionen.

Die strategische Ausrichtung und Bewertung des Portfolios erfolgt im Portfolio Management. Auf der Basis kontinuierlicher Analysen werden Potenziale identifiziert und die strategische Clusterung des Immobilienbestands in die strategischen Kern- und Wachstumsregionen sowie die Non-Core-Regionen vorgenommen. Daraus leiten sich die operativen Handlungsfelder „Bewirtschaften“, „Entwickeln“ und „Verkaufen“ ab.

Verkauf

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

Strategische Beteiligungen

Über ihre Kerngeschäftsfelder hinaus ist die Deutsche Wohnen im Rahmen von strategischen Beteiligungen tätig.

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

Energieversorgung: Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D), ist eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit der GETEC. Gemeinsam stellen wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände neu auf, um die Energieeffizienz unserer Erzeugungsanlagen in den Liegenschaften zu erhöhen und die CO₂-Emissionen sowie Energiekosten nachhaltig zu reduzieren. Gleichzeitig erfolgt über die G+D die Energiebeschaffung und -verteilung für unsere Bestände.

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

G4-5 Hauptsitz des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen hat ihren Sitz in Frankfurt am Main sowie die Hauptniederlassung in Berlin. Die Betreuung der Mieterinnen und Mieter sowie Interessenten findet unter anderem durch unsere über 300 Mitarbeiter in 19 Service-Büros vor Ort, vor allem in Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet sowie Hannover, Braunschweig, Magdeburg und Leipzig, statt.

G4-6 Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt

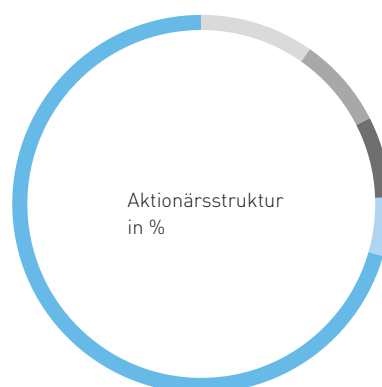
Die Deutsche Wohnen AG ist ausschließlich in Deutschland tätig.

G4-7 Rechtsform und Eigentümerstruktur

Die Deutsche Wohnen ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT, GPR 250, GPR 100 und GPR 15 sowie STOXX® Europe 600 geführt. MFS, BlackRock, Norges und Vonovia halten derzeit²¹ rund 30% der Deutsche Wohnen-Aktien. Die restlichen rund 70% der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben.

Aktionäre¹⁾

>5%		
■ Sun Life Financial Inc. ²⁾ /MFS		9,94 %
■ BlackRock, Inc. ²⁾		7,79 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) ²⁾		6,94 %
>3%		
■ Vonovia SE		4,99 %
Gesamt		29,66 %
■ Sonstige		70,34 %
Freefloat gemäß Deutsche Börse		93,06 %



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

²⁾ Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 WpHG

G4-8 Wesentliche Märkte

Mit ca. 148.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer annualisierten Jahresmiete von mehr als EUR 648 Mio. bewirtschaftet die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios Deutschlands. Hierbei liegt der Fokus auf wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolen, den sogenannten Core⁺-Märkten, die 87% des Wohnungsbestands ausmachen. In den stabilen Core-Regionen liegen weitere 11% der Wohneinheiten.

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

31.12.2015							
	Wohneinheiten	Fläche	Anteil am Gesamtbestand	Vertragsmiete ¹⁾	Leerstand	Mietpotenzial ²⁾	Gewerbeeinheiten
Immobilienbestand	Anzahl	Tm ²	in %	EUR/m ²	in %	in %	Anzahl
Strategische Kern- und Wachstumsregionen	143.173	8.662	98	5,92	1,7	19,0	2.051
Core+	127.774	7.689	87	5,97	1,7	21,2	1.862
Großraum Berlin	106.756	6.387	73	5,89	1,8	19,0	1.568
Rhein-Main	9.081	547	6	7,35	1,4	28,8	164
Mannheim/Ludwigshafen	4.716	294	3	5,69	1,0	20,2	41
Rheinland	4.513	288	3	5,93	1,2	22,7	25
Dresden	2.708	172	2	5,18	2,7	20,2	64
Core	15.399	973	11	5,49	2,0	9,6	189
Hannover/Braunschweig	8.717	569	6	5,59	1,8	15,0	83
Magdeburg	2.365	145	2	5,41	3,3	4,2	75
Kiel/Lübeck	1.457	91	1	5,30	2,0	11,0	7
Halle/Leipzig	1.728	102	1	5,19	1,7	1,7	12
Erfurt	618	34	0	5,89	0,7	0,8	12
Sonstige	514	32	0	5,13	2,2	19,7	0
Non-Core	2.955	195	2	4,79	6,3	-0,1	39
Gesamt	146.128	8.857	100	5,89	1,8	18,6	2.090

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

²⁾ Neuvermietungsfläche des Vermietungsbestands im Vergleich zur Vertragsmiete des Vermietungsbestands

G4-9 Größe des Unternehmens

Mitarbeiter Deutsche Wohnen (exkl. Vorstand, Auszubildender und Mitarbeitern FACILITA; inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigter): 766 (2014: 784)

Wohn- und Gewerbeeinheiten: 146.128 Wohneinheiten (2014: 147.105) und 2.090 (2014: 2.063) Gewerbeeinheiten mit einer Fläche von insgesamt 9,0 Mio. m² (2014: 8,9 Mio. m²)

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien: EUR 11.859,1 Mio. (2014: EUR 9.611,0 Mio.)

Marktkapitalisierung (Stand: 31.12.2015): rund EUR 8,6 Mrd. (2014: rund EUR 5,8 Mrd.)

Bilanzsumme: EUR 13.700,1 Mio. (2014: EUR 11.446,2 Mio.)

Eigenkapital: EUR 6.855,8 Mio. (2014: EUR 4.876,1 Mio.)

Nettofinanzverbindlichkeiten: EUR 4.582,5 Mio. (2014: EUR 5.131,3 Mio.)

G4-10 Mitarbeiter nach Beschäftigungsverhältnissen, Geschlecht und Regionen

Durch die Konsolidierung der 2014 erfolgten Zukäufe und die Realisierung von Synergieeffekten ist die Mitarbeiterzahl leicht gesunken. Ein Großteil der Mitarbeiter der ehemaligen GSW konnte in die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) übernommen werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2015 zählte die Deutsche Wohnen Gruppe 766 Mitarbeiter (ohne Auszubildende und Vorstand). Die 1.393 Mitarbeiter der KATHARINENHOF® werden nicht mehr in die Gesamtzahl einbezogen, da sie seit Anfang 2015 als strategische Beteiligung weitergeführt wird.

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

Übersicht Mitarbeiter Deutsche Wohnen

	31.12.2015	31.12.2014
Anzahl Mitarbeiter	766	784
Davon Frauen	499	522
Davon Männer	267	262
Altersdurchschnitt in Jahren	41,3	41,9
Anzahl Auszubildende	47	58
Quote in %	5,8	4,9
Davon Frauen	23	33
Davon Männer	24	25
Teilzeitbeschäftigte	65	92
Quote in %	8,5	11,7
Davon Frauen	64	84
Davon Männer	1	8
Befristet Beschäftigte	40	34
Quote in %	5,2	4,3 ¹⁾
Davon Frauen	22	22
Davon Männer	18	12

¹⁾ Wert weicht aufgrund anderer Berechnungsgrundlage leicht vom 2014 berichteten Wert ab

G4-11 Mitarbeiter unter Kollektivvereinbarungen

Die Entlohnung der Angestellten erfolgt angelehnt an das Vergleichsumfeld der Wohnungswirtschaft. Die Berechnung beruht auf der 2014 eingeführten Vergütungsstruktur, die nach einheitlichen Standards für eine markt- und leistungsgerechte Vergütung sorgt. Haustarifverträge bestehen noch für ehemalige GSW-Mitarbeiter, die rund 13 % der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen ausmachen.

G4-12 Lieferkette des Unternehmens

Die Deutsche Wohnen investierte 2015 insgesamt EUR 182,1 Mio. beziehungsweise rund EUR 20 pro m² (Vorjahreszeitraum: rund EUR 17 pro m²) in die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden in ihrem Bestand. Dabei entfielen mit ca. EUR 86 Mio. knapp die Hälfte der Aufwendungen auf Instandhaltungen, der andere Teil auf Modernisierungen. Aufgrund der Planungskomplexität mehrjähriger Großprojekte unterliegen die Modernisierungsaufwendungen und die damit zusammenhängenden Beauftragungen jährlichen Schwankungen. In den Neubau von Wohnungen wurden im Berichtsjahr rund EUR 11 Mio. investiert.

Der Schwerpunkt der Lieferkette der Deutsche Wohnen liegt auf dem Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung. Sie umfasst Waren in Form von Baumaterialien und Energieträgern sowie handwerkliche Dienstleistungen und Versorgungs- beziehungsweise Entsorgungstätigkeiten. Anhand der unternehmensinternen Verwendung lässt sich die Lieferkette in vier Teilbereiche gliedern: Aufträge im Bereich laufende Instandhaltung und Mieterwechsel, Sanierungs- und Modernisierungsprojekte, Neubauprojekte und Energiemanagement.

Laufende Instandhaltung und Mieterwechsel

Im Bereich Mieterwechsel und laufende Instandhaltung während des Mietverhältnisses sowie bei Sanierungen an Gebäuden und Außenanlagen wurden 2015 die handwerklichen Tätigkeiten direkt von einem unserer Systemanbieter oder lokalen Handwerksfirmen aus dem Lieferantenstamm der Deutsche Wohnen umgesetzt. Unsere sogenannten Systemanbieter sind als Generalunternehmen zentrale Ansprechpartner für unsere Mieter. Diese Dienstleister nehmen die Meldungen über technisch bedingte Mängel in der Wohnung oder am Gebäude auf und koordinieren die Behebung. Bei Aufträgen mit einem Auftragsvolumen unter EUR 1.000 werden die Tätigkeiten im Rahmen einer auf die Wohn- und Nutzfläche bezogenen Pauschalvereinbarung direkt vom Systemanbieter und überwiegend in Eigenleistung durchgeführt. Bei höheren Auftragsvolumina werden weitere Angebote eingeholt beziehungsweise je nach Auftragshöhe auch Ausschreibungen durchgeführt. 2015 bearbeiteten unsere Systemanbieter rund 190.000 sogenannte Pauschalmeldungen unserer Mieter.

Auf Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens im Berichtsjahr konzentriert sich die Deutsche Wohnen seit Anfang 2016 bei der Auftragsvergabe auf zwei ausgewählte Systemanbieter: B&O Deutsche Services GmbH und URBANA (siehe auch G4-13).

Unsere Dienstleister führten im Bereich laufende Instandhaltung und Mieterwechsel im Berichtsjahr rund 51.350 Aufträge im Wert von ca. EUR 65 Mio. aus. Davon entfielen rund 26.000 Aufträge – das sind ca. 51 % – mit einem Gesamtvolumen von EUR 40,8 Mio. auf die operativ von der DWI und DWKS bewirtschafteten Bestände im Bereich Mieterwechsel. Diese wurden zu 76 % durch unsere Systemanbieter und zu 24 % durch lokale Handwerksfirmen bearbeitet. Laufende Instandhaltungen mit einem Gesamtvolumen von EUR 24,2 Mio. wurden zu 66 % von lokalen Handwerksfirmen und zu 34 % von unseren Systemanbietern durchgeführt.

Sanierungs- und Modernisierungsprojekte

Im Bereich größerer Sanierungs- und Modernisierungsprojekte, wie energetischen Sanierungen und Gebäudedämmungen sowie im Bereich Erneuerung technischer Anlagen, wurden 2015 rund 34 Projekte mit einem Auftragsvolumen von rund EUR 54 Mio. durchgeführt (2014: 15 Projekte mit einem Volumen von rund EUR 23 Mio.). Insgesamt waren rund 3.500 Wohnungen von diesen Maßnahmen betroffen. Dafür hat die Deutsche Wohnen mit rund 350 Firmen zusammengearbeitet, die Planungsleistungen nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) als auch Bauleistungen nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) ausgeführt haben. Die Deutsche Wohnen erweitert ihren strategischen Partnerkreis stetig. Im Rahmen von Großprojekten bestehen mit zehn Unternehmen Partnerschaften im Bereich Planungs- und Bauleistungen. Dabei handelt es sich um Unternehmen, mit denen wir langjährig in verschiedenen Projekten zusammenarbeiten und die für derartige Großprojekte ausreichend Kapazitäten besitzen.

Neubau

In den Neubau in Potsdam-Babelsberg wurden im Berichtsjahr rund EUR 11 Mio. investiert. Auf den Baustellen wurden 73 regionale Firmen mit der Errichtung der Gebäude und den damit zusammenhängenden Dienstleistungen beauftragt. Es wurden 16 Dienstleister (Architekten, Ingenieure, Gutachter, Spezialisten), 45 regionale Firmen und zwölf weitere, regional verortete Akteure (Schornsteinfeger, Kampfmittelüberprüfer der Polizei, Elektrizitäts- und Wasserversorger, Agentur, Auditor, Fotografin) beschäftigt.

Energiemanagement

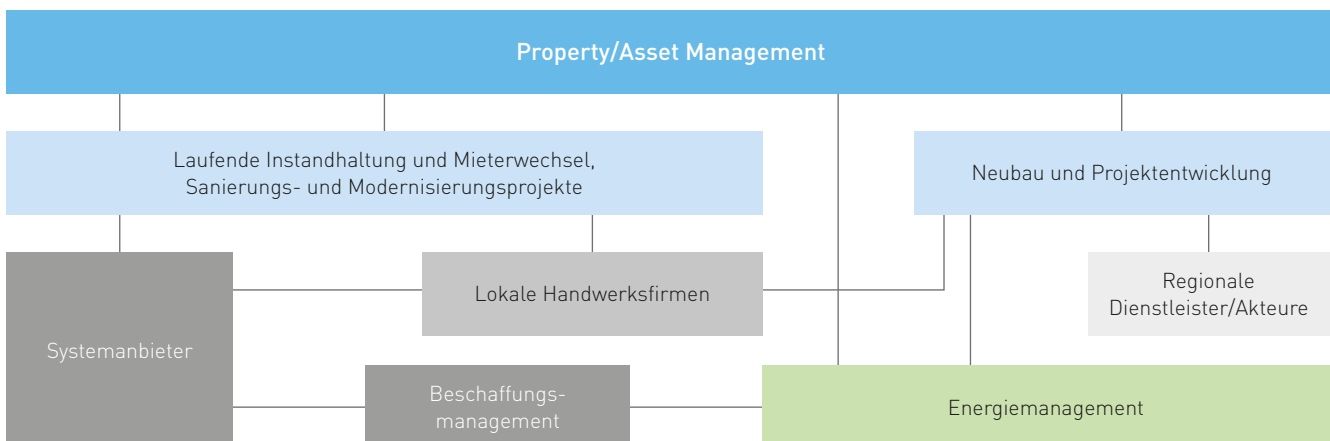
Die Wärmeversorgung der Bestände der Deutsche Wohnen gliedert sich in eine dezentrale und eine zentrale Versorgungsart der Liegenschaften. Die zentrale Wärmeversorgung überwiegt mit rund 90 % der Bestände für etwa 130.000 Nutzeinheiten und erfolgt über rund 2.500 Heizzentralen.

Einen Anteil von rund 64 % der Heizzentralen (1.600 Stück) betreiben wir über das Modell der gewerblichen Wärmelieferung. Dafür haben wir etwa 500 Verträge mit insgesamt 48 Dienstleistern beziehungsweise Wärmelieferanten abgeschlossen.

Einer dieser Dienstleister, das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D), eine strategische Kooperation der Deutsche Wohnen mit dem Energiedienstleister GETEC aus Magdeburg, erbringt neben den Leistungen zur energetischen Effizienzsteigerung – dies sind etwa Installationen oder Erneuerungen von Wärmeerzeugungsanlagen – auch Energieversorgungsleistungen. Derzeit versorgt die G+D rund 30 % des Portfolios der Deutsche Wohnen mit etwa 45.000 Nutzeinheiten über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung. Die G+D bündelt den Gaseinkauf bundesweit und beschafft das Gas direkt über die Energiebörse European Energy Exchange (EEX).

Strom beziehen wir nahezu komplett über einen Rahmenvertrag mit dem Unternehmen Vattenfall und indexorientiert an der Strombörse.

Akteure und Dienstleistungen in der Lieferkette der Deutsche Wohnen



ASPEKTE: BEWERTUNG DER LIEFERANTEN HINSICHTLICH ÖKOLOGISCHER ASPEKTE, MENSCHENRECHTEN, GESELLSCHAFTLICHER AUSWIRKUNGEN UND ARBEITSPRAKTIKEN

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

Zur Beurteilung der Leistungserbringung führen wir ein Lieferantenscoring durch. Die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) professionalisierte im Berichtsjahr das Beschaffungs- und Beteiligungsmanagement durch eine neue Controlling-Software. In dem webbasierten Vertragsmanagement werden die rund 1.500 Verträge mit unseren Dienstleistern, wie Multimediapartnern oder Energieversorgern, produktspezifisch zentral erfasst und gemanagt. Neben Transparenz- und Effizienzsteigerungen verbessert die Software durch die flexiblen Erinnerungsmechanismen und Eskalationsstufen die Steuerung unserer Partner.

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

G4-EN32, G4-LA14, G4-HR10, G4-S09 Prozentsatz neuer Lieferanten, die anhand von ökologischen, menschenrechts- und arbeitspraxisbezogenen sowie gesellschaftlichen Kriterien überprüft wurden

Die Deutsche Wohnen ist nur in Deutschland aktiv. Dort ist das Geschäftsverhalten hinsichtlich ökologischer Aspekte, Menschenrechten, gesellschaftlicher Auswirkungen und Arbeitspraktiken eindeutig gesetzlich geregelt. Die Deutsche Wohnen unternimmt darüber hinaus jenseits einer Bonitätsprüfung keine Überprüfungen neuer Lieferanten.

G4-EN33, G4-LA15, G4-HR11, G4-S010 Erhebliche tatsächliche und potenzielle negative ökologische, menschenrechts- und arbeitspraxisbezogene sowie gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen

Im Berichtsjahr sind keine negativen Auswirkungen bekannt geworden.

G4-13 Signifikante Änderungen im Berichtszeitraum

Das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen unter der Marke KATHARINENHOF® wurde zum Beginn des Geschäftsjahres 2015 in eine Beteiligungsgesellschaft überführt, indem 51 % der Anteile an die KH Beteiligungs GmbH veräußert wurden. Die Deutsche Wohnen ist mit 49 % an der KATHARINENHOF® beteiligt, weshalb die Tochtergesellschaft erstmals nicht mehr Gegenstand des vorliegenden Berichts ist. Die Pflegeimmobilien befinden sich unverändert in unserem Eigentum.

Für die Sicherung von Qualität sowie für mehr Kostentransparenz und -einsparungen analysierte die Deutsche Wohnen 2015 die Zusammenarbeit mit ihren bestehenden Systemanbietern als auch das Marktumfeld. Seit Anfang 2016 fokussiert sich das Unternehmen auf zwei dieser Systemanbieter, mit denen regionsbezogene Rahmenverträge für das technische Gebäudemanagement abgeschlossen worden sind: B&O Deutsche Services GmbH und URBANA. Über die B&O Deutsche Services GmbH – ein Gemeinschaftsunternehmen mit der B&O Service und Messtechnik AG – koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen im Rahmen des technischen Facility Managements.

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

G4-14 Umsetzung des Vorsorgeprinzips

Die Deutsche Wohnen AG prüft kontinuierlich Chancen, durch die die Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um solche Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden. Alle wesentlichen Aspekte zu kennen, abzuschätzen und zu kontrollieren, ist dabei von größter Bedeutung. Nur so können wir mit den Risiken professionell umgehen. Dazu ist in der Deutsche Wohnen ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, das die Identifizierung, Messung, Steuerung und Überwachung aller den Konzern betreffenden wesentlichen Risiken sicherstellt. Zentraler Bestandteil dieses Systems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen sowie Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf Cashflow-Größen, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Durch eine intensive Kommunikation innerhalb der Führungsebene des Konzerns haben wesentliche Entscheidungsträger jederzeit über relevante Entwicklungen im Unternehmen Kenntnis. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet.

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

1. Strategische Risiken
2. Rechtliche, gesellschaftsrechtliche und politische Risiken
3. Organisations- und Mitarbeiterisiken
4. Marktisiken
5. Objektisiken
6. Finanzwirtschaftliche Risiken
7. Investitionsrisiken

Die Einschätzungen werden quartalsweise in der Risikoinventur durch die Risikoverantwortlichen in Abstimmung mit dem Risikomanager aktualisiert und anschließend in persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem Risikomanager, der Leitung und dem Vorstand thematisiert. Eine unternehmensweite Transparenz der Risikolage und der bereichsübergreifende Umgang mit den Risiken sollen somit gewährleistet werden.

Unter allen beschriebenen Risiken stufen wir das finanzwirtschaftliche Risiko sowie das politische und regulatorische Risiko als die wesentlichen Risiken ein. Die Gesamtrisikolage hat sich im Geschäftsjahr 2015 nicht wesentlich gegenüber den Vorjahren geändert. Im Hinblick auf die getroffenen Gegenmaßnahmen stufen wir die Risiken insgesamt als moderat und beherrschbar ein. Nach unserer Einschätzung bestehen derzeit keine konkreten Risiken, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden.

G4-15 Unterstützung externer Initiativen

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

Bereits seit mehreren Jahren engagiert sich die Deutsche Wohnen zudem in einer Kooperation mit Hestia e.V., einem Verein zur Hilfe von Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind. In enger Abstimmung mit Hestia stellt die Deutsche Wohnen regelmäßig geeigneten Wohnraum zur Verfügung und unterstützt damit die Frauen auf ihrem Weg in ein selbstbestimmtes Leben. Auch für das Projekt „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ stellt das Unternehmen Wohnungen bereit. Das Projekt der Caritas für das Erzbistum Berlin e.V. wird durch die Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen finanziert und durch die Deutsche Wohnen als zentralen Partner unterstützt.

In Zusammenarbeit mit verschiedenen Trägern der Jugendhilfe unterstützen wir jugendliche Flüchtlinge, die alleine nach Deutschland gekommen sind, und stellen ihnen Wohnungen zur Verfügung. Seit Anfang 2016 ist die Deutsche Wohnen zudem Gründungsmitglied von „Wir zusammen“. Die Plattform, der mittlerweile über 70 Mitgliedsunternehmen angehören, schafft Transparenz und Orientierung über das vielfältige und kreative Engagement für Flüchtlinge. Die Deutsche Wohnen stellt beispielsweise Flüchtlingen dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung und fördert gleichzeitig ihre Integration in den eigenen Quartieren (siehe dazu auch G4-EC8).

G4-16 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

Die folgende Auflistung umfasst wesentliche derzeitige Mitgliedschaften:

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)

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

Baukammer Berlin (BK)

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

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

<http://web.gdw.de>

Creditreform e.V.

<http://www.creditreform.de>

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

<http://www.deswos.de>

Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)

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

Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR)

<http://www.frep.info>

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

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

European Public Real Estate Association (EPRA)

<http://www.epra.com>

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)

<http://www.sdk.org>

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

<http://www.bbu.de>

ERMITTELTE WESENTLICHE ASPEKTE UND GRENZEN

G4-17 Liste der konsolidierten Unternehmen

Der Bericht bezieht sich auf die unter Punkt G4-4 genannten fünf operativen Gesellschaften³⁾ und die Holding. Bei der Datenerhebung erfasst die Deutsche Wohnen alle relevanten Organisationseinheiten, an denen sie im Jahr 2015 mindestens zu 51 % beteiligt war.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 wurde der Bereich Pflege durch eine Veräußerung von 51 % der Anteile in eine Beteiligungsstruktur überführt. Die KATHARINENHOF® ist deshalb nicht mehr Bestandteil des vorliegenden Berichts.

G4-18 Vorgehensweise zur Auswahl der Berichtsinhalte

Als Basis für die vorliegenden Berichtsinhalte hat die Deutsche Wohnen die aktuellen GRI-Leitlinien G4 sowie die GRI-Ergänzung für den Immobilienbereich „Construction & Real Estate Sector Disclosure“ (CRE) verwendet. Darüber hinaus orientierte sie sich an den Nachhaltigkeitsindikatoren der European Public Real Estate Association (EPRA).

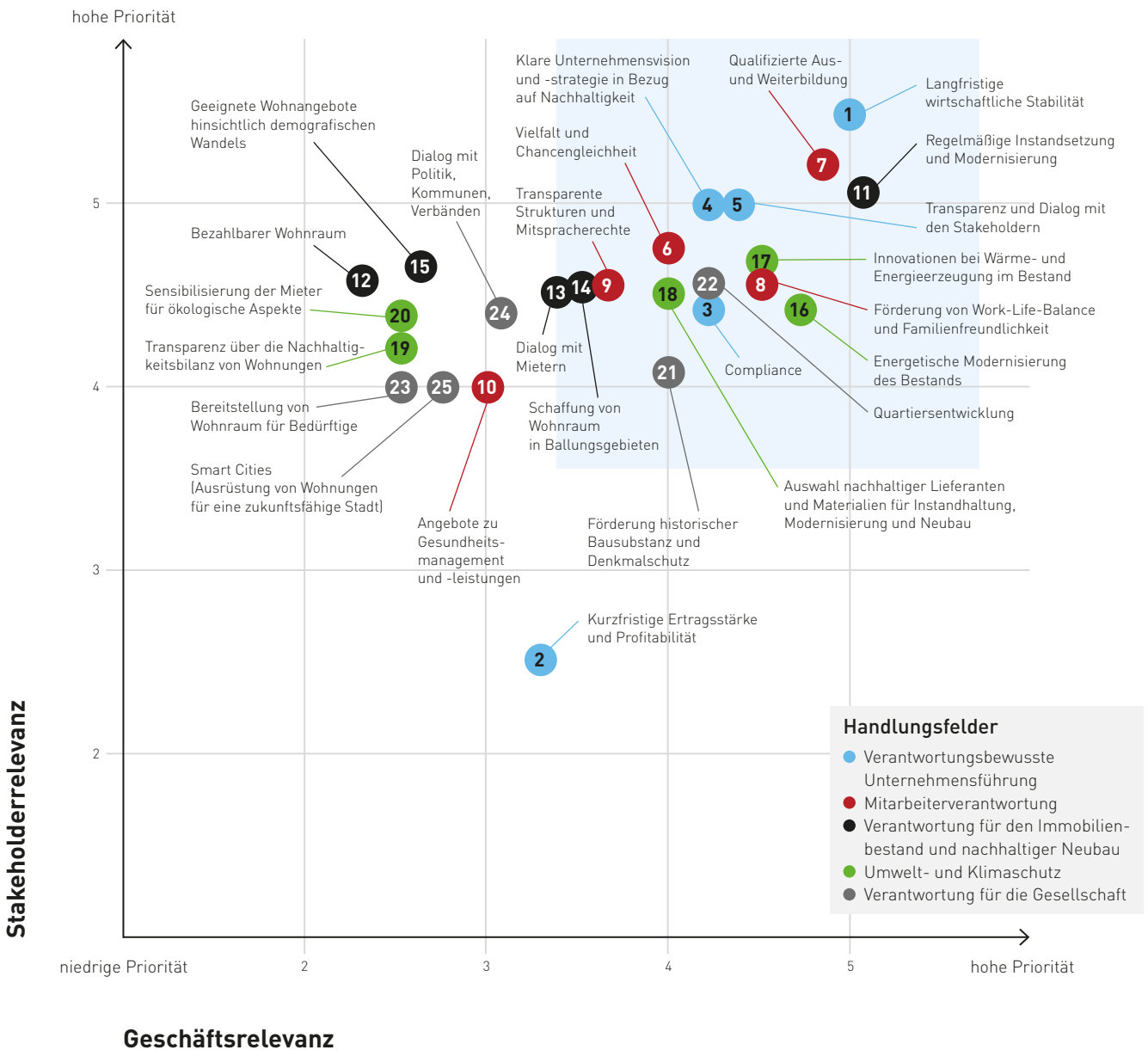
Entsprechend den GRI-Leitlinien G4 führte die Deutsche Wohnen im Vorfeld der Berichterstellung eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Dafür wurden im November 2015 mehr als 500 Mitarbeiter, Geschäftspartner, Mieter, Käufer, Analysten, Investoren sowie Akteure aus Politik und Gesellschaft online befragt. Sie bewerteten aus ihrer Perspektive die wichtigsten Themen der Deutsche Wohnen in den Bereichen verantwortungsbewusste Unternehmensführung, Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau, Mitarbeiterverantwortung, Umwelt- und Klimaschutz sowie Verantwortung für die Gesellschaft. Zudem baten wir sie auch um eine Einschätzung unserer bisherigen Nachhaltigkeitsleistung. In einem anschließenden extern moderierten Workshop identifizierten der Vorstand und der Oberste Führungskreis der Deutsche Wohnen die aus der Geschäftsperspektive wichtigsten Themen.

³⁾ Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS) sowie Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC)

Als die drei wichtigsten Themen wurden sowohl von unseren Stakeholdern als auch vom Management der Deutsche Wohnen langfristige wirtschaftliche Stabilität, qualifizierte Aus- und Weiterbildung sowie regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung definiert. 13 weitere von insgesamt 25 Themen (siehe

untenstehende Grafik) wurden je größer als 3,5 (Skala von 1 = niedrige Priorität bis 6 = hohe Priorität) bewertet und bilden damit den Schwerpunkt für Nachhaltigkeitsmanagement und -reporting. Ergänzt um wirtschaftliche Auswirkungen orientieren sich an ihnen die ausgewählten GRI-Aspekte und -Indikatoren des vorliegenden Berichts.

Wesentlichkeitsmatrix



G4-19, G4-20, G4-21 Sämtliche wesentliche Aspekte innerhalb und außerhalb des Unternehmens

Wesentliche Themen und zugehörige GRI-Aspekte

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

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

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

G4-22 Neudarstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten

Die Verbrauchsdaten der Verwaltungsstandorte wurden im Zuge eines extern begleiteten umfassenden Energieaudits auf eine neue Grundlage gestellt. Um die Schwierigkeiten der zeitverzögerten und deshalb unvollständigen Abrechnungen der Versorger zu umgehen, werden die Daten des Vorjahres vollständig erfasst und davon ausgehend – soweit nötig – Hochrechnungen für das Berichtsjahr vorgenommen. Vor diesem Hintergrund sind nun die Verbrauchsdaten 2014 vollumfänglich angegeben und spiegeln nicht die im letzten Bericht veröffentlichte Datenbasis wider.

Auch im Rahmen des Pilotprojekts arbeitet die Deutsche Wohnen ab diesem Berichtsjahr mit Hochrechnungen. Durch die Erweiterung von 2.429 Wohneinheiten auf 10.062 Wohneinheiten und die Darstellung vollumfänglicher Daten weichen die hier vorliegenden Daten für 2014 von den im letzten Bericht veröffentlichten Daten ab.

Bei der Berechnung der prognostizierten Verbrauchswerte unserer Verwaltungsstandorte wurden die Einflüsse baulicher Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Strom- und Wärmeverbrauch (zum Beispiel Umstellung von T8-Leuchtstoffröhren auf LED) sowie die Nutzungsänderungen (zum Beispiel veränderte Anzahl Mitarbeiter, Wechsel von Leerstand zu Bürobetrieb) berücksichtigt. Falls keine den Verbrauch verändernden Faktoren vorlagen, wurde für 2015 der gleiche Verbrauch wie 2014 angenommen. Im Fall von Standorten, die die Deutsche Wohnen erst seit 2015 besitzt und demzufolge keine Verbrauchsdaten aus 2014 erheben konnte, erfolgte die Berechnung gestützt auf Verbrauchsdaten des Vorjahres vergleichbarer Standorte. Der Einfluss der Witterung und des Klimas auf den Energieverbrauch für Wärme wird mittels eines sogenannten Klimafaktors erfasst. Für die Prognose der Brennstoff- und Fernwärmeverbräuche für 2015 wurde der Jahresverbrauchswert aus 2014 als Basis genommen, anschließend mit dem standortspezifischen Klimafaktor für 2014 multipliziert und so der Verbrauch normiert. Unter der Annahme eines gleichbleibenden Heizverhaltens unter Normalbedingungen wurde dann mit Hilfe des Klimafaktors für 2015 der Verbrauch für 2015 berechnet. Da die Witterung nur den Heizbedarf, nicht aber den Warmwasserbedarf beeinflusst, wird die Witterungsbereinigung nur für den Heizbedarf durchgeführt.

Treibhausgasemissionen wurden in den vergangenen Berichten nach GEMIS 4.81 berechnet. Ab diesem Berichtsjahr erfolgen Berechnungen anhand GEMIS 4.94 sowie der Angaben des Fernwärmeverstärkers Vattenfall.

G4-23 Wichtige Änderungen des Berichtsumfangs und der Grenzen von Aspekten

Im Zuge der mehrheitlichen Veräußerung der KATHARINENHOF® 2015 ist das Handlungsfeld „Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung“ nicht mehr in der Wesentlichkeitsanalyse enthalten. Sämtliche ökologischen und sozialen Daten sind exklusive der Tochtergesellschaft zu verstehen.

Der vorliegende Bericht beinhaltet alle Immobilienbestände der Deutsche Wohnen, die ganzjährig im Besitz waren. Die Basis der ökologischen Daten ist mit etwa 140.000 Wohneinheiten gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Ökonomische Daten beinhalten sämtliche Bestände. Bei den ökologischen Daten werden in diesem Bericht erstmals, soweit möglich, auch Like-for-like-Daten angegeben. Um EPRA-Konformität zu erreichen, werden einige in der Wesentlichkeitsanalyse ausgeschlossene Aspekte im EPRA-Kapitel quantitativ berichtet.

Die Datenbasis unseres Pilotprojekts, mit dem wir beispielhaft für den gesamten Bestand den Heizenergie- und Wasserverbrauch erfassen und analysieren, haben wir 2015 von 21 Objekten mit 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m² Wohnfläche auf 30 Objekte mit 10.062 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 620.000 m² ausgeweitet. Da die Grundgesamtheit für 2014 und 2015 identisch ist, stellen die absoluten Daten auch die Like-for-like-Daten dar.

Bei den selbst genutzten Verwaltungsstandorten der Deutsche Wohnen wurde die einbezogene Datenbasis von 15 auf 65 Standorte erhöht. Lagerflächen werden aufgrund der geringen Nutzung und daraus resultierenden Verzerrung von spezifischen Auswertungen nicht einbezogen. Für den Like-for-like-Ansatz werden nur Verwaltungsstandorte herangezogen, die 24 Monate durchgehend bewirtschaftet wurden und sich nicht im Umbau befinden. Insgesamt 36 Standorte unterliegen den Eignungskriterien für einen Like-for-like-Vergleich.

Die absoluten Transportzahlen umfassen alle Standorte. Im Like-for-like-Ansatz werden die 71 Fahrzeuge erfasst, die sowohl 2014 als auch 2015 gemeldet waren und betrieben wurden, auch wenn es zu unterjährigen Veränderungen durch Anschaffungen oder Rückgaben kam. Da bisher die Erfassung anhand des Kennzeichens erfolgte, gibt es eine geringe Unschärfe bei der Zuordnung. Ab dem nächsten Berichtsjahr wird dies durch die Zuordnung anhand der Fahrgestellnummer verbessert.

Mitarbeiterzahlen werden durchgehend exklusive Vorstand und Auszubildende sowie Aushilfen angegeben. Letztere werden separat, gegebenenfalls in einer Fußnote, ausgewiesen. Ehemalige Mitarbeiter der GSW, die nach dem 31. Dezember 2014 freigestellt waren und die Deutsche Wohnen im Laufe des Jahres 2015 verlassen haben, sind nicht in den Mitarbeiterzahlen enthalten.

EINBINDUNG VON STAKEHOLDERN

G4-24 Einbezogene Stakeholdergruppen

Als wesentliche Stakeholder der Deutsche Wohnen gelten die Mitarbeiter, Investoren und Analysten, Mieter und Käufer, Geschäftspartner, Aufsichtsbehörden, Presse, Verbände und Politik. Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft werden in hohem Maße von deren Interessen bestimmt. Alle Stakeholdergruppen waren, neben einem vielfältigen Austausch mit ihnen während des gesamten Berichtsjahres, Adressaten unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2015 (Ergebnisse siehe G4-2, G4-19).

G4-25 Auswahl der Stakeholder

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

Der Obere Führungskreis hat die Stakeholder der Deutsche Wohnen wie folgt priorisiert:

- (Potenzielle) Mitarbeiter
- Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)
- (Potenzielle) Mieter und Käufer
- Geschäftspartner
- Politik und Verbände
- Medien

G4-26 Ansätze für den Stakeholderdialog (Art/Häufigkeit)

Die Deutsche Wohnen steht in regelmäßigem Austausch mit ihren Stakeholdergruppen. Darüber hinaus hat das Unternehmen im Herbst 2015 seine zweite Stakeholderbefragung mit rund 500 Teilnehmern aus allen relevanten Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzung wesentlicher Nachhaltigkeitsherausforderungen sowie der Nachhaltigkeitsleistungen der Deutsche Wohnen zu erfragen. Die Bewertung floss in unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung relevanter Nachhaltigkeitsthemen sowie unser Reporting ein (für zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung siehe G4-2 und G4-19).

(Potenzielle) Mitarbeiter

Im Berichtsjahr haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeitern durch strukturierte Mitarbeitergespräche sowie die Umsetzung einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur weiter erhöht. Eine systematische Mitarbeiterbefragung, die die Deutsche Wohnen seit 2014 alle zwei Jahre durchführt, liefert wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und bildet die Basis für unsere Personalentwicklungsmaßnahmen.

Für die Interessen der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen setzt sich zudem die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten, jeweils ein Vertreter der Geschäftsführung der DWM und DWI sowie Vertreter der Personalabteilung treffen sich dafür zweimal jährlich und greifen aktuelle Themen auf. Darüber hinaus ist der Vorstandsvorsitzende zu jedem Treffen eingeladen und in den überwiegenden Fällen auch anwesend, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen. Die besprochenen Themen und Ergebnisse werden in Form eines Protokolls im Intranet sowie über den Mitarbeiter-Newsletter zugänglich gemacht. Ganzjährig stehen Ansprechpartner und anonyme Briefkästen für Anregungen oder Beschwerden zur Verfügung.

Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)

Am 20. November 2015 lud die Deutsche Wohnen zum Capital Markets Day für Analysten und Investoren in Berlin ein. Dieser ermöglichte den zahlreichen Teilnehmern einen Einblick in unser operatives Geschäft und unsere Wohnungsbestände in Berlin (weitere Ansätze für den Dialog mit Investoren und Analysten siehe G4-37).

(Potenzielle) Mieter und Käufer

Unseren Mietern stehen für ihre Anliegen täglich mehr als 300 Mitarbeiter in 19 Service-Büros vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt: beispielsweise über eine Mieterversammlung, eine Mietersprechstunde sowie persönliche Besuche durch unsere Mitarbeiter, um bauliche, aber auch finanzielle Themen zu besprechen. 2015 waren unsere Mitarbeiter dafür rund 250 Mal vor Ort. Im Mai 2015 folgten zudem etwa 100 Mieter der Einladung der Deutsche Wohnen zu einer innovativen und partizipativen Informations- und Dialogveranstaltung zur Neugestaltung der Außenanlagen in der Hellersdorfer Promenade.

Für die Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg entwickelte die Deutsche Wohnen neue Formen des Dialogs. Um alle Bewohner auf dem Laufenden zu halten und gleichzeitig in den Gestaltungsprozess einzubeziehen, berichten wir auf der Webseite www.siedlung-westend.de regelmäßig über das Projekt. Über eine Dialogplattform können Mieter und interessierte Bürger Fragen zur Quartierserneuerung stellen. Mitarbeiter der Deutsche Wohnen beantworten diese öffentlich und geben in einem Blog Einblick in den aktuellen Stand der Bauplanung. Um zudem mehr Transparenz über ihre Rolle als Bauherr zu schaffen, lud die Deutsche Wohnen im Herbst 2015 die Mieter der Siedlung zu einer geführten Besichtigung ihres im Frühjahr 2016 fertiggestellten Neubaus in Potsdam-Babelsberg ein. Im April 2016 fand zudem eine Mieterversammlung unter Moderation der Bezirksverordnetenversammlung statt, in der die Nachverdichtung zwischen der Deutsche Wohnen und den Mietern offen diskutiert wurde.

Geschäftspartner

Zu unseren Geschäftspartnern zählen sowohl die unter G4-12 genannten Unternehmen und Handwerksfirmen in der Lieferkette als auch langjährige Partner in der Finanzbranche. Für die Aushandlung der Finanzierungsbedingungen für unseren Immobilienbestand und für Akquisitionen stehen wir in ständigem Kontakt mit Banken, Versicherungen und sonstigen Finanzierungspartnern. Die transparente Einsicht in unser Geschäftsmodell, unser konservatives Investitionsprofil sowie unsere oft langfristigen Geschäftsbeziehungen bilden die Basis dieses vertrauensvollen Dialogs. Die Kreditwürdigkeit der Deutsche Wohnen hat sich im Verlauf der Jahre stetig verbessert. Das unterstreichen auch die Rating-Upgrades unserer langfristigen Unternehmensratings durch Moody's und Standard & Poor's (vgl. Aspekt Wirtschaftliche Leistung).

Politik und Verbände

Die Deutsche Wohnen ist mit ihrer Expertise als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ein Dialogpartner der Politik in Bund, Ländern und Kommunen. Mit über 100.000 Wohneinheiten in Berlin und als damit größtes privates Wohnungsunternehmen sind wir in der Hauptstadt Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche Fragen. Unsere Kommunikation ist dabei breit aufgestellt und bezieht alle im Bundestag vertretenen Parteien ein. So führten wir 2015 regelmäßige Gespräche mit Abgeordneten, Staatssekretären oder Ministerialbeamten auf Bundes- und Landesebene sowie Baustadträten, Mitgliedern der lokalen Parlamente und Quartiersmanagern in Bezirken mit signifikantem Bestand. Die Deutsche Wohnen sponserte zudem das Sommerfest des Parlamentskreises Mittelstand der CDU/CSU-Bundestagsfraktion mit etwa 2.000 Gästen aus Politik, Wirtschaft und Medien. Zudem organisierte das Unternehmen das Bundespolitische Frühstück mit Abgeordneten verschiedener Parteien zu den Themen demografische Entwicklung, ansteigende Energiepreise sowie zunehmende Urbanisierung, die für Mieter und Vermieter gleichermaßen eine Herausforderung darstellen und die Politik in die Pflicht nehmen. Anlässlich der Unterbringung von Flüchtlingen in unserem Bestand nahmen wir nahe Mannheim an einer Anwohnerversammlung mit Landtagsabgeordneten und dem Oberbürgermeister teil. Während des gesamten Berichtsjahres waren Führungskräfte der Deutsche Wohnen auf Podien und Veranstaltungen von Immobilienwirtschaft, Verbänden und Politik vertreten (Mitgliedschaften in Interessenverbänden siehe Punkt G4-16).

Im Berichtsjahr hat das Unternehmen zudem erstmals eine Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht und erfüllt die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft. Damit drücken wir unser Bekenntnis zu nationalen Aktivitäten aus, die eine nachhaltige Entwicklung in der deutschen Wirtschaft voranbringen.

Medien

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

Übersicht wichtigster Stakeholder und Kommunikationskanäle

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

G4-27 Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder

Aufgrund ihres Geschäftsmodells, das in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands besteht, ist die Deutsche Wohnen mit verschiedenen gesellschaftspolitischen Ansprüchen bezüglich Wohnraum konfrontiert. Diesen ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen begegnen wir mit vielfältigen Maßnahmen. Der vorliegende Bericht ist ebenso eine Antwort darauf wie auch unser Nachhaltigkeitsprogramm mit konkreten Zielen, die wir kontinuierlich weiterentwickeln (siehe folgende Seite).

Siehe auch G4-18 und G4-26.

Nachhaltigkeitsprogramm Deutsche Wohnen 2015

Ziele	Zielerreichung 2015	Ausblick
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung		
Professionalisierung von Nachhaltigkeitsmanagement und -strategie	<ul style="list-style-type: none"> Stakeholderbefragung durchgeführt Dialog mit Mietern und Politik bei Neubau- und Sanierungsprojekten ausgebaut Verabschiedung einer Spendenstrategie aufgrund der inhaltlichen Konzentration auf die Abwehr des Vonovia-Übernahme-Angebots nicht erreicht und ins nächste Jahr verschoben 	<ul style="list-style-type: none"> Integration der Befragungs-Ergebnisse in die CR-Strategie Etablierung neuer Beteiligungs- und Informationsformate für Mieter Weitere Konkretisierung und Verabschiedung der Spendenstrategie durch den Vorstand
Professionalisierung von Datenerfassung und Berichterstattung	<ul style="list-style-type: none"> Datenerfassung durch Festlegung Verantwortlichkeiten professionalisiert Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt Kennzahlen um Like-for-like-Ansatz ausgeweitet Lagebericht um nachhaltigkeitsbezogene Kennzahlen ausgeweitet 1. Entsprechenserklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) mit Erfüllung der Anforderungen für Wohnungswirtschaft veröffentlicht Datenmigration GSW abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> Ausweitung der Kennzahlen: Energieeffizienz-klassifizierung; Weiterbildungen nach Stunden pro Mitarbeiter Entwicklung Nachhaltigkeitsratingstrategie; Erfüllung und Ausweitung Ratings (v.a. EPRA, GRESB) Fortführung DNK-Entsprechenserklärung
Optimierung und Digitalisierung von Prozessen	<ul style="list-style-type: none"> Digitales Vertragsmanagement bei DWCF eingeführt 	<ul style="list-style-type: none"> Ausweitung des digitalen Vertragsmanagements auf weitere Bereiche der Deutsche Wohnen Einführung der digitalen Wohnungsabnahme bis 2017 Ausbau SAP-System für das technische Facility Management 50.000 Blatt Einsparung durch „Papierloses Büro“ für zentrale Rechnungen im Bereich Betriebskosten bis Anfang 2017
Verantwortung für den Immobilienbestand und nachhaltiger Neubau		
Modernisierungsmaßnahmen für Wohnqualität und Ressourcenschutz	<ul style="list-style-type: none"> Modernisierungsprogramm von EUR 280 Mio. auf EUR 400 Mio. bis Ende 2018 ausgeweitet: 34 Capex-Projekte mit ca. EUR 54 Mio. (2014: 15 Projekte mit ca. EUR 23 Mio.) für insgesamt ca. 3.500 Wohnungen umgesetzt Auszeichnung für die 2013 begonnene Komplettsanierung der historischen, denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015“ 	<ul style="list-style-type: none"> Modernisierung von 30 Wohneinheiten im Areal rund um „Onkel Toms Hütte“ (Berlin) bis 2017 Sanierung der Hellersdorfer Promenade (Berlin) mit rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten und rund EUR 39 Mio. Investitionsvolumen bis 2018 Weitere Sanierung der UNESCO-Welterbesiedlung Siemensstadt (Berlin) mit einem Investitionsvolumen von EUR 8,4 Mio. bis 2017 Sanierung der Otto-Suhr-Siedlung (Berlin) mit einem Investitionsvolumen von EUR 43 Mio. bis 2019 Sanierung der Weißen Stadt (Berlin) für insgesamt EUR 23 Mio. bis 2017 Modernisierung der Springsiedlung (Berlin) für EUR 50 Mio. bis 2019 Sanierung Sahlkamp-Mitte (Hannover) mit einem Investitionsvolumen von EUR 4 Mio. bis 2016

Ziele	Zielerreichung 2015	Ausblick
Verbesserung Service, Sicherheit und Gesundheit für Mieter	<ul style="list-style-type: none"> Sicherheits- und Concierge-Konzept für rund 29.000 Nutzeinheiten eingeführt, bereits in 3.000 davon abschließend implementiert Circa 21.600 Wohnungen nach Unfallverhütungsvorschrift DGUV-V3 überprüft 	<ul style="list-style-type: none"> Implementierung des Sicherheits- und Concierge-Konzepts in weiteren rund 26.000 Nutzeinheiten bis Mitte 2016 Überprüfung von ortsfesten Elektro- und stationären Anlagen nach DGUV-V3 zur Vermeidung von Unfällen für ca. 55.000 Wohneinheiten Vollständige zielgruppengerechte Bearbeitung von Mietinteressentenanfragen durch das Service Center bis 2017 sicherstellen
Ausbau der Datenerfassung und -transparenz	<ul style="list-style-type: none"> Pilotprojekt: Datenerfassung auf 5 % des Gesamtbestands (insgesamt 30 Wohnobjekte mit rund 10.000 Wohneinheiten) erweitert Bestand: Energieeffizienz-Klassifizierung von 75 % auf 84 % des Gesamtbestands erweitert (exkl. denkmalgeschützter Bestände, die keiner Klassifizierung bedürfen) Verwaltung: Datenerfassung auf alle Büro- und Verwaltungsstandorte der Deutsche Wohnen ausgeweitet 	<ul style="list-style-type: none"> Pilotprojekt: Erweiterung auf 15.000 Wohneinheiten
Nachhaltiger Mietgeschosswohnungsneubau und Schaffung lebenswerter Stadtquartiere	<ul style="list-style-type: none"> Neubau in Potsdam-Babelsberg: 103 vorfristig fertiggestellt; Vorzertifizierung mit Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), nachhaltige Konzepte zum Thema Energie sowie Verwendung von Cradle to Cradle®-zertifizierten Materialien Innerstädtische Nachverdichtung Stadtquartier „Westend“ (nutzungsgemischtes Quartier mit 600 Wohnungen): Vorzertifizierung nachhaltiges Stadtquartier mit höchster DGNB-Bewertungsstufe Platin Seit 2015 Projektpartner des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Forschungsprojekts „WohnMobil“ zum Thema zukunftsfähige Mobilität und quartiersnahe Dienstleistungsangebote Identifizierung eines Nachverdichtungspotenzials (einschließlich Neubau) von rund 8.000 Wohneinheiten auf Grundstücken der Deutsche Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> Konkretisierung des identifizierten Nachverdichtungspotenzials und Definition des Zielhorizonts DGNB-Zertifizierung der Mietgeschosswohnungen im Bauabschnitt 2 in Potsdam mit angestrebtem Gold-Standard Bauvorbereitungen für die „Erneuerung Siedlung Westend“ (600 Wohneinheiten) 2017 – 2019 Zertifizierung Bauvorhaben Potsdam-Babelsberg als Cradle to Cradle® -inspiriertes Gebäude (EPEA Hamburg) Wissensaufbau und -transfer innerhalb der Deutsche Wohnen zum Thema Nachhaltiges Planen und Bauen (zum Beispiel Fortbildungen, Auditorenausbildung) Schaffung von Anreizsystemen zur Entwicklung des Themas Nachhaltiges Bauen
Umwelt- und Klimaschutz		
Ausbau Energieeffizienzmaßnahmen Verwaltung	<ul style="list-style-type: none"> Mitarbeiter zu Energiesparmaßnahmen informiert An drei Standorten durch Austausch der Außenbeleuchtung und das Abschalten nicht genutzter Klimasplit-Geräte Einsparungen von rund 32,4 MWh p.a. Durch Energieaudit identifizierte Einsparpotenziale durch Dämmungen und Klimaanlage-Erneuerung realisiert (nicht quantifiziert) Internes Energie-Controlling für alle Verwaltungsstandorte eingeführt 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Sensibilisierung der Mitarbeiter zu Energiesparmaßnahmen Fortsetzung der durch das Energieaudit angestoßenen Effizienzmaßnahmen

Ziele	Zielerreichung 2015	Ausblick
Ausbau Energieeffizienzmaßnahmen Bestand	<ul style="list-style-type: none"> Analysen durch die G+D: bisher 1.140 Anlagen und über 400 Wärmeerzeugungsanlagen begangen, vollständige Einbeziehung des GSW-Bestands Versorgung von etwa 45.000 Nutzeinheiten über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung durch die G+D umgesetzt Mieterstromvermarktung ausgebaut Wärmedämmung (bis zu 70 % Energieeinsparung) in 2.240 Wohneinheiten verbessert Erneuerung der Wärmeerzeugung bei 19 Anlagen (12.500 kW) für 2.600 Wohneinheiten durch die G+D Unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben Erneuerung von 65 Kesselanlagen für EUR 1,6 Mio. Reduzierung des Primärenergiebedarfs und der Emissionen der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, um über 60 % im Rahmen einer umfangreichen energetischen Sanierung 	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung der Wärmeerzeugung für etwa 3.200 Wohneinheiten mit einer Wärmeleistung von ca. 11.400 kW durch die G+D Ausweitung der Versorgung durch G+D auf insgesamt 60.000 Nutzeinheiten Sanierung von etwa 800 Kesselanlagen für ca. EUR 30 Mio. bis 2034 (davon 50 Kesselanlagen 2016 durch die Deutsche Wohnen) Steigerung der eigenen Stromproduktion durch neues BHKW im Imbrosweg in Berlin von 9 GWh/a auf ca. 12 GWh/a Verbesserung der Fassadendämmeigenschaften unserer Bestandsimmobilien unter anderem in der Hellersdorfer Promenade, der Otto-Suhr-Siedlung und Springsiedlung (jeweils in Berlin), der Siedlung Kanzlerfeld in Braunschweig und in Hannover Sahlkamp-Mitte Sonderprojekt 2016 für die Einbringung von Zellulose-Einblasdämmung in Höhe von EUR 2,0–2,5 Mio. sowie der Austausch alter Fenster gegen Iso-Fenster in Höhe von ca. EUR 9–10 Mio.
Mitarbeiterverantwortung		
Ausbau Mitarbeiterentwicklung und -zufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> Markt- und leistungsgerechte Vergütungsstruktur umgesetzt Strukturierte Mitarbeitergespräche durchgeführt Betriebliches Gesundheitsmanagement um kostenfreie Fitnesskurse verbunden mit gezielter, individueller Fitnessberatung zur aktiven Gesundheitsförderung ausgebaut Inanspruchnahme von Elternzeit durch Väter leicht erhöht (von 16,0 % auf 17,4 % 2015) 	<ul style="list-style-type: none"> 100 %-Abdeckung durch strukturierte Mitarbeitergespräche Durchführung der ab 2014 zweijährlichen Mitarbeiterbefragung Schaffung „Talentpool“ für Nachfolgeplanung von Schlüsselfunktionen Ausbau des betrieblichen Gesundheitsmanagements um Ernährungsberatungen auf Gesundheitstagen und Gesundheitsberatungen in Zusammenarbeit mit Krankenkassen Einführung 360-Grad-Feedback für Führungskräfte unterhalb des Vorstands
Steigerung Arbeitgeberattraktivität	<ul style="list-style-type: none"> Hochschulmarketing aufgebaut Mehrarbeit durch vermehrte Neueinstellungen auf relevanten Positionen (138 Mitarbeiter, exkl. GSW) verringert 	<ul style="list-style-type: none"> Weiterer Ausbau der Ausbildungsangebote Reduzierung der Fluktuation durch weiteren Ausbau des Onboarding-Prozesses Umsetzung Rekrutierungsstrategie für Service Center Zertifizierung als „Fair Company“
Verantwortung für die Gesellschaft		
Quartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> GSW-Verfügungsfonds für soziale Projekte in Berlin übernommen EUR 150.000 in Projekte zur Quartiersentwicklung (v.a. Förderung lokaler, sozialer Projekte unter anderem in Berlin, Hannover; siehe G4-EC8) investiert 	<ul style="list-style-type: none"> Fortsetzung GSW-Sozialfonds ab Anfang 2016 unter dem Namen DW-Fonds Intensivierung der Quartiersarbeit Fortsetzung der Unterstützung von lokalen sozialen Organisationen
Wohnraumangebote für sozial Benachteiligte	<ul style="list-style-type: none"> Unterstützung von JaKus und Caritas fortgeführt und bisher zehn Wohnungen für minderjährige Flüchtlinge bereitgestellt Kooperation mit dem LAGeSo und Evangelischem Johannesstift zur Unterstützung von Flüchtlingen und Frauen in Notlagen fortgeführt 	<ul style="list-style-type: none"> Weitere Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, zum Beispiel Kooperation mit der Caritas (insgesamt 22 Wohnungen geplant) sowie dem Verein Hestia für Frauen aus gewaltbetroffenen Haushalten

BERICHTSPROFIL

G4-28 Berichtszeitraum

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2015 (1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015). Wo immer möglich werden Vergleichsdaten aus dem Jahr 2014 genannt.

G4-29 Datum des letzten Berichts

Der GRI-Bericht 2014 ist im September 2015 erschienen.

G4-30 Berichtszyklus

Der Bericht erscheint jährlich.

G4-31 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht

Kati Pohl
Investor Relations
Tel.: 030 897 86 5413
ir@deutsche-wohnen.com

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

G4-32 Option der Übereinstimmung und GRI-Inhaltsindex

Siehe [D](#) 60 ff.

G4-33 Externe Prüfung des Berichts

Keine.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

G4-34 Führungsstruktur

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 besten Interessen der Aktionäre und dem Wohl der Gesellschaft verpflichtet.

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

Der Aufsichtsrat berät und überwacht den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens und der Geschäftsführung in dem von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Rahmen. Er arbeitet mit dem Vorstand zum Wohle der Gesellschaft eng zusammen und ist in Entscheidungen von für das Unternehmen grundsätzlicher Bedeutung eingebunden. Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsaktivität zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung.

In Hauptversammlungen werden grundlegende Beschlüsse gefasst, dazu zählen solche über die Gewinnverwendung, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und des Abschlussprüfers, Satzungsänderungen sowie kapitalverändernde Maßnahmen.

G4-35 Delegation von Vollmachten für wirtschaftliche, ökologische und soziale Themen

Die Gesamtverantwortung für Nachhaltigkeit obliegt dem Vorstand der Deutsche Wohnen AG. Er hat im Sommer 2012 das Projektteam Nachhaltigkeit initiiert und damit betraut, die unternehmensübergreifende Koordination von Nachhaltigkeit zu übernehmen, die Prozesse kontinuierlich voranzubringen und die Fortschritte im Nachhaltigkeitsbericht zu dokumentieren. Mit dem vorliegenden Dokument erscheint der vierte Bericht. Die dem Projektteam im Unternehmensbereich Investor Relations vorstehenden Nachhaltigkeitsverantwortlichen berichten direkt an den Vorstand. Nachhaltigkeitsthemen sind auch Gegenstand der Treffen des Oberen Führungskreises unter Vorsitz des Vorstands.

G4-36 Zuständigkeit für wirtschaftliche, ökologische und soziale Themen

Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung näher geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht. Der Vorstand entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens und trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen. Der Vorstand ist dabei mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden.

G4-37 Konsultationsverfahren zwischen Stakeholdern und Vorstand/Aufsichtsrat

Auch im Geschäftsjahr 2015 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Insbesondere die Gespräche mit Investoren suchen wir gezielt durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen und sogenannten Roadshows.

2015 nahmen wir an folgenden nationalen und internationalen Bankenkonferenzen teil: UniCredit Kepler German Corporate Conference in Frankfurt, Kempen Real Estate Conference in New York, Kempen & Co. European Property Seminar in Amsterdam, Deutsche Bank Conference und EPRA Annual Conference in Berlin, Baader Investment Conference in München sowie Commerzbank German Residential Property Forum, Berenberg Mid Cap Conference und UBS European Real Estate Conference jeweils in London. Zusätzlich führten wir zahlreiche Roadshows und Property Touren durch. Am 20. November 2015 lud die Deutsche Wohnen AG zum Capital Markets Day für Analysten und Investoren in Berlin ein. Dieser ermöglichte den zahlreichen Teilnehmern einen Einblick in unser operatives Geschäft und unsere Wohnungsbestände in Berlin.

Die Aktionäre nehmen im Rahmen der satzungsmäßig vorgesehenen Möglichkeiten ihre Rechte im Zuge der Hauptversammlung wahr und üben dabei ihr Stimmrecht aus. Jede Aktie gewährt eine Stimme. Die Hauptversammlung bietet Vorstand und Aufsichtsrat eine gute Gelegenheit, direkt mit den Anteilseignern in Kontakt zu treten und sich mit ihnen über die weitere Unternehmensentwicklung abzustimmen. Die ordentliche Hauptversammlung findet jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt. Die Tagesordnung der Hauptversammlung und die für die Hauptversammlung verlangten Berichte und Unterlagen werden auf der Internetseite der Deutsche Wohnen AG veröffentlicht.

Die Deutsche Wohnen AG stellt ihren Aktionären zur Erleichterung der persönlichen Wahrnehmung ihrer Rechte einen weisungsgebundenen Stimmrechtsvertreter zur Verfügung, der auch während der Hauptversammlung erreichbar ist. In der Einladung zur Hauptversammlung wird erklärt, wie die Weisungen im Vorfeld der Hauptversammlung erteilt werden können. Daneben bleibt es den Aktionären unbenommen, sich durch einen Bevollmächtigten ihrer Wahl in der Hauptversammlung vertreten zu lassen.

Zu Veröffentlichungen 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 Webseite im Bereich Investor Relations zum Download bereit. Hier stellen wir auch stets aktuelle Finanzberichte und Unternehmenspräsentationen zur Verfügung. Darüber hinaus geben wir auf unserer Webseite auf Basis unseres Finanzkalenders einen Überblick über alle laufenden Aktivitäten. Auf unserer Webseite können außerdem Informationen zur Aktie und zum Unternehmen, der aktuelle Aktienkurs, Ad-hoc-Mitteilungen, Directors' Dealings, die Aktionärsstruktur, Stimmrechtsmitteilungen, Pressemitteilungen, Corporate News sowie alle Informationen rund um die Hauptversammlung abgerufen werden.

Für die Deutsche Wohnen AG bedeutet Investor Relations eine zeitnahe und transparente Berichterstattung, ein aktiver und regelmäßiger Dialog mit unseren Aktionären und potenziellen Investoren sowie der Ausbau unseres bestehenden Netzwerks nationaler und internationaler Kontakte. Unser Bereich Investor Relations wird diese Maßnahmen auch zukünftig forcieren und erweitern.

Im Zuge unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2015 haben wir verschiedene Interessengruppen nach ihrer Meinung zur Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen AG befragt. Die Ergebnisse wurden dem Vorstand vorgelegt. Mehr Informationen zu den Inhalten und Ergebnissen der Befragung sind unter G4-2 und G4-19 zu finden.

Seit Ende 2007 dient die Fokusgruppe, die Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen, als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten, jeweils ein Vertreter der Geschäftsführung der DWM und DWI sowie Vertreter der Personalabteilung treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Darüber hinaus ist der Vorstandsvorsitzende zu jedem Treffen eingeladen und in den überwiegenden Fällen auch anwesend, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen.

G4-38 Zusammensetzung Vorstand/Aufsichtsrat und dessen Komitees

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2015 bis zum Ausscheiden von Herrn Andreas Segal am 10. November 2015 aus drei und danach aus zwei Mitgliedern zusammen. Vorstandsvorsitzender ist Michael Zahn, Vorstandsmitglied und Chief Investment Officer ist Lars Wittan.

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern. Aufsichtsratsvorsitzender ist Uwe E. Flach. Die Mitglieder des Aufsichtsrats arbeiten in vier Ausschüssen: Dem Präsidialausschuss, dem Nominierungsausschuss, dem Prüfungsausschuss (Audit Committee) und dem Akquisitionsausschuss. Dem Präsidialausschuss gehören die Herren Uwe E. Flach, Dr. A. Kretschmer und Matthias Hünlein an, dem Akquisitionsausschuss die Herren Uwe E. Flach, Dr. Florian Stetter und Claus Wisser. Im Prüfungsausschuss arbeiten die Herren Dr. Kretschmer, Flach und Dr. Stetter. Mitglieder des Nominierungsausschusses sind die Herren Flach, Dr. Kretschmer und Wolfgang Clement. Mehr Informationen zur Arbeit des Aufsichtsrats finden Sie im Geschäftsbericht 2015 auf [S. 36](#) sowie auf unserer Investor-Relations-Webseite im Bereich Corporate Governance.

G4-39 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen keines dem Vorstand angehört.

G4-40 Nominierungs- und Auswahlverfahren für Aufsichtsrat/Vorstand

Die Auswahl der Vorstandsmitglieder erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der für die Wahrnehmung der Vorstandsaufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen. Als Altersgrenze für Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat das gesetzliche Renteneintrittsalter bestimmt.

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats 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 insbesondere nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Zugleich soll auf Unabhängigkeit und hinreichende Geschlechterdiversität geachtet werden, gleichwohl bei der Festlegung der Zielgröße des Frauenanteils diese zunächst beim derzeitigen Status quo belassen wurde. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

G4-41 Mechanismen zur Vermeidung von Interessenkonflikten

Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen. Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens. Für die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden D&O-Gruppenversicherungen abgeschlossen, die seit dem 1. Juli 2010 einen Selbstbehalt enthalten, der den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG entspricht.

Die Deutsche Wohnen AG hat die Mitglieder des Aufsichtsrats auf ihre Kosten in eine D&O-Gruppenversicherung für Organe und Leitungsverantwortliche einbezogen. Hierbei wurde für die Aufsichtsratsmitglieder ein Selbstbehalt entsprechend den Anforderungen des § 93 Abs. 2 AktG vereinbart.

Unsere Verhaltensrichtlinien, die gesetzliche Bestimmungen ergänzen und seit 2011 für alle Mitarbeiter und für den Vorstand gelten, geben eine klare Aussage zu Interessenkonflikten: „Mitarbeiter müssen alles vermeiden, was sie daran hindern könnte, ihre beruflichen Aufgaben objektiv und ohne Interessenkonflikt zu erfüllen. Sofern 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.“

Die Deutsche Wohnen AG hat 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, zum Beispiel von Verstößen gegen Insidervorschriften. Zudem kontrolliert der Compliance Officer die Einhaltung der durch den Deutschen Corporate Governance Kodex vorgegebenen Verhaltensstandards und Normen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

G4-42 Rolle des Vorstands/Aufsichtsrats bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategien

Siehe G4-34.

G4-43 Weiterentwicklung kollektiver Kenntnisse des Vorstands/Aufsichtsrats

Siehe G4-45.

G4-44 Leistungsbeurteilung des Vorstands/Aufsichtsrats

Die Vorstandsmitglieder erhalten neben einer Fixvergütung eine variable kurzfristige Vergütung (Performance Share Units) sowie eine variable langfristige Vergütung (Aktioptionen). Die variablen Vergütungen können bei Nichterreichen von Zielen verfallen und sind anderenfalls jeweils mit einer Höchstgrenze versehen. Im Interesse der Aktionäre an einer nachhaltigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung der Aktioptionsprogramme der Long Term Incentives nur erfolgen, wenn am Ende der Wartefrist definierte Erfolgsziele erreicht werden. Die Aktioptionen sollen nur ausgeübt werden können, wenn und soweit nachfolgende Erfolgsziele erreicht werden: Steigerung des (i) Adjusted NAV je Aktie (40 % Gewichtung), (ii) FFO I (ohne Verkauf) je Aktie (40 % Gewichtung) und (iii) Entwicklung des Aktienkurses zum EPRA NAREIT Germany Index (20 % Gewichtung). Sie berücksichtigen sowohl die relative Ergebnisentwicklung der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber als auch die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen NAV je Aktie und FFO je Aktie. Letztere basieren auf der vom Aufsichtsrat verabschiedeten vierjährigen Unternehmensplanung. Die Bezugsberechtigten sollen hierdurch motiviert werden, ihre Handlungen an dem Ziel einer nachhaltigen positiven Unternehmenswertentwicklung auszurichten.

G4-45 Rolle von Vorstand/Aufsichtsrat bei der Ermittlung von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen, Risiken und Chancen

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken ist für die Deutsche Wohnen AG grundlegend. Dies wird durch ein umfangreiches Chancen- und Risikomanagement gewährleistet, das die wesentlichen Chancen und Risiken identifiziert und überwacht. Dieses System wird kontinuierlich weiterentwickelt und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Einschätzungen der Risiken werden quartalsweise in der Risikoinventur durch die Risikoverantwortlichen in Abstimmung mit dem Risikomanager aktualisiert und anschließend in persönlichen Terminen mit allen Risikoverantwortlichen, dem Risikomanager, der Leitung und dem Vorstand thematisiert. Eine unternehmensweite Transparenz der Risikolage und der bereichsübergreifende Umgang mit den Risiken sollen somit gewährleistet werden.

Zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen lässt sich der Vorstand vom Compliance Officer, den Managing Directors der Unternehmensbereiche, den Geschäftsführern der Tochterfirmen sowie von den bei Investor Relations angesiedelten Nachhaltigkeitsverantwortlichen beraten. Die Nachhaltigkeitsleistung im Bereich Neubau wird durch den Leiter Projektentwicklung/Neubau sichergestellt.

Der Aufsichtsrat erhält zu jeder seiner Sitzungen umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen des Konzerns.

Der ausführliche Risiko- und Chancenbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2015 ist auf den [83 bis 89](#) des Geschäftsberichts 2015 zu finden.

G4-46 Rolle von Vorstand/Aufsichtsrat bei der Überprüfung der Wirksamkeit der Risikomanagementverfahren

Zentraler Bestandteil des Risikomanagementsystems ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen sowie Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Wir fokussieren uns dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf Cashflow-Größen, 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.

Der Aufsichtsrat befasst sich unter anderem mit wesentlichen Fragen der (Konzern-)Rechnungslegung, des Risikomanagements und des Prüfungsauftrags sowie dessen Schwerpunkten.

G4-47 Häufigkeit der Überprüfung von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Auswirkungen, Risiken und Chancen durch Vorstand/Aufsichtsrat

Siehe G4-45.

G4-48 Überprüfung und Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts des Unternehmens

Der Nachhaltigkeitsbericht wird vom Vorstand der Deutsche Wohnen AG geprüft und freigegeben.

G4-49 Mitteilungsverfahren kritischer Anliegen an Vorstand/Aufsichtsrat

Siehe G4-37.

G4-50 Kritische Anliegen, die an Vorstand/Aufsichtsrat berichtet wurden

Am 14. Oktober 2015 unterbreitete die Vonovia SE ein feindliches Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen AG. Am 12. Februar 2016 teilte die Vonovia mit, dass die Mindestannahmeschwelle nicht erreicht worden ist.

G4-51 Vergütungspolitik und -kriterien für Vorstand/Aufsichtsrat

Die Vorstandsverträge der Deutsche Wohnen AG enthalten fixe und variable Bestandteile. Die variable, langfristige Vergütung ist bei allen Vorstandsmitgliedern an die Vorgaben des § 87 Abs. 1 S. 3 AktG angepasst. Sie ist an die Erreichung wirtschaftlicher Ziele des Unternehmens gebunden und beruht überwiegend auf mehrjährigen Bemessungsgrundlagen. Die variable Vergütung kann nur bei einem entsprechend positiven Geschäftsverlauf beansprucht werden. Die Vergütungsstruktur wird so auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet und die Anreiz- und Risikowirkung der variablen Vergütung optimiert.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe Jahresvergütung. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhält die doppelte Vergütung, der stellvertretende Vorsitzende die anderthalbfache Vergütung. Zusätzlich erhält jedes Aufsichtsratsmitglied für seine Mitgliedschaft im Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats eine pauschale Vergütung pro Geschäftsjahr, der Vorsitzende des Prüfungsausschusses das Doppelte. Die Mitgliedschaft in anderen Ausschüssen des Aufsichtsrats wird je Mitglied und Ausschuss vergütet. Auslagen werden erstattet. Eine erfolgsorientierte Vergütung für Aufsichtsratsmitglieder wird nicht gezahlt.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2015 ist auf den [Seiten 90 bis 93](#) des Geschäftsberichts 2015 zu finden.

G4-52 Prozess zur Festlegung der Vergütung

Das Vergütungssystem des Vorstands ist in regelmäßigen Abständen Gegenstand der Beratungen, Überprüfungen und Neugestaltungen im Aufsichtsratsplenum.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wurde durch die Hauptversammlung in § 6 Abs. 6 der Satzung festgelegt.

ETHIK UND INTEGRITÄT

G4-56 Grundsätze, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes

Verbindlich für alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen ist die 2011 verabschiedete Verhaltensrichtlinie, die unter anderem Vorgaben zur Vermeidung von Interessenkonflikten beinhaltet. In der Deutsche Wohnen Management GmbH und der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, die im Berichtsjahr 2015 die Mehrzahl unserer wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter beschäftigten, fordern die Führungsgrundsätze „Mit Werten führen“ einen konstruktiven Umgang untereinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Neue Mitarbeiter begrüßen wir mit einführenden Willkommensbroschüren und Einarbeitungsleitfäden.

G4-57 Verfahren zur Ratsuche betreffend ethisches und gesetzeskonformes Verhalten

Der Compliance Officer fungiert als interner Berater und Ansprechpartner bei Fragen der Mitarbeiter zu ethischem und gesetzeskonformem Verhalten. Der Datenschutzbeauftragte ist externer Ansprechpartner für Fragen zu gesetzeskonformem Verhalten mit Bezug zum Datenschutzrecht.

G4-58 Mechanismen zur Meldung von unethischem oder gesetzeswidrigem Verhalten

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern sind wichtige Grundsätze der Deutsche Wohnen AG. Für diese zeichnet der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Er führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft und informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante rechtliche Rahmenbedingungen sowie die Folgen, zum Beispiel von Verstößen gegen Insidervorschriften. Zudem fungiert der Compliance Officer als zentraler Ansprechpartner für Fragen und Meldungen von Verdachtsfällen zu Verstößen. Für die Überwachung der Einhaltung des Datenschutzes und Beschwerdefälle wurde ein externer Datenschutzbeauftragter ernannt.

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

Unsere Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Richtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für wesentliche Compliance-Risiken.

Unsere Mitarbeiter sind insbesondere nicht berechtigt, Zuwendungen im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses anzunehmen. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile untersagen die Richtlinien.

ASPEKTE: COMPLIANCE – UMWELT, GESELLSCHAFT UND PRODUKTVERANTWORTUNG

Siehe G4-58.

G4-EN29 Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltgesetzen und -vorschriften

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

G4-S08 Monetärer Wert signifikanter Bußgelder und Gesamtzahl nicht monetärer Strafen wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften

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

G4-PR9 Geldwert der erheblichen Bußgelder wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften in Bezug auf die Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen

Bußgelder aufgrund von Verstößen gegen Gesetzesvorschriften in Bezug auf die Zurverfügungstellung und Verwendung von Produkten und Dienstleistungen wurden im Berichtszeitraum nicht bekannt.

ASPEKTE: BESCHWERDEMECHANISMEN HINSICHTLICH ÖKOLOGISCHER ASPEKTE, ARBEITS-PRAKTIKEN, MENSCHENRECHTSVERLETZUNGEN UND GESELLSCHAFTLICHER AUSWIRKUNGEN

Im Falle von Beschwerden hinsichtlich ökologischer Aspekte, Arbeitspraktiken und menschenwürdiger Beschäftigung, Menschenrechten und gesellschaftlicher Auswirkungen können die unter G4-58 erläuterten Maßnahmen ergriffen werden.

G4-EN34, G4-LA16, G4-HR12, G4-S011 Anzahl der Beschwerden in Bezug auf ökologische Auswirkungen, Arbeitspraktiken, menschenrechtliche und gesellschaftliche Auswirkungen, die über formelle Beschwerdeverfahren eingereicht, bearbeitet und gelöst wurden

Im Berichtszeitraum wurden keine Beschwerden bekannt.

ASPEKTE: KORRUPTIONSBEKÄMPFUNG UND WETTBEWERBSWIDRIGES VERHALTEN

Unsere Verhaltensrichtlinien verbieten auch Korruption ausdrücklich. Unternehmensweit ist eine Unterschriftenregelung in Kraft, die für jede Auftragsvergabe eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle nötig macht. Die benötigte Hierarchiestufe des zweiten Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung abhängig und steigt entsprechend.

Siehe auch G4-58.

G4-S03 Gesamtzahl und Prozentsatz der Geschäftsstandorte, die im Hinblick auf Korruptionsrisiken geprüft wurden, und ermittelte erhebliche Risiken

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken. In der Deutsche Wohnen Gruppe ist ein zentrales Risikomanagementsystem implementiert, welches im Rahmen des Jahresabschlusses geprüft wird. Das Risikomanagementsystem beinhaltet über die Compliance-Themen auch das Korruptionsrisiko. Insofern unterliegt die gesamte Deutsche Wohnen Gruppe einer Prüfung hinsichtlich der Korruptionsrisiken.

G4-S04 Informationen und Schulungen über Leitlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung

Unsere Verhaltensrichtlinien stellen unmissverständlich klar, dass Mitarbeiter nicht berechtigt sind, Geschenke oder Vergünstigungen anzunehmen oder zu fordern. Dies gilt insbesondere, wenn Zuwendungen im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses gewährt werden. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile untersagen die Richtlinien eindeutig. Die Richtlinien werden jedem neuen Mitarbeiter bei Arbeitsantritt ausgehändigt und er wird zu deren Befolgung verpflichtet. Zudem sensibilisieren die Vorgesetzten ihre Mitarbeiter für diese Themenfelder. Als Ansprechpartner für Fragen und/oder Meldungen etwaiger Verstöße oder Verdachtsfälle fungiert insbesondere der Compliance Officer der Deutsche Wohnen.

G4-S05 Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen

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

G4-S07 Gesamtzahl der Verfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartell- und Monopolbildung sowie deren Ergebnisse

Im Berichtszeitraum wurden, wie auch in den Vorjahren, keine Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens, Kartell- oder Monopolbildung bekannt.

SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN

KATEGORIE: WIRTSCHAFTLICH

ASPEKT: WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Hier profitieren wir von der dynamischen Marktentwicklung und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Unser Portfolio umfasste zum Jahresende 2015 über 148.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 12 Mrd.

Das Jahr 2015 ist für die Deutsche Wohnen das beste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte. Mit dem überdurchschnittlichen Mietpotenzial unseres hochwertigen Portfolios, dem erfolgreichen Verkaufssegment sowie ertragssteigernden Akquisitionen sind wir für die Zukunft bestens aufgestellt, um qualitativ weiter zu wachsen und nachhaltige Werte für unsere Stakeholder zu schaffen.

Das bestehende Portfolio der Deutsche Wohnen bietet aufgrund seiner Qualität große Potenziale: 87% unseres Portfolios verfügen über ein attraktives Mietpotenzial ohne nennenswerte Investitionen. Bei den übrigen 13% können wir im Rahmen von Modernisierungen weitere bedeutende Miet- und Wertpotenziale realisieren und damit eine attraktive Rendite erwirtschaften. Diese ungefähr 17.000 Einheiten befinden sich nahezu ausschließlich in Core⁺-Regionen.

Die Bereiche Modernisierung und Neubau tragen erfolgreich zum organischen Wachstum der Deutsche Wohnen bei. So haben wir unser 2014 aufgelegtes Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. inzwischen auf ein Investitionsvolumen von EUR 400 Mio. bis Ende 2018 ausgeweitet. Allein auf Berlin entfallen rund 85% der geplanten Investitionen. Außerdem haben wir im Geschäftsjahr 2014 erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt initiiert, mit dem wir insgesamt rund EUR 20 Mio. in die Schaffung von 103 neuen Mietwohnungen investiert haben. Für 2017 ist zudem zur innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg der Baubeginn für ein Nutzungsgemischtes Quartier mit insgesamt 600 Wohnungen geplant.

Die Deutsche Wohnen hat 2015 insgesamt knapp 22.000 Wohneinheiten in verschiedenen Transaktionen erworben. Davon befinden sich zwei Drittel in Core⁺-Regionen und der Rest überwiegend in Core-Regionen. Mit mehr als 11.000 Wohneinheiten stärkten wir unseren Bestand in der Metropolregion Berlin, einem der am stärksten wachsenden Märkte in Deutschland. Einen Teil der erworbenen Immobilien werden wir wiederum veräußern, da diese nicht in unseren Kernregionen liegen. Dabei können wir unsere starke Expertise im Rahmen von Privatisierungen und Blockverkäufen nutzen.

Die Finanzierungsstruktur der Deutsche Wohnen ist langfristig, konservativ und diversifiziert ausgerichtet. Zur Finanzierung ihres Immobilienbestands und von Immobilien- und Unternehmenstransaktionen hat die Deutsche Wohnen sowohl mit verschiedenen Finanzierungspartnern Kreditverträge geschlossen als auch über den Kapitalmarkt Fremdmittel aufgenommen. Zum Ende des Jahres 2015 bestanden Kreditverträge mit 26 Banken, sieben Versicherungen und zehn sonstigen Finanzierungspartnern. 71% des gesamten Finanzierungsvolumens von rund EUR 5 Mrd. entfielen auf insgesamt zwölf Kreditinstitute, weitere rund 23% auf Kapitalmarktprodukte. Die Finanzverbindlichkeiten sind zu rund 83% fest verzinslich beziehungsweise über Zinnsicherungsgeschäfte abgesichert. Die durchschnittliche Laufzeit der Finanzierungsmittel beträgt rund neun Jahre.

Im Rahmen der umfangreichen Refinanzierungen konnte die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr ihre Finanzierungsstruktur und das Cashflow-Profil weiter maßgeblich optimieren. Die Finanzierungskosten wurden deutlich gesenkt und das Darlehensportfolio weiter diversifiziert. So hat sich der durchschnittliche Zinssatz gegenüber dem Vorjahr von 2,5% auf 1,8% p.a. reduziert, die vereinbarten Regeltilgungen von rund 1,1% auf rund 0,7% gesenkt und die durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr auf rund neun Jahre leicht angehoben. Der Verschuldungsgrad (LTV) des Deutsche Wohnen-Konzerns sank deutlich von rund 50% auf 38%. Infolgedessen haben sowohl Standard & Poor's als auch Moody's ihre langfristigen Ratings für die Deutsche Wohnen Mitte 2015 angehoben: von BBB+ auf A- sowie von Baa1 auf A3. Die Deutsche Wohnen verfügt somit im europäischen Vergleich über eines der besten Ratings in der Branche. Am 24. Juli 2015 hat die Deutsche Wohnen erstmals eine Unternehmensanleihe im Volumen von EUR 500 Mio. platziert. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und wird mit 1,375% p.a. verzinst. Damit unterstreicht die Deutsche Wohnen ihre Fähigkeit, sämtliche Formen der Finanzierung in Anspruch zu nehmen und ihre Finanzierungsquellen zu diversifizieren.

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

Unseren langfristig angelegten Wachstumskurs werden wir auch im Geschäftsjahr 2016 fortsetzen. Dabei werden wir uns noch stärker auf das interne Wachstum durch einen klaren Fokus auf unsere strategischen Kern- und Wachstumsregionen konzentrieren und weiter kontinuierlich die Effizienz unserer Immobilienplattform optimieren. Durch Investitionen in unser Portfolio erhöhen wir die Attraktivität unserer Bestände und realisieren weiteres Miet- und Wertpotenzial. Auch in Zukunft beabsichtigen wir, durch den selektiven Erwerb konzentrierter Immobilienportfolios wertsteigernd und fokussiert zu wachsen.

G4-EC1 Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2015 erneut alle wesentlichen Kennzahlen deutlich gesteigert und eigene Prognosen übertroffen. Der Konzerngewinn lag mit EUR 1,2 Mrd. gut ein Drittel über dem Vorjahresergebnis. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Neubewertungsgewinn unserer Immobilien zurückzuführen. Das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ist um 36 % auf EUR 384,4 Mio. gestiegen. Dazu trugen insbesondere ein verbessertes Verkaufsergebnis von EUR 68,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,4 Mio.), niedrigere Verwaltungskosten von EUR 74,7 Mio. (Vorjahr: EUR 90,5 Mio.) nach vollständiger Integration der GSW sowie geringere Finanzierungsaufwendungen durch die erfolgreichen Refinanzierungen in den vergangenen zwei Jahren bei. Die Kostenquote (Cost Ratio) im Verhältnis zur Vertragsmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 14,4 % auf 11,8 % verringert. Die durchschnittliche Vertragsmiete betrug zum Jahresende EUR 5,89 pro m². Der liquiditätswirksame Steuer Aufwand der Deutsche Wohnen belief sich 2015 auf EUR 21,5 Mio. (2014: EUR 16,5 Mio.).

Die Personalkosten der Deutsche Wohnen beliefen sich im Berichtsjahr auf EUR 45,9 Mio. (Vorjahr: EUR 56,9 Mio.).

Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) ist dank der Zukäufe und operativer Verbesserungen im Bestand deutlich um 39 % auf EUR 303,0 Mio. beziehungsweise 25 % auf EUR 0,94 je Aktie gestiegen. Der Verschuldungsgrad (LTV) des Deutsche Wohnen-Konzerns reduzierte sich deutlich von rund 50 % auf 38 % zum Jahresende 2015. Einstimmig hat die Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,44 je Aktie, mit Gewinnberichtigung für das Geschäftsjahr 2014, beschlossen. Das entspricht einem Gesamtbetrag von EUR 129,9 Mio. (2013: EUR 57,4 Mio.) und einem Anteil von etwa 60 % des im Jahr 2014 erzielten FFO I. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung werden unsere Aktionäre für das Geschäftsjahr 2015 von einer um 23 % höheren Dividende von EUR 0,54 je Aktie profitieren. Unsere freiwilligen Ausgaben für das Gemeinwesen (inklusive Spenden) beliefen sich 2015 auf etwa EUR 146.500 (2014: rund EUR 91.000).

G4-EC2 Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation

Energie- und CO₂-Einsparungen sind reguläre politische Forderungen geworden, die auch die Immobilienwirtschaft betreffen. Die Deutsche Wohnen ist somit mittelbar vom Klimawandel und den daraus resultierenden Regulierungen zur Energieeffizienzsteigerung und Wärmedämmung im Wohnungsbestand betroffen. So wird in der Risikoinventur der Deutsche Wohnen das Thema Klimawandel indirekt in Form verschiedener Risiken berücksichtigt, zum Beispiel werden Änderungen im Gesetzgebungsverfahren (Energieeinsparverordnungen, neue Bauvorschriften, ökologische Gesetzgebungen) berücksichtigt und zu erwartende Änderungen bei Neubau und Bestandsbewirtschaftung entsprechend bewertet. Um den gesetzlichen Anforderungen nachzukommen, haben wir in das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D) investiert, mit dem wir die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern und den Einkauf und die Produktion von Energie optimieren.

Der Betrachtungszeitraum der Risikoinventur der Deutsche Wohnen ist auf eine Kurz- bis Mittelfristplanung ausgelegt und beinhaltet daher keine direkten Risiken zu langfristigen klimatischen Veränderungen. Laut des Berichts zu Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin⁴¹ im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin könnte bis Mitte des Jahrhunderts in Berlin/Brandenburg mit einem Temperaturanstieg von durchschnittlich 2,5 Grad Celsius zu rechnen sein. Es wird angenommen, dass die Sommer dadurch wärmer und die Winter feuchter werden. Daraus entsteht voraussichtlich kein Risiko für die Deutsche Wohnen, denn eine Veränderung des Mietermarktes und eine Gefährdung des Geschäftsbetriebs für das Unternehmen sind daraus nicht zu ersehen. Aufgrund des prognostizierten Temperaturanstiegs könnten Extremwetterlagen entstehen, wie zum Beispiel durch das Risiko der Überflutung der Bestände. In unserem Kernmarkt Berlin, der 73 % des Gesamtbestands ausmacht, besteht jedoch keine akute Hochwassergefahr. Unsere Mieter könnte generell eine Wasserknappheit durch Trockenheit im Sommer und eine dadurch abnehmende Qualität des Grundwassers betreffen. Da diese jedoch eigene Verträge mit den Wasserwerken eingehen, ist dies nur ein indirektes Risiko bezüglich Mieterzufriedenheit und durch die Deutsche Wohnen nicht direkt beeinflussbar.

G4-EC3 Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan

Die Deutsche Wohnen zahlte im Berichtsjahr EUR 3,6 Mio. (2014: EUR 3,5 Mio.) Pensionen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) an berechnete aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene. Insgesamt bestehen Pensionszusagen für 822 Mitarbeiter (davon 311 aktive Mitarbeiter und 511 ausgeschiedene Mitarbeiter und Rentner), die Rentenzahlungen auf Basis der Betriebszugehörigkeit und des Gehaltsniveaus bei Renteneintritt vorsehen (Vorjahr: 834 Mitarbeiter, davon 325 aktive und 509 Rentner).

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 ehemaligen Mitarbeiter der GSW besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst, der eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente umfasst.

Die Pensionsverpflichtungen des Konzerns lagen 2015 bei EUR 64,6 Mio. (2014: EUR 67,7 Mio.). Für die beitragsorientierten Altersversorgungen fielen Aufwendungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Vorjahr: EUR 8,2 Mio.) an. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für die beitrags- und die leistungsorientierte Altersvorsorge EUR 6,4 Mio. (Vorjahr: EUR 8,6 Mio.; vgl. Geschäftsbericht 2015, [127](#)). 2014 wurde im Zusammenhang mit der Integration und dem Mitarbeiterabbau der GSW mit dem Betriebsrat ein Sozialplan und Interessenausgleich über die Schließung der Holding vereinbart. Auch 2015 entstanden dadurch noch im Rahmen der zweiten und abschließenden Phase der Integration der GSW Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen in Höhe von EUR 11,6 Mio.

G4-EC4 Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten. Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und werden als Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Beide weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Darüber hinaus hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 0,1 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt.

⁴¹ Klimawandel und Kulturlandschaft Berlin, Bericht im Auftrag: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I, Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg, Berliner Forsten, Berliner Stadtgüter GmbH

ASPEKT: INDIREKTE WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Solider Wohnraum für zufriedene Mieter – das ist unser Kerngeschäft. Von unseren Investitionen in eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung profitieren jedoch nicht nur unsere Mieter über Wohnqualität und unsere Investoren über die Wertentwicklung unseres Portfolios und die Ausschüttung einer Dividende. Auch die umliegenden Quartiere und die lokale Wirtschaft, von denen wir Dienstleistungen und Materialien beziehen, ziehen ihren Nutzen daraus. Die Deutsche Wohnen hat ihr 2014 aufgelegtes Modernisierungsprogramm über EUR 280 Mio. inzwischen auf ein Investitionsvolumen von EUR 400 Mio. bis Ende 2018 aufgestockt. Allein auf Berlin entfallen rund 85% der geplanten Investitionen, die in Verbesserungen von Ausstattungsstandards und Gebäudezustand fließen. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir insgesamt EUR 182,1 Mio. beziehungsweise ca. EUR 20 pro m² (Vorjahreszeitraum: rund EUR 17 pro m²) für Instandhaltungen und Modernisierungen aufgewendet. Während die Instandhaltungsausgaben stabil blieben, haben wir unsere Ausgaben für Modernisierungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 50% signifikant gesteigert. Mehr als die Hälfte dieser Investitionen stammten dabei aus dem Modernisierungsprogramm in Höhe von EUR 400 Mio., das damit bereits auf einem sehr guten Weg ist.

Durch diese umfangreichen Investitionen in den Bestand beeinflussen wir nicht nur direkt die Wohn- und die Lebensqualität in den Quartieren. Sie fließen auch direkt in lokale Handwerksbetriebe wie Dachdecker, Reinigungsfirmen, Abfallentsorger, Gartenbauer, Schlosser, Elektriker, Sanitärfirmen, Transportunternehmen, Schlüsseldienste, Fliesen- und Bodenleger, Maler und Tischler. Im Bereich Mieterwechsel und laufende Instandhaltung während des Mietverhältnisses wurden 2015 die handwerklichen Tätigkeiten direkt von einem unserer Systemanbieter sowie von weiteren lokalen Handwerksfirmen aus dem Lieferantenstamm der Deutsche Wohnen ausgeführt.

Durch die fachgerechte Pflege unserer rund 30.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz erhalten wir zudem kulturelle Identität. Aufgrund gezielter Förderung historischer Bausubstanz verfügen wir über eine langjährige Erfahrung in der mit energetischer Sanierung verbundenen Denkmalpflege. So wurde die Deutsche Wohnen im November 2015 für die denkmalgerechte und mieterfreundliche Bestandssanierung der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015“ ausgezeichnet. Die Jury würdigte insbesondere, dass es gelungen ist, den ursprünglichen architekturhistorischen Charakter der Siedlung wiederherzustellen und dies mit einer weitreichenden energetischen Sanierung zu verbinden.

Darüber hinaus trägt die Deutsche Wohnen durch Austausch und Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern dazu bei, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Über die Wirksamkeit der jeweiligen Aktivitäten informieren sich auch unsere Mitarbeiter vor Ort, zum Beispiel in den Service-Büros, kontinuierlich. Unser soziales Engagement weiten wir speziell in den Bereichen aus, in denen wir unsere Kernkompetenzen besonders effektiv einsetzen können. Deshalb fördern wir verstärkt Maßnahmen, in denen das Thema „Wohnen“ eine entscheidende Rolle spielt. Ein Ergebnis ist die Kooperation mit dem Berliner Verein Hestia e.V., der Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, eine neue Wohnung vermittelt. Auch für das Projekt „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ stellt das Unternehmen Wohnungen bereit. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Trägern der Jugendhilfe unterstützen wir zudem jugendliche Flüchtlinge, die alleine nach Deutschland gekommen sind, und stellen ihnen Wohnungen zur Verfügung. Wir vermieten in unseren Quartieren gewerbliche Flächen günstig an soziale Einrichtungen und fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern finanziell.

G4-EC7 Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen und geförderten Dienstleistungen

Im zurückliegenden Geschäftsjahr lag der Investitionsschwerpunkt insbesondere auf der Fortsetzung mehrjähriger Projekte in den denkmalgeschützten Berliner Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre. So führen wir in der Zehlendorfer Waldsiedlung „Onkel Toms Hütte“ bereits seit 2007 in mehreren Abschnitten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den rund 800 Wohnungen durch. Um ein bauhistorisch und architektonisch besonders herausforderndes Projekt handelt es sich bei der Argentinischen Allee, Berlin, als Teil der Waldsiedlung „Onkel Toms Hütte“. Hier schloss die Deutsche Wohnen 2015 die originalgetreue Sanierung der Fassaden, Treppen und Fenster sowie die Aufwertung der Außenanlagen mit einer Investition von EUR 0,5 Mio. ab. In der Spanischen Allee in Berlin-Steglitz saniert die Deutsche Wohnen in der 1930 erbauten Wohnsiedlung seit Juni 2015 bis Ende 2016 mit etwa EUR 8 Mio. unter anderem die Gebäudehülle und -technik sowie Balkone und Leitungen. Auch in Elstal (bei Berlin) schreitet seit Sommer 2013 die denkmalgerechte Komplettsanierung der historischen Eisenbahnersiedlung mit einem Investitionsvolumen von insgesamt EUR 15 Mio. voran. Um mehr Wohnraum zu schaffen, werden wir hier zusätzlich die Dachgeschosse ausbauen.

Erfolgreich verlaufen auch die Sanierungsmaßnahmen in der Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf im Rahmen des Investitionsprogramms „Nationale UNESCO-Welterbestätten“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Rund EUR 8,2 Mio. (davon EUR 2,35 Mio. öffentliche Fördermittel) hat die Deutsche Wohnen seit 2009 in die denkmalgerechte Sanierung der Gebäudehüllen und die Wiederherstellung des Siedlungsgrüns investiert. Die Maßnahmen sind Teil einer umfassenden Komplettsanierung der Weißen Stadt, die 2017 abgeschlossen sein und insgesamt rund EUR 23 Mio. kosten wird. Die Weiße Stadt mit ihren 1.268 Wohnungen wurde 2008 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen. In die denkmalgerechte Sanierung der Berliner Ringsiedlung Siemensstadt, die seit 2008 ebenfalls auf der Welterbeliste der UNESCO steht, investiert die Deutsche Wohnen bis Ende 2016 weitere EUR 8,4 Mio.

In dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick modernisieren wir mit der Rixdorfer Straße, der Friedrich-List-Straße und dem Baumschulenweg drei weitere Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre. In die Bestände mit mehr als 1.000 Wohnungen investieren wir insgesamt rund EUR 23 Mio. in die umfassende energetische und denkmalgerechte Sanierung.

Im Sommer 2014 haben wir mit den umfangreichen Sanierungsarbeiten an dem rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassenden Bestand in der Hellersdorfer Promenade in Berlin begonnen. Die Arbeiten werden schrittweise erfolgen und voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen sein. Insgesamt investieren wir rund EUR 39 Mio. in die Ende der 1980er-Jahre erbaute Siedlung.

Die im Mai 2015 begonnenen Sanierungsarbeiten eines Gebäudes in Frankfurt-Sachsenhausen in Höhe von rund EUR 1,9 Mio. konnten bereits Mitte Dezember erfolgreich abgeschlossen werden. Das Deutsche Rote Kreuz wird als neuer Mieter über einen Zeitraum von 15 Jahren das Gebäude als Übergangwohnheim für Menschen in Wohnungsnot nutzen. In Hannover Sahlkamp-Mitte hat die Deutsche Wohnen für EUR 0,5 Mio. die Ende August 2015 begonnene Sanierung von 55 Balkonen in der Elmstraße und Schwarzwaldstraße Anfang Dezember erfolgreich abgeschlossen. Bis voraussichtlich Ende 2016 ist die umfassende Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudeblocks im Spessartweg vorgesehen. Die Kosten von insgesamt EUR 4,0 Mio. werden je zur Hälfte durch die Deutsche Wohnen und durch Programme der Städtebauförderung übernommen.

Mit unserem 2016 abgeschlossenen Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg sowie dem geplanten Neubaufvorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg – für das Anfang 2016 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans erteilt wurde – schaffen wir insgesamt über 700 neue Mietwohnungen in beliebten Ballungsgebieten. Auch darüber hinaus will die Deutsche Wohnen weitere Neubauprojekte initiieren: Insgesamt 1.700 Wohneinheiten könnten in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet kurz- bis mittelfristig entstehen. Auf lange Sicht sind sogar 7.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtinvestition von EUR 1,3 Mrd. geplant.

G4-EC8 Art und Umfang erheblicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen

Durch die Bewirtschaftung ihres Immobilienbestands vergab die Deutsche Wohnen 2015 allein im Bereich Mieterwechsel und laufende Instandhaltung rund 51.350 Einzelaufträge im Wert von etwa EUR 65 Mio. an lokale Handwerksfirmen und unsere Systemanbieter. Davon entfielen auf die Region Berlin/Brandenburg 34.853 Aufträge mit einem Auftragsvolumen von EUR 47,0 Mio. an regionale Handwerksfirmen. In der Region West wurden 13.710 Aufträge in einem Wert von EUR 16,0 Mio. ausgeführt. Auf die Region Mitteldeutschland entfielen 2.785 Aufträge mit einem Volumen von EUR 2,0 Mio.

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen die Neuausrichtung ihrer Spendenstrategie weiter vorangetrieben. Wir engagieren uns vor allem im sozialen Bereich im Umfeld unserer Bestände, wo wir unsere Kernkompetenzen besonders effektiv einsetzen können. Wir sind überzeugt, dass wir oftmals mit kleineren Aktivitäten an verschiedenen Orten mehr Effekte erzielen als mit einer großen Einzelaktion. Ein Fokus lag dabei 2015 auf der Unterstützung von Flüchtlingen und anderen bedürftigen Gruppen.

So unterstützten wir beispielsweise Integrations- und Begegnungsprojekte in Marzahn-Hellersdorf, Berlin, mit ca. EUR 20.000. Damit förderten wir unter anderem eine Umfrage der Alice Salomon Hochschule zur Erforschung von Potenzialen und Interessen der Anwohner sowie Menschen aus dem nahe liegenden Flüchtlingsheim. Auch den Weltrekord „Längster Picknicktisch der Welt“ im Quartier Kastanienboulevard als Begegnungsprojekt zwischen Anwohnern, Flüchtlingen, Studenten und Schülern unterstützten wir durch finanzielle Mittel und Bereitstellung von Gewerbeeinheiten. Gemeinsam mit dem Quartiersmanagement Zentrum Kreuzberg bauten wir einen Nachbarschaftstreff auf und unterstützten die Einrichtung mit EUR 5.000. In Berlin-Lichterfelde gewährten wir Mietfreiheit für das Stadtteilzentrum Steglitz und finanzierten die Projektstelle eines Mitarbeiters mit EUR 25.000.

Seit 2015 kooperieren wir mit Trägern der Jugendhilfe (Kinder- und Jugendhilfverbund gGmbH Berlin-Brandenburg, JaKuS e.V., Pad gGmbH) zur Unterstützung jugendlicher Flüchtlinge und haben bisher zehn Wohnungen in Hellersdorf und Lichtenberg bereitgestellt. Wir spendeten zudem EUR 10.000 für die Qualifizierung eines syrischen Sozialpädagogen und die Adaption des Wohnführerscheins an Bedürfnisse jugendlicher

Flüchtlinge. Zudem arbeitet die Deutsche Wohnen seit 2015 mit dem Berliner Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) zur Vermittlung von Wohnraum an Flüchtlinge zusammen.

Unsere Unterstützung für das Kinderhospiz „Sonnenhof“ in Berlin-Pankow weiteten wir über Spenden hinaus auf Bewirtschaftungsexpertise und Einkaufsvorteile mit einem Gesamtwert von EUR 13.000 aus. So konnte die Deutsche Wohnen durch Verhandlungen mit dem Energieversorger günstigere Strom- und Gaskonditionen für den Gebäudekomplex des Kinderhospizes erreichen.

In der Berliner Gropiusstadt förderten wir 2015 weiterhin das vom Malteser Hilfsdienst e.V. betriebene Familienzentrum Manna mit EUR 5.000. In einer von Hochhäusern geprägten Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in Hannover leisten wir seit 2012 Unterstützung für den Dachverband für soziale Einrichtungen, Spats e.V., mit dem Kinderhaus NaDu. 2015 förderte die Deutsche Wohnen das Projekt mit insgesamt rund EUR 29.000, unter anderem übernahm sie einen Teil der Gehaltskosten eines Sozialarbeiters. Gegenüber der in Frankfurt am Main ansässigen Luisa Haeuser-Frauen-Stiftung verzichteten wir jährlich auf EUR 13.744 Erbbaupachtzinsen und unterstützen damit den Betrieb einer Altenwohnanlage. Ebenso gewähren wir sowohl in ehemaligen GSW-Beständen in Spandau als auch in Deutsche Wohnen-Beständen in Hellersdorf ausgewählten Vereinen Mietfreiheit oder -vergünstigungen, um sie in ihrem sozialen Engagement zu unterstützen. Zudem haben wir auch 2015 diverse Projekte in unseren Siedlungen finanziell unterstützt, so zum Beispiel das Kreativprojekt der Staatlichen Ballettschule Berlin in der Wohnstadt Carl Legien sowie das Projekt „Märchenänderer“ in Neukölln, das die Kreativität benachteiligter Kinder fördert. Unsere Spenden für das Gemeinwesen erhöhten sich gegenüber 2014 um 60 % auf insgesamt EUR 146.500. Zudem sponserte die Deutsche Wohnen insgesamt 7.000 Kinderferienpässe in Berlin und Hannover im Wert von etwa EUR 90.000. Ab Mai 2016 werden wir außerdem den eintrittsfreien Mittwoch im Berliner Bröhan-Museum finanziell fördern.

ASPEKT: BESCHAFFUNG

Siehe Angaben zur Lieferkette G4-12.

G4-EC9 Anteil an Ausgaben für lokale Zulieferer

Siehe Angaben zur Lieferkette G4-12.

KATEGORIE: ÖKOLOGISCH

ASPEKT: MATERIALIEN

Der Materialverbrauch der Deutsche Wohnen fällt größtenteils in drei Hauptkategorien an: bei Großprojekten wie der Sanierung und Modernisierung von Wohnobjekten, in kleineren Projekten im Rahmen der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels sowie beim Neubau. Da die Projekte durch Subunternehmer ausgeführt werden, ist eine Angabe der Materialmengen oft nur teilweise möglich (siehe Lieferkette G4-12).

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

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

Lieferanten für den Neubau sind verpflichtet, den DGNB-Standard für nachhaltige Materialien einzuhalten. Dies wurde von allen Lieferanten schriftlich bestätigt.

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten und der Auftrags- und Rechnungsabwicklung wird der Ansatz eines „Papierlosen Büros“ verfolgt. Dafür werden Geschäftsprozesse weiter digitalisiert und eine papierlose Abwicklung sämtlicher Vorgänge angestrebt.

G4-EN1 Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen

Folgende relevante Materialmengen, die bei der Sanierung und Modernisierung, bei der laufenden Instandhaltung und beim Mieterwechsel sowie im Neubau durch die Deutsche Wohnen anfallen, konnten für das Berichtsjahr ausgewertet werden: Im Rahmen der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels wurden im Zusammenhang mit der Asbestsanierung 90 t Estrich als Austauschmaterial verbaut. Für die Wärmedämmung unserer Bestandsimmobilien wurden 1.438 m³ Styropor, 5.772 m³ Mineralwolle und 10.742 m³ Zellulose-Einblasdämmung verwendet. Das Ziel unserer Wohnungsbewirtschaftungsgesellschaft DWCF, Wärmedämmstoffe zukünftig nach ökologischen Kriterien auszuwählen, wurde somit erreicht.

Für den Neubau von 103 neuen Mietwohnungen in Potsdam-Babelsberg, davon zwölf als Reihenhäuser, können wir detailliertere Angaben machen. Hier wurden 1.075 m³ Beton, 18 t Betonwerkstein, 438 m³ Kalksandstein, 76 m³ Gipskarton, 85 m³ Zement, 37 t Kies, 226 t Stahl, 30 t Holz, 690 m³ Klinker-Mauerwerk sowie 80 m³ Putze verbaut. Für die Dämmung wurden 381 m³ Mineralwolle und 404 m³ Polystyrol verwendet. Die verwendeten Materialien werden durchgehend nach ihrer Recyclingfähigkeit ausgesucht.

An den Verwaltungsstandorten wurden 45,9 t Papier (2014: 45,0 t) verbraucht: davon 39,6 t Kopierpapier, 5,9 t Briefpapier und 0,4 t Formulare (2014: 38,2 t Kopierpapier, 5,9 t Briefpapier und 0,9 t Formulare).

G4-EN2 Anteil der Sekundärrohstoffe am Gesamtmaterialeinsatz

Die Deutsche Wohnen ist sich der ökologischen Vorteile von Recyclingmaterialien bewusst und versucht sie, wo möglich, einzusetzen. So haben beispielsweise die verbauten Fensterprofile einen Recyclinganteil von ca. 10 bis 15%.

ASPEKT: ENERGIE

Ein großer Anteil des weltweiten Energiebedarfs entfällt auf den Gebäudebereich. Laut dem Bundesumweltamt benötigen private Haushalte etwa 69 % der Energie für das Heizen und 15 % für die Warmwassererzeugung. Die restlichen 16 % verteilen sich auf Kochen, Kühlung, Beleuchtung und sonstige Elektrogeräte.⁵¹ Energetisch effiziente Wohngebäude stellen daher einen erheblichen Faktor bei der Erreichung der international vereinbarten Klimaziele dar. Mit rund 146.000 Wohneinheiten im Portfolio der Deutsche Wohnen sind wir uns unserer Verantwortung für das Erreichen dieser Ziele bewusst.

Der Großteil der Verbräuche fällt nicht in den Prozessen unserer Organisation an, sondern über unser Produkt, die Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Die Erfassung sämtlicher Verbrauchsdaten unserer Mieter – Energie, Wärme und Wasser – ist nicht möglich. Denn wie in der Wohnungsverwaltung üblich werden unsere Mieter nicht vollständig über die Deutsche Wohnen versorgt, sondern schließen eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen ab. Wo wir jedoch Messungen vornehmen können, weil etwa die Versorgung mit Wärme über eine Zentralheizung erfolgt, erfassen wir die relevanten Daten. Diese Verbräuche messen wir im Rahmen eines Pilotprojekts, das geeignete Wohnobjekte untersucht und das wir jährlich erweitern. Da wir die Grundgesamtheit des Pilotprojekts rückwirkend für 2014 angepasst haben, entsprechen die absoluten Daten denen des Like-for-like-Ansatzes und werden nicht separat ausgewiesen.

Für die effiziente Energienutzung in unseren Wohneinheiten sanieren und modernisieren wir unseren Bestand fortlaufend. Dafür investieren wir in Wärmedämmungsmaßnahmen und die Erneuerung von Heizanlagen ebenso wie in regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Hier kommt vor allem die dezentrale Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz. Für die Analyse des Bestands und die Erarbeitung individueller Konzepte zur Effizienzsteigerung und Verbrauchssenkung sind wir 2013 eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC eingegangen. Gemeinsam untersuchen wir systematisch die noch ungenutzten Potenziale, die in einer Verbesserung der Wärmedämmung oder moderner Anlagentechnik liegen.

Das fachliche Know-how des Gemeinschaftsunternehmens G+D liegt im Energieeinkauf, der Energieerzeugung sowie der Energieverteilung im Gebäude. Die Expertisen der G+D sind die Grundlage, um individuelle Versorgungskonzepte für unsere Bestandsobjekte zu entwickeln. So versorgt die G+D heute ca. 30 % des Portfolios der Deutsche Wohnen – was etwa 45.000 Wohneinheiten entspricht – über eine einheitliche Gas- sowie über eine gewerbliche Wärmelieferung. Zudem hat das Unternehmen seit 2013 bereits Wärmeerzeugungsanlagen für 4.000 Wohneinheiten saniert und betreibt diese nun selbst. Von diesen Effizienzgewinnen profitieren unsere Mieter und die Umwelt.

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

Auch unsere internen Geschäftstätigkeiten gestalten wir nach ökologischen Kriterien. Im Geschäftsjahr 2015 wurden über 65 Firmenfahrzeuge, die zum Großteil als gemeinsam genutzte Fahrzeuge in einem Pkw-Pool bereitgestellt werden, gegen Neufahrzeuge ausgetauscht. Vor der Anschaffung erstellte die Deutsche Wohnen eine Bedarfsanalyse in Bezug auf die monatliche Laufleistung, die Anzahl der täglichen Fahrten und deren Einzelkilometer pro Fahrt sowie die benötigte Fahrzeuggröße. Ein wichtiges Kriterium bei der Auswahl der neuen Fahrzeuge war ein geringer CO₂-Ausstoß. Auf Basis dieser Analysen entwerfen wir 2016 eine Emissionsrichtlinie für unseren Fuhrpark.

Im Rahmen des Energieaudits nach DIN EN 16247-1 führte die Deutsche Wohnen eine umfassende Datenerfassung der eigenen Energieverbräuche an den Verwaltungsstandorten durch, die durch Vor-Ort-Begehungen verifiziert und ergänzt wurde. Aus der Analyse dieser Daten wurden Energieeinsparpotenziale abgeleitet, bewertet und den Führungskräften in einem Bericht vorgelegt. Darauf aufbauend setzte die Deutsche Wohnen direkt Maßnahmen zur Optimierung der Energieflüsse im Unternehmen um und legte den Grundstein für weitere Maßnahmen im Jahr 2016.

⁵¹ Umweltbundesamt, Energieverbrauch der privaten Haushalte,
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/energieverbrauch-privater-haushalte>,
 Abruf: 12.04.2016

G4-EN3 Energieverbrauch innerhalb der Organisation

Für ihren Geschäftsbetrieb inklusive Fuhrpark hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr den Verbrauch von 1.476,2 MWh direkter Energie gemessen. In diesem Jahr ist erstmals ein erneuerbarer Energieträger durch einen mit Pellets beheizten Standort in der Erfassung hinzugekommen.

Für den gesamten Geschäftsbetrieb hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr einen Verbrauch indirekter Energie (Strom, Fernwärme) von 4.038,3 MWh gemessen. Den gesamten Eigenstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir seit 2012 zu 100 % mit Energie aus Wasserkraft.

Der Hausstrombedarf (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie technische Anlagen) unserer rund 140.000 vermieteten Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Bestand befunden haben, belief sich auf 31.555 MWh (2014: 30.940 MWh bei rund 140.000 Wohneinheiten). Den Hausstrom unseres vermieteten Bestands bezogen wir 2014 zu 100 % aus Wasserkraft, 2015 waren es 95%. Für den Bestand konnten wir den gesamten Erdgasverbrauch messen. Der angegebene Heizölverbrauch wird nur im Pilotprojekt an Heizungssystemen unter operativer Kontrolle gemessen und bezieht sich auf 10.062 Wohneinheiten. Er spiegelt demnach nicht den gesamten Bestand wider.

Für den 2015 fertiggestellten dritten Bauabschnitt des Neubaus in Potsdam-Babelsberg wurden 95,5 MWh Baustrom aus einem Energieträgermix mit 60 % erneuerbarer Energie verbraucht.

Der Gesamtverbrauch von Energie aus nicht erneuerbaren Energieträgern beträgt 162.748,4 MWh (585.894,24 GJ). Der Verbrauch aus erneuerbaren Energieträgern beträgt 31.111,2 MWh (112.000,32 GJ).

Like-for-like-Daten werden für die Verwaltungsstandorte inklusive Transport berechnet, da diese wiederkehrende und vergleichbare Verbräuche verursachen. Für den Neubau und die Bestandsdaten sind keine Like-for-like-Daten sinnvoll. Neubauprojekte erfolgen in Bauabschnitten und nicht regelmäßig genug, um sie mehrjährig auf gleicher Basis vergleichen zu können. Verbräuche im Bestand können aus datentechnischen Gründen nur Gesellschaften mit sich verändernder Wohneinheitenanzahl und noch nicht trennscharf einzelnen Immobilien zugeschrieben und auf Wohneinheiten umgerechnet werden.

Die Erfassung der Verbräuche im Fuhrpark zeigt eine Steigerung des Energieverbrauchs um 17%. Dieser Sprung resultiert aus dem Auslaufen von Leasingverträgen im Fuhrpark der ehemaligen GSW, deren Verbräuche über den Leasingvertrag abgerechnet wurden und daher nicht ausgewertet werden konnten, sowie aus deren Ersetzung durch Fahrzeuge im Fuhrpark der Deutsche Wohnen. Trotz der starken absoluten Zunahme ist eine Senkung des durchschnittlichen Kraftstoffverbrauchs um 5% durch die Anschaffung sparsamerer Fahrzeuge und eine sparsamere Fahrweise zu verzeichnen.

Energieverbrauch Deutsche Wohnen

MWh	Absolut		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Direkte Energie				
Erdgas (Verwaltung)	817,7	743,3	650,4	739,9
Erdgas (Bestand)	155.206	169.431		
Heizöl (Bestand)	1.422,6	1.343,6		
Heizöl (Verwaltung)	34,2	15,7	12,4	13,1
Pellets (Verwaltung)	0,9	0,9	0,9	0,9
Diesel (Neubau Heizung)	13,3	-		
Diesel (Neubau Baumaschinen)	41,9	-		
Benzin (Transport)	518,1	464,7	364,0	413,2
Diesel (Transport)	116,0	39,4	22,2	32,8
Indirekte Energie				
Strom (Verwaltung)	1.075,7	1.212,0	708,0	693,5
Strom (Bestand)	31.555	30.940		
Strom (Neubau)	95,5	167,4		
Fernwärme (Verwaltung)	2.962,6	3.011,3	1.523,4	1.405,7
Energieverbrauch Verwaltung	5.514,5	5.499,3	3.280,9	3.298,2
Energieverbrauch gesamt	193.859,5	207.369,3		

G4-EN4 Energieverbrauch außerhalb der Organisation

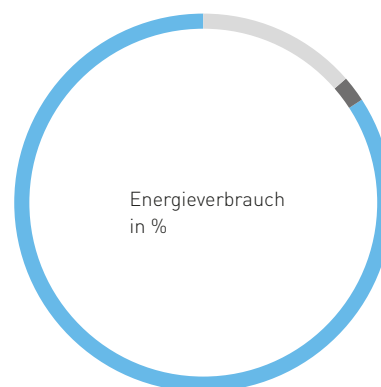
Die in unseren vermieteten Wohneinheiten gemessenen Energieverbräuche stellen die über zentrale Heizungssysteme erfassbaren Mieterverbräuche dar. Dieser Energieverbrauch hängt in großem Maße vom Heizverhalten der Mieter ab und kann von der Deutsche Wohnen nur indirekt durch Optimierungen von Zentralheizungen oder Wärmedämmungsmaßnahmen beeinflusst werden.

2015 konnten wir die im Pilotprojekt erfassten Wohnungen um 7.633 Einheiten erweitern und haben auch die Daten für 2014 rückwirkend auf diese Anzahl angepasst. Da für beide Jahre nun die gleiche Grundgesamtheit vorliegt, entsprechen die absoluten Zahlen denen des Like-for-like-Ansatzes.

Erdgas- und Heizölverbräuche durch Heizungssysteme unter operativer Kontrolle der Deutsche Wohnen sind bereits unter G4-EN3 als Verbräuche innerhalb der Organisation gekennzeichnet. Sie werden hier nochmals angegeben, um detailliertere Mieterverbräuche als unter CRE1 darstellen zu können. Im Zuge der Datenerweiterung hat die Deutsche Wohnen zudem die Fernwärme als weitere Energieform in die Erfassung aufgenommen. Für einen Großteil unseres vermieteten Bestands setzen wir Fernwärme ein, die oftmals aus der energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplung entsteht. Die Verbrauchsdaten für 2015 haben wir anhand der vom Deutschen Wetterdienst (DWD) veröffentlichten Klimafaktoren angepasst und werden diese im nächsten Bericht den realen Verbräuchen angleichen.

Die aktuell vorliegenden Daten für 2014 sind nicht direkt mit den im vergangenen Bericht veröffentlichten Daten vergleichbar. Im Bericht aus dem Vorjahr bildeten 21 Mietobjekte in Berlin mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m² Wohnfläche die Datenbasis, im vorliegenden Bericht sind es 30 Mietobjekte mit insgesamt 10.062 Wohneinheiten und rund 620.000 m² Wohnfläche.

Energieverbrauch Pilotprojekt Bestand



MWh	2015 ¹⁾	2014
■ Erdgas	8.651,0	8.218,7
■ Heizöl	1.422,6	1.343,6
■ Fernwärme	53.213,2	51.083,5
Energieverbrauch gesamt	63.286,8	60.645,8

¹⁾ Daten anhand von DWD-Klimafaktoren geschätzt

G4-EN5 Energieintensität

Die Energieintensität der Verwaltungsstandorte und der Wohneinheiten des Pilotprojektes wird pro Quadratmeter Nutz- beziehungsweise Wohnfläche berechnet. Aufgrund der rückwirkenden Anpassung der Berechnungsgrundlage ist ein direkter Vergleich mit den im Jahr 2014 berichteten Daten nicht möglich.

Energieintensität in Verwaltung und Bestand

MWh	2015	2014
■ Verwaltungsstandorte Deutsche Wohnen		
Verbrauchte Energie pro m ² Nutzfläche	0,121	0,124
■ Pilotprojekt Bestand		
Verbrauchte Energie pro m ² Wohnfläche	0,106	0,101

G4-EN6 Verringerung des Energieverbrauchs

In ihren Verwaltungsstandorten hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr entsprechend dem gesetzlich vorgeschriebenen Energieaudit nach DIN EN 16247-1 Begehungen der meisten Bürostandorte vorgenommen sowie Energieeffizienzmaßnahmen identifiziert und umgesetzt. Am ehemaligen Standort der GSW in der Goebelstraße 55a in Berlin fand ein Komplettumbau inklusive energetischer Sanierung statt. Dabei dämmten wir unter anderem die Außenwände und ersetzten in allen Büroräumen die mobilen Klimageräte durch energieeffiziente, fest installierte Geräte. Des Weiteren erfolgte eine nahezu vollständige Umstellung auf LED-Beleuchtung. Allein durch den Austausch der Beleuchtung konnte der Stromverbrauch um mehr als 43 % beziehungsweise um rund 6.200 kWh gesenkt werden. Der Standort Pfaffenwiese 300 in Frankfurt mit knapp 75 Mitarbeitern ist auf dem Gelände und im Gebäude eines ehemaligen Schwesternwohnheims aus den 1950er-Jahren untergebracht. Hier machte die Außenbeleuchtung mit einem Verbrauch von 8.100 kWh allein 10 % des Gesamtstrombedarfs aus. Mit den eingebauten LED-Leuchtmitteln spart die Deutsche Wohnen AG nun jährlich mehr als 88 % davon beziehungsweise rund 7.200 kWh Strom ein. Am Standort Schützenallee 3 in Hannover sparen wir durch die Abschaltung zweier überflüssiger Klimasplit-Geräte jährlich 15.800 kWh, durch den Austausch der Außenbeleuchtung jährlich weitere 3.200 kWh Strom ein. An einem weiteren Standort wurden moderne Klimaanlageanlagen und Dämmungen installiert. Darüber hinaus überprüfen wir Heizungsanlagen und Stromzähler auf ihr Optimierungspotenzial. Für eine dauerhafte Senkung der Energiekosten hat die Deutsche Wohnen für alle Verwaltungsstandorte ein Energiecontrolling eingeführt.

Das Effizienzprogramm für unsere IT-Infrastruktur „Green IT“ haben wir 2015 mit der Umrüstung der Computersysteme auf energiesparende „Thin Clients“ abgeschlossen. Diese Maßnahme soll eine Einsparung von rund 44,0 MWh pro Jahr erbringen.

Über eine interne Mitarbeiter-Email haben wir 2015 Tipps zum richtigen Verhalten gegeben, um Strom, Heizenergie und Kraftstoff im täglichen Arbeitsalltag einzusparen. Dabei handelt es sich um das komplette Ausschalten der Monitore beim Verlassen des Büros, das Anpassen der Bürobeleuchtung an die Tageshelligkeit, die Stoßlüftung der Büros anstelle von gekippten Fenstern sowie eine kraftstoffsparende Fahrweise der Firmenfahrzeuge.

G4-EN7 Senkung des Energiebedarfs von Produkten und Dienstleistungen

Die Senkung des Energiebedarfs von Gebäuden ist ein zentraler Baustein, um das 2-Grad-Ziel der Pariser Klimakonferenz 2015 zu erreichen. Die Deutsche Wohnen als eine der führenden Immobiliengesellschaften in Europa übernimmt hier Verantwortung und investiert in die Senkung des Energiebedarfs in ihren Wohneinheiten.

Das 2013 in Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC gegründete Gemeinschaftsunternehmen Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D) prüft systematisch die in unserem gesamten Bestand bestehenden Liegenschaften auf Energieeffizienzpotenziale. Die Analyse erfolgt datenbasiert und wird bei Bedarf durch eine Vor-Ort-Begehung verifiziert. Bundesweit hat das Unternehmen bisher über 1.140 Anlagen der Deutsche Wohnen überprüft und bewertet.

Im Berichtsjahr haben wir daraus resultierende Maßnahmen im Bestand umgesetzt. Neben Fassaden- und Kellerdecken-dämmungen wurde in einem Sonderprojekt eine Dachboden-dämmung von 1.500 Wohnungen durchgeführt. Diese führte zu einer Steigerung der Wärmedämmeigenschaften von 50 bis 70 %. In rund 740 Wohnungen wurden 520 neue Iso-Holzfenster und 2.160 neue Iso-Kunststofffenster eingebaut und die Wärmedämmeigenschaften der Fenster um ca. 50 % verbessert. In 260 Wohnungen wurden die Heizung und die Warmwasserbereitung modernisiert.

Bei der denkmalgerechten Bestandssanierung der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, ist es uns gelungen, den Primärenergiebedarf und die Emissionen um über 60 % zu reduzieren.

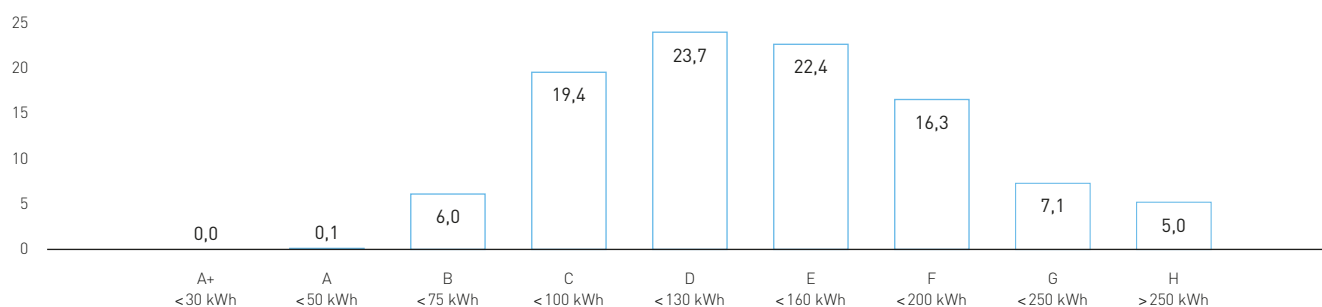
CRE1 Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden

Im Zuge der Energieeinsparverordnung haben wir die Energieintensität unseres Bestands analysiert. Erstmals sind in diesem Berichtsjahr auch die Wohneinheiten der GSW enthalten, womit die Datenerfassung rund 84 % des Gesamtbestands abdeckt. Rund 3 % des Bestands sind noch nicht klassifiziert, weitere 13 % stehen unter Denkmalschutz und bedürfen keiner Klassifizierung.

Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen spiegeln sich in der Energiebilanz unseres Bestands wider. Rund 72 % unserer Wohneinheiten liegen unter dem Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland von 160 kWh/m² pro Jahr.⁶¹ Circa 26 % unserer Wohneinheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 139,1 kWh/m² pro Jahr.

Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen¹¹ nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr
In %



¹¹ Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Die Daten umfassen rund 84 % des Gesamtbestands; abzüglich denkmalgeschützter Einheiten sind rund 3 % nicht klassifiziert.

ASPEKT: EMISSIONEN

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

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

⁶¹ Der Energieausweis: Steckbrief für Wohngebäude
<https://www.verbraucherzentrale.de/Der-Energieausweis-Steckbrief-fuer-Wohngebäude-4>,
Abruf: 27.01.2016

G4-EN15 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

Direkte Treibhausgasemissionen Deutsche Wohnen

t CO ₂ eq	Absolut		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Heizung (Verwaltung)	213,8	190,1	188,6	166,0
Transport (Verwaltung)	206,7	165,8	127,2	146,7
Heizung (Neubau)	4,3	-		
Baumaschinen (Neubau)	12,7	-		
Heizung (Bestand)	38.801,5	42.357,7		
Direkte THG-Emissionen Verwaltung	420,5	355,9	315,8	312,7
Direkte THG-Emissionen gesamt	39.239,0	42.713,6		

G4-EN16 Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)

Den gesamten Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir zu 100 % mit Energie aus Wasserkraft und damit CO₂-neutral. Für den Verbrauch des vermieteten Bestands beziehen wir zu 95 % Strom aus erneuerbaren Quellen (2014: 100%).

Indirekte Treibhausgasemissionen Deutsche Wohnen

t CO ₂ eq	Absolut		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Fernwärme (Verwaltung)	481,4	485,2	256,8	236,3
Strom (Bestand)	956,3	-		
Strom (Neubau)	9,8 ¹⁾	22,9 ²⁾		
Indirekte THG-Emissionen gesamt	1.447,5	508,1		

¹⁾ Emissionsfaktor des Energie und Wasser Potsdam (EWP) Energieträgermix nach § 42 EnWG, Stand 2014

²⁾ Emissionsfaktor des Energie und Wasser Potsdam (EWP) Energieträgermix nach § 42 EnWG, Stand 2013

G4-EN17 Weitere indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

Weitere Treibhausgasemissionen entstehen durch den Fernwärmebezug unserer Mieter.

Indirekte Treibhausgasemissionen Pilotprojekt Bestand

t CO ₂ eq	2015	2014
Fernwärme (Bestand)	8.248,1	7.917,9
Indirekte THG-Emissionen gesamt	8.248,1	7.917,9

G4-EN18 Intensität der THG-Emissionen

Treibhausgasintensität der Verwaltung

	2015	2014
t CO ₂ eq pro m ² Nutzfläche	0,017	0,017

G4-EN19 Reduzierung der THG-Emissionen

Da wir 95 % unseres Hausstroms (Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie der Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 140.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand) aus Wasserkraft – das heißt erneuerbaren Energien – beziehen, haben wir im Berichtsjahr 18.170,3 t CO₂-Äquivalente (2014: 16.315,9 t CO₂-Äquivalente) gegenüber einem Energiemix aus nicht erneuerbaren Energieträgern eingespart.

Inklusive des Stromverbrauchs unserer Verwaltungsstandorte von 1.075,7 MWh haben wir 2015 insgesamt rund 18.822,4 t CO₂-Äquivalente (2014: 16.955,0 t CO₂-Äquivalente) gegenüber einem nicht erneuerbaren Energiemix eingespart.

Die quantifizierbaren Maßnahmen zur Energieeffizienzsteigerung in den Verwaltungsstandorten führten zu einer Reduktion von 18,6 t CO₂-Äquivalenten.

Das neue Bike-Sharing-Konzept zur Mobilität innerhalb der Bestände und zwischen den Verwaltungsstandorten wurde gut angenommen. Daher wurden den Mitarbeitern 2015 weitere Firmenfahräder zur Verfügung gestellt, die einen Beitrag zur Einsparung von Emissionen leisten.

CRE3 Spezifische THG-Emissionen von Gebäuden

Treibhausgasintensität Pilotprojekt Bestand

	2015	2014
t CO ₂ eq pro m ² Wohnfläche	0,017	0,017

CRE4 Spezifische THG-Emissionen durch Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen

Für den 2015 fertiggestellten dritten Bauabschnitt des Neubaus in Potsdam-Babelsberg wurde im Verhältnis zur fertiggestellten Wohnfläche von 1.780 m² eine CO₂-Intensität von 0,015 t CO₂-Äquivalenten pro m² Wohnfläche berechnet. Der Anstieg gegenüber der Vorjahreszahl resultiert aus den in diesem Berichtsjahr einbezogenen Dieselverbräuchen.

G4-EN20 Emissionen Ozon abbauender Stoffe

Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine und in den 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.

G4-EN21 NO_x, SO_x und andere signifikante Luftemissionen

Die errechneten Staub-, Schwefel- und Stickstoffemissionen aus dem direkten Energiebezug inklusive messbarer Bestandsverbräuche sowie dem Fuhrpark der Deutsche Wohnen beliefen sich 2015 auf insgesamt 37,991 t (2014: 35,107 t). Im Neubau fielen 0,032 t Luftemissionen durch Dieselverbräuche an.

Luftemissionen Deutsche Wohnen

In t	2015	2014
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen		
SO ₂	3,508	3,317
NO _x	33,156	30,562
Staub	1,327	1,228
Neubau		
SO ₂	0,009	-
NO _x	0,022	-
Staub	0,001	-
Luftemissionen gesamt	38,023	35,107

ASPEKT: PRODUKTE UND DIENSTLEISTUNGEN

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

Unseren Bestand modernisieren wir fortlaufend, um eine effizientere Energienutzung zu erreichen. Dafür investieren wir in Wärmedämmungsmaßnahmen und die Erneuerung von Heizanlagen ebenso wie in regenerative oder effiziente Energieerzeugung. Hier kommt vor allem die dezentrale Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz. Für die Analyse des Bestands und die Erarbeitung individueller Konzepte zur Effizienzsteigerung und Verbrauchssenkung sind wir 2013 eine strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC eingegangen (siehe auch G4-EN7).

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

Neubauten betrachten wir ganzheitlich als Teil des umgebenden Quartiers, das direkten Einfluss auf die Aufenthalts- und Lebensqualität hat. Mit dem Ansatz eines „Stellplatzäquivalents“ untersucht die Deutsche Wohnen etwa, wie stark sich motorisierter Individualverkehr durch alternative Mobilitätskonzepte wie den öffentlichen Nahverkehr, Sharing-Angebote sowie Rad- und Fußverkehr ersetzen lässt. Investitionen können so in infrastrukturelle Ansätze umgeleitet werden, anstatt die baurechtlich vorgeschriebenen Parkplätze in Form von Tiefgaragen und Parkdecks für Pkws mit Verbrennungsmotor vorzuhalten. So kann dieses Planungsinstrument helfen, günstigeren und hochwertigeren Wohnraum zu schaffen, den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen zu fördern und eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in den Kommunen zu stärken.

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

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

G4-EN27 Umfang der Maßnahmen zur Verringerung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen

Die vermieteten Wohneinheiten der Deutsche Wohnen sollen hohen Ansprüchen hinsichtlich Gesundheit und Umwelt genügen. Dies ist primäres Ziel unseres Kerngeschäfts, an dessen Erreichung wir kontinuierlich arbeiten.

Asbesthaltige oder anderweitig schädliche Baumaterialien bestehender Gebäude entsorgen wir fachgerecht und ersetzen sie durch entsprechende Materialien. 2015 wurden 823 Maßnahmen zur Schadstoffbeseitigung hauptsächlich im Rahmen der Asbestbeseitigung in unseren Berliner Beständen umgesetzt. Dabei wurden potenziell gesundheitsgefährdende Bodenplatten und Fensterbänke gegen ungefährliche Materialien wie Estrich ausgetauscht. Kontaminierte Materialien entsorgen wir vorschriftsmäßig, damit von ihnen für die Umwelt keine Gefahr ausgeht.

Eine weitere Maßnahme zur ökologischen Einbettung der Gebäude sind Begrünungsprojekte. Darunter fällt die Begrünung von Fassaden wie auch von Außenflächen. Hier achten wir sowohl auf Ästhetik wie auch auf Biodiversitäts- und Erholungsaspekte.

In unseren Gebäuden verbaute Materialien werden auf ihre Verträglichkeit geprüft und entsprechend ausgewählt. Für Außenanlagen setzen wir beispielsweise Pflastersteine ein, die Schadstoffe im Boden binden können. Für den Neubau beachten wir baubiologische Kriterien und das Cradle to Cradle®-Konzept. Dämmungen in den leichten Innenwänden werden nicht wie üblich mit Mineralwolle-Fasern, sondern mit ökologischen und diffusionsoffenen Holzwolle-Leichtbauplatten ausgeführt. Diese sind baubiologisch unbedenklich und verfügen darüber hinaus bei geringerer Schichtdicke über einen höheren Schallschutz als vergleichbare Mineralwolle-Platten. Statt Plastikfenstern (PVC-Kette) verwenden wir Holz- und Holz/Alu-Fenster: Sie führen außen zu einem geringeren Sanierungsaufwand und tragen innen positiv zu Raumklima und -ästhetik bei. Kunststoff-Dispersionen werden durch Silikatfarben mit mineralischen Bindemitteln ersetzt.

Die Energiewende braucht Flächen für die Produktion erneuerbarer Energien, die die Deutsche Wohnen bereitstellen kann. Auf den Dächern ihrer Bestände betreibt sie – insbesondere in Brandenburg, Berlin, Sachsen und Sachsen-Anhalt – 79 Photovoltaik-Anlagen. Insgesamt ist eine Leistung von 1.318 kWp installiert, durch die ca. 1.075 MWh elektrische Energie pro Jahr produziert werden. Auch im Jahr 2015 wurden dadurch rund 622 t CO₂-Äquivalente gegenüber einem herkömmlichen Energieträgermix vermieden. Durch die Steigerung des Angebots erneuerbarer Energien konnte so kalkulatorisch ein Beitrag zur CO₂-Neutralität der Mieternutzung geleistet werden.

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

ASPEKT: BODENVERSCHLECHTERUNG, KONTAMINATION UND ALTLASTENSANIERUNG

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

CRE5 Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen

Im Berichtsjahr mussten keine Gebiete saniert werden.

ASPEKT: INSGESAMT

Die Deutsche Wohnen verfügt über kein formelles Umweltmanagement. Investitionen in den Umweltschutz beinhalten ressourcenschonende Maßnahmen an den Verwaltungsstandorten sowie im Bestand (siehe auch Managementansatz Energie).

G4-EN31 Die gesamten Aufwendungen und Investitionen für Umweltschutz nach Art

Im Jahr 2015 hat die Deutsche Wohnen in die Renovierung ihrer Verwaltungsstandorte ca. EUR 2,5 Mio. investiert, die auch energetische Effizienzsteigerungen berücksichtigt (siehe G4-EN6). Externe Kosten fielen für die Energieagentur im Rahmen des vorher erfolgten Energieaudits an.

Für die fachgerechte Schadstoffbeseitigung im Bereich der laufenden Instandhaltung im laufenden Mietverhältnis als auch im Mieterwechsel sind 2015 rund EUR 1,6 Mio. an Aufwendungen angefallen.

KATEGORIE: GESELLSCHAFTLICH

ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG

ASPEKT: BESCHÄFTIGUNG

Unser Ziel des qualitativen Wachstums setzt sich auch im Umgang mit den Mitarbeitern fort. Das Personalmanagement der Deutsche Wohnen setzt dafür auf strukturierte Mitarbeiterentwicklung und ein Talentmanagement, das die Mitarbeiter zur Entfaltung ihrer persönlichen Stärken befähigt. Im Mittelpunkt der Strategie steht dabei, die richtigen Mitarbeiter für die richtige Stelle intern zu identifizieren oder zum richtigen Zeitpunkt extern zu rekrutieren sowie sie zu integrieren, zu entwickeln und zu binden.

Sowohl die regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen in zweijährlichem Rhythmus als auch die seit 2015 jährlichen Mitarbeitergespräche liefern uns wichtige Erkenntnisse über die Fähigkeiten und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und bilden die Basis für unsere Personalentwicklungsmaßnahmen. Durch die Identifizierung von vorhandenen Kompetenzen, Potenzialen und Talenten unserer Mitarbeiter und die daraus abgeleitete zielgruppenspezifische Entwicklung dieser Talente wollen wir attraktive Karrierepfade und Entwicklungsmöglichkeiten öffnen. Dadurch erreichen wir nicht nur eine Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und der Rekrutierungsqualität, sondern auch die von uns bevorzugte Besetzung von Schlüsselfunktionen durch interne Kräfte sowie die verstärkte Bindung von Leistungsträgern und talentierten Mitarbeitern in unserer Belegschaft.

Im Jahresabschlussgespräch identifizieren wir dezidiert Kenntnisse und Fähigkeiten unserer Mitarbeiter für eine proaktive Steuerung und Planung von individuellen und zielgruppenspezifischen Weiterbildungsmaßnahmen. Durch die Identifikation von Schlüsselpositionen im Unternehmen führen wir im Rahmen einer strategischen Nachfolgeplanung eine gezielte Risikominimierung durch und können so die Fluktuationsquote senken.

Stehen keine für eine Stellenbesetzung geeigneten internen Fachkräfte zur Verfügung oder reichen diese zahlenmäßig nicht aus, wird der interne Talentpool um externe Leistungs- und Potenzialträger ergänzt. Dafür setzt die Deutsche Wohnen auf eine verstärkte Kommunikation ihrer Werte und ihrer Merkmale als attraktiver Arbeitgeber gegenüber potenziellen Kandidaten.

Zu unserer Arbeitgeberattraktivität trägt neben der qualitativen Aus- und Weiterbildung auch die strukturierte Einarbeitung mittels eines Onboarding-Prozesses bei, der neue Mitarbeiter durch individuelle Einarbeitungsleitfäden, ein Patensystem und Feedbackgespräche in der Probezeit in die Unternehmenskultur der Deutsche Wohnen integriert. Dieser wird fortlaufend evaluiert und bedarfsgerecht ausgebaut. Führungskräfte fördern wir in Entwicklungsprogrammen, in denen wir theoretische Fachkenntnisse und Unternehmens-Know-how optimal miteinander verknüpfen. Ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit vielfältigen Angeboten – beispielsweise Gesundheitstage, Massagen, Obstkörbe, die Teilnahme an sportlichen Aktivitäten sowie Vorteilsangebote eines Trainingsanbieters – rundet das Bild ab. Unsere guten Leistungen als Arbeitgeber haben wir uns im Mai 2016 durch die Zertifizierung „Fair Company“ bestätigen lassen.

G4-LA1 Gesamtzahl und Rate neu eingestellter Mitarbeiter sowie Personalfluktuationsrate nach Altersgruppe, Geschlecht und Region

Die Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen lag 2015 bei 9,5% (2014: 6,9%; ohne GSW) bedingt durch Strukturveränderungen im Zusammenhang mit der zweiten und abschließenden Phase der Integration der GSW. Die Personalfluktuationsquote berechnet sich aus der Anzahl der Mitarbeiter, die freiwillig oder aufgrund von Kündigung, Pensionierung oder Ableben aus dem Unternehmen ausscheiden, im Verhältnis zum Jahresdurchschnitt der Mitarbeiteranzahl.

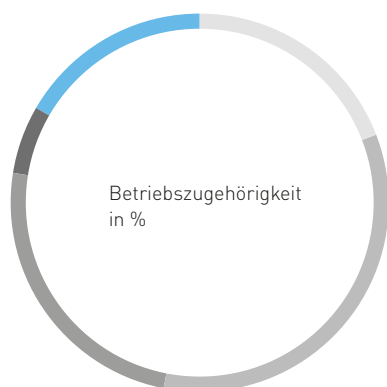
Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ist gegenüber dem Vorjahr von 10,3 Jahren auf 9,2 Jahre leicht gesunken.

Mitarbeiterfluktuation

	2015	2014 ¹⁾
Fluktuationsquote gesamt²⁾		
Anzahl Männer	27	13
Anzahl Frauen	42	21
Gesamt in %	9,5	6,9
Arbeitnehmerveranlasste Kündigungen		
Anzahl Männer	11	9
Anzahl Frauen	21	6
Gesamt in %	4,4	3,0

¹⁾ Aufgrund der Umstrukturierung im Zuge der GSW-Übernahme wurde die Fluktuationsquote 2014 ohne GSW berichtet.

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

Betriebszugehörigkeit ¹⁾

In %	31.12.2015	31.12.2014
■ Bis 1 Jahr	19,3	8,7
■ 1 bis 5 Jahre	34,0	30,9
■ 6 bis 15 Jahre	24,3	29,7
■ 16 bis 20 Jahre	5,9	9,9
■ Über 20 Jahre	16,5	20,8

¹⁾ Exkl. Hauswarten

G4-LA2 Betriebliche Leistungen, die nur Vollzeitbeschäftigten, nicht aber Mitarbeitern mit befristeten Arbeitsverträgen oder Teilzeitbeschäftigten gewährt werden, nach Hauptgeschäftsstandorten

Grundsätzlich gewährt die Deutsche Wohnen Voll- und Teilzeitangestellten sowie befristet beschäftigten Mitarbeitern und Auszubildenden dieselben fördernden Leistungen. 2014 haben wir freiwillige Sonderleistungen eingeführt, die unsere Mitarbeiter in besonderen Lebenslagen wie der Geburt eines Kindes, der Hochzeit oder dem Tod eines Angehörigen unterstützen. Weitere Angebote im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements, etwa Massagen, Obstkörbe, Gesundheitstage und Sportaktivitäten, stehen allen Mitarbeitern offen.

G4-LA3 Rückkehrrate an den Arbeitsplatz und Verbleibsrate nach der Elternzeit nach Geschlecht

46 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befanden sich 2015 in Elternzeit, 27 Mitarbeiter in Elternzeit kehrten in diesem Jahr an ihren Arbeitsplatz zurück.

Inanspruchnahme von Elternzeit

	2015	2014
In Elternzeit (Anzahl)	46	50
In %	6,1	6,4
Davon Frauen	38	42
Davon Männer	8	8
Rückkehrende Mitarbeiter (Anzahl)	27	18
Davon Frauen	19	11
Davon Männer	8	7
Anzahl Mitarbeiter, die nach Rückkehr mind. 12 Monate im Unternehmen waren	15	13
Davon Frauen	10	11
Davon Männer	5	2

ASPEKT: ARBEITNEHMER-ARBEITGEBER-VERHÄLTNIS

Für die Interessen der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen setzt sich die Ende 2007 eingerichtete Fokusgruppe ein. Diese Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe dient als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Berufszweigen und unterschiedlichen Standorten, jeweils ein Vertreter der Geschäftsführung der DWM und DWI sowie Vertreter der Personalabteilung treffen sich zweimal jährlich und greifen aktuelle Themen auf. Darüber hinaus ist der Vorstandsvorsitzende zu jedem Treffen eingeladen und in den überwiegenden Fällen auch anwesend, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen. Die besprochenen Themen und Ergebnisse werden den Mitarbeitern in Form eines Protokolls im Intranet sowie über den Mitarbeiter-Newsletter zugänglich gemacht. Ganzjährig stehen Ansprechpartner und anonyme Briefkästen für Anregungen oder Beschwerden zur Verfügung.

Die 2015 eingeführten strukturierten Mitarbeitergespräche enthalten einen an Führungskräfte gerichteten Feedback-Anteil und stellen einen Dialog zwischen dem Unternehmen und seinen Mitarbeitern dar. Darüber hinaus wird im Rahmen der regelmäßigen Mitarbeiterbefragung Feedback zum Unternehmen eingeholt.

G4-LA4 Mindestmitteilungsfristen von betrieblichen Veränderungen einschließlich der Angabe, ob diese in Kollektivvereinbarungen dargelegt sind

Wir informieren unsere Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen rechtzeitig sowie umfassend unter Beachtung der geltenden Gesetze. Dafür werden unter anderem die unter G4-26 genannten Informationskanäle genutzt.

ASPEKT: AUS- UND WEITERBILDUNG

Die Mitarbeiter sind Kern und Basis des Unternehmens. Mittels unserer strategischen Personalentwicklung und -gewinnung sichern wir uns die Fachkräfte, mit denen wir unsere hohen Ansprüche an die Unternehmensprofitabilität, die Bestandsqualität und den Kundenservice erfüllen können.

Für die Gewinnung von Nachwuchskräften setzt die Deutsche Wohnen vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. So können wir bedarfsgerecht mit der Immobilienwirtschaft bestens vertraute Fachkräfte entwickeln, die unser Unternehmen kennen und von den Vorteilen einer Beschäftigung bei der Deutsche Wohnen überzeugt sind. Jugendlichen bieten wir darum den Einstieg bei uns über bezahlte Schülerpraktika sowie über die Ausbildung zu Immobilienkaufmann/-frau und Kaufmann/-frau für Marketingkommunikation. Für 2016 prüfen wir das Angebot weiterer Ausbildungsberufe im Steuer- und Prüfungswesen. Zudem setzen wir Anreize für Höchstleistungen: Die „Jahrgangsbesten“ der Auszubildenden und als hervorragend bewertete Ausbilder werden mit einer Sondervergütung ausgezeichnet.

Studenten haben die Möglichkeit, als Praktikant, Werkstudent oder Trainee bei uns anzufangen. Nachwuchskräfte bekommen früh Projektverantwortung und lernen, ihre Projekte selbständig zu managen. Die von uns unterstützten und angebotenen dualen Studiengänge BWL/Immobilienwirtschaft als Bachelor und Technisches Facility Management mit dem Abschluss Bachelor of Engineering bieten die ideale Verknüpfung von praktischer Erfahrung und Hochschulkenntnissen, die sich in einem circa dreimonatigen Rhythmus abwechseln. Die dualen Studenten absolvieren die Theoriephasen an einer Hochschule wie der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR Berlin) und die Praxisphasen bei der Deutsche Wohnen.

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

Für eine hohe fachliche Expertise und die Weiterentwicklung persönlicher Kompetenzen setzen wir auf zielgerichtete individuelle Entwicklungsmöglichkeiten. Im Rahmen des Mitarbeitergesprächs werden Weiterbildungsbedarfe ermittelt und durch einen Methodenmix auf den Mitarbeiter zugeschnittene Maßnahmen angeboten. Grundsätzlich stehen die Fortbildungen für alle Mitarbeiter gleichermaßen offen.

Unsere Führungskräfte und unseren Führungskräftenachwuchs fördern wir umfänglich in internen Entwicklungsprogrammen, wodurch theoretische Fachkenntnisse und Unternehmens-Know-how optimal miteinander verknüpft werden. Rund 18% unserer heutigen Führungskräfte sind ehemalige Auszubildende. Führungskräfte haben die Möglichkeit, spezielle Schulungen und Coachings wahrzunehmen, die sie sowohl fachlich als auch im Umgang mit Mitarbeitern stärken.

G4-LA9 Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeiter nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie

Zum 31. Dezember 2015 waren 47 Auszubildende und Studenten bei der Deutsche Wohnen AG beschäftigt (Vorjahr: 58).

Im Rahmen unseres strategischen Talentmanagements richten wir Weiterbildung vor allem an fachlicher Zielsetzung und dem individuellen Bedarf aus. Mitarbeiterseminare bietet die Deutsche Wohnen zielgruppenspezifisch an, wie beispielsweise zum richtigen Umgang mit schwierigen Fällen in den Service-Büros und im Backoffice sowie Verhandlungstrainings für Projektmanager. Daneben stehen allgemeine Weiterbildungen, etwa zu Zeit- und Selbstmanagement, der gesamten Belegschaft offen. Um den Erfolg der Personalentwicklungsmaßnahmen besser messen zu können, wird die Deutsche Wohnen 2016 die Anzahl der Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter erfassen und ab dem nächsten Jahr berichten.

Im Jahr 2015 investierte die Deutsche Wohnen rund EUR 350.000 in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

G4-LA10 Programme für Kompetenzmanagement und lebenslanges Lernen, die zur fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit der Mitarbeiter beitragen und diese im Umgang mit dem Berufsausstieg unterstützen

Die Deutsche Wohnen unterstützt alle Mitarbeiter beim Erhalt ihrer fortdauernden Beschäftigungsfähigkeit. Dafür ermittelt sie in den Mitarbeitergesprächen den individuellen Bedarf und bietet den Mitarbeitern passgenaue Seminare und Trainings an.

Für die Mitarbeiter der ehemaligen GSW wurde eine Transfergesellschaft eingerichtet, die bei der Vermittlung neuer Beschäftigungsverhältnisse unterstützt hat. Ein Teil der Abfindung konnte in ein von der Deutsche Wohnen unterstütztes New Placement-Programm investiert werden, das professionelle Hilfestellung zur Neuorientierung am Arbeitsmarkt gibt.

G4-LA11 Prozentsatz der Mitarbeiter, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung erhalten, nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen konzernweite Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung eingeführt. Alle Mitarbeiter werden in diesen Jahresabschlussgesprächen durch die Vorgesetzten beurteilt und erhalten Feedback im Rahmen der Zielvereinbarungen und der Leistungsbeurteilung, auch als Basis für ihre individuelle Prämie. 2015 empfangen bereits 65% der Mitarbeiter qualitatives Feedback, 2016 werden es 100% der Mitarbeiter erhalten. Von den Führungskräften erhielten im Berichtsjahr 50% eine Leistungsbeurteilung. Darüber hinaus nimmt ab 2016 die Führungsebene direkt unterhalb des Vorstands an einem sogenannten 360-Grad-Feedback durch ihre Mitarbeiter, Kollegen der gleichen Führungsebene, aber auch durch ihre Vorgesetzten teil.

ASPEKT: VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT

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

Dass diese Regelungen grundsätzlich für alle Mitarbeiter gelten, wurde 2011 in unseren Verhaltensrichtlinien und Führungsgrundsätzen niedergelegt. Sie bilden den Rahmen für einen konstruktiven Umgang miteinander: Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller 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.

G4-LA12 Zusammensetzung der Kontrollorgane und Aufteilung der Mitarbeiter nach Mitarbeiterkategorie in Bezug auf Geschlecht, Altersgruppe, Zugehörigkeit zu einer Minderheit und andere Diversitätsindikatoren

Die Deutsche Wohnen fördert Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Über 65% der gesamten Belegschaft der Deutsche Wohnen sind Frauen. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Auf Führungsebene, bestehend aus Managing Director, Director und Manager mit Führungsverantwortung der Deutsche Wohnen, beträgt der Frauenanteil 51,7% und ist damit gegenüber 2014 (48,2%) leicht gestiegen. 65,5% der Führungskräfte sind unter 45 Jahre alt (2014: 61,1%).

In den Kontrollorganen liegt der Frauenanteil bei 0 %. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand für den Zielerreichungszeitraum bis 30. Juni 2017 wurde auf 0 % festgelegt. 11 % der Mitglieder der Kontrollorgane sind in der Altersgruppe von 30 bis 50 Jahre, 89 % sind älter als 50 Jahre.

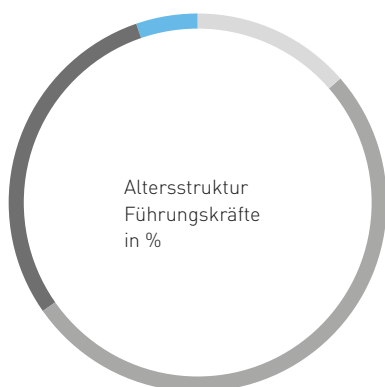
Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter bei der Deutsche Wohnen lag 2015 bei 41,3 Jahren (2014: 41,9 Jahre). Mit fast 40 % ist der Großteil der Mitarbeiter jünger als 35 Jahre, der Anteil der über 55-Jährigen liegt bei 10,7 % (2014: 14,9 %).

Die Schwerbehindertenquote der Deutsche Wohnen AG (Holding) lag über den gesetzlich festgelegten 5 %, die der DWCF und DWC lag im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die DWM, DWI und DWSC erfüllen die Vorgaben nicht und leisten ihren Beitrag über die Ausgleichsabgabe.

Anteil Frauen

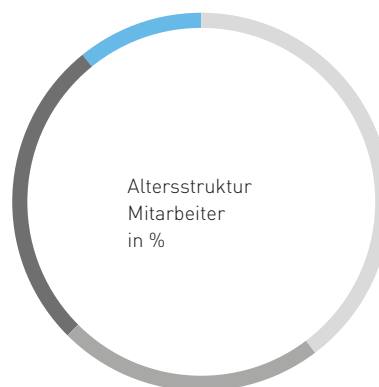
In %	31.12.2015	31.12.2014
Frauen	65,1	66,6
Frauen in Führungspositionen	51,7	48,2

Altersstruktur Führungskräfte



In %	31.12.2015	31.12.2014
Bis 35 Jahre	13,8	11,1
36 bis 45 Jahre	51,7	50,0
46 bis 55 Jahre	29,3	33,3
Über 55 Jahre	5,2	5,6

Altersstruktur Mitarbeiter



In %	31.12.2015	31.12.2014
Bis 35 Jahre	39,8	35,2
36 bis 45 Jahre	22,8	22,1
46 bis 55 Jahre	26,7	27,9
Über 55 Jahre	10,7	14,8

ASPEKT: GLEICHER LOHN FÜR FRAUEN UND MÄNNER

Wir wissen, dass unser Erfolg zu wesentlichen Teilen auf dem Engagement und der Motivation unserer Mitarbeiter beruht. Zu den Meilensteinen im letzten Jahr gehörte deswegen auch die Umsetzung der 2014 eingeführten leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur, die für einheitliche Standards sorgt und bisher positives Feedback durch die Mitarbeiter erhalten hat. Basierend auf einem Marktvergleich sämtlicher Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen sowie auf Branchen-Tarifverträgen definieren wir vier Gehaltsebenen. Die Eingruppierung der Angestellten in diese Stufen erfolgt aufgrund ihres Stellenprofils und ihrer Qualifikation. Diese Vergütung nach transparenten Regeln und nicht auf Verhandlungsbasis schafft Fairness.

G4-LA13 Verhältnis des Grundgehaltes und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern nach Mitarbeiterkategorie und Hauptgeschäftsstandorten

Die Bezahlung unserer Mitarbeiter erfolgt nach der Tätigkeit, Qualifizierung und Erfahrung des Mitarbeiters sowie Schwierigkeitsgrad und Verantwortung der Tätigkeit und orientiert sich am Leistungsprinzip. Frauen und Männer sind selbstverständlich gleichgestellt. Die im Berichtsjahr umgesetzte Vergütungsstruktur sorgt dafür, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden.

MENSCHENRECHTE

ASPEKT: GLEICHBEHANDLUNG

Die Gleichheit aller Menschen als Wert spiegelt sich in der Bedeutung der Menschenrechte für die Deutsche Wohnen wider. In ihrem Einflussbereich achtet sie auf deren Einhaltung und 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 gegen Zwangsarbeit treffen. Leiharbeitnehmer beschäftigen wir nur in Ausnahmefällen und verzichten auf unentgeltlich arbeitende Praktikanten. Da das Thema Menschenrechte für eine ausschließlich in Deutschland tätige Immobiliengesellschaft gesetzlich geregelt ist, gibt es bei der Deutsche Wohnen über Compliance-Richtlinien hinaus keine weiteren Verfahren.

Unsere Auftragnehmer im Neubau sind verpflichtet, den DGNB-Standard zu erfüllen. Dieser schreibt die Einhaltung von anerkannten ökologischen und sozialen Standards vor.

G4-HR3 Gesamtzahl der Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

Jegliches diskriminierende Verhalten wird innerhalb der Deutsche Wohnen prinzipiell nicht geduldet. Die Bestimmungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) sind allen Führungskräften der Deutsche Wohnen bekannt. Vorfälle von Diskriminierung wurden im Berichtsjahr nicht bekannt.

GESELLSCHAFT

ASPEKT: LOKALE GEMEINSCHAFTEN

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

Dieser Verantwortung wollen wir gerecht werden und engagieren uns in vielseitiger Weise für stabile Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere (siehe auch G4-EC7 und G4-EC8). Wir informieren Mieter zeitnah über anstehende bauliche Veränderungen und sind über vielfältige Wege, wie Service-Büros vor Ort oder Mieterversammlungen, erreichbar. Wir arbeiten kontinuierlich an einer guten Durchmischung der Viertel und wollen Randgruppen noch stärker integrieren. Um eine funktionierende Nachbarschaft zu unterstützen, treffen unsere Mitarbeiter in den Service-Büros eine bewusste Auswahl der Mieter. Für die Integration von Flüchtlingen arbeiten wir seit 2015 verstärkt mit Gemeinden und Vereinen zusammen. So konnten bereits an verschiedenen Standorten geeignete Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt werden.

Die Deutsche Wohnen beteiligt sich zudem an politischen Diskussionen rund um die Immobilienwirtschaft (siehe auch G4-26), beispielsweise zu den Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau. Dieser hinkt der Nachfrage nach Wohnungen in Ballungsgebieten hinterher, was steigende Wohnkosten zur Folge hat, die gerade einkommensschwächere Mieter belasten. Die Deutsche Wohnen hat erstmalig seit 20 Jahren wieder zwei Neubauprojekte initiiert, um dem zunehmenden Bedarf an städtischen Wohnungen zu begegnen. Hierbei knüpfen wir an die Traditionen der klassischen Moderne und der Arbeitersiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre an, deren innovative Wohnkonzepte mit hellen Räumen und praktischen Grundrissen auch heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Für die Klimafreundlichkeit und langfristig stabile Nebenkosten für unsere Mieter bauen wir dabei möglichst energieeffizient. In Potsdam-Babelsberg stellten wir bereits Ende 2015 auf einem 20.000 m² großen Gelände die ersten von insgesamt 103 neuen Mietwohnungen – davon 91 Geschosswohnungen und zwölf als Reihenhäuser – fertig.

Die komplette Wohnanlage wird mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der Stadt Potsdam versorgt und erfüllt den Energiestandard KfW 58. Für 2017 ist zur innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg der Baubeginn für ein zukunftsfähiges, modernes und nutzungsgemischtes Quartier mit insgesamt 600 zeitgemäßen Qualitätswohnungen geplant. Beide Projekte entsprechen durch ihre umfassende Lebenszyklusbetrachtung, umweltfreundlichen und hochwertigen Materialien sowie nachhaltigen Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte den Kriterien für nachhaltiges Bauen gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Sie bestätigte unseren Ansatz mit einer Auszeichnung (siehe auch CRE8).

G4-S01 Prozentsatz der Geschäftsstandorte, bei denen Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogramme umgesetzt wurden

Immer mehr Menschen werden zukünftig in Städten leben, in denen die Nachfrage nach Wohnraum und damit die Wohnkosten steigen. In den vergangenen sechs Jahren erhöhten sich beispielsweise in unserem Kernmarkt Berlin die Preise bei Neuvermietungen um ca. 54 % von EUR 5,85 pro m² auf EUR 8,99 pro m².⁷¹ Die durchschnittliche Vertragsmiete bei der Deutsche Wohnen betrug zum Jahresende EUR 5,89 pro m². Die Geschäftsgrundlage der Deutsche Wohnen basiert auf der Realisierung von Mietpotenzialen, auf die unsere Investoren vertrauen. Die Erschwinglichkeit von Wohnungen, die ausgeglichene Zusammensetzung der Bewohnerschaft in den Quartieren und die Investorenerwartungen müssen dabei gegeneinander abgewogen werden. Auch energetische Modernisierungen verlangen nach Investitionen, die auf die Miete umgelegt werden. Den Ausgleich mit den Interessen der Mieter bewerkstelligen wir jedoch mit Augenmaß. Die Mietsteigerungen von 3,5% im Berichtsjahr setzen sich wie folgt zusammen: 0,1% entfallen auf Modernisierungen, 1,2% sind auf Neuvermietungen und 2,2% auf reguläre Mietpiegelanpassungen zurückzuführen.

Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung erreicht die Deutsche Wohnen eine hohe Qualität und Attraktivität ihrer Bestände. Kombiniert mit unserer effizienten Verwaltung und den schnellen Bearbeitungszeiten in den Service-Büros halten wir den Leerstand auf niedrigem Niveau. Die durchschnittliche Leerstandsquote konnten wir gegenüber 2014 (2,2%) weiter auf 1,8% reduzieren.

Unseren Mietern stehen für ihre Anliegen täglich mehr als 300 Mitarbeiter in 19 Service-Büros vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt: beispielsweise über Mieterversammlungen, Mietersprechstunden, ein Mieterbüro vor Ort sowie persönliche Besuche durch unsere Mitarbeiter, um bauliche, aber auch finanzielle Themen zu besprechen und Bedürfnisse der Mieter zu erfragen. 2015 waren unsere Mitarbeiter dafür rund 250 Mal vor Ort. Im Mai 2015 folgten zudem etwa 100 Mieter der Einladung der Deutsche Wohnen zu einer innovativen und partizipativen Informations- und Dialogveranstaltung zur Neugestaltung der Außenanlagen in der Hellersdorfer Promenade. Für die ab 2017 geplante Nachverdichtung der Berliner Siedlung „Westend“ kombinierte die Deutsche Wohnen verschiedene Formen des Dialogs, wie einen Blog und eine geführte Besichtigung (siehe G4-S02).

Wie nicht in jedem der großen Wohnungsunternehmen üblich, verfügt die Deutsche Wohnen 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 Ratenzahlungen der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her. Das System der Berater wurde mit Beginn des Jahres 2016 auch auf die Mieter der GSW erweitert. Für unverschuldet in Not geratene Mieter gibt es den GSW-Sozialfonds, der von der Deutsche Wohnen seit Anfang 2016 unter dem Namen DW-Fonds weitergeführt wird. Dort können im Notfall finanzielle Zuschüsse beantragt werden, wenn kein ausreichender Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung oder keine Versicherungsansprüche bestehen.

⁷¹ Quelle: CBRE Wohnmarktreports 2009 bis 2015

G4-S02 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften

Ein zweites Neubauvorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung mit Baubeginn 2017 plant die Deutsche Wohnen im Stadtquartier „Westend“ in Berlin-Charlottenburg. Auf dem Gelände der in den 1950er-Jahren errichteten Siedlung soll ein zukunftsfähiges, modernes und nutzungsgemischtes Stadtquartier mit insgesamt 600 Qualitätswohnungen entstehen. Damit wird die mittlerweile fast 60 Jahre alte und mangelhafte Bausubstanz von derzeit 212 Wohnungen ersetzt. Die Wohnanlage kann nach dem Neubau etwa 300 bis 400 Familien mehr als heute eine Heimat bieten und dabei ihren offenen und grünen Charakter beibehalten. Um alle Bewohner auf dem Laufenden zu halten und gleichzeitig in den Gestaltungsprozess einzubeziehen, berichten wir auf der Webseite www.siedlung-westend.de regelmäßig über das Projekt, über eine Dialogplattform können Mieter und interessierte Bürger Fragen zur Quartierserneuerung stellen. Mitarbeiter der Deutsche Wohnen beantworten diese öffentlich und geben in einem Blog Einblick in den aktuellen Stand der Bauplanung. Um zudem mehr Transparenz über ihre Rolle als Bauherr zu schaffen, lud die Deutsche Wohnen im Herbst 2015 die Mieter der Siedlung zu einer geführten Besichtigung ihres 2016 fertiggestellten Neubaus in Potsdam-Babelsberg ein.

Die Deutsche Wohnen begann im Sommer 2014 mit umfangreichen Sanierungsarbeiten an ihrem Wohnungsbestand rund um die Hellersdorfer Promenade im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Um die Wohnqualität des Stadtquartiers mit seinen rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten zu erhöhen und die Identifikation der Mieter mit ihrer Wohnumgebung zu verbessern, investiert die Deutsche Wohnen ca. EUR 39 Mio. in die Sanierung (Wärmedämmung, Strangsanierung und neue Fassadenverkleidung). Um die Wünsche und Ideen der Mieter aufzunehmen, sie in den weiteren Planungsprozess zu integrieren und somit auch die Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier zu stärken, luden wir unsere Mieter zu einer innovativen und partizipativen Dialogveranstaltung ein. Fast 100 Teilnehmer nutzten die Gelegenheit, sich über die Planungen zu informieren und ihre eigenen Ideen für die Gestaltung der Außenanlagen einzubringen.

CRE7 Zahl der Personen, die freiwillig und unfreiwillig vertrieben und/oder umgesiedelt wurden, aufgeschlüsselt nach Projekt

Für das Neubauvorhaben zur innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg sollen gemäß Planung die existierenden 212 Wohnungen aus den 1950er-Jahren durch 600 Qualitätswohnungen ersetzt werden (vgl. auch G4-S02). Den derzeitigen Bewohnern wird gleichwertiger Ersatz aus dem Unternehmensbestand angeboten und Altmietern bekommen ein vorrangiges Mietrecht für die neu entstehenden Wohnungen. Um Umzüge innerhalb der Siedlung zu ermöglichen, sind mehrere Bauabschnitte geplant. Notwendige temporäre Umzüge unterstützt die Deutsche Wohnen finanziell.

PRODUKTVERANTWORTUNG

ASPEKT: KUNDENGESUNDHEIT UND -SICHERHEIT

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Mieter haben für uns oberste Priorität. Im Berichtsjahr haben wir EUR 113,5 Mio. im Bereich laufende Instandhaltung und Mieterwechsel aufgewendet. Dabei entfielen rund EUR 65 Mio. auf die laufende Instandhaltung und Reparaturen sowie EUR 48,1 Mio. auf die Maßnahmen im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel. 2015 wurden durchschnittlich EUR 4.026 (2014: EUR 3.359) im Rahmen der Neuvermietungen pro Wohnung investiert.

Bei Aufträgen über EUR 5.000 hat stets eine formelle Abnahme mit den Handwerkern zu erfolgen. Darüber wird ein gemeinsames, schriftliches Protokoll erstellt, aus dem sich die Abnahme und gegebenenfalls nachzubessernde Mängel ergeben. Im Falle eines verkehrssicherungsrelevanten Mangels haben Handwerker diesen unverzüglich zu beheben. Unsere Systemanbieter sind verpflichtet, die Deutsche Wohnen über alle erkannten oder vermuteten Mängel und Schäden unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen. Darüber hinaus haben sie die zu erbringenden Leistungen ständig auf Verbesserungsmöglichkeiten zu überprüfen, neue Erkenntnisse zu berücksichtigen und die Deutsche Wohnen fortlaufend auf entsprechende Möglichkeiten und eventuelle Notwendigkeiten hinzuweisen. All diese Schritte garantieren, dass jedem Mieter oder Käufer die Wohnung im bestmöglichen Zustand zur Verfügung gestellt wird – für eine hohe Lebensqualität.

Die Deutsche Wohnen beachtet gesundheitliche Aspekte der Bausubstanz auch in Bezug auf eingesetzte Materialien. Das Pilotprojekt zur Schaffung von 103 neuen Mietwohnungen in Potsdam-Babelsberg orientiert sich am Gütesiegel der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Zudem gründet es auf einem ganzheitlichen, nachhaltigen Planungsansatz unter Verwendung natürlicher und umweltfreundlicher Baumaterialien.

Sollte bei unseren Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten eine Asbestbeseitigung notwendig sein, halten wir selbstverständlich sämtliche notwendigen Standards ein (weitere Informationen siehe auch G4-EN27).

Unsere Mieter klären wir unter anderem mit dem Mietvertrag über das richtige Heizen und Lüften auf. Sollte es dennoch zu Schimmelbildung kommen, beseitigt ein Auftragnehmer den Schimmel fachgerecht, inklusive erforderlicher Folgearbeiten, und übergibt dem Mieter Belehrungsunterlagen. Zusätzlich dokumentiert der beauftragte Handwerker den Schimmelfall in Form eines „Datenerhebungsblatts“ und händigt dem Mieter ein Feuchtigkeitsmessgerät aus. Zum Brandschutz hat die Deutsche Wohnen auch 2015 den Einbau von jährlich ca. 10.000 Rauchwarnmeldern fortgesetzt. In ihren Berliner Beständen hat die Deutsche Wohnen bereits 2016 – noch vor dem Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung zur Ausstattung von Wohnungen mit Rauchwarnmeldern – mit dem Einbau begonnen.

Unseren Mietern wollen wir nicht nur ein gepflegtes, sondern auch ein sicheres und den Bedürfnissen entsprechendes Wohnumfeld bieten. So haben wir Ende 2015 damit begonnen, stufenweise ein neues Sicherheits- und Concierge-Konzept einzuführen. Gemeinsam mit den operativen Bereichen analysierten wir Sinnhaftigkeit und Kostenstruktur unterschiedlicher Sicherheits- und Concierge-Konzepte und identifizierten im Rahmen von Gefährdungsbeurteilungen Schwerpunktquartiere. Nahe gelegene Gebiete haben wir in sogenannte Satelliten zusammengefasst, um eine effizientere Planung hinsichtlich Qualität, Kosten, Leistung und einer optimalen Ausnutzung von Einsatzrädien zu realisieren. Somit erhöhen wir die Sicherheit in den Wohn- und Außenanlagen und beugen zudem Lärmbelastigungen, Verunreinigungen oder auch Vandalismus vor. Neben der Verkehrssicherungspflicht wurde hier auch die Baumkontrolle und Totholzabfuhr festgeschrieben. Ebenso werden sämtliche Spielplätze monatlich kontrolliert sowie einer qualifizierten Jahresinspektion unterzogen.

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

G4-PR1 Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, deren Auswirkungen auf Gesundheit und Sicherheit geprüft werden, um Verbesserungspotenziale zu ermitteln

Für den gesamten Bestand der Deutsche Wohnen gilt: Wir untersuchen unsere Wohneinheiten bei jedem Mieterwechsel auf Sicherheitsmängel und gesundheitliche Gefahren und beseitigen diese gegebenenfalls. Im Jahr 2015 wurden in Gebäuden mit ca. 21.600 Wohnungen die ortsfesten Elektro- und stationären Anlagen nach DGUV-V3, der gesetzlichen Unfallverhütungsvorschrift, geprüft. Dadurch konnten Mängel aufgedeckt und Unfälle vermieden werden. Die Kosten für die Prüfung lagen bei ca. EUR 520.000, für die Beseitigung der Mängel wurden ca. EUR 480.000 investiert. Weitere gesetzliche Vorgaben sehen zudem die Prüfung von Gasanlagen, von zentralen Warmwasseranlagen, Grundleitungsprüfungen – vor allem in Wasserschutzgebieten – sowie die regelmäßigen Sachkunde- und Sachverständigenprüfungen von technischen Anlagen vor.

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

G4-PR2 Gesamtzahl der Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit und Sicherheit, dargestellt nach Art der Folgen

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen uns bekannten Verstößen gegen Vorschriften oder freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen auf Gesundheit oder Sicherheit.

ASPEKT: KENNZEICHNUNG VON PRODUKTEN UND DIENSTLEISTUNGEN

Transparenz bezüglich unserer Produkte und Dienstleistungen gewährleisten wir über die jährliche Betriebskostenabrechnung, die dem Mieter detaillierte Auskunft über Verbräuche und Kosten gibt, sowie durch Informationen über eventuell anstehende bauliche Veränderungen. Mit Abschluss des Mietvertrages stellen wir unseren Mietern außerdem einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit. Unsere Betriebskostenabrechnungen sind transparent und übersichtlich gestaltet. Sollten dennoch Fragen auftauchen, stehen unseren Mietern für ihre Anliegen täglich mehr als 300 Mitarbeiter in 19 Service-Büros vor Ort sowie Mitarbeiter in unserem Service Center für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt (siehe auch G4-S01).

G4-PR3 Art der Produkt- und Dienstleistungsinformationen, die durch die Verfahren der Organisation für Informationen über und Kennzeichnung von Produkte(n) erforderlich sind, sowie Prozentsatz der maßgeblichen Produkt- und Dienstleistungskategorien, die solchen Informationspflichten unterliegen

Den Vorgaben der Novellierung der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) kommen wir nach und stellen Neumieter und Käufern einen Energieausweis zur Verfügung. Von der Verordnung ausgenommen sind unsere denkmalgeschützten Bestände. Mit Abschluss des Mietvertrages stellen wir unseren Mietern außerdem einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit. Die Betriebskostenabrechnungen sind transparent und übersichtlich gestaltet und so für die Mieter nachvollziehbar. Dies erreichen wir durch eine genaue Aufschlüsselung der Kostenarten sowie der angefallenen Kosten. Die Teilnahmegruppen sind klar und verständlich bezeichnet. Wir fügen der Abrechnung zudem einen Erläuterungstext bei. Bei Fragen stehen Mitarbeiter der Service-Büros vor Ort sowie Mitarbeiter in unserem Service Center für Auskünfte zur Verfügung.

Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen ihren Mietern frühzeitig Informationen bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise in Kontakt (siehe auch G4-S01).

G4-PR4 Gesamtzahl der Fälle von Nichteinhaltung von Vorschriften oder freiwilligen Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkte(n) und Dienstleistungen, dargestellt nach Art der Folgen

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen uns bekannten Verstößen gegen Vorschriften und freiwillige Verhaltensregeln in Bezug auf die Informationen über und die Kennzeichnung von Produkte(n) und Dienstleistungen.

G4-PR5 Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit

Unsere über 300 Mitarbeiter in den Service-Büros vor Ort und das zentrale Service Center stehen für sämtliche Anliegen der Mieter, auch Verbesserungswünsche, bereit. Auch über die unternehmenseigene Webseite gibt es die Möglichkeit der Kontaktaufnahme.

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

Im Zuge der Vermarktung lassen wir uns über die unabhängige Plattform www.immobilienscout24.de bewerten. Die Kunden können dort eine Benotung in den Kategorien Informationsgehalt Exposé, Erreichbarkeit, Beratung und Immobilie wie beschrieben abgeben. Das Bewertungsergebnis über die vergangenen zwölf Monate konnte auf 3,5 von 5 Sternen gesteigert werden (2014: 3,3 Sterne)⁸¹. 75% der rund 1.800 Kunden würden die Deutsche Wohnen weiterempfehlen.

Eine weitere Form der Einbindung unserer Mieter sind projektbezogene Mieterbeiräte, Mieterversammlungen sowie vor Ort eingerichtete Mieterbüros im Rahmen der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Berlin-Hellersdorf und in der Rixdorfer Straße sowie des Neubauvorhabens zur innerstädtischen Nachverdichtung des Stadtquartiers „Westend“ in Berlin-Charlottenburg (siehe auch G4-S01).

CRE8 Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung

Für die Deutsche Wohnen ist nachhaltiges Bauen ökologisch und zugleich ökonomisch sinnvoll. Unsere Neubauprojekte orientieren sich am Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) beziehungsweise am Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). So erreichen die Reihenhäuser in Potsdam-Babelsberg den Gold-Standard, unter anderem aufgrund der Berücksichtigung des Kreislaufprinzips Cradle to Cradle®, der Anforderungen des Instituts für Baubiologie + Nachhaltigkeit (IBN) und des sparsamen Umgangs mit Energie. Mit der Erfüllung des Energiestandards KfW 58 übertreffen die Häuser sogar den anspruchsvollen Standard KfW 70. Zudem werden die Wohnungen mit Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung der Stadt Potsdam beheizt, die einen sehr guten Primärenergiefaktor aufweist. Auch die Geschosswohnungsbauten zertifizieren wir mit dem Ziel des Gold-Standards. Sie übertreffen energetisch sogar leicht den KfW-55-Standard, der vergleichbar mit einer Passivhausbauweise ist.

Das Deutsche Wohnen-Projekt „Stadtquartier Westend“ in Berlin hat im Februar 2016 von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die höchste Auszeichnung „Platin“ erhalten. Damit ist die in Charlottenburg-Wilmersdorf geplante Siedlung eines der bundesweit ersten DGNB-vorzertifizierten Stadtquartiere mit Schwerpunkt Mietwohnungsbau. Bereits in dem zweistufigen Wettbewerbsverfahren mit national und international renommierten Architekturbüros nahmen Nachhaltigkeitsaspekte einen besonders hohen Stellenwert ein. Im Rahmen der DGNB-Vorzertifizierung wurden Projekt- und Planungsarbeiten nach insgesamt 45 Nachhaltigkeitskriterien geprüft. Diese erfüllte die Deutsche Wohnen zu 83,1%. Neben dem Masterplan bilden mehrere Gutachten unter anderem zur innovativen Energie- und Wasserversorgung des Quartiers, wohngesunden Materialien, aber auch zur nachhaltigen Mobilität oder attraktiven Freiraumgestaltung die Grundlage der Zertifizierung.

Für die denkmalgerechte und mieterfreundliche Bestandssanierung der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, Brandenburg, wurde die Deutsche Wohnen im November 2015 mit dem „Deutschen Bauherrenpreis Modernisierung 2015“ ausgezeichnet. Dieser wird vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, dem Bund Deutscher Architekten (BDA) und dem Deutschen Städtetag verliehen. Die Jury würdigte insbesondere, dass es gelungen ist, den ursprünglichen historischen Charakter der Siedlung wiederherzustellen und dies mit einer weitreichenden energetischen Sanierung zu verbinden.

⁸¹ <http://www.immobilienscout24.de/anbieter/deutsche-wohnen-gruppe/a8f9031eb35e66b77>, Abruf: 19.05.2016

EPRA SUSTAINABILITY PERFORMANCE MEASURES

Die Deutsche Wohnen berichtet in Übereinstimmung mit dem Standard der „EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting“ (EPRA sBPR). Die in diesem Bericht veröffentlichten Informationen erfüllen die Anforderungen der zweiten Ausgabe der EPRA sBPR vom September 2014.

Da die durch EPRA-Indikatoren abgefragten Daten eher gewerbliche Immobilienverwalter adressieren, die die Verbräuche in ihren Gebäuden direkt erheben können – wie etwa Eigentümer von Einkaufszentren –, ist die exakte Erfüllung durch die Deutsche Wohnen nicht möglich. Da die Mieter von Wohnimmobilienunternehmen Ressourcen von Drittanbietern beziehen, können die Unternehmen keine genauen Angaben zu den Verbräuchen in ihren Beständen machen. Deshalb finden sich die geforderten Daten nicht immer entsprechend der von der EPRA vorgesehenen Standardzuordnung zu den GRI-Indikatoren. In der EPRA-Tabelle stellen wir die tatsächlichen Zuordnungen der Deutsche Wohnen dar und erweitern sie um nachfolgende detaillierte Erläuterungen.

Water-Abs & Water-Lfl: Gesamtwasserentnahme nach Quellen

Der Wasserverbrauch der Verwaltungsstandorte ist teilweise geschätzt, da einige Standorte gemeinsame Verbrauchszähler mit im Gebäude liegenden Wohnungen nutzen. Auf Basis des Standorts Frankfurt wurde der mitarbeiterbezogene Wasserverbrauch ermittelt. Anhand dieser Kennzahl und der Mitarbeiterzahlen der anderen Standorte schätzen wir den jeweiligen Wasserverbrauch. Für Mieter- und Verkaufsbüros, die nur stundenweise genutzt werden, wird kein Wasserverbrauch berechnet und berücksichtigt.

Da die Daten aus dem Pilotprojekt Bestand für 2015 auf der Basis der Verbräuche aus dem vergangenen Jahr geschätzt wurden und bei Wasserverbräuchen im Bestand keine Hochrechnung auf der Basis von Verbraucherzahlen möglich ist, entsprechen die Daten für 2015 den Erfassungsdaten von 2014, ebenso wie die Daten für den Like-for-like-Vergleich. Im nächsten Jahr werden die Daten auf Basis der realen Verbräuche erfasst und berichtet.

Wasserverbrauch

Frischwasser in m ³	Absolut		Like-for-like	
	2015	2014	2015	2014
Verwaltungsstandorte Deutsche Wohnen	8.962,0	7.964,6	5.170,6	4.767,6
Neubau	224,0	–		
Pilotprojekt Bestand	613.075,9	613.075,9		

Water-Int: Spezifischer Wasserverbrauch von Gebäuden

Wasserintensität

Frischwasser m ³ pro m ² Nutz-/Wohnfläche	2015	2014
Verwaltungsstandorte Deutsche Wohnen	0,222	0,198
Pilotprojekt Bestand	0,988	0,988

Waste-Abs: Gesamtgewicht des Abfalls nach Art und Entsorgungsmethode

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen inklusive der GSW 86,2 t Papier der Wiederverwertung zugeführt. Der überproportionale Anstieg gegenüber dem vergangenen Berichtsjahr wurde durch die einmalige Entsorgung von Altakten der GSW in Höhe von 42,1 t verursacht. Weitere Daten über ungefährliche Arten von Abfall – ob aus unserer Geschäftstätigkeit oder den vermieteten Wohneinheiten – sind aufgrund von Gemeinschaftstonnen oder geschätzten Volumenangaben nicht belastbar und werden daher nicht berichtet.

Die im Rahmen von geplanten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen angefallenen gefährlichen Abfälle lassen wir durch qualifizierte Entsorgungsunternehmen beseitigen und erfassen dies über elektronische Einzelentsorgungsnachweise. Diese Dienstleister entsorgten im Berichtsjahr 21,8 t polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) beziehungsweise teerhaltige Dachpappe, 8,8 t künstliche Mineralfasern (KMF) und 14,2 t mit Holzschutzmittel behandeltes A4-Holz sowie bei Asbestsanierungen 3,7 t Asbest, 6,7 t Flexplatten und 3,7 t Schleifstaub.

Im Rahmen der laufenden Instandhaltung wurden 2015 bei Asbestsanierungen 305,9 t asbesthaltiger Abfall bestehend aus 90,2 t Flexplatten, 108,5 t Schleifstaub und Fräsgut, 10,4 t Flexplatten und Schleifstaub sowie 96,8 t asbesthaltigen Fensterbänken über qualifizierte Entsorger über Sammelentsorgungsnachweise größtenteils unter Tage beseitigt. Nach der Sanierung von Nachtspeicheröfen wurden 0,1 t künstliche Mineralfasern (KMF) entsorgt.

Entsorgte Abfälle

In t	2015	2014
Ungefährliche Abfälle		
Papier ¹⁾	86,2 ²⁾	36,0
Gefährliche Abfälle		
Asbesthaltiger Abfall ³⁾	319,8	66,7
PAK	21,8	-
KMF	8,9	-
A4-Holz	14,2	-

¹⁾ Recycling

²⁾ Davon einmalig 42,1 t durch die Entsorgung von Altakten der GSW

³⁾ Entsorgung größtenteils unter Tage

EPRA-Tabelle Deutsche Wohnen

Code	EPRA-Indikator	Typ	Erfüllungsort	Zusätzliche Informationen
EPRA Sustainability Performance Measures				
Elec-Abs	Gesamter Stromverbrauch	Kern	G4-EN3	Für Gesamtbestand ausgewiesen.
Elec-LfL	Gesamter Like-for-like-Stromverbrauch	Kern	G4-EN3	Like-for-like-Angaben für Gesamtbestand von 140.000 ganzjährig gehaltenen Wohneinheiten aufgrund fehlender Zuordenbarkeit nicht realisierbar.
DH&C-Abs	Gesamtverbrauch indirekte Energie für Fernwärme und Kühlung	Kern	G4-EN4	Für Pilotprojekt ausgewiesen.
DH&C-LfL	Gesamtverbrauch indirekte Energie Like-for-like für Fernwärme und Kühlung	Kern	G4-EN4	Like-for-like-Angaben des Pilotprojekts entsprechen durch identische Grundgesamtheit den absoluten Daten.
Fuels-Abs	Gesamter Kraftstoffverbrauch	Kern	G4-EN3, G4-EN4	Für Gesamtbestand und Pilotprojekt ausgewiesen.
Fuels-LfL	Gesamter Like-for-like-Kraftstoffverbrauch	Kern	G4-EN4	Like-for-like-Angaben für Gesamtbestand von 140.000 ganzjährig gehaltenen Wohneinheiten nicht realisierbar. Like-for-like-Angaben des Pilotprojekts entsprechen durch identische Grundgesamtheit den absoluten Daten.
Energy-Int	Energieintensität Gebäude	Kern	CRE1	
GHG-Dir-Abs	Gesamte direkte Treibhausgasemissionen	Kern	G4-EN15, G4-EN17	
		Zusätzlich	G4-EN15, G4-EN20	
GHG-Indir-Abs	Gesamte indirekte Treibhausgasemissionen	Kern	G4-EN16, G4-EN17	
GHG-Dir-LfL	Gesamte direkte Like-for-like-Treibhausgasemissionen	Kern	G4-EN16, G4-EN17	Like-for-like-Angaben für Gesamtbestand von 140.000 ganzjährig gehaltenen Wohneinheiten nicht realisierbar. Like-for-like-Angaben des Pilotprojekts entsprechen durch identische Grundgesamtheit den absoluten Daten.
GHG-Indir-LfL	Gesamte indirekte Like-for-like-Treibhausgasemissionen	Kern	G4-EN16, G4-EN17	Like-for-like-Angaben des Pilotprojekts entsprechen durch identische Grundgesamtheit den absoluten Daten.
GHG-Int	Treibhausgasintensität von Gebäuden durch Energieverbrauch	Kern	CRE3	
Water-Abs	Gesamter Wasserverbrauch	Kern	Water-Abs	
		Zusätzlich		Den Wasserverbrauch aus ihren Geschäftstätigkeiten hat die Deutsche Wohnen komplett mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz gedeckt.
Water-LfL	Gesamter Like-for-like-Wasserverbrauch	Kern	Water-LfL	
Water-Int	Wasserintensität Gebäude	Kern	Water-Int	

Code	EPRA-Indikator	Typ	Erfüllungsort	Zusätzliche Informationen
Waste-Abs	Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg	Kern	Waste-Abs	
Waste-LfL	Like-for-like-Gesamtgewicht des Abfalls nach Entsorgungsweg	Kern		Eine Like-for-like-Berechnung für das Altpapier kann momentan nicht durchgeführt werden, da die Papierabfälle keinen einzelnen Standorten zugerechnet werden können. Die gefährlichen Abfälle aus Bestands-sanierungen fallen nur singulär an und eine Like-for-like-Berechnung hätte damit keine Aussagekraft.
Cert-Tot	Art und Anzahl der nachhaltig zertifizierten Bestände	Kern		Zertifizierung des aktuellen Bestands aufgrund der Gesamtanzahl von rund 146.000 Wohneinheiten wirtschaftlich nicht realisierbar.
		Zusätzlich	CRE8	Nachhaltigkeitszertifizierungen im Neubau ausgewiesen (100%).
Allgemeine Empfehlungen				
5.1	Organisatorische Grenzen	Kern	G4-12, G4-17, G4-18, G4-23, CRE1	
5.2	Abdeckung	Kern	G4-23	Zusätzliche Informationen teilweise direkt im jeweiligen Indikatortext.
5.3	Schätzung des Verbrauchs durch Anlagen im Besitz des Vermieters	Kern	G4-22, G4-EN4	
5.4	Prüfung durch Dritte	Kern		
5.5	Grenzen – Veröffentlichung von Vermieter- und Mieterverbräuchen	Kern	G4-22, G4-23, DMA Energie, EPRA	
		Zusätzlich	G4-22, G4-23, DMA Energie, EPRA	
5.6	Normalisierung	Kern	G4-EN5, CRE1, G4-EN18, CRE3, CRE4, Water-Int	
5.7	Analyse – Segmentanalyse (nach Immobilientyp, geografischer Lage)	Kern	G4-8	Siehe auch Immobilienportfolio im Geschäftsbericht 2015, S. 54 .
5.8	Veröffentlichung zu eigenen Verwaltungsstandorten	Kern	G4-22, G4-23, Kategorie: Ökologisch	
5.9	Ergänzende Informationen zur Leistung	Kern	G4-1, G4-2, G4-27	
5.10	Aufnahme der EPRA Sustainability Performance Measures in Unternehmensberichte	Kern	Nachhaltigkeitsbericht	
Andere zu berücksichtigende Punkte				
6.1	Wesentlichkeit		G4-18, G4-19, G4-20, G4-21	
6.2	Return On Carbon Emissions (ROCE)			
6.3	Sozioökonomische Indikatoren mit Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistung		Aspekt: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen, Aspekt: Lokale Gemeinschaften	
6.4	Transport			Es gab keine erheblichen ökologischen Auswirkungen durch den Transport von Mitarbeitern.
6.5	Kühlmittelgase		G4-EN20	

■ Nicht berichtet

GRI-INHALTSINDEX



Die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2015 der Deutsche Wohnen erfolgte in Übereinstimmung mit den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) und erfüllt die Option „Kern“. Es wurden die seit Mai 2013 gültigen G4-Richtlinien angewendet.

Dabei wurde auch der GRI G4 Construction & Real Estate Sector Disclosure (CRE), die Ergänzung für die Bau- und Immobilienbranche, berücksichtigt.

	Seite	Auslassungen
ALLGEMEINE STANDARDANGABEN		
Strategie und Analyse		
G4-1 Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	3	
G4-2 Zentrale Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken und -chancen	4	
Organisationsprofil		
G4-3 Name des Unternehmens	5	
G4-4 Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	5	
G4-5 Hauptsitz des Unternehmens	6	
G4-6 Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt	6	
G4-7 Rechtsform und Eigentümerstruktur	6	
G4-8 Wesentliche Märkte	6	
G4-9 Größe des Unternehmens	7	
G4-10 Mitarbeiter nach Beschäftigungsverhältnissen, Geschlecht und Regionen	7	
G4-11 Mitarbeiter unter Kollektivvereinbarungen	8	
G4-12 Lieferkette des Unternehmens	8	
G4-13 Signifikante Änderungen im Berichtszeitraum	10	
G4-14 Umsetzung des Vorsorgeprinzips	11	
G4-15 Unterstützung externer Initiativen	11	
G4-16 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	12	
Ermittelte wesentliche Aspekte und Grenzen		
G4-17 Liste der konsolidierten Unternehmen	12	
G4-18 Vorgehensweise zur Auswahl der Berichtsinhalte	12	
G4-19 Sämtliche wesentliche Aspekte	14	
G4-20 Wesentliche Aspekte innerhalb des Unternehmens	14	
G4-21 Wesentliche Aspekte außerhalb des Unternehmens	14	
G4-22 Neudarstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten	15	
G4-23 Wichtige Änderungen des Berichtsumfangs und der Grenzen von Aspekten	15	
Einbindung von Stakeholdern		
G4-24 Einbezogene Stakeholdergruppen	16	
G4-25 Auswahl der Stakeholder	16	
G4-26 Ansätze für den Stakeholderdialog (Art/Häufigkeit)	16	
G4-27 Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder	18	
Berichtsprofil		
G4-28 Berichtszeitraum	22	
G4-29 Datum des letzten Berichts	22	
G4-30 Berichtszyklus	22	
G4-31 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	22	
G4-32 Option der Übereinstimmung und GRI-Inhaltsindex	22	
G4-33 Externe Prüfung des Berichts	22	
Unternehmensführung		
G4-34 Führungsstruktur	22	
G4-35 Delegation von Vollmachten für wirtschaftliche, ökologische und soziale Themen	23	
G4-36 Zuständigkeit für wirtschaftliche, ökologische und soziale Themen	23	

	Seite	Auslassungen	
G4-37	Konsultationsverfahren zwischen Stakeholdern und Vorstand/Aufsichtsrat	23	
G4-38	Zusammensetzung Vorstand/Aufsichtsrat und dessen Komitees	24	
G4-39	Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden	24	
G4-40	Nominierungs- und Auswahlverfahren für Aufsichtsrat/Vorstand	24	
G4-41	Mechanismen zur Vermeidung von Interessenkonflikten	25	
G4-42	Rolle des Vorstands/Aufsichtsrats bei der Festlegung von Zielen, Werten und Strategie	25	
G4-43	Weiterentwicklung kollektiver Kenntnisse des Vorstands/Aufsichtsrats	25	
G4-44	Leistungsbeurteilung des Vorstands/Aufsichtsrats	26	
G4-45	Rolle von Vorstand/Aufsichtsrat bei der Ermittlung von nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen	26	
G4-46	Rolle von Vorstand/Aufsichtsrat bei der Überprüfung der Wirksamkeit der Risikomanagementverfahren	26	
G4-47	Häufigkeit der Überprüfung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen durch Vorstand/Aufsichtsrat	27	
G4-48	Überprüfung und Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts des Unternehmens	27	
G4-49	Mitteilungsverfahren kritischer Anliegen an Vorstand/Aufsichtsrat	27	
G4-50	Kritische Anliegen, die an Vorstand/Aufsichtsrat berichtet wurden	27	
G4-51	Vergütungspolitik und -kriterien für Vorstand/Aufsichtsrat	27	
G4-52	Prozess zur Festlegung der Vergütung	27	
Ethik und Integrität			
G4-56	Grundsätze, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	28	
G4-57	Verfahren zur Ratsuche betreffend ethisches und gesetzeskonformes Verhalten	28	
G4-58	Mechanismen zur Meldung von unethischem oder gesetzeswidrigem Verhalten	28	
SPEZIFISCHE STANDARDANGABEN			
Kategorie: Wirtschaftlich			
Aspekt: Wirtschaftliche Leistung – Managementansatz		30	
G4-EC1	Direkt erwirtschafteter und verteilter wirtschaftlicher Wert	31	
G4-EC2	Durch den Klimawandel bedingte finanzielle Folgen und andere Risiken und Chancen für die Aktivitäten der Organisation	31	
G4-EC3	Deckung der Verpflichtungen der Organisation aus dem leistungsorientierten Pensionsplan	32	
G4-EC4	Finanzielle Unterstützung seitens der Regierung	32	
Aspekt: Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen – Managementansatz		33	
G4-EC7	Entwicklung und Auswirkung von Infrastrukturinvestitionen und geförderten Dienstleistungen	34	
G4-EC8	Art und Umfang erheblicher indirekter wirtschaftlicher Auswirkungen	35	
Aspekt: Beschaffung – Managementansatz		35	
G4-EC9	Anteil an Ausgaben für lokale Zulieferer	35	
Kategorie: Ökologisch			
Aspekt: Materialien – Managementansatz		36	
G4-EN1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	36	
G4-EN2	Anteil Sekundärrohstoffe am Gesamtmaterialiesatz	36	
Aspekt: Energie – Managementansatz		37	
G4-EN3	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	38	
G4-EN4	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	39	
G4-EN5	Energieintensität	39	
G4-EN6	Verringerung des Energieverbrauchs	40	
G4-EN7	Senkung des Energiebedarfs von Produkten und Dienstleistungen	40	
CRE1	Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	41	

	Seite	Auslassungen
Aspekt: Emissionen – Managementansatz	41	
G4-EN15 Direkte Treibhausgasemissionen (Scope 1)	42	
G4-EN16 Indirekte energiebezogene Treibhausgasemissionen (Scope 2)	42	
G4-EN17 Weitere indirekte Treibhausgasemissionen (Scope 3)	42	
G4-EN18 Intensität der Treibhausgasemissionen	42	
G4-EN19 Reduzierung der Treibhausgasemissionen	42	
CRE3 Spezifische Treibhausgasemissionen von Gebäuden	43	
CRE4 Spezifische Treibhausgasemissionen durch Neubau- und Umgestaltungsmaßnahmen	43	
G4-EN20 Emissionen Ozon abbauender Stoffe	43	
G4-EN21 NO _x , SO _x und andere signifikante Luftemissionen	43	
Aspekt: Produkte und Dienstleistungen – Managementansatz	43	
G4-EN27 Umfang der Maßnahmen zu Verringerung der ökologischen Auswirkungen von Produkten und Dienstleistungen	44	
Aspekt: Compliance – Managementansatz	28	
G4-EN29 Bußgelder und nicht monetäre Strafen wegen Nichteinhaltung von Umweltauflagen	28	
Aspekt: Bodenverschlechterung, Kontamination und Altlastensanierung – Managementansatz	45	
CRE5 Sanierte Gebiete und Gebiete, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die geplante Gebietsnutzung saniert werden müssen	45	
Aspekt: Insgesamt – Managementansatz	45	
G4-EN31 Aufwendungen und Investitionen für Umweltschutz nach Art	45	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. ökologischer Aspekte – Managementansatz	10	
G4-EN32 Prozentsatz neuer Lieferanten, die nach ökologischen Kriterien überprüft wurden	10	
G4-EN33 Wesentliche ökologische Auswirkungen in der Lieferkette	10	
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. ökologischer Aspekte – Managementansatz	29	
G4-EN34 Anzahl der Beschwerden bzgl. ökologischer Auswirkungen	29	
Kategorie: Gesellschaftlich		
ARBEITSPRAKTIKEN UND MENSCHENWÜRDIGE BESCHÄFTIGUNG		
Aspekt: Beschäftigung – Managementansatz	46	
G4-LA1 Neueinstellungen und Mitarbeiterfluktuation	46	
G4-LA2 Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte	47	
G4-LA3 Rückkehr nach Elternzeit	47	
Aspekt: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis – Managementansatz	47	
G4-LA4 Mitteilungsfristen von wesentlichen betrieblichen Veränderungen	48	
Aspekt: Aus- und Weiterbildung – Managementansatz	48	
G4-LA9 Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung	48	
G4-LA10 Programme zum dauerhaften Erhalt der Beschäftigungsfähigkeit	49	
G4-LA11 Prozentsatz der Mitarbeiter mit regelmäßiger Leistungsbeurteilung und Karriereplanung	49	
Aspekt: Vielfalt und Chancengleichheit – Managementansatz	49	
G4-LA12 Zusammensetzung der Kontrollorgane und der Mitarbeiter nach Diversitätsaspekten	49	
Aspekt: Gleicher Lohn für Frauen und Männer – Managementansatz	50	
G4-LA13 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen gegenüber Männern	51	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. Arbeitspraktiken – Managementansatz	10	
G4-LA14 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Arbeitspraktiken überprüft wurden	10	
G4-LA15 Wesentliche Auswirkungen auf Arbeitspraktiken in der Lieferkette	10	
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. Arbeitspraktiken – Managementansatz	29	
G4-LA16 Anzahl Beschwerden bzgl. Auswirkungen auf Arbeitspraktiken	29	

	Seite	Auslassungen
MENSCHENRECHTE		
Aspekt: Gleichbehandlung – Managementansatz	51	
G4-HR3 Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	51	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. Menschenrechten – Managementansatz	10	
G4-HR10 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Menschenrechten überprüft wurden	10	
G4-HR11 Wesentliche Auswirkungen auf Menschenrechte in der Lieferkette	10	
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. Menschenrechtsverletzungen – Managementansatz	29	
G4-HR12 Anzahl Beschwerden bzgl. Menschenrechtsverletzungen	29	
GESELLSCHAFT		
Aspekt: Lokale Gemeinschaften – Managementansatz	51	
G4-S01 Prozentsatz der Standorte mit Maßnahmen zur Einbindung lokaler Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	52	
G4-S02 Geschäftstätigkeiten mit erheblichen tatsächlichen oder potenziellen negativen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften	53	
CRE7 Zahl der Personen, die freiwillig und unfreiwillig vertrieben und/oder umgesiedelt wurden, aufgeschlüsselt nach Projekt	53	
Aspekt: Korruptionsbekämpfung – Managementansatz	29	
G4-S03 Anteil der auf Korruptionsrisiken überprüften Geschäftsstandorte und ermittelte Risiken	29	
G4-S04 Informationen und Schulungen zur Korruptionsbekämpfung	29	
G4-S05 Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Maßnahmen	29	
Aspekt: Wettbewerbswidriges Verhalten – Managementansatz	29	
G4-S07 Verfahren aufgrund wettbewerbswidrigem Verhalten oder Kartellbildung	29	
Aspekt: Compliance – Managementansatz	28	
G4-S08 Bußgelder und Sanktionen wegen Gesetzesverstößen	28	
Aspekt: Lieferantenbewertung bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen – Managementansatz	10	
G4-S09 Prozentsatz neuer Lieferanten, die bzgl. Auswirkungen auf Gesellschaft überprüft wurden	10	
G4-S010 Negative gesellschaftliche Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	10	
Aspekt: Beschwerdemechanismen bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen – Managementansatz	29	
G4-S011 Anzahl Beschwerden bzgl. gesellschaftlicher Auswirkungen	29	
PRODUKTVERANTWORTUNG		
Aspekt: Kundengesundheit und -sicherheit – Managementansatz	53	
G4-PR1 Anteil wesentlicher Produkte und Dienstleistungen, die auf Sicherheit und Gesundheit geprüft wurden	54	
G4-PR2 Vorfälle der Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln bzgl. Gesundheit und Sicherheit der Produkte und Dienstleistungen	54	
Aspekt: Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen – Managementansatz	55	
G4-PR3 Grundsätze und Verfahren zur Produktkennzeichnung sowie Anteil der Produkte und Dienstleistungen, die diesen unterliegen	55	
G4-PR4 Gesamtzahl der Fälle von Nichteinhaltung von Vorschriften und freiwilligen Verhaltensregeln bzgl. Kennzeichnung von Produkten und Dienstleistungen	55	
G4-PR5 Ergebnisse von Umfragen zur Kundenzufriedenheit	55	
CRE8 Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	56	
Aspekt: Compliance – Managementansatz	28	
G4-PR9 Wesentliche Bußgelder bzgl. Bereitstellung und Nutzung von Produkten und Dienstleistungen	29	

KONTAKT UND IMPRESSUM

Kati Pohl
Investor Relations

Telefon 030 897 86 5413
Telefax 030 897 86 5419

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Text und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, München
Deutsche Wohnen AG

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

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