

DEUTSCHE  
WOHNEN



**Mensch.  
Haltung.  
Werte.**

## ÜBER DIESEN BERICHT

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

---

GRI 102-52

## Berichtszeitraum und -grenzen

Der vorliegende Bericht umfasst Informationen zur Deutsche Wohnen Gruppe. Die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH, an der die Deutsche Wohnen SE mittelbar eine Minderheitsbeteiligung hält, ist nicht Bestandteil dieses Nachhaltigkeitsberichts.

---

GRI 102-45  
GRI 102-49

Die enthaltenen Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2018 (1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018). Sofern relevant werden auch Entwicklungen und Informationen bis zum Redaktionsschluss am 20. Mai 2019 dargestellt. Die Schwerpunktthemen des Berichts ergeben sich aus einer 2018 gemäß den GRI-Standards durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse.

---

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

## Berichtsstandards

Bereits seit 2013 berichten wir nach den weltweit anerkannten Leitlinien der GRI über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Im Anhang des Berichts befindet sich der GRI-Inhaltsindex. Die jeweiligen Standardangaben sind an den entsprechenden Textstellen gekennzeichnet. Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht entspricht somit der GRI-Standards Core-Option.

---

GRI 102-54

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

## Nichtfinanzielle Erklärung

Als Bestandteil unseres Geschäftsberichts 2018 haben wir am 26. März 2019 unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung zur Ergänzung unserer Lageberichterstattung um Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie Korruptionsbekämpfung und die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen veröffentlicht. Damit erfüllen wir das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG), welches 2017 in Deutschland in Kraft getreten ist. Die Nichtfinanzielle Erklärung ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer freiwilligen Prüfung mit begrenzter Sicherheit unterzogen worden. Sie finden unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht 2018 auf Seite 95.

## Einführender Teil

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

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

- 10 Das Unternehmen nachhaltig steuern
- 14 Leitbild für Nachhaltigkeit und Ziele
- 21 Wesentliche Themen bestimmen, Dialog nutzen
- 28 Wirksame Regelwerke gegen Korruption
- 29 Risikoprävention durch Compliance und Datenschutz

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

- 34 Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten
- 36 Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt
- 42 Schnell, unkompliziert und vor allem: vor Ort
- 43 Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen
- 44 Hohes Qualitätsniveau im Bestand sichern und ausbauen
- 46 Von Klimaschutz und Denkmalschutz
- 47 Neubau schafft Wohnraum in Ballungszentren
- 52 Verantwortung übernehmen – für die Menschen, für die Stadt
- 53 Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter

- 58 Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung
- 60 Mitarbeiterzufriedenheits-Check und Willkommenskultur
- 61 Werteorientierte Unternehmenskultur mit zufriedenen Mitarbeitern
- 65 Über einhundert Ideen, Anregungen und neue Wege
- 66 Attraktivität für neue Talente steigern
- 68 Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen
- 70 Arbeits- und Lebenswelten in Balance halten

### Verantwortung für Umwelt und Klima

- 74 Klima und Umwelt wirksam schützen
- 77 Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen
- 79 Von wegen altes Haus!
- 81 Ganzheitlich – von der Gebäudehülle bis zum Energieträger
- 82 Energieeffizient und nachhaltig bauen

### Verantwortung für die Gesellschaft

- 86 Lebenswerte Städte mitgestalten
- 87 Moderne Wohnsiedlungen stabilisieren Quartiere
- 90 Baudenkmäler als kulturelles Erbe erhalten und pflegen
- 93 Sanierung mit Augenmaß und Know-how und im Sinne der Mieter
- 94 Breite Unterstützung für Kunst, Kultur und Sport

## Anhang Zahlen und Fakten

- 98 Kennzahlen
- 111 GRI-Inhaltsindex
- 124 Mitgliedschaften
- 125 Kontakt und Impressum

### Redaktioneller Hinweis

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

## GRÖSSE FORDERT VERANTWORTUNG

GRI 102-14  
GRI 102-15

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

vor sich haben Sie den Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen für das Jahr 2018. Ein Jahr, das wichtig für uns war, weil wir gut dabei vorangekommen sind, nachhaltiger zu denken, zu planen, zu bauen und zu wirtschaften. Kurz gesagt, mehr Verantwortung für morgen zu tragen.

Diese Haltung ist kein Selbstzweck, sondern eine notwendige Ausrichtung unseres Unternehmens: Die in Deutschland vermieteten Flächen sind für rund 40 % des Endenergieverbrauchs verantwortlich und verursachen rund ein Drittel der Klimaemissionen in unserem Land. Ein Umstand, der mit Blick auf den Klimawandel erheblich ins Gewicht fällt. Mit unserem Bestand von 167.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten fällt uns dabei eine wichtige Aufgabe zu. Dementsprechend investieren wir gezielt in unsere Quartiere. So erreichen wir Verbesserungen in der Energieeffizienz um durchschnittlich 30 %. Damit liegen wir im Vergleich vorne: Heute schon ist die Energiebilanz von rund 60 % unserer Wohneinheiten besser als der vergleichbare Durchschnittsverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland. Wir setzen hier vor allem auf die Wärmedämmung, effizientere Erzeugungsanlagen und stellen zudem auf umweltfreundlichere Energieträger um. Insgesamt haben wir im vergangenen Jahr mit unseren Maßnahmen den Ausstoß von rund 26.000 Tonnen CO<sub>2</sub> vermeiden können.

### Es geht um zukünftige Generationen ...

Uns treibt dabei der eigene Anspruch an, dass unsere Wohnungen und Quartiere auch den Bedürfnissen zukünftiger Generationen entsprechen. Vor dem Hintergrund des langen Lebenszyklus einer Immobilie müssen wir die sich ändernden Ansprüche an das Wohnen schon heute mitdenken. Dazu gehört, dass wir zukünftig eine Steuer auf die Emission von Kohlendioxid erwarten. Dieser Weg wäre gut und richtig, wenn die Abgaben sozialverträglich sind und gerecht verteilt werden. Unsere Mieterinnen und Mieter werden von den Sanierungsmaßnahmen profitieren, die wir heute durchführen, denn unsere Wohnungen stehen aus energetischer Sicht deutlich besser da als andere.

### ... und damit geht es auch um Geld

Dieses Vorgehen kostet Geld – keine Frage. Die Gründe dafür sind, dass unser Bestand im Schnitt 70 Jahre alt ist und dass wir unsere Arbeit sorgsam – also sinnvoll – machen. Wir setzen zum Beispiel auf nachhaltige Wärmedämmung mit Mineralstoffen oder Zellulose anstelle von Kunststoffen. So ersparen wir kommenden Generationen die Sondermüllberge von morgen. Belasten wir unsere Mieterinnen und Mieter finanziell über Gebühr für dieses Vorgehen? Nein: Wir sanieren nachweisbar sozialverträglich. Wir wenden eine Härtefall-

regelung an, damit die Gesamtmiete nicht mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens beträgt. Beachtet werden muss auch, dass wir den größten Anteil der Sanierungsaufwendungen selbst tragen. Nur knapp ein Drittel der Sanierungskosten bildet die Basis für die sogenannte Modernisierungumlage. Diese lag in den vergangenen Jahren durchschnittlich bereits deutlich unter den damals gesetzlich zulässigen 11%. Darüber hinaus haben wir mit verschiedenen Berliner Bezirken Vereinbarungen zur verantwortungsbewussten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geschlossen.

Sanierungsarbeiten sind mit Lärm, Schmutz und Kosten verbunden und stellen oft eine Belastung für die Bewohner dar. Wir beziehen sie deshalb frühzeitig ein und suchen den direkten Austausch – im Rahmen von Mieterveranstaltungen, Mietersprechstunden oder in über 800 persönlichen Gesprächen bei unseren Kunden vor Ort. Das ist ein Weg, der sich bewährt hat und den wir weiter ausbauen wollen. Dabei können wir auf engagierte Mitarbeiter zählen, die auf die Belange der Bewohner eingehen und individuelle, tragbare Lösungen vereinbaren.

Die Zufriedenheit unserer Kunden ist ein hohes Gut, das wir erhalten wollen. Entsprechend ist dieses Ziel ein wichtiger Bestandteil unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms. Diese Sicht bestätigt auch eine Stakeholderbefragung, die wir im Herbst des Berichtsjahres durchgeführt haben. Sie hat gezeigt, dass Kundenzufriedenheit, Kundengesundheit und -sicherheit sowie der Dialog mit unseren Kunden zu den besonders relevanten Themen zählen.

## Wir entsorgen – im wahrsten Sinn des Wortes

Das Einsparen von Energie und das Mindern der Kohlendioxidemissionen sind wichtig, wenn es um die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Bestandes geht. Aber das ist nicht alles. Entsorgen ist im Alltag unseres Unternehmens ein weiterer wichtiger Aspekt geworden – auch im eigentlichen Sinne des Wortes. So beseitigen wir Altlasten, die andere Generationen hinterlassen haben und die zu Recht Sorgen bereiten. Das beginnt bei der verantwortungsvollen Beseitigung von Asbest im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen und reicht bis zur Reinigung des Erdreichs und Grundwassers von Arsen. Dies geschieht zurzeit im Berliner Bezirk Spandau auf einem Grundstück, auf dem schon vor weit mehr als einhundert Jahren eine Munitionsfabrik stand. Die Kosten dafür tragen wir.



Wir wären nicht die Deutsche Wohnen, wenn wir nicht im Sinne des Denkmalschutzes handeln würden. Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur werden wir unserer Verantwortung gerecht, einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität zu leisten. Damit diese Gebäude auch nachfolgenden Generationen als Baudenkmäler erhalten bleiben, haben wir 2018 rund EUR 29 Mio. in deren Zukunftsfähigkeit, Werthaltigkeit und energetische Ertüchtigung investiert.

## Die Digitalisierung als Werkzeug nachhaltigen Wirtschaftens

Nachhaltigkeit hat bei uns gerade im Jahr 2018 noch eine weitere Facette bekommen: die Digitalisierung. Auch hier geht es um nachhaltigeres Wirtschaften. So macht die digitale Verwaltung unserer Gärten und Grünflächen mehr Umweltschutz und Artenvielfalt möglich. Die digitale Steuerung von Fahrstühlen, von Thermostaten in den Wohnungen oder von Licht in den Außenanlagen spart Strom und Energie. Nicht zuletzt entfallen durch die geplante digitale Erfassung und Präsentation jeder einzelnen Wohnung unseres Bestandes Wege – auch bei Besichtigungen durch unsere Kunden.

## Der demografische Wandel geht weiter

Um den demografischen Wandel ist es in der öffentlichen Diskussion etwas stiller geworden – aus unserer Sicht zu Unrecht. Hier wächst weiter eine Herausforderung heran, um die wir uns heute im Sinne der Zukunftsfähigkeit kümmern. Dazu gehört für uns auch, dass wir bei unseren Sanierungs- und Neubauprojekten an die Anforderungen von älteren Bewohnern denken. Dabei geht es um Flächengröße, Schnitt und Barrierefreiheit – aber auch um die Mischung im Quartier. Zum Leben im Alter gehört auch die Pflege: 37 neue Einrichtungen haben 2018 unser Portfolio ergänzt. Mit insgesamt 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen ist die Deutsche Wohnen damit einer der größten Bestandhalter von Pflegeimmobilien in Deutschland.

Um unsere Ziele zu erreichen, brauchen wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die exzellent qualifiziert sind. Allein im Jahr 2018 verbrachten unsere Mitarbeiter und Führungskräfte rund 21.000 Stunden in Bildungsmaßnahmen. Wir achten

dazu auf eine marktgerechte Vergütung und nehmen regelmäßig entsprechende Anpassungen vor. Darüber hinaus beteiligen wir unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg, zu dem sie wesentlich beitragen, und honorieren insbesondere langjährige Betriebszugehörigkeit. Dieser Weg findet Anerkennung: Die Mitarbeiterbefragung aus dem Jahr 2018 hat gezeigt, dass 79% der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zufrieden mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber sind.

Mehr zu diesen und anderen wichtigen Themen finden Sie auf den kommenden Seiten. Ich hoffe, dass wir Sie für unseren Weg, immer nachhaltiger zu wirtschaften, begeistern können ...

Berlin, im Juni 2019



Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE



## DAS IST DIE DEUTSCHE WOHNEN: GESCHÄFTSMODELL UND KONZERNSTRUKTUR

Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als Deutsche Wohnen bezeichnet) gemessen an der Marktkapitalisierung von EUR 14,3 Mrd. die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf Platz 3. Das Unternehmen ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und hat seinen Hauptsitz in Berlin.

Managementansatz  
GRI 201

GRI 102-1  
GRI 102-3

Der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 22,2 Mrd. umfasst rund 164.300 Wohn- und ca. 2.700 Gewerbeeinheiten. In Berlin gibt es ca. 1,9 Mio. Wohnungen. Mit rund 110.000 Wohneinheiten in der Hauptstadt beträgt der Marktanteil der Deutsche Wohnen rund 6%. Zu unserem Portfolio zählen auch Pflegeimmobilien mit rund 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 1,3 Mrd.

GRI 102-6  
GRI 102-7

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

GRI 102-4

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

GRI 102-18

Die Deutsche Wohnen hat eine dreistufige Konzernstruktur. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen SE, die eine klassische Holdingfunktion wahrnimmt – mit Bereichen wie Project and Process Management, Corporate Development and Strategy, Asset Management, Corporate Finance, Finance, IT, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.

GRI 102-2

Den Mittelbau als Wertschöpfungsebene bilden die operativen Gesellschaften. Hierzu gehören die Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH (DWB), die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC), die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS), die FACILITA Berlin GmbH und seit dem 1. Januar 2018 die Helvetica Services GmbH. Unsere Bestände werden durch unsere 100 %igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Angaben zu den operativen Verantwortlichkeiten finden sich in den jeweiligen Kapiteln.

GRI 102-10

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

**Geschäftsbericht 2018**

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



Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus agieren wir im Rahmen von strategischen Beteiligungen und bieten über Tochtergesellschaften immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kunden und sichern die Qualität der Services. Unter den Marken KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG<sup>1</sup> werden im Rahmen von Beteiligungsmodellen Senioren- und Pflegeeinrichtungen bewirtschaftet. Die Einrichtungen bieten neben der vollstationären Pflege im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Dienstleistungen an.

**Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen**

Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

→ Seite 43



Die Deutsche Wohnen wird neben ihrer Börsennotierung im MDAX der Deutschen Börse in weiteren wesentlichen Indizes wie EPRA/NAREIT, GPR 250 sowie STOXX® Europe 600 geführt. BlackRock, MFS, Norges und State Street Corporation halten derzeit (Stand 20. Mai 2019) rund 30% der Deutsche Wohnen-Aktien. Die übrigen Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben.

GRI 102-5

<sup>1</sup> Seit 1. Oktober 2018 ist die Deutsche Wohnen wirtschaftlich mit 45% an der PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG beteiligt und die Beteiligung wird als assoziiertes Unternehmen at Equity bewertet. Seit Januar 2019 ist die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG eine 100%ige Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen und wird vollkonsolidiert.



# Verantwortungs- bewusste Unternehmensführung

## Unsere Ziele

---

Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern

- Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte

---

Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern

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

---

Ausbau des Stakeholderdialogs

- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation
  - Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre)
  - Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Initiativen und Akteuren der Stadtgesellschaft
  - Vereinbarungen mit politischen Verantwortungsträgern für den gesamten Bestand treffen
-

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



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

## DAS UNTERNEHMEN NACHHALTIG STEUERN

—  
GRI 102-15  
GRI 102-16

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

Unser Unternehmen steht vor großen Herausforderungen. Zu diesen zählen insbesondere Klimaschutz, demografischer Wandel, Urbanisierung sowie Digitalisierung. Wir handeln zudem in einem Spannungsfeld verschiedener Erwartungen und Ansprüche, die teilweise auch gegensätzlich sind. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen streben wir nach Profitabilität und sind den Interessen unserer Anteilseigner verpflichtet. Auf der anderen Seite kommt der Immobilienwirtschaft bei der Erreichung der klimapolitischen Ziele eine tragende Rolle zu. Denn durch gezielte Sanierungen der Gebäude und Anlagentechnik lassen sich Klimaemissionen erheblich senken. Dies ist jedoch nur mit hohen Investitionen in die jahrzehntealten Wohnungsbestände zu erreichen. Auch die Anforderungen einer zunehmend alternden Gesellschaft an seniorengerechte Wohnungen erfordern erhebliche Investitionen. Dem gegenüber steht der Anspruch unserer Kunden an bezahlbaren Wohnraum, der angesichts des knappen Angebots in Metropolregionen und Ballungsräumen immer dringlicher formuliert wird. Obwohl wir diese Zielkonflikte nicht vollständig auflösen können, streben wir einen fairen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen an. Das erreichen wir nur im vertrauensvollen Dialog mit unseren Stakeholdern. Zugleich verstehen wir die vor uns liegenden Herausforderungen als Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung noch konsequenter strategisch zu verankern und noch stärker in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

### Vier Schwerpunkte der Unternehmensführung

—  
GRI 102-44

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

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

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

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

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

**Zufriedenheit der Kunden steht im Mittelpunkt**

Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

→ Seite 37

## Wirtschaftliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen stimmen

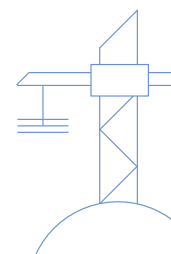
Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist langfristig ausgerichtet. Dabei ist die ökonomische Stabilität unseres Unternehmens ein wesentlicher Faktor. Diese wird durch die Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios und die Konzentration auf attraktive deutsche Metropolregionen und Ballungszentren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

Eine große Herausforderung für die Immobilienmärkte stellt zudem die demografische Entwicklung dar. Die Nachfrage nach Pflegeplätzen wird auch zukünftig weiter steigen. Dem begegnen wir mit dem gezielten Ausbau unseres Angebots im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen. Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Deutsche Wohnen ihre Position als einer der größten Bestandshalter von Pflegeimmobilien in Deutschland weiter festigen und bietet nun insgesamt 12.200 Pflegeplätze und Appartements für Betreutes Wohnen an.

Das Thema Digitalisierung spielt auch in der Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Die Deutsche Wohnen möchte die damit verbundenen Chancen nutzen und hat unter anderem im Oktober 2018 die Synvia media Gruppe übernommen. Das Unternehmen ist auf hochmoderne Telekommunikationsdienstleistungen spezialisiert und konzipiert zudem Produktlösungen im Bereich intelligente Gebäudevernetzung. Wir haben dadurch die Möglichkeit, infrastrukturelle und technologische Transformationsprozesse maßgeblich mitzugestalten. Darüber hinaus investieren wir gezielt in digitale Innovationen, wann immer sie einen Mehrwert für unsere Kunden schaffen. Letztlich ermöglicht dies auch ein nachhaltigeres Wirtschaften.

Neben der Qualität achten wir bei unseren Neubauaktivitäten insbesondere auch auf die Lage der Wohnungen und planen diese dort, wo sie am dringendsten benötigt werden – in angespannten Wohnungsmärkten. Insbesondere dort realisieren wir in den kommenden Jahren den Neubau von rund 2.500 Wohnungen. Wir sind davon überzeugt, dass nur Neubau diese Märkte entlasten kann. Unser Ziel ist es dabei, Immobilien zu entwickeln, die zukunftsfähig und auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner zugeschnitten sind.

GRI 102-10



**2.500**  
neue Wohnungen

## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

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

Unser strategischer Ansatz zielt auf die Verbindung von Wirtschaftlichkeit mit Wohnqualität für unsere Kunden und die Energieeffizienz unserer Immobilien. Wir investieren daher umfangreich in die energetische Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und technischen Anlagen. Dabei achten wir stets auf energetische Rahmenbedingungen und den Einsatz umweltschonender und zugleich langlebiger Materialien. Bei allen Sanierungsmaßnahmen sind wir uns der gesellschaftlichen Verantwortung bewusst und legen besonderen Wert auf deren sozialverträgliche Umsetzung.

Die Basis unseres Handelns ist unsere Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Wertschätzung, Vielfalt, Offenheit und ein hoher Qualitätsanspruch sind. Als Teil der Konzernstrategie spiegelt sich Nachhaltigkeit zudem in unseren täglichen Arbeitsabläufen wider.

## Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

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

Für das Thema Nachhaltigkeit zeichnet der CEO im Vorstand verantwortlich. Die operative Verantwortung liegt beim Nachhaltigkeitsmanagement/CSR in der Abteilung Corporate Development & Strategy. 2018 haben wir ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert. Im Dezember 2018 fand die erste Sitzung statt. Künftig wird das Nachhaltigkeitsgremium zweimal jährlich tagen. Es dient der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen sowie des Nachhaltigkeitsprogramms. Der CEO ist Vorsitzender dieses Gremiums, das sich aus dem Gesamtvorstand, dem Nachhaltigkeitsmanagement/CSR sowie den Leitern der Fachbereiche zusammensetzt.

## Deutsche Wohnen erhält EPRA Sustainability Gold Award 2018



Wir wollen die Transparenz unserer Berichterstattung kontinuierlich verbessern und orientieren uns dabei auch an den wichtigsten Bewertungssystemen und Ratings unserer Branche. Im Jahr 2018 wurde die Deutsche Wohnen im Rahmen der alljährlichen EPRA-Konferenz in Berlin mit dem *EPRA Sustainability Gold Award* ausgezeichnet. EPRA (European Public Real Estate Association), der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, verleiht die Sustainability Awards mit der Zielsetzung, Unternehmen der Immobilienbranche zu mehr Transparenz und Offenheit in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung zu ermutigen. Das EPRA Sustainability Reporting 2018 der Deutsche Wohnen umfasst neben den Umweltauswirkungen des Portfolios und der eigenen Verwaltungsstandorte erstmalig auch soziale und unternehmenssteuerungsrelevante Leistungsindikatoren.

„Jedes Unternehmen sollte sich der wachsenden Bedeutung der Nachhaltigkeitsratings für Investoren bewusst werden. Kein Unternehmen kann es sich über kurz oder lang erlauben, dort nicht teilzunehmen.“

**Nicolas Scherf**

Senior Portfolio Manager, Janus Henderson Investors

Die Deutsche Wohnen ist zudem im Rahmen des ISS-oekom Corporate Ratings mit dem Status *Prime* bewertet worden. Dieser wird an Unternehmen vergeben, welche die anspruchsvollen Anforderungen von ISS-oekom an die Nachhaltigkeitsleistung in ihrer Branche erfüllen. Nur etwa 10% der weltweit rund 300 bewerteten Immobilienunternehmen haben den Status *Prime* erhalten.



## DEUTSCHE WOHNEN – UNSER LEITBILD FÜR NACHHALTIGKEIT

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

Im Zentrum der Aufmerksamkeit liegen dabei vor allem unsere umfassenden Investitionen in einen modernen Wohnungsbestand sowie hohe technisch-ökologische Standards. Daneben werden wir mit Forderungen nach stabilen Mieten und preisgünstigen Neubauten konfrontiert. Wir wollen diese Erwartungen und Aufgaben in Einklang bringen – ohne die Qualität, die Finanzierbarkeit sowie unsere soziale und ökologische Verantwortung aus den Augen zu verlieren.

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

---

GRI 102-16

„Wohnraum ist kein herkömmliches Wirtschaftsgut, sondern einerseits ein menschliches Grundbedürfnis und andererseits ein Lebensort. Daher müssen Vermieter per se soziale Verantwortung übernehmen und nicht nur Gewinne maximieren.“

---

**Michael Fabricius**  
Leitender Redakteur,  
Immobilien WELT





## Von verantwortungsbewusster Unternehmensführung

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

Unser nachhaltiges Engagement hört dabei nicht an unserer Haustür auf. Im Gegenteil: Wir stellen die Ansprüche, die wir an uns stellen, auch an unsere Zulieferer. Wichtige Parameter sind hier unsere Nachhaltigkeitskriterien und die Regionalität. Wir achten zudem auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und bevorzugen deren Herkunft aus erneuerbaren Quellen. Dazu kommen Maximen, die selbstverständlich sind, die wir aber trotzdem nennen wollen: Zum einen sind wir für unsere Stakeholder ein fairer und verlässlicher Partner. Zum anderen halten wir Gesetze und Vorschriften kompromisslos ein und messen unser Handeln an ethischen Maßstäben.



## Von Kundenzufriedenheit und nachhaltigem Bauen

Die Zufriedenheit unserer Kunden sichert unseren wirtschaftlichen Erfolg. Deshalb arbeiten wir stetig daran, dass unsere Kunden zufrieden sind und in uns einen Partner finden, der ihnen ein generationenübergreifendes, gutes und lebenswertes Wohnen möglich macht. Wir bieten mehr als umbauten Raum – wir wollen mit dem hohen Komfort unserer Immobilien und mit unseren Serviceangeboten für Lebensqualität sorgen. Dabei investieren wir nicht nur in die technisch moderne und energieeffiziente Ausstattung, sondern auch in innovative Wohnkonzepte von morgen. Unsere eigenen Smart-Home-Lösungen sind hier ein wichtiges Stichwort.

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



## Von der Verantwortung für Umwelt und Klima

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

Was unternehmen wir, um dieses Ziel zu erreichen? Wir erhöhen die Energieeffizienz unseres Gebäudebestands tatkräftig mit langfristig wirkenden Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Wir sanieren unsere technischen Anlagen und streben damit eine immer effizientere Verbrauchsregelung unserer Immobilien an. Mit Erfolg: Schon heute ist die Energiebilanz von knapp 60% unserer Wohneinheiten besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland. Kurz gefasst: Wir sind bei CO<sub>2</sub>-Reduzierung und Klimaschutz auf dem richtigen Weg.



## Von der Verantwortung für unsere Mitarbeiter

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



## Von der Verantwortung für die Gesellschaft

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

## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Aktualisierung 2019

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern	- Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte	2019
Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern	- Aufsetzen eines Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten - Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern - Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung (bei lfd. Instandhaltung, Sanierung, Neubau)	2019 kontinuierlich ... kontinuierlich ...
Ausbau des Stakeholderdialogs	- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation - Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre) - Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Initiativen und Akteuren der Stadtgesellschaft <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">neu</span> - Vereinbarungen mit politischen Verantwortungsträgern für den gesamten Bestand treffen	kontinuierlich ... 2021 kontinuierlich ... 2020

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Hohe Zufriedenheit der Kunden	<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">neu</span> - Umstellung der Mieterbefragung auf ein systematisches, jährliches Format - Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (Einführung Zentraler Kundenservice zum 1. Januar 2020) <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">neu</span> - Umsetzung des Pilotprojekts <i>Ihr Hausmeister im Quartier</i> im gesamten Berliner Bestand <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">neu</span> - Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen	2019 2019 2019 kontinuierlich ...
Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard	- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands	2022
Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten	- Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 5.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh und DGNB)	2022

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
<span>neu</span> Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken	<span>neu</span> – Weiterentwicklung des internen und externen Personalmarketings – Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten durch: attraktive Vergütungsstruktur, Mitarbeiterbeteiligung und Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen – Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen <span>neu</span> – Förderung der Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit	kontinuierlich ...
Diskriminierungsfreiheit sicherstellen	– Einhaltung der Verhaltensrichtlinien – Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen	kontinuierlich ...

### Verantwortung für Umwelt und Klima

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
<span>neu</span> Vermeidung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen aufrechterhalten	<span>neu</span> – Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/BHKWs) <span>neu</span> – Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz	kontinuierlich ... 2020
Einsparung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen ab 2022	– Energetische Sanierung des Bestands zur Einsparung von insgesamt 15.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich) – Schrittweiser Energieträgerwechsel und Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch moderne Anlagentechnik zur Einsparung von insgesamt 5.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)	2022 2021

### Verantwortung für die Gesellschaft

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements	– Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement – Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten – Engagement für Nachwuchsförderung im Sport	2021 2020 bis 2022
Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur	<span>neu</span> – 4 – 5% der neu vermieteten Wohnungen stellen wir für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung – Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen – Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere	kontinuierlich ...

## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Status 2018

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

GRI 204-1

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern	- Aufsetzen eines strategischen Nachhaltigkeitsprogramms	
	- Etablierung eines Gremiums für Nachhaltigkeit	
Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartnern und Lieferanten verankern	- Langfristige Ziele werden Bestandteil der Vergütung für Vorstand und Führungskräfte	- Long Term Incentive (LTI)-Programm für Führungskräfte implementiert
	- Aufsetzen eines Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten	- Inkrafttreten mit Wirkung zum 1. Mai 2019
	- Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferanten und Geschäftspartnern	- 80% der Auftragsvergaben bei Instandhaltung/Sanierung und Neubau an regionale Lieferanten und Geschäftspartner
Ausbau des Stakeholderdialogs	- Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung (Instandhaltung, Sanierung, Neubau)	- Instandhaltung/Sanierung über Kontrollen und Dokumentation; Neubau: 100% der vergebenen Planungs- und Bauleistungen nach Nachhaltigkeitskriterien
	- Aktive Aufnahme von Nachhaltigkeitsthemen in die Stakeholderkommunikation	- Nachhaltigkeitsthemen wurden in Unternehmenspräsentationen aufgenommen und sind vermehrt Gesprächsgegenstand in Investorengesprächen
Ausbau des Stakeholderdialogs	- Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen (alle 3 Jahre)	- Durchführung Befragung 2018 erfolgt
	- Ausbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträgern auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene	- 5 Vereinbarungen mit Bezirken; 43 Gespräche und 4 Dialogformate

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Hohe Zufriedenheit der Kunden	- Ableitung von Maßnahmen aus der Durchführung regelmäßiger Mieterbefragungen alle 2 Jahre	- Pilotprojekt <i>Ihr Hausmeister im Quartier</i> , Projektreihe <i>Honeymoon</i> , Umstellung des Befragungsformats
	- Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (insbesondere Entwicklung digitaler Formate)	- Planungen zur Einführung eines Zentralen Kundenservice sind abgeschlossen, Projekt wird 2019 umgesetzt
Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit über dem Branchenstandard	- Investitionsprogramm von mehr als EUR 1,2 Mrd. für die zeitgemäße Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten	- Im Rahmen der Portfolioinvestitionen wurden 2018 EUR 313,5 Mio. für die Bestandssanierung und -erhaltung aufgewendet und rund 5.500 Wohneinheiten fertiggestellt
Schaffung von neuem Wohnraum in Ballungsgebieten	- Investitionsprogramm für die Schaffung von 2.500 Wohneinheiten gemäß anerkannte Nachhaltigkeitskriterien	- Baubeginn für 4 Neubauvorhaben mit rund 340 Wohneinheiten; davon 80% mit Zertifizierung nach DGNB und 20% ohne Zertifizierung






## Verantwortung für unsere Mitarbeiter

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status	
Gezielte Rekrutierung und Integration neuer Mitarbeiter	- Implementierung eines Mitarbeiterempfehlungsprogramms	- Programm implementiert, 30 eingegangene Empfehlungen	☑
	- Aufbau verschiedener Talentpools	- Besetzung von 36 Positionen (Fachtrainees, Werkstudenten, Talentmanagementprogramm)	☑
	- Ausbau des Active Sourcing	- 93 angesprochene Kandidaten	✎
Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten	- Durchführung regelmäßiger Mitarbeiterbefragungen alle 2 Jahre	- Durchführung Befragung 2018 erfolgt	✎
	- Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Steigerung der Arbeitsplatzattraktivität	- Digitale Personalakte eingeführt; neuer Bereich Project and Process Management etabliert	☑
	- Einführung eines bedarfsgerechten digitalen Gesundheitsmanagements	- Gesundheitsmanagement etabliert, rund 33% der Mitarbeiter nutzen die <i>machtfit</i> -Plattform	☑
	- Ausbau langfristiger monetärer Anreizsysteme	- Mid Term Incentive (MTI)-Programm implementiert (mehr als EUR 3 Mio. für langjährige Betriebszugehörigkeit im Jahr 2018 aufgewendet); 4,7% Gehaltsanpassungen im Jahr 2018; jährliche arbeitnehmerveranlasste Mitarbeiterfluktuation unter 7%	✎
Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen	- Stärkung der Führungskräfte in ihrer sich verändernden Rolle	- 29 Teilnehmer an Führungskräfte- trainings/Individualcoachings	⌚
	- Ausbau digitaler Lern- und Kommunikationsformate	- 3 neue Formate	✎
	- Verbreiterung des Angebots an Ausbildungsberufen und dualen Studiengängen	- 2 Ausbildungsberufe sowie 3 duale Studiengänge	⌚
	- Mindestens 90% der Azubis erhalten nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Angebot zur Übernahme	- 100% (92% sind im Unternehmen verblieben)	✎
	- Förderung des Nachwuchses aus den eigenen Reihen durch Talentprogramm		⌚
Diskriminierungsfreiheit sicherstellen	- Einhaltung der Verhaltensrichtlinien	- Keine gemeldeten Verstöße im Hinweisgebersystem	✎
	- Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen	- 46% der Führungskräfte sind Frauen	✎

### Verantwortung für Umwelt und Klima

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status	
Einsparung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen ab 2022	- Energetische Sanierung und Modernisierung von 30.000 Wohneinheiten	- 3.750 sanierte Wohneinheiten und 3.000 t CO <sub>2</sub> -Einsparung/Jahr (Reduzierung von 0,8 t/WE/Jahr)	
	- Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen zur Umstellung auf moderne Anlagentechnik	- 107 t eingesparte CO <sub>2</sub> -Emissionen p. a.	
	- Masspilotprojekt Smart-Home-Lösung Aktorik/Sensorik zur intelligenten Gebäudesteuerung für 3.000 Wohneinheiten in Berlin	- 2018 wurden rund 20% der geplanten Wohneinheiten ausgestattet	
	- Schrittweise Reduzierung des ölversorgten Portfolios auf maximal 1% mit Wechsel auf umweltverträgliche Energieträger	- 860 t eingesparte CO <sub>2</sub> -Emissionen p.a	

### Verantwortung für die Gesellschaft

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status	
Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements	- Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement		
	- Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten		
	- Engagement für Nachwuchsförderung im Sport	- EUR 41.500 Spendensumme	
Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur	- 4-5% der Neuvermietungsflächen stellen wir für soziale und gemeinnützige Zwecke zur Verfügung	- 4,5% der Neuvermietungen wurden für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung gestellt	
	- Aktive Gestaltung der (Klein-)Gewerbeansiedlungen in den Beständen	- 60% Anteil Kleingewerbe und 10% Anteil sozialer Träger am Gesamtgewerbeportfolio	

Ziel erreicht  Ziel nicht erreicht  Im Plan  In Umsetzung 

## WESENTLICHE THEMEN BESTIMMEN, DIALOG NUTZEN

GRI 102-49

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

## Systematische Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung der Stakeholder

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

Die Deutsche Wohnen hat im Herbst 2018 erneut eine umfassende Stakeholderbefragung durchgeführt. Rund 670 Vertreter aus den verschiedenen Anspruchsgruppen des Unternehmens wurden online und in qualitativen Interviews gebeten, ein breites Spektrum an Nachhaltigkeitsthemen zu gewichten und die Leistungen der Deutsche Wohnen in diesen Themenfeldern zu bewerten.

Bei der Auswahl der Stakeholder in der Online-Umfrage haben wir besonders auf eine etwaige Gleichverteilung der wesentlichen Anspruchsgruppen – Kunden, Mitarbeiter, Kapitalmarkt, Geschäftspartner, Medien sowie Akteure aus Politik, Verbänden und Gesellschaft – geachtet. Die Zusammenstellung folgte der Benennung relevanter Stakeholder durch die operativen Bereiche (DWCF, DWI/DWKS, DWC und DWB) und die Fachbereiche (Human Resources, Corporate Communication, Investor Relations, Legal/Compliance, Brand Communication und Corporate Development & Strategy) der Deutsche Wohnen. Zudem erfolgte aus dem Bereich Nachhaltigkeitsmanagement/CSR eine Auswahl an Ansprechpartnern mit spezifischer Nachhaltigkeitsperspektive, zum Beispiel aus NGOs oder Verbänden. Bei der Auswahl der Befragten war uns wichtig, dass diese einen individuellen Bezug zur Deutsche Wohnen haben und unsere Leistungen bei nachhaltigkeitsrelevanten Themen einzuschätzen vermögen. Im gesamten Prozess haben wir berücksichtigt, dass die Stakeholder die Bewertungen aus ihrer persönlichen Perspektive heraus vornehmen und ihre eigenen Anforderungen im Vordergrund stehen. An der Befragung haben sich rund 28% der kontaktierten Stakeholder beteiligt.



Darüber hinaus haben wir Experteninterviews mit Vertretern aus den Stakeholdergruppen Politik und Verbände, Medien, Analysten, Investoren, Mietervertretungen sowie Geschäftspartner geführt. Ziel der Interviews war es, tiefer gehende und qualitative Aussagen zur Bedeutung von Nachhaltigkeitsthemen für die Deutsche Wohnen sowie Einschätzungen zu unserer Leistung und Zukunftsentwicklung für die interne Bewertung zu erhalten. Die Auswahl der Interviewpartner erfolgte in Abstimmung mit den verantwortlichen Fachbereichsleitern.

Drei Jahre nach der letzten Stakeholderbefragung bescheinigen 77% der Teilnehmer der Deutsche Wohnen eine positive Entwicklung. Hervorgehoben wurde unter anderem der Beitrag zum Klimaschutz, den das Unternehmen mit seinen umfassenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen leistet.



Die relevantesten Themen aus Sicht der Stakeholder liegen bei Kundenzufriedenheit, Kundengesundheit und -sicherheit sowie dem Dialog mit den Mietern. Zudem zeigen die Antworten die hohe Gewichtung von langfristig ausgerichtetem und fairem Wirtschaften. Die besten Unternehmensleistungen sehen die Befragten in der langfristigen wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens und in seiner Compliance. Auch die Förderung von historischer Bausubstanz, Denkmalschutz und Baukultur wird positiv bewertet. Optimierungspotenzial zeigt sich in den Bereichen Kundenzufriedenheit sowie beim Dialog mit Politik, Kommunen und der Öffentlichkeit. Die Ergebnisse der Stakeholderbefragung bestätigen unsere Prioritäten: den Ausbau der Kundenorientierung, das breit angelegte Investitionsprogramm für die zeitgemäße Sanierung unserer Bestände sowie den verstärkten Dialog mit unseren Stakeholdern zu Nachhaltigkeitsthemen.

Wir haben die Ergebnisse der Stakeholderbefragung genutzt, um unsere Wesentlichkeitsmatrix zu aktualisieren. Die Resultate dienen zudem als wichtige Impulse für die strategische Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsprogramms und die Priorisierung in der Berichterstattung.

Neben der Stakeholderperspektive wurden die Themen durch den obersten Führungskreis hinsichtlich der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen des Unternehmenshandelns bewertet. Zur langfristigen Geschäftsrelevanz wurde der Vorstand befragt.

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

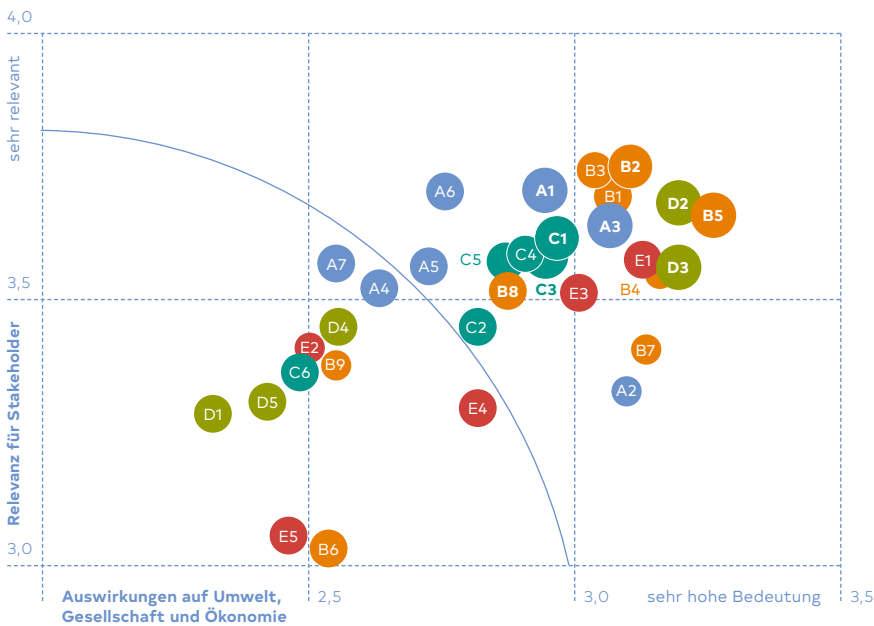
## Liste der wesentlichen Themen

GRI 102-47

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



## Wesentlichkeitsmatrix der Deutsche Wohnen



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

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

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

### Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

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

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter

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

### Verantwortung für Umwelt und Klima

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

### Verantwortung für die Gesellschaft

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

## Unser Beitrag zu den nachhaltigen Entwicklungszielen der Vereinten Nationen

GRI 102-15



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

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

Unser Beitrag zum Ziel Gesundheit und Wohlergehen ist davon geprägt, die Gesundheit und Sicherheit unserer Kunden in den Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit zu stellen. So berücksichtigen wir beim Einkauf stets ökologische und gesundheitsrelevante Aspekte und verfolgen im Rahmen von Sanierungsprojekten einen nachhaltigen Ansatz. Zudem setzen wir beispielsweise bei der Dämmung von Fassaden auf Mineralwolle und vermeiden Polysterol. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen sorgen wir für eine umweltverträgliche und sichere Beseitigung von Altlasten wie Asbest oder kontaminierten Böden. Auch bei der Neugestaltung der Außenanlagen planen wir nachhaltig und beachten unter anderem die Langlebigkeit von Sträuchern und Bäumen oder den Umgang mit anfallendem Regenwasser.

Im Hinblick auf das Ziel der bezahlbaren und sauberen Energie sind wir bemüht, unsere Energie überwiegend aus regenerativen Quellen zu beziehen. Bereits heute stammt für 90% unseres Bestands der Hausstrom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie für technische Anlagen aus zertifiziertem Grünstrom und vermeidet so etwa 18.660 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich. Ebenso engagieren wir uns durch die Produktion eigener elektrischer Energie durch unsere 59 Photovoltaikanlagen und sechs Blockheizkraftwerk-Anlagen und konnten 2018 rund 12.000 MWh ins öffentliche Netz einspeisen. Mit diesen Maßnahmen vermeiden wir zusätzlich rund 3.900 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr. Damit einher geht unser Bestreben, den Klimaschutz aktiv voranzutreiben und so zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele beizutragen. Wir arbeiten kontinuierlich daran, die Energieeffizienz unseres Gebäudebestands und die damit verbundenen Klimaemissionen zu reduzieren. So konnte die Energiebilanz unseres Bestands von 139,1 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (2015) auf 132,3 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (2018) verbessert werden. Unsere Neubauten errichten wir nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen, bspw. den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) oder des Nachhaltigen Wohnungsbaus (NaWoh).



Darüber hinaus setzt sich die Deutsche Wohnen als Partner für die Stadtentwicklung dafür ein, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken. Dafür setzen wir auf den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohnern, Politikern und sozialen Trägern. Unser gesellschaftliches Engagement bezieht sich speziell auf unsere Kernkompetenzen in unseren Quartieren vor Ort. So vermieten wir gewerbliche Flächen kostengünstig an soziale Einrichtungen, fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern, vermitteln einen Teil unserer Wohnungen an Menschen in sozial schwierigen Situationen und arbeiten seit 2015 mit Gemeinden und sozialen Initiativen zur Integration von Flüchtlingen zusammen. Zudem setzen wir Sanierungsmaßnahmen sozialverträglich um und finden dabei individuelle Lösungen für Härtefälle. Dies trägt dazu bei, die Folgen der Gentrifizierung zu begrenzen und die soziale Durchmischung unserer Bestände zu erhalten. Auf diese Weise fördern wir das Ziel der nachhaltigen Städte und Gemeinden. Mithilfe dieser Kooperationen ebenso wie durch die Zusammenarbeit mit innovativen Geschäftspartnern, wie dem Start-up KIWI oder VRnow, gehen wir gemäß SDG 17 bewusst Partnerschaften zur Erreichung der Ziele ein.



## Enger Austausch mit Partnern und Interessengruppen

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

Um nachhaltiger wirtschaften und handeln zu können, wollen wir die Bedürfnisse unserer Stakeholder noch stärker berücksichtigen. Denn es sind ihre Interessen, von denen die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft in hohem Maße bestimmt werden. Deshalb stehen wir mit unseren externen wie internen Anspruchsgruppen über verschiedene Formate in einem vielfältigen Austausch, auch während des Berichtsjahres 2018.

Stakeholder	Kernthemen	Spezifische Dialogformate und Häufigkeit
(Potenzielle) Kunden (Mieter/ Käufer)	Mieter: Bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern Käufer: Quartiersentwicklung, Bausubstanz, Mietersensibilisierung	Homepage, Service Points, Vermietungsbüros, Service Center, Kundenportal, Kundenmagazin <i>m²</i> , Broschüren, Quartiersfeste, Ausstellungen, Mieterinformationsveranstaltungen und Mieterbüros bei Sanierungsmaßnahmen, Mietersprechstunden, Dialogplattform, persönliche Gesprächstermine/Besuche, Mieterbefragung, gemeinsame Gespräche mit Mietern und Politik, Wunschwohnungstelefon, Social Media
(Potenzielle) Mitarbeiter	Langfristige wirtschaftliche Stabilität, Arbeitgeberattraktivität, Mitarbeiterbelange	Homepage, Intranet, Broschüren (unter anderem zur Ausbildung), zweijährliche Mitarbeiterbefragung, jährliches Mitarbeitergespräch, Fokusgruppe (vierteljährlich), themenspezifische Mitarbeiteransprachen durch den Vorstand (i. d. R. 2 x/Jahr), jährliches Sommerfest, Ausstellungen, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter <i>bruno</i> , Welcome-Package und Welcome-Days für neue Mitarbeiter, Klausurtagungen, Social Media
Investoren und Analysten (einschließlich Ratingagenturen)	Transparenz und Dialog, Nachhaltigkeitsstrategie, langfristige wirtschaftliche Ausrichtung, Qualität Immobilienbestand	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsbericht, Homepage, Finanzkalender, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Directors' Dealings, Hauptversammlung, Property-Touren, Roadshows, One-on-Ones, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Social Media
Geschäftspartner	Langfristige wirtschaftliche Ausrichtung, Nachhaltigkeitsstrategie, Mitarbeiterqualifizierung	Homepage, Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsbericht, Messebeteiligungen, Ausschreibungen, Social Media
Politik und Verbände	Bestand, bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern, Mitarbeiterbelange	Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Unternehmensbroschüre, Homepage, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse, Vereinbarungen zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Bezirken, persönliche Gespräche, Social Media
Medien	Bestand, bezahlbarer Wohnraum, Dialog mit Mietern, Mitarbeiterbelange	Geschäftsbericht, Nachhaltigkeitsbericht, Unternehmensbroschüre, Homepage, Pressemeldungen und -termine, Konferenzen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Social Media

## Im Dialog mit ...

### ... unseren Kunden

Für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist es entscheidend, dass wir uns an den Bedürfnissen und Anforderungen unserer rund 300.000 Kunden ausrichten. In unseren Service Points und Vermietungsbüros stehen unsere Mitarbeiter vor Ort für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Insbesondere bei komplexen Sanierungsmaßnahmen wollen wir unsere Kunden frühzeitig in Gestaltungsfragen mit einbeziehen und so die Identifikation mit dem eigenen Quartier fördern. Wir stellen umfassende Informationen bereit, haben ein offenes Ohr bei Sorgen und Bedenken und berücksichtigen die individuelle soziale Situation der Kunden. Zugleich können Interessierte über Mieterinformationsveranstaltungen, Mietersprechstunden oder auch persönlich Kontakt mit uns aufnehmen. Wertvolles Feedback erhalten wir aus regelmäßigen Mieterbefragungen. Aus der zuletzt 2017 erfolgten Befragung haben wir zahlreiche Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und umgesetzt. Im Herbst 2019 werden wir unsere Kunden erneut befragen und somit feststellen, inwieweit unsere Maßnahmen greifen und an welchen Stellen weiterer Optimierungsbedarf besteht. Unser Ziel ist es, die Kundenzufriedenheit weiter zu steigern. Das ist eine wesentliche Zielsetzung unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms.

### ... unseren Mitarbeitern

Wir führen einen aktiven Dialog mit unseren Mitarbeitern auf Basis unserer Arbeitgeberwerte, in deren Fokus ein fairer und respektvoller Umgang miteinander steht. Regelmäßige und strukturierte Mitarbeitergespräche, die alle zwei Jahre durchgeführten Mitarbeiterbefragungen und zielgerichtete Impulsbefragungen geben uns wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Beschäftigten. Dies ist zugleich die Grundlage für unsere strategische Personal- und Organisationsentwicklung. Die letzte Mitarbeiterbefragung von 2018 ergab, dass sowohl Mitarbeiterzufriedenheit als auch Identifikation mit dem Unternehmen hoch sind: Rund 79% der Befragten sind mit uns als Arbeitgeber zufrieden. Über den Ideenwettbewerb *Chancendenker* motivieren wir die Beschäftigten, die Zukunft des Unternehmens mit Innovationen kreativ mitzugestalten. Für die Interessen unserer Mitarbeiter setzt sich zudem die 2007 gegründete Fokusgruppe ein, die aktuelle Unternehmensthemen aufgreift.

### ... Finanzmarktakteuren

Auch im Geschäftsjahr 2018 standen wir in regelmäßigem Austausch mit Aktionären, Analysten und (potenziellen) Investoren. Insgesamt hat das Investor-Relations-Team rund 400 Investoren getroffen – insbesondere auf Property-Touren, Konferenzen und Roadshows in Europa, den USA, Südafrika und Asien. Dabei konnten wir einen offenen und transparenten Einblick in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie gewähren sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven präsentieren. Zudem sind nachhaltigkeitspezifische Themen vermehrt Gegenstand in Investorengesprächen, die wir dementsprechend auch verstärkt in unserer Investorenkommunikation adressieren.

### ... Geschäftspartnern

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

GRI 102-44

„In einem heißen Markt mit starken Mietsteigerungen ist der Dialog mit Mietern und anderen Marktteilnehmern extrem wichtig.“

**Nicolas Scherf**  
Senior Portfolio  
Manager, Janus  
Henderson Investors

Verantwortung für unsere  
Kunden und Immobilien

→ Seite 32

Verantwortung für  
unsere Mitarbeiter

→ Seite 56

Lieferkette und  
Materialien

Verantwortung  
für unsere Kunden  
und Immobilien

→ Seite 53

### ... Medienvertretern

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

## Im Gespräch mit Politik und Verwaltung

Die Expertise der Deutsche Wohnen als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ist bei der Politik in Bund, Ländern und Kommunen gefragt. Im Großraum Berlin sind wir mit rund 117.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Marktanteil von rund 6% das größte private Wohnungsunternehmen und mithin ein wichtiger Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche Fragen in der Hauptstadt. Dabei kommunizieren wir mit allen im Bundestag und im Berliner Abgeordnetenhaus gewählten Vertretern unabhängig von der Parteizugehörigkeit. 2018 standen wir vermehrt in Verhandlungen mit kommunalen Entscheidungsträgern und haben so den Austausch mit Politik und Verwaltung auf Gemeinde- beziehungsweise Bezirksebene ausgebaut.

„Wohnungsunternehmen sind in der Pflicht,  
ihr Handeln gegenüber der Politik zu erklären.“

**Axel Gedaschko**

Präsident und Geschäftsführer GdW

Managementansatz  
GRI 415

**Dialog und Sozial-  
verträglichkeit bei  
Sanierungsprojekten**

Verantwortung  
für unsere Kunden  
und Immobilien

→ Seite 40

## Transparenz zu Spenden, Mitgliedsbeiträgen und staatlicher Unterstützung

Die Deutsche Wohnen tätigt grundsätzlich keine Parteispenden. Seit 2014 ist unser Unternehmen ordentliches Mitglied im Wirtschaftsrat der CDU e.V. Dort leisten wir einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von EUR 10.000. Im Berichtsjahr beliefen sich unsere Ausgaben für maßgebliche Mitgliedschaften wie etwa beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), beim Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), beim Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA), beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. und bei der European Public Real Estate Association (EPRA) und für Public Affairs auf rund EUR 660.000.

GRI 415-1

## WIRKSAME REGELWERKE GEGEN KORRUPTION

GRI 102-16

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

Aus den genannten Gefahrenlagen leiten wir ein wesentliches Risiko eines Reputations- und Glaubwürdigkeitsverlusts für das Unternehmen ab. Deshalb haben wir klare Regeln zur Korruptionsprävention verbindlich implementiert, die zentraler Bestandteil des Compliance Managements sind. Unternehmensweit gelten daher für alle Mitarbeiter die Verhaltensrichtlinie und die Antikorruptionsrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren. Unsere Mitarbeiter sind insbesondere nicht berechtigt, Zuwendungen oder sonstige Vorteile im Gegenzug für die Zusicherung eines möglichen Geschäftsabschlusses anzunehmen. Auch die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartnern durch Zuwendungen oder die Gewährung sonstiger Vorteile untersagen die Richtlinien.

Etwaige Verdachts- und Korruptionsfälle untersuchen wir anlassbezogen sowie im Rahmen unserer regelmäßigen Risikoberichterstattung. Falls notwendig, passen wir unsere Prozesse oder Richtlinien entsprechend an. Im Berichtsjahr 2018 gab es keine bestätigten Korruptionsfälle und keine bestätigten Vorfälle, in denen Mitarbeiter wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.

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

## RISIKOPRÄVENTION DURCH COMPLIANCE UND DATENSCHUTZ

Die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, der Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) und interner bindender Richtlinien sowie der faire Umgang mit Geschäftspartnern sind wichtige Grundsätze für die Deutsche Wohnen. Hierfür sind insbesondere die Führungskräfte, die Interne Revision und der Compliance Officer des Konzerns verantwortlich. Der Compliance Officer informiert Management, Mitarbeiter und Geschäftspartner über relevante gesetzliche, kapitalmarktrechtliche Vorschriften sowie Folgen bei Verstößen und fungiert als Ansprechpartner bei Fragen. Verdachtsfälle können über ein Hinweisgebersystem gemeldet werden, das im Jahr 2017 von der Deutsche Wohnen eingerichtet wurde.

Das System ermöglicht es Beschäftigten, Kunden und Vertragspartnern des Unternehmens, Informationen zu möglichen schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößen an einen Vertrauensanwalt weiterzugeben. Dies kann auf Wunsch anonym erfolgen. Die Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwaltes geschützt. Dieser nimmt die Hinweise auf und wertet sie aus. Falls ein Hinweis einen Anfangsverdacht eines schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößes begründet, leitet der Vertrauensanwalt diesen mit Zustimmung des Hinweisgebers an den Compliance Officer weiter. Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten Korruptionsvorfälle.

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

## Risikomanagement sichert Früherkennung und schnelle Reaktion

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

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

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet der Vorstand die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unterneh-

---

### Managementansätze

GRI 102-11  
GRI 102-16  
GRI 102-17  
GRI 205  
GRI 205-2  
GRI 206  
GRI 307  
GRI 419

---

GRI 205-3

---

GRI 205-2

menssteuerung. Die Deutsche Wohnen hat ausgewählte Führungskräfte als Risikoverantwortliche (*risk owners*) benannt. Diese übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert diese Prozesse, verarbeitet die Meldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht ihrerseits die Funktion des Risikomanagements. Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

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

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

GRI 102-11  
GRI 102-15

## Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zum Datenschutz

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

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

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



DSGVO

GRI 418-1



## EU-Datenschutz-Grundverordnung: Vorgaben fristgerecht umgesetzt

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

Zum Schutz der Daten sind erforderliche technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, die wir laufend optimieren. Es bestehen Richtlinien zum Datenschutz und zur Datensicherheit. Unsere Mitarbeiter werden mit Beginn des Arbeitsverhältnisses zur Vertraulichkeit verpflichtet und regelmäßig zum Thema Datenschutz und Datensicherheit geschult. Im Berichtsjahr sind keine Verstöße gegen diese Gesetze bekannt geworden.

**Lieferkette und  
Materialien**  
Verantwortung  
für unsere Kunden  
und Immobilien  
→ Seite 53

## Wahrung der Menschenrechte

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig. Ebenso sind unsere direkten Lieferanten für uns ausnahmslos in Deutschland tätig. Die in Deutschland geltenden Gesetze, die wir selbstverständlich einhalten, zielen umfassend auf die Verhinderung von Menschenrechtsverstößen ab. Zu den gesetzlichen Regelungen gehören unter anderem das Verbot von Kinder- und Zwangsarbeit, das Verbot von Diskriminierung und das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen.

Die Sicherstellung der Menschenrechte ist für uns selbstverständlich und integraler Bestandteil unserer Unternehmenskultur. Wir fördern Vielfalt und dulden keine Diskriminierung der Mitarbeiter unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Dieses Prinzip haben wir mit der Aufnahme des Ziels *Diskriminierungsfreiheit sicherstellen* in unser strategisches Nachhaltigkeitsprogramm im Handlungsfeld *Verantwortung für Mitarbeiter* bekräftigt. Der Vorstand der Deutsche Wohnen ist bei Maßnahmen von grundsätzlicher Bedeutung in die Planung und Umsetzung einbezogen.

Unsere Mitarbeiter sind zudem zur Einhaltung unserer Verhaltensrichtlinien, die rechtskonformes Handeln vorschreiben und definieren, verpflichtet. Die Deutsche Wohnen engagiert sich darüber hinaus für diskriminierungsfreies Vermieten, unter anderem durch Fachgespräche und die Kooperation mit der vom Berliner Senat ins Leben gerufenen Fachstelle *Fair mieten – fair wohnen*. Zusätzlich findet sich ein Absatz zum diskriminierungsfreien Umgang miteinander in unserer Hausordnung.

Im Mai 2019 haben wir zudem einen Geschäftspartnerkodex implementiert, der unter anderem die oben genannten Themen zur Einhaltung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten und geltenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen in unserer Lieferkette adressiert.

Kooperationspartner





# Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien

## Unsere Ziele

---

Hohe Zufriedenheit  
der Kunden


- Umstellung der Mieterbefragung auf ein systematisches, jährliches Format
  - Stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten (Einführung Zentraler Kundenservice zum 1. Januar 2020)
  - Umsetzung des Pilotprojekts *Ihr Hausmeister im Quartier* im gesamten Berliner Bestand
  - Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen
- 

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

- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands
- 

Schaffung von  
neuen, zertifizier-  
ten Quartieren in  
Ballungsgebieten

- Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 5.000 Kunden gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh und DGNB)
-



Im Rahmen eines Pilotprojekts in Berlin haben wir zusätzliche Hausmeister eingestellt: Mehr Sicherheit, mehr Sauberkeit und mehr persönliche Zufriedenheit der Mieter im Quartier sind das Ergebnis. Wir führen das fort.

Mehr dazu auf Seite 42

**52% CO<sub>2</sub>**  
werden in der Gallwitzallee  
zukünftig eingespart

Mehr dazu auf Seite 46

## IMMOBILIENBESTAND UND NEUBAU NACHHALTIG GESTALTEN

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

Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000. Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. 70% der 37,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit 80% sogar noch höher.

In den Großstädten Deutschlands wird vor allem die Einwohnerzahl erheblich steigen. Studien zufolge werden in 25 Jahren etwa 300.000 Menschen mehr in Berlin leben als heute – eine Zunahme der Bevölkerung um 8%. In anderen Großstädten ist die Entwicklung vergleichbar. Besonders die Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen sorgt für den Zuzug. Dagegen stehen über eine Million fehlende Wohnungen in den deutschen Ballungs- und Metropolregionen. Denn dort hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher. Zudem sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnungen um rund ein Drittel und die Mieten um 15% gestiegen. Bezahlbarer Wohnraum in den urbanen Zentren ist daher besonders knapp.

Unsere Lebens- und Wohnwelt revolutioniert sich. Der Markt für Smart-Home-Lösungen wächst bis 2022 auf rund EUR 4,3 Mrd. Das besondere Wachstumspotenzial hierzulande zeigt sich vor allem darin, dass gegenwärtig nur 5% der Deutschen diese Technologien nutzen – das sind wesentlich weniger als in anderen Ländern. Besonders für die Immobilienwirtschaft wird die Digitalisierung ein maßgebliches Handlungsfeld sein, so auch für die Deutsche Wohnen. Zugleich altert unsere Gesellschaft: Bereits heute sind knapp 21% der Gesamtbevölkerung in Deutschland 65 Jahre oder älter. 28% der Menschen werden es im Jahr 2030 sein und 2060 bereits 34%. Dies verlangt nach Lösungen für altersgerechtes Wohnen und den Ausbau der Pflegeeinrichtungen.

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

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

### Managementansätze

GRI 203

GRI 204

GRI 301

GRI 307

GRI 308

GRI 413

GRI 414

GRI 416

GRI 417

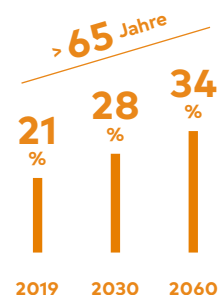
Dialog mit Mietern

Kundenzufriedenheit

Wohn-/Pflegeangebote

hinsichtlich des demo-

grafischen Wandels



„Es geht beim Wohnen nicht nur um die Bereitstellung von Wohnraum. Immobiliengesellschaften sollen dazu beitragen, dass Menschen sich beheimatet und sesshaft fühlen können.“

**Prof. Dr. Jörg Haspel**  
Landeskonservator  
und Direktor a. D. des  
Landesdenkmalamts  
Berlin

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

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

## Managementstrukturen für effiziente Zielerreichung

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

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

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

## ZUFRIEDENHEIT DER KUNDEN STEHT IM MITTELPUNKT

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

Uns liegt viel daran, beständig mehr über die Zufriedenheit unserer rund 300.000 Kunden zu erfahren. Deshalb führen wir zu spezifischen Themenfeldern heute und in Zukunft regelmäßige und zielgerichtete Befragungen unserer Mieter durch. Aus der Mieterbefragung im Herbst 2017 haben wir eine Vielzahl von Maßnahmen abgeleitet und umgesetzt. Zu den Schwerpunkten gehörten die Verbesserung von Sicherheit und Sauberkeit des Wohnumfelds durch den verstärkten Einsatz von Hausmeistern als direkten Ansprechpartnern im Quartier und der Ausbau moderner Kommunikationskanäle wie dem Kundenportal und dem Kundenmagazin *m*<sup>2</sup>.

### Digitalen und analogen Kundenservice bieten

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

76 % unserer Mitarbeiter sind in den Bereichen der Bewirtschaftung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung tätig. Für unsere Kunden sind wir über 23 Service Points und 18 Vermietungsbüros in unseren Quartieren vor Ort sowie über unser zentrales Service Center und unser Kundenportal erreichbar.

Im telefonischen Kundenservice des Service Centers stehen insgesamt 40 Mitarbeiter für die kaufmännischen Anliegen unserer Kunden zur Verfügung – von Fragen zum Mietvertrag oder zur Wohnung bis hin zur Erstellung von Bescheinigungen oder Genehmigungen. Im Jahr 2018 hat unser zentrales Service Center über 400.000 Anrufe und 32.000 schriftliche Mieteranliegen bearbeitet; davon 90 % mit unseren Bestandskunden. Zudem sind im selben Zeitraum im Service Center unseres Systemanbieters B&O mehr als 300.000 Anrufe zu technischen Mängeln oder Reparaturbedarfen bearbeitet worden. Insgesamt haben uns über E-Mail, Brief oder Nachricht über das Kundenportal 216.000 Mieteranliegen erreicht.

Auf noch mehr Kundenfreundlichkeit zielt auch unser *Wunschwohnungstelefon* für Mietinteressenten. Unser Team aus 14 Mitarbeitern berät kompetent und zuverlässig, unterbreitet Angebote sowie Exposés und informiert über die Voraussetzungen für eine Anmietung. Pro Jahr werden 150.000 Telefonate über diese Leitung geführt. Abgerundet wird der Service durch einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen, der jedem Neukunden bei Mietvertragsschluss übergeben wird.

**12** Jahre

durchschnittliche  
Mietvertragsdauer

Jeder dritte Kunde ist

**15** Jahre

im Mietverhältnis

**Ihr Hausmeister im  
Quartier**

Schnell, unkompliziert  
und vor allem: vor Ort

→ Seite 42

**95** %

durchschnittliche  
Erreichbarkeitsquote  
im telefonischen  
Kundenservice des  
Service Centers



**150.000**

Telefonate über  
das Wunsch-  
wohnungstelefon

Zur Verbesserung unseres Kundenservices haben wir zudem im August 2018 das Deutsche Wohnen-Kundenportal aufgesetzt, das Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar macht. Kunden haben hier zum Beispiel die Möglichkeit, Schäden zu melden, Formulare herunterzuladen oder Antworten auf diverse Fragen rund um ihr Mietverhältnis sowie nützliche Tipps zum Wohnen und Leben in ihren vier Wänden zu finden. Reparaturmeldungen und andere Anliegen können einfach und digital übermittelt werden. Das hat den weiteren Vorteil, dass Kunden noch individueller betreut werden können. Durch weitere Funktionen und Möglichkeiten wollen wir das Kundenportal stetig weiterentwickeln. Zum Frühjahr 2019 hatten sich bereits 8.500 Kunden auf der Online-Plattform registriert.

#### Kundenportal

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

„Eine zentrale Herausforderung für die Branche liegt in der Verbesserung des Services für Mieter, speziell die Ansprechbarkeit muss optimiert werden.“

**Dr. jur. Reinhard Schuster**

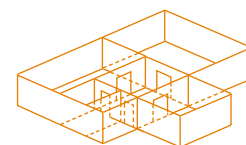
Vorsitzender des Vorstands, Babelsberger Mieterverein Berlin

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

Wir wollen unseren Kunden die Vorteile von Digitalisierung und Künstlicher Intelligenz noch besser zugänglich machen. Schon vor der Besichtigung können sie den Grundriss und weitere Details ihrer künftigen Wohnung über Virtual Reality direkt einsehen – entweder an ihren digitalen Endgeräten oder mit der VR-Brille im zukünftigen Showroom der Deutsche Wohnen. Zum Ende des Jahres 2019 stehen für einen Großteil unserer rund 164.000 Wohnungen die entsprechend digitalisierten Grundrisse zur Verfügung. Wir arbeiten auf diesem Gebiet mit dem Berliner Unternehmen VRnow zusammen, das unter anderem auf 360°, 3D- und VR-Immobilienbesichtigungen spezialisiert ist.

# 164.000

digitalisierte  
Wohnungsgrundrisse



Im neuen Showroom im Berliner Bezirk Prenzlauer Berg kann die neue Wohnung nicht nur virtuell erlebt, sondern nach individuellen Wünschen auch live ausgestattet werden – vom Parkettboden bis zur Badfliese. Das Angebot richtet sich auch an unsere Bestandskunden, die im Rahmen von Sanierungen neue Küchenböden oder Bäder bekommen. Neben der smarten Wohnungsbesichtigung werden im Showroom auch *Meine intelligente Assistenz*, kurz MiA, die eigene Smart-Home-Lösung der Deutsche Wohnen, und das schlüssellose Zugangssystem *KIWI* präsentiert. Darüber hinaus können natürlich auch alle mietvertraglichen Fragen vor Ort geklärt werden.

Wir achten besonders auf Transparenz und Verständlichkeit bei unseren Produkten und Dienstleistungen, etwa hinsichtlich der jährlichen Betriebskostenabrechnung und der Energieausweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV). In der Betriebskostenabrechnung beispielsweise sind für die Kunden die genauen Kostenarten sowie die Höhe der angefallenen Kosten exakt aufgeschlüsselt. Zudem fügen wir der Abrechnung zum besseren Verständnis einen Erläuterungstext bei.

### Auf dem Weg zum Smart Home

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

Die Deutsche Wohnen stattet seit Herbst 2018 in einem Pilotprojekt rund 3.000 Haushalte mit dem Smart-Home-System MiA aus. Berliner Mieter aus dem Krankenhausviertel in Pankow und den beiden UNESCO-Welterbestätten der *Siedlungen der Berliner Moderne* Wohnstadt Carl Legien und Weiße Stadt können künftig ihre Heizung mit einem Tablet oder von unterwegs per App steuern. Zudem ist über MiA eine Erweiterung um smarte Anwendungen wie etwa die Lichtsteuerung, die Messung der Luftqualität oder marktübliche Sprachsteuerungsgeräte möglich. Begleitet wird das Projekt von Informationsveranstaltungen in den Service Points, um MiA bei unseren Kunden noch bekannter zu machen und etwaige Bedenken abzubauen.

Die Deutsche Wohnen testet zudem mit der jungen Generation das smarte Wohnen von morgen. Wir sind Partner des Projekts *B-COLAB*, das für Berlin, Co-Working und Laboratory steht. Dabei testen wir bereits in der zweiten Generation gemeinsam mit dem Institute of Electronic Business und den Spezialisten für Gebäudeautomation iHaus den Einsatz digitaler Technologien für ein intelligentes Zuhause. Studierende des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt wohnen in ihrem Praxissemester in einer unserer Wohnungen und können über eine Smart-Home-App alle Haushaltsgeräte steuern: von Glühbirnen, Kaffeemaschinen, Unterhaltungselektronik, über intelligente Rauchmelder, WLAN-Steckdosen bis hin zur energieeffizienten Heizung. Auch die Verteilung der Hausarbeit wird in der *Smart WG* digital geregelt, indem eine App den Bewohnern Tätigkeiten zuteilt und für die Erledigung Punkte vergibt. Über ihr Leben im *Smart Home* geben die Bewohner in ihrem Blog [diesmartwg.com](http://diesmartwg.com) interessante Einblicke. Für ihren Vorbildcharakter bei der Energiewende ist die *Smart WG* Anfang 2019 als Projekt des Monats von der Initiative *Berlin smart Energie* ausgezeichnet worden.

### Sicherheit intelligent managen

Wir setzen schon seit 2016 stufenweise Sicherheits- und Conciergekonzepte um. Sie dienen der Sicherheit in den Wohn- und Außenanlagen und der Vermeidung von Lärmbelästigungen, Verunreinigungen und Vandalismus. Dafür analysieren wir im Vorfeld das Kosten-Nutzen-Verhältnis und identifizieren bestimmte Schwerpunktquartiere. Teil des Konzepts ist auch die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht einschließlich der Baumkontrolle und Totholzeseitigung. Darüber hinaus werden alle Spielplätze in unseren Quartieren einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen wir alle sicherheitsrelevanten Prüfungen und Wartungen an technischen Bauteilen für die gesamte Gebäudetechnik regelmäßig und ordnungsgemäß durch. Beim fristgerechten Einbau der Rauchwarnmelder in unseren Beständen richten wir uns nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Parallel dazu wollen wir unseren Gesamtbestand von rund 17.000 Gebäuden sukzessive mit dem elektronischen Schlüssel- und Zugangssystem *KIWI* ausrüsten. Das System trägt zur Sicherheit und Effizienz im Bestandsmanagement bei und verbessert den Komfort für unsere Kunden und Dienstleister. Nach einer Testphase im Falkenhagener Feld in Berlin-Spandau sind 1.686 Haustüren zum Ende des Jahres 2018 mit *KIWI* ausgestattet worden. In den kommenden zwölf Monaten sollen es rund 3.500 werden. Zudem haben wir uns an der Gründung der *Initiative*

„Bei Angeboten wie Smart Home muss noch über etliche Jahre Parallelität vorgehalten werden, da es noch länger Mieterinnen und Mieter geben wird, die diese Möglichkeiten nicht nutzen, und andere, die es nachfragen.“

**Maren Kern**  
Vorstand BBU

 **Blog –  
Die Smart WG**  
[diesmartwg.com](http://diesmartwg.com)

GRI 416-1



*Digitaler Türzugang* (IDiT) beteiligt, der neun weitere Unternehmen der Immobilienwirtschaft angehören. Gemeinsam wollen wir über digitale Türzugangssysteme informieren, Geschäftsmodelle entwickeln und uns für einheitliche technische und rechtliche Standards einsetzen.

### **Grünflächenmanagement digital, nachhaltig und ökologisch aufgestellt**

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

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

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

Grünflächen sind nicht nur mitentscheidend für die Qualität des Wohnumfelds, sondern auch als Lebensräume für Insekten und Wildpflanzen bedeutsam. Mit der Projektreihe *Honeymoon* beschreitet die Deutsche Wohnen neue Wege im nachhaltigen Grünflächenmanagement und will die biologische Vielfalt von Tieren und Pflanzen im städtischen Raum stützen. Eine beispielhafte Maßnahme ist hier die Umwandlung von Außenanlagen in Wiesen oder in Gärten mit blühenden Staudenmischpflanzungen und Obstbäumen. Einige Projekte für mehr Biodiversität sind in jüngster Zeit angelaufen, so im Kanzlerfeld in Braunschweig und in der Gensinger Straße in Berlin-Lichtenberg. Potenziell sind 80 Außenanlagen für eine Umgestaltung geeignet. Das nächste *Honeymoon*-Projekt startet mit Beteiligung unserer Mieter im Sommer 2019 in der Thermometersiedlung in Berlin-Steglitz.

In Berlin-Hellersdorf setzen wir mit der Umgestaltung des Boulevards Kastanienallee ein vielbeachtetes Projekt für mehr Aufenthaltsqualität um. Es wird durch das Grünflächenmanagement, das Quartiersmanagement, unseren Service Point in Hellersdorf sowie den Verein *bwgt. e.V.* begleitet und hat seit dem Start im Jahr 2016 intensive Phasen der Bürgerbeteiligung durchlaufen. Mit verschiedenen, lebendigen Formaten wie Kiezspaziergängen, Ideenwerkstätten oder Befragungen wurden die bestehenden Mängel erhoben und die Wünsche der Bewohner gesammelt. Themen, die den Anwohnern besonders am Herzen liegen, sind etwa Spielplätze und Fitnessbereiche für Senioren. Ab Frühjahr 2019 soll es an die bauliche Umsetzung der Spiel- und Aktionsbereiche gehen. Das Bauvorhaben wird jeweils zur Hälfte aus öffentlichen Mitteln und durch die Deutsche Wohnen finanziert. Ein transparentes Vergabeverfahren und eine Jury aus Quartiersmanagement, Stadtplanungsamt und lokalen Akteuren sorgen dafür, dass der gemeinsame Anspruch an mehr Lebensqualität vor Ort auch weiter durchgängig erfüllt wird.

In den letzten zwei Jahren haben wir mehr als EUR 2 Mio. in die Reparatur und Neugestaltung von Spielplätzen investiert. 2019 wird die Deutsche Wohnen zudem im Rahmen des neu initiierten Projekts *Pop-Up-Spielplätze* gemeinsam mit Spielplatzfirmen fünf Spielplätze in öffentlichen Siedlungen sanieren. Damit wollen wir insbesondere bei stark beanspruchten Spielplätzen die Nutzungsfreundlichkeit für die Familien und Bewohner im Quartier erhalten. Außerdem treibt das Grün-

„Durch die Beteiligung an einem Start-up wie KIWI hat sich die Deutsche Wohnen frühzeitig mit dem Thema Digitalisierung beschäftigt und schafft ein neues Angebot für die Mieterinnen und Mieter. Da vereinen sich Nachhaltigkeit und Innovationskraft.“

**Maren Kern**  
Vorstand BBU



**18 Mio. EUR**

wurden in die Instandhaltung und Pflege unserer Außenanlagen investiert

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

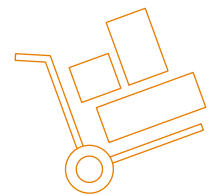
## Dialog und Sozialverträglichkeit bei Sanierungsprojekten

Unser Ziel ist ein sachlicher und fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft, des Unternehmens und der Bewohner in unseren Quartieren. Diesen Anspruch wollen wir insbesondere bei der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen einlösen. Denn diese Arbeiten werden oft als Belastung empfunden, da sie mit Lärm und Schmutz sowie mit Kosten verbunden sind. Daher suchen wir mit unseren Kunden den direkten Austausch, sei es telefonisch, schriftlich, in kleineren Informationsveranstaltungen, umfangreicheren Mieterversammlungen bis hin zu persönlichen Besuchen. In diesem Rahmen können wir aufkommende Fragen beantworten, Ängste und Sorgen nehmen und die Bedürfnisse unserer Kunden erfragen. Bei sehr umfangreichen Maßnahmen, wie Strangsanierungen oder der Installation von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, sorgen wir selbstverständlich für Ausweichquartiere. Dabei berücksichtigen wir vor allem die individuelle Lebenssituation unserer Kunden, zum Beispiel von Pflegebedürftigen, Familien mit Kindern oder von Menschen, die im Schichtdienst arbeiten. Für die im Jahr 2018 angekündigten Sanierungsprojekte haben wir mehr als 12.500 Kundenanfragen bearbeitet und 18 Mieterinformationsveranstaltungen durchgeführt. Hinzu kommen über 800 persönliche Gespräche bei unseren Mietern vor Ort.

Im Jahr 2018 hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund EUR 416 Mio. (EUR 41 pro m<sup>2</sup>) in den Bestand investiert. Von den Gesamtinvestitionen in Instandhaltungen und Sanierungen im Berichtsjahr entfielen rund 25% auf Instandhaltungen, rund 28% auf Maßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels, rund 33% auf nicht umlagefähige Instandhaltungen im Rahmen von komplexen Sanierungsprojekten und rund 14% auf umlagefähige Modernisierungsaufwendungen<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr haben wir durchschnittlich rund EUR 9.700 im Rahmen von Neuvermietungen pro Wohnung investiert (2017: EUR 8.333). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liegt darin begründet, dass im Geschäftsjahr 2018 rund 500 Wohnungen mehr unter Verwendung der komplexen Methodik saniert wurden.

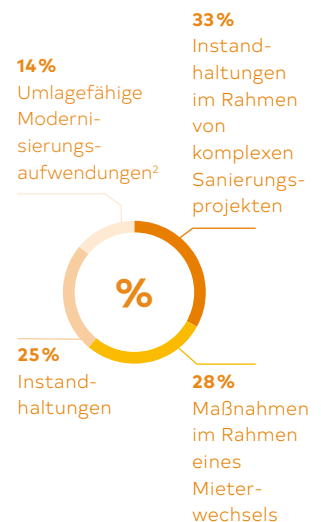
Bei all diesen Maßnahmen ist es uns wichtig, sozialverträglich vorzugehen. So haben wir im Rahmen von komplexen Sanierungsprojekten seit 2017 mit der Hälfte der Berliner Bezirke gemeinsame Vereinbarungen geschlossen, die den verantwortungsbewussten und sozialverträglichen Ablauf von Sanierungsmaßnahmen in Wohnanlagen beinhalten und auch Obergrenzen für die Modernisierungsumlagen festschreiben. Mit der im März 2019 gemeinsam mit dem Bezirksamt Lichtenberg geschlossenen Kooperationsvereinbarung wollen wir die positive Entwicklung des Bezirks gestalten. Darin haben wir Themen wie den Umgang mit unseren Kunden bei umfangreichen Modernisierungen, Klimaschutz und Energieeffizienz verankert. Neu ist in der Kooperation mit dem Bezirksamt Lichtenberg, dass sich diese nicht auf ein bestimmtes Bauvorhaben bezieht, sondern allgemeine Gültigkeit für den Bezirk Lichtenberg hat. Auch künftig beabsichtigen wir, weitere gemeinsame Vereinbarungen mit Berliner Bezirken zur Stärkung der Quartiere zu treffen.

GRI 413-1



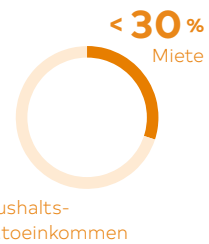
**3,2 Mio. EUR**

für Ausweichquartiere, Umzüge und weitere Hilfen im Rahmen der Mieterbetreuung



<sup>2</sup> Bei den umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen handelt es sich um einen kalkulatorischen Anteil beziehungsweise Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, da die laufenden Sanierungsprojekte erst in der Zukunft abgerechnet werden.

Soziale Verantwortung heißt für uns auch, die finanzielle Leistungskraft unserer Kunden nicht zu überfordern. So können diese im Falle einer Sanierung einen Härtefallantrag stellen, sollte die Modernisierungsumlage für sie nicht tragbar sein. Bereits im Rahmen des Ankündigungsschreibens weisen wir aktiv darauf hin. Für die Härtefallregelung setzt die Deutsche Wohnen die Bruttowarmmiete an. So stellen wir sicher, dass unsere Kunden nicht mehr als 30% ihres Haushaltsnettoeinkommens aufgrund der Umlage der Modernisierungskosten für die Gesamtmiete aufwenden müssen. Voraussetzung hierfür sind die fristgemäße Anzeige des Härtefalls und zum Zeitpunkt der Modernisierungsumlage ein entsprechender Nachweis über die Einkommenssituation. Wenn die eingereichten Unterlagen eine finanzielle Härte bestätigen, reduziert sich die Modernisierungsumlage entsprechend – bis hin zu einem kompletten Verzicht.



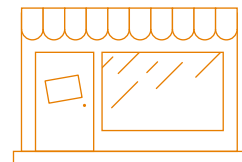
Bei Mietrückständen liegt uns viel daran, gemeinsam mit unseren Kunden frühzeitig Lösungen zu entwickeln. Dafür haben wir im Forderungsmanagement seit Langem eine Wohnberatung installiert, deren Mitarbeiter einen sozialpädagogischen Hintergrund haben. Bei Bedarf suchen sie die Mieter auf, analysieren die Gründe für Zahlungsschwierigkeiten und weisen in Beratungsgesprächen auf Möglichkeiten der Hilfe und Unterstützung hin. Unsere Wohnberater bearbeiten durchschnittlich je 400 bis 500 solcher Fälle im Jahr, bei denen ein Kunde in drastische Zahlungsschwierigkeiten geraten ist. Dadurch konnten Räumungsklagen und daraus resultierende Zwangsräumungen verhindert und der Wohnungserhalt für unsere Kunden gesichert werden. Unser Angebot für unsere Kunden schließt zudem die Möglichkeit der Ratenzahlung von ausstehenden Mieten ein. 2018 haben wir in rund 4.900 Fällen Ratenzahlungen vereinbart, für die wir keine Kosten oder Zinsen erheben.

**4.900**

Ratenzahlungen ohne  
Kosten oder Zinsen

## Vielfältiger Nutzungsmix bei Gewerbeimmobilien

In unserem Portfolio befinden sich rund 2.700 Gewerbeeinheiten. Wir steuern die Vermietung und Bewirtschaftung so, dass eine optimale Mischung von Nutzungsarten in den Quartieren und eine hohe Attraktivität für die Bewohner erreicht werden. Dabei bauen wir auf die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern sowie auf ein Netzwerk an verlässlichen Partnern. So kann ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbeflächen und sozialer Nutzung erzielt werden. In unseren Quartieren ist eine Vielzahl an Kleingewerbe zu finden, zum Beispiel Cafés, Apotheken, Blumenläden, Friseure, Restaurants oder Kosmetiksalons. Die durchschnittliche Ladengröße beträgt rund 110 m<sup>2</sup>. Aktuell werden rund 10% der gewerblichen Flächen an soziale Einrichtungen vermietet.



**60 %**

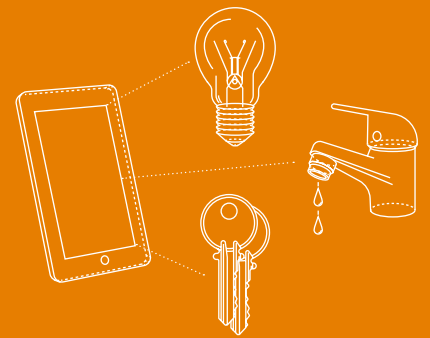
unserer Gewerbe-  
einheiten sind  
Kleingewerbe



**Zu wohnen ist etwas zutiefst Persönliches und da ist es verständlich, wenn Mieterinnen und Mieter sich einen persönlichen Ansprechpartner wünschen, der vor Ort ist, der das Quartier kennt und sich schnell kümmert.**

Dieser Wunsch ist nicht nur aus der Mieterbefragung des Jahres 2017 herauszulesen. Auch die Erfahrung, die der Hausmeister Sebastian Maaß im Quartier Falkenhagener Feld gemacht hat, bestätigt das: „Viele Bewohner freuen sich, mich kurz ansprechen oder anrufen zu können, und ich kümmere mich dann.“ Er ist einer der zentralen Mitarbeiter im Pilotprojekt *Ihr Hausmeister im Quartier*, das seinen Ursprung in der Mieterbefragung aus dem Jahr 2017 hat. Im Kern geht es bei diesem Projekt darum, durch eine höhere Zahl von Hausmeistern mehr Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen und gleichzeitig für noch mehr Sicherheit und Sauberkeit zu sorgen. Das gilt aber nicht nur für das Pilotprojekt im Falkenhagener Feld, sondern mittlerweile kontrollieren rund 250 Mitarbeiter mithilfe digitaler Checklisten zeitnah die Arbeit der Dienstleister in den Quartieren und können mit

ihrem Tablet Mängel gleich dokumentieren. Zum Beispiel wenn der Rasen nicht gemäht oder ein Treppenhaus nicht vollständig gereinigt wurde. Die Hausmeister achten zudem verstärkt auf die Sauberkeit der Müllplätze und Außenanlagen. Und: Das Pilotprojekt *Ihr Hausmeister im Quartier* mit Sebastian Maaß und seinen Kollegen ist erfolgreich verlaufen. Entsprechend soll es zukünftig in allen Berliner Quartieren der Deutsche Wohnen – individuell bemessen am Bedarf vor Ort – mehr Hausmeister geben.



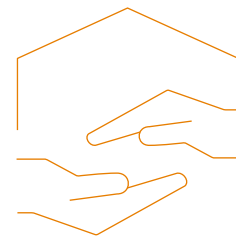
**Schnell,  
unkompliziert  
und vor allem:  
vor Ort**

## ERWEITERTES ANGEBOT BEI PFLEGEIMMOBILIEN UND BETREUUNGSPLÄTZEN

Laut einer Prognose des Statistischen Bundesamtes könnte die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland bis 2030 auf 3,4 Millionen Menschen ansteigen. Schon heute leben rund 780.000 ältere Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen, Tendenz steigend. Wir schaffen Angebote für die steigende Nachfrage infolge des demografischen Wandels und der Zunahme der Pflegebedürftigkeit vieler Menschen. So gehören zum Portfolio der Deutsche Wohnen 89 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 12.200 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen.

Rund 44% unserer Pflegeeinrichtungen werden durch KATHARINENHOF und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bewirtschaftet. Die weiteren Einrichtungen werden von namhaften externen Betreibern langfristig bewirtschaftet. Der Strategie, sich vor allem in wachsenden Städten und Ballungsräumen zu engagieren, folgt die Deutsche Wohnen schon lange erfolgreich. Über 80% der angebotenen Pflegeplätze befinden sich mittlerweile in attraktiven Metropolregionen.

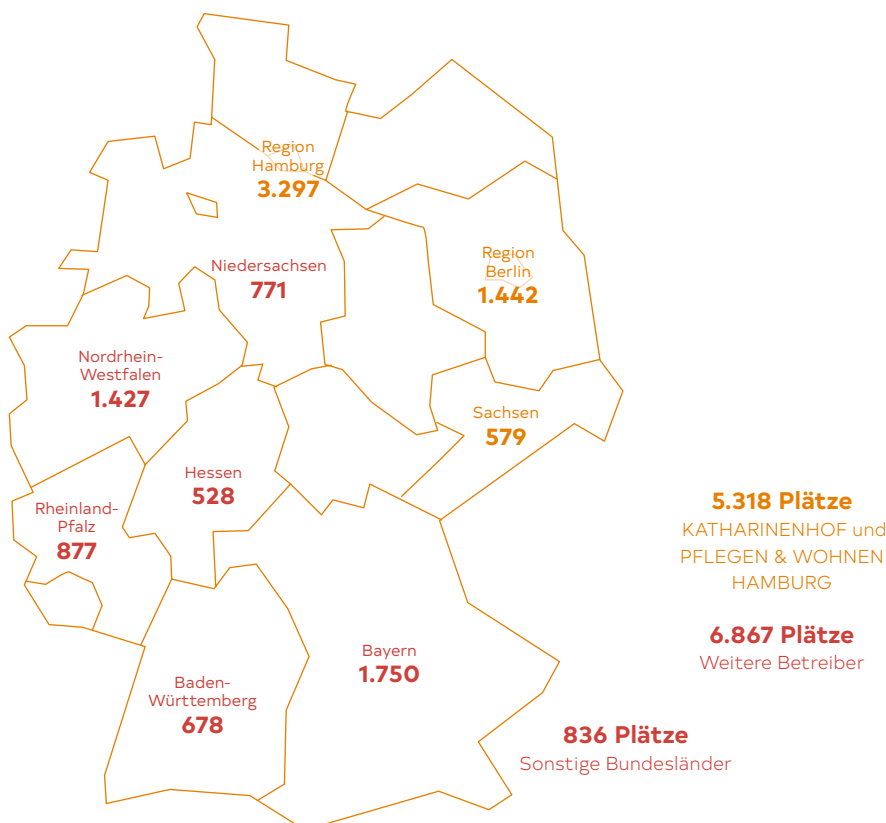
Unsere Häuser bieten sowohl eine hochwertige vollstationäre Pflege als auch Betreutes Wohnen mit umfangreichen, seniorenrechtlichen Dienstleistungen. Mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von rund 96% zum 31. Dezember 2018 liegen die KATHARINENHOF- und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG-Einrichtungen über dem Bundesdurchschnitt von etwa 90%.



**12.200**

Pflegeplätze und  
Appartements für  
Betreutes Wohnen

### Pflegeimmobilien in Deutschland



## HOHES QUALITÄTSNIVEAU IM BESTAND SICHERN UND AUSBAUEN

Unser Immobilienbestand umfasst rund 164.300 Wohn- und 2.700 Gewerbeeinheiten. Hier wollen wir unseren Kunden ein gepflegtes, sicheres und ihren Bedürfnissen entsprechendes Umfeld bieten. Dafür streben wir als strategisches Ziel eine hohe Qualität unserer Immobilien und Services an. Zugleich wollen wir den Anforderungen der demografischen Entwicklung noch besser gerecht werden und die Potenziale der Digitalisierung stärker nutzen.

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

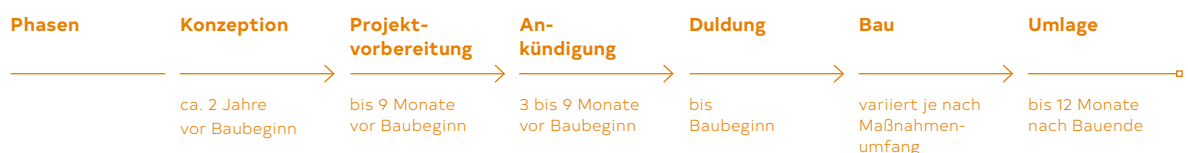
### Instandhaltung und Sanierung planmäßig steuern

Das Management von komplexen Sanierungsprojekten mit den Schwerpunkten Instandhaltung und Sanierung obliegt der DWCF, die als interne Bauabteilung des Unternehmens fungiert. Darüber hinaus steuert sie die Neubauprojekte der Deutsche Wohnen und entwickelt Grundstücke und Immobilien im Sinne eines aktiven, wertorientierten und integrierten Asset-Management-Ansatzes. DWI und DWKS zeichnen für das Management der laufenden Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen verantwortlich, zum Beispiel im Zuge von Mieterwechseln. Die Qualitätssicherung bei baulichen Maßnahmen stellen Planer beziehungsweise Bauleiter sicher. Unsere Kunden können bei Fragen zum Ablauf externe Mieterberater der Planungsbüros in Mietersprechstunden vor Ort kontaktieren. Zudem steht in der DWM ein 15-köpfiges Team für die kaufmännische Betreuung sowie für die individuellen Belange unserer Kunden zur Verfügung. Ziel ist es, tragfähige Lösungen für unsere Mieter zu finden, etwa zu den Bereichen Ausweichquartiere, Mietminderung oder Entschädigungen.

„Für die Wahrnehmung eines Immobilienunternehmens ist die Bestandspflege entscheidend. Wohnungsbestände sind zu bewirtschaften und keine Wegwerfarchitektur.“

**Prof. Dr. Jörg Haspel**  
Landeskonservator und  
Direktor a. D. des Landesdenkmalamts Berlin

### Prozess einer komplexen Sanierungsmaßnahme



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

## Gesundheitsvorsorge und sicherer Umgang mit Altlasten

I GRI 416-1

Ein großer Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen im Durchschnitt rund 70 Jahre alten Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten. Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze geregelt. Beim Ausbau und bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die geltenden Gesetze und Richtlinien im Rahmen der Technischen Baubestimmungen wie zum Beispiel die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) und die Asbestsanierungsrichtlinie (AsbestSanRI). Potenziell schädliche Stoffe wie zum Beispiel Asbest, „alte“ künstliche Mineralfasern (KMF), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder bleihaltige Anstriche in bestehenden Gebäuden werden im Rahmen von Instandhaltungen, Neuvermietungen oder im Zuge von Sanierungsprojekten entfernt und durch geeignete Materialien ersetzt. Die nachweispflichtigen Abfälle werden vorschriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen. Bei Sanierungs- sowie Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten untersucht und gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) behandelt.

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

Ein konkretes Beispiel ist die Sanierung der Schöneberger Terrassen, eine denkmalgeschützte Wohnanlage in Berlin. Seit Mai 2017 werden hier insgesamt 564 Wohnungen der Reihe nach komplett entkernt und asbestsaniert. Im April 2018 nahm der baupolitische Sprecher der Grünen im Abgeordnetenhaus Andreas Otto an einem gemeinsamen Rundgang teil und besichtigte mit Vertretern der Deutsche Wohnen bereits sanierte und sich in Sanierung befindliche Wohnungen. Dabei sind die logistischen und baulichen Herausforderungen enorm. Denn aufgrund der Terrassenform der Wohnanlage können die Stränge nur saniert werden, wenn alle Wohnungen des jeweiligen Hausaufgangs geräumt sind. Die Mieter der Anlage erhalten für die Dauer der Maßnahmen Mietminderungen und werden für die Zeit der Arbeiten in den Wohnungen in Ausweichquartieren möglichst in der direkten Umgebung untergebracht. Die entstehenden Kosten trägt die Deutsche Wohnen als Eigentümerin. Die Sanierung hat keine Auswirkungen auf die Miethöhe nach Wiedereinzug der Mieter. Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Instandhaltung, Sanierung und Bauvorbereitung rund EUR 10,7 Mio. in die Sanierung von Altlasten investiert. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um die Beseitigung von Asbest, bleihaltiger Farbe in Tür- und Fensterrahmen sowie um die Sanierung von Bodenflächen.

**Verantwortung übernehmen – für die Menschen, für die Stadt**  
Spandau Daumstraße  
→ Seite 52

„Das Abgeordnetenhaus hat im März 2018 beschlossen, die Asbestsanierung in Berlin deutlich voranzubringen. Das geht nur gemeinsam mit der privaten Wohnungswirtschaft. Deshalb freue ich mich, dass die Deutsche Wohnen hier in Schöneberg ihre Bestände durchsaniert und die Gebäude von den Altlasten befreit.“

**Andreas Otto**  
Bau- und wohnungspolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus von Berlin

**10,7** Mio. EUR  
Investitionen in Altlastensanierung



## Von Klimaschutz und Denkmalschutz

**Die Quartiere der Deutsche Wohnen sind steinerne Zeitzeugen und in vielen Teilen Meilensteine der Architekturgeschichte. Das gilt besonders für die Wohnanlagen, die auf der Weltkulturerbe-Liste erfasst sind – aber aus unserer Sicht nicht nur für sie. Schutz verdienen auch Häuser, die nicht unter Denkmalschutz stehen. So wie die Häuser der Eisenbahnersiedlung in der Gallwitzallee in Berlin-Lankwitz.**

Das architektonische Andenken zu bewahren, das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter zu steigern und den Schutz des Klimas unter einen Hut zu bringen, ist nicht immer einfach. Aber es geht, wie das Instandsetzungs- und Sanierungsvorhaben in der Gallwitzallee zeigt: Moderne Bäder, neue Fassaden und schönere Außenanlagen sind im Sinne der Mieterinnen und Mieter. Die Umstellung der dezentralen Wärmeversorgung auf eine zentrale Versorgung durch Gas-Brennwertkessel und gezielte Wärmedämmung mit Mineralwolle führen zu einer Reduzierung des Primär- und Endenergieverbrauchs und der damit verbundenen Klimaemissionen um etwa 650 Tonnen pro Jahr. Der selbstgegebene Denkmalschutz zeigt sich insbesondere im Detail: Die Hauseingangstüren werden in Anlehnung an den ursprünglichen Charakter wiederhergestellt und die Holzkastendoppelfenster in Richtung Gallwitzallee als Reminiszenz an die

bauzeitliche Fassade behutsam aufbereitet und wiedereingesetzt. Außerhalb der Straßenfassade ersetzen wir die Doppelfenster durch moderne Isolierfenster mit Holzrahmen. Rund 70% der Gesamtinvestitionen werden für die Instandsetzung verwendet und deshalb ausschließlich von uns getragen. Die verbleibenden 30% sind die Basis für die gesetzlich erlaubte Umlage – selbstverständlich unter der Berücksichtigung individueller finanzieller Härtefallregelungen.

Stichwort Klimaschutz: Wir denken dabei weit über das Quartier in der Gallwitzallee hinaus, denn der Gebäudesektor verursacht in Deutschland rund ein Drittel der Klimaemissionen und spielt daher bei der Erreichung der klimapolitischen Ziele eine tragende Rolle. Bisher gibt es nur wenige ganzheitliche Ansätze, die eine Neustrukturierung von Bestandsquartieren betrachten. Deshalb haben wir gemeinsam mit den Partnern innogy und Transsolar im Rahmen des Verbundprojekts der Stiftung  $<2^{\circ}</math> und des WWF *Weg in die  $<2^{\circ}</math>-Wirtschaft$*  ein übergreifendes Konzept für nachhaltige  $\text{CO}_2$ -orientierte Sanierungen von Bestandsquartieren vorgelegt. Im Mittelpunkt des Konzepts steht eine *Blaupause* mit einem Maßnahmenmix in der Sanierung: Fassadendämmung, Austausch der Fenster, Aufstockung des Gebäudes, Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach, Einsatz von Blockheizkraftwerken oder die Nutzung von Regenwasser, aber auch neue Mobilitätskonzepte. Unser Partner Transsolar hat dieses Konzept konkret mit Bezug zur Praxis an unserem aktuellen Bauprojekt in der Gallwitzallee getestet. Mit dem Ergebnis:  $\text{CO}_2$ -Neutralität des Quartiers ist nur mit einem hohen technischen und finanziellen Aufwand möglich.$

Die Studie hat uns in unserem Vorgehen bestätigt: Wir sind auf dem richtigen Weg. Mit unseren umfassenden Maßnahmen haben wir eine Reduzierung der Primär- und Endenergie sowie der damit verbundenen Klimaemissionen von etwa 50% erreicht. Gleichzeitig wurde die notwendige Infrastruktur geschaffen, um bei zukünftigen technologischen Entwicklungen flexibel agieren und zum Beispiel durch Speicherlösungen die Wärmeversorgungsanlage weiter optimieren zu können.



## NEUBAU SCHAFFT WOHNRAUM IN BALLUNGSZENTREN

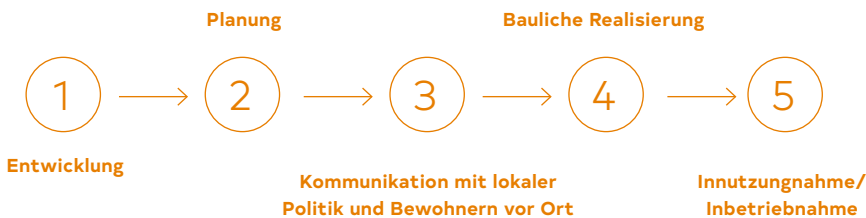
Mangelnder Wohnungsneubau in Ballungsgebieten und steigende Wohnkosten belasten gerade einkommensschwächere Kunden. Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und verfolgt bereits seit einigen Jahren das Ziel, auf eigenen Grundstücken im innerstädtischen Bereich nachzuverdichten und Neubauaktivitäten zu verstärken. Entwicklung, Planung und Errichtung von Neubauprojekten dauern in Abhängigkeit von ihrer Größe, der baurechtlichen Beschaffenheit unserer Grundstücke und der Dauer der Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Behörden zwischen zwei und sechs Jahren. Gerne würden wir durch Neubau noch mehr und schneller zusätzlichen Wohnraum schaffen, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Die behördlichen Auflagen und Gesetze wirken jedoch investitionshemmend.

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

„Es wird auf Dauer nicht möglich sein, jedem Mieter 40m<sup>2</sup> Fläche zur Verfügung zu stellen. Das ist auch ökologisch nicht gut. Aber vor allem im Hinblick auf den Wohnraummangel sollte der Bestand dementsprechend vernünftig umgebaut werden. Das wäre eine sinnvolle Verdichtung.“

**Dieter Blümmel**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter,  
Grundeigentum-Verlag

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



## Neubauvorhaben zielgerichtet geplant und umgesetzt

Im Berichtsjahr sind wir für zwei Neubauvorhaben in die bauliche Umsetzung gegangen. Für weitere sechs Projekte sind wir in der Entwicklung, Planung und Bauvorbereitung. Die Neubauprojekte werden einschließlich der Entwicklung, Planung und baulichen Realisierung durch die Geschäftsführung der DWCF operativ verantwortet. Die verschiedenen Maßnahmen werden von uns über Kennzahlen evaluiert, beispielsweise zu Kosten und Qualität sowie Vergabestand und Termintreue. Hierzu finden monatlich, quartalsweise und jährlich Status- und Zielerreichungsgespräche zwischen Projektleitern, Geschäftsführern, strategischer Steuerung und Vorstand statt. Darüber hinaus finden soziale wie auch Energie- und Umweltaspekte Berücksichtigung in den einzelnen Projektphasen. Die Verantwortlichkeit für die jeweiligen Vorhaben wird an die Projektleiter übertragen.

## Vorrang für nachhaltiges Bauen

GRI 416-1

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

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

## Breites Spektrum der Neubauprojekte

Seit 2014 haben wir inklusive Dachaufbauten bis Frühjahr 2019 rund 160 Wohnungen neu gebaut. Für unser fertiggestelltes Neubauvorhaben mit 104 Einheiten in Potsdam-Babelsberg läuft ein Zertifizierungsverfahren bei der DGNB. Im Frühjahr 2019 werden wir für die Reihenhäuser die Zertifizierung mit dem Silber-Standard erhalten.

## Folgende Neubauvorhaben zeigen beispielhaft unsere Neubaustrategie:

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

Im *Stadtquartier Westend* in Berlin sollen etwa 580 neue Wohnungen als Ersatz für ca. 200 bestehende Wohnungen entstehen. Daneben übernehmen wir den Bau einer Kita und die infrastrukturelle Erschließung des neuen Quartiers. Der städtebauliche Vertrag zwischen der Deutsche Wohnen und dem Bezirksamt wurde im März 2018 geschlossen. Insbesondere der Umgang mit den Bestandsmietern hatte dabei höchste Priorität. So wurden konkrete und verlässliche Rahmenbedingungen für deren sicheren Verbleib in der Siedlung festgeschrieben. Der Baubeginn des Projekts, das nach anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen realisiert wird, ist für 2020 geplant. Bedauerlicherweise kann eine weitere Verzögerung nicht ausgeschlossen werden, da es weitergehende, zum Teil widersprüchliche Anforderungen von Bezirk und Land gibt. Dies führt zu unsicheren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und widerspricht den bisherigen Verabredungen. Werden die Bauabschnitte wie geplant realisiert, können die Bestandsmieter möglichst direkt in ihre neuen Wohnungen umziehen. Im Fokus steht zudem die aktive Mieterkommunikation. So wurde vor Ort ein Büro für die Bestandsmieter mit regelmäßigen Sprechzeiten und festem Ansprechpartner eingerichtet. In einem Workshop konnten die Mieter zudem ihre Ideen und Vorstellungen zu den Grundrissen der neuen Wohnungen einbringen.

### **Berlin-Pankow: Projekt Grellstraße**

In der Grellstraße und Prenzlauer Allee in Berlin planen wir die Nachverdichtung unseres Bestands durch den Dachgeschossausbau von 48 Wohneinheiten auf sechs Bestandsbauten, die aus den 1930er-Jahren stammen. Zudem konzipieren wir den Neubau von zwei sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 63 Wohneinheiten, davon 20 barrierefrei. In den Kellergeschossen und teilweise im Erdgeschoss der Neubauten sind pro Neubauwohnung mindestens zwei bequem erreichbare Fahrradstellplätze geplant. Parallel zum Neubau werden auch die ca. 250 Bestandswohnungen umfangreich saniert. So werden die Außenanlagen inklusive überdachter Fahrradstellplätze, Müllplätze, Spielflächen etc. sowie eine zentrale Fernwärmeübergabestation mit nachgeschaltetem Versorgungsleitungsnetz neu errichtet. Insgesamt werden nach Abschluss der Arbeiten auf dem ca. 15.500m<sup>2</sup> großen Bestandsgrundstück rund 360 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen.

### **Berlin-Köpenick: Kabelwerk**

Die Deutsche Wohnen hat 2017 im Südosten Berlins ein altes Industrie-Areal mit dem ehemaligen Kabelwerk Köpenick erworben. Dort haben wir mit den vorbereitenden Maßnahmen für den Bebauungsplan begonnen. Auf dem 70.000m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich in attraktiver Lage an der Müggelspree befindet, wollen wir über 1.000 Wohnungen errichten. Das schützenswerte, über 100 Jahre alte Industriedenkmal werden wir in Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt rekonstruieren, umbauen und sanieren. Dabei können wir auf unsere vielfältigen Erfahrungen im Denkmalschutz zurückgreifen. Vorgesehen ist zudem die Anlage eines Uferwegs, der Anwohner und Besucher zum Flanieren einlädt. Laufen die Vorbereitungen und Genehmigungsverfahren nach Plan, ist mit einem Baubeginn im April 2022 zu rechnen.

### **Berlin-Köpenick: Marienhain**

Nach den ersten beiden Baugenehmigungen soll im Frühjahr 2020 auf dem über 150.000m<sup>2</sup> großen Grundstück mit dem Bau von rund 1.200 Wohnungen begonnen werden, die auf 63 verschiedene Gebäude verteilt sind. Neben den Wohnungen wird im Quartier am Marienhain auch eine Kita errichtet. Die Lage ist außergewöhnlich, denn das Grundstück liegt direkt am Ufer der Dahme. Dazu kommt die

**Ganzheitlich – von  
der Gebäudehülle  
bis zum Energieträger**  
→ Seite 81

**Potsdam-Krampnitz**



alte Villa Bolle von Carl Bolle, dem Gründer und Besitzer der traditionsreichen Meierei gleichen Namens. Nach einem Brand ist der ehemalige Sommersitz heute eine Ruine, die die Deutsche Wohnen wiederaufbauen wird. Bei den Neubauten setzen wir bewusst auf Nachhaltigkeit. So werden Holzfenster eingesetzt und auf Styropor als Dämmmittel verzichtet. Für das Projekt streben wir eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Bewertungssystem NaWoh an.

### **Potsdam-Kramnitz**

In der brandenburgischen Landeshauptstadt werden wir ab Herbst 2019 in einem sich entwickelnden Stadtquartier rund 1.400 Wohnungen im Neubau und in denkmalgeschützten Gebäuden errichten. Den städtebaulichen Wettbewerb haben wir im Frühjahr 2018 gemeinsam mit der Pro Potsdam GmbH als Vertreterin der Stadt Potsdam abgeschlossen und im November den Bauantrag für den ersten Bauabschnitt für die denkmalgeschützten Häuser gestellt. Hier wird unter ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Gesichtspunkten ein urbanes und CO<sub>2</sub>-neutrales Quartier mit hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Die Neubauten werden nach dem Bewertungssystem NaWoh realisiert.

**Ganzheitlich – von  
der Gebäudehülle  
bis zum Energieträger**

→ **Seite 81**

### **Eisenbahnersiedlung Elstal**

Im Spätsommer 2018 hat die Deutsche Wohnen mit ihren Partnern das Richtfest für das Bauprojekt von vier Neubauten mit 24 Wohneinheiten in Elstal bei Berlin gefeiert. Bei dem Neubauvorhaben entstehen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser in modularer, leimfreier Holzmassivbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad. Damit

**Eisenbahnersiedlung  
Elstal**



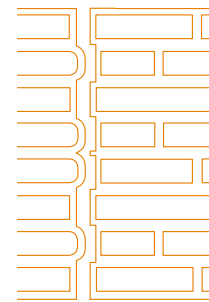


**Leipzig: Lindenauer Hafen**

wird es einen ganz neuen Prototyp an Wohnungen geben, bei dem auf den natürlichen Baustoff Holz gesetzt wird. Das hat ökologische Vorteile, verringert die Bauzeit und hält auch den Instandhaltungsaufwand langfristig gering. Die Wärme- und Stromversorgung erfolgt durch Nahwärme mittels einer BHKW-Anlage vor Ort. Im Mai 2019 wird der Bau abgeschlossen sein. Insgesamt wird so eine Wohnfläche von über 2.000m<sup>2</sup> geschaffen. Die Neubauten in Elstal werden aus der Perspektive der Nachhaltigkeit beispielhaft sein. Deshalb streben wir eine DGNB-Zertifizierung der höchsten Kategorie *Platin* an. Das Projekt ergänzt die denkmalgeschützte Eisenbahnersiedlung aus den 1920er-Jahren, für deren Sanierung wir 2015 den Deutschen Bauherrenpreis erhalten haben.

### **Leipzig: Lindenauer Hafen**

Im Herbst 2018 haben wir den ersten Spatenstich beim Neubauprojekt am Lindenauer Hafen in Leipzig gefeiert. Dort entstehen in Wasserlage 44 Mietwohnungen zwischen 50 und 120m<sup>2</sup> in zwei fünfgeschossigen Gebäuden einschließlich einer Gewerbeeinheit. Die ersten Wohnungen in den qualitativ und ökologisch anspruchsvollen Gebäuden werden im Frühjahr 2020 bezugsfertig sein. Alle Wohnungen sind barrierearm und für Rollstuhlfahrer geeignet. Im gesamten Gebäude sollen die Mieter das schlüssellose Schließsystem KIWI nutzen können. Die Deutsche Wohnen orientiert sich bei diesem Neubauvorhaben am Bewertungssystem NaWoh. Diesen Anforderungen kommen wir beispielsweise nach, indem die Fassade mit porosierten Ziegeln gedämmt wird. Das sind hohle Bauziegel, die mit Dämmmaterial ausgefüllt sind und sich durch ihre exzellenten Dämmeigenschaften auszeichnen. Zudem wird damit eine Klinkeroptik ermöglicht, welche die Geschichte des alten Industriehafens und des nahegelegenen Arbeiterviertels Plagwitz mit seinen Klinkerbauten aufnimmt.

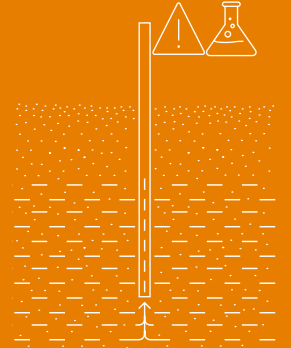


### **Dresden-Innenstadt: Projekt Schützengarten**

2017 hat die Deutsche Wohnen das ca. 18.000m<sup>2</sup> große innerstädtische Grundstück mit Bestandsbauten erworben: zwei achtgeschossige Bürogebäude des ehemaligen VEB Energiebau Dresden aus den 1980er-Jahren. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht vor, anstelle der großformatigen Gewerbebauten ein Wohnquartier in der Nähe des ehemaligen Schützengartens zu errichten. Ab Mitte 2020 sollen nach aufwendigen Abrissarbeiten der Bestandsbauten ca. 520 Wohnungen und ca. 1.700m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie drei Tiefgaragen entstehen. Außerdem sind 75 Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements für Betreutes Wohnen für das Quartier unweit der Elbe geplant. Gebaut wird auch hier nach dem Bewertungssystem NaWoh. Damit wird das Deutsche Wohnen-Portfolio nach Abschluss der Arbeiten um ein lebendiges und nachhaltiges Innenstadtquartier erweitert.



## Verantwortung übernehmen – für die Menschen, für die Stadt



**„Eigentlich sollte hier schon lange gebaut werden, aber jetzt müssen wir erst einmal mühevoll wegräumen, was andere hinterlassen haben“, sagt Florian Maas, Geschäftsführer Neubau bei der Deutsche Wohnen. Dass an der Daumstraße im Berliner Bezirk Spandau noch nicht mit dem Bau von mehr als 200 Wohnungen für Jüngere, Ältere, Familien und Alleinstehende begonnen wurde, liegt auch an der Vornutzung des Grundstücks als Kampfmittelproduktionsstandort bereits seit preußischer Zeit.**

Auf den ersten Blick sieht das Grundstück an der Daumstraße aus wie andere Baustellen in Berlin auch: Viel, viel heller märkischer Sand ist zu sehen, glatt planiert und bereit, bebaut zu werden. Dass hier aber etwas nicht so ist, wie es sein sollte, ist leicht an den Männern in den weißen Schutzanzügen zu erkennen. Sie arbeiten an kleinen weißen Röhren, die in den Sand eingelassen sind und bis ins Grundwasser reichen. „Leider ist bei diesem Grundstück nicht nur der Boden belastet, sondern auch das Grundwasser“, erklärt Florian Maas und ergänzt: „Also werden wir auch das sanieren müssen. Damit ist der Umfang der Arbeiten noch einmal größer als erwartet.“ Schon jetzt sei der Aufwand enorm, um den bereits abgetragenen Boden mittels Wäsche zu reinigen, so auch die Einschätzung der mit der Entsorgungskoordination befassten Deutsche Wohnen-Kollegen Marco Winkler und Stefan Kornow. Auch das zuständige Landeskriminalamt Berlin hält den Grad der Belastung mit Chemikalien für außergewöhnlich hoch. Kein Wunder also, dass große Teile des Grundstücks immer noch mit Schutzkleidung betreten werden müssen.

Der Grund für diesen sehr kostspieligen Einsatz hat seinen Ursprung in der Königlichen Pulverfabrik, die hier von 1867 bis 1919 in Betrieb war. Ihr folgte 20 Jahre später die Lonal GmbH, die vom Heereswaffenamt zur Herstellung sogenannter Blaukreuz-Kampfstoffe gegründet worden war. Im Jahr 2018 wurde damit begonnen, ein umfassendes Sondierungskonzept zu entwickeln und abzuarbeiten, um die zu entnehmende Bodenmenge im Rahmen der Sanierung bemessen zu können. Erst dann lassen sich die Sanierungskosten beziffern, die bisher allein die Deutsche Wohnen trägt. Dabei war an vielen Stellen bekannt, dass sich auf dem Areal eine Kampfmittelfabrik befand. Das Grundstück selbst ist durch Übertragung vom Land Berlin in den kommunalen Bestand der GSW gelangt. Die Deutsche Wohnen ist der erste in einer langen Kette von Eigentümern, der der Kontamination systematisch nachgeht. Das Unternehmen steht in enger und konstruktiver Abstimmung mit vielen öffentlichen Stellen, wie der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, der Umweltbehörde oder dem erwähnten Landeskriminalamt. Im Jahr 2019 soll so ein tragfähiges und nachhaltiges Konzept zur Bodensanierung erstellt sein. Wann mit den Bauarbeiten für die neuen Wohnungen begonnen werden kann? Das lässt sich heute noch nicht sagen ...

## LIEFERKETTE VERANTWORTUNGS- BEWUSST AUSRICHTEN

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

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

### Insgesamt gliedert sich unsere Lieferkette in zehn Teilbereiche:



## Lieferantenmanagement mit ökologischen und sozialen Kriterien

Zur Leistungsbewertung bei Umwelt- und Sozialaspekten dient uns ein softwaregesteuertes Lieferantenscoring, das die DWB im Rahmen des Beschaffungs- und Beteiligungsmanagements durchführt. Die rund 1.800 Verträge mit unseren Dienstleistern werden in einem webbasierten Vertragsmanagement zentral erfasst und gemanagt. Das digitalisierte Vorgehen ermöglicht nicht nur eine höhere Transparenz und Effizienz, sondern verbessert durch die flexiblen Erinnerungsmechanismen und Eskalationsstufen auch die Steuerung unserer Partner.

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

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

Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern ein integriertes Verhalten. Daher müssen diese Firmen entweder im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet oder – deutschlandweit – präqualifiziert sein. Andernfalls ist von ihnen eine Eigenerklärung zur Eignung gemäß VOB/A § 6a auszufüllen. Darüber hinaus haben wir im Mai 2019 im Rahmen unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner und Lieferanten aufgesetzt, der die Anforderungen an unsere Geschäftspartner im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards festlegt. Der Kodex beinhaltet unter anderem:

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



## Qualitätsvorgaben für Systemanbieter

Die Zusammenarbeit mit den Systemanbietern basiert auf einem Einheitspreiskatalog, der 80 bis 90 % der standardisierten Leistungen während des Mieterwechsels abdeckt. Darin sind Qualitätsstandardprodukte – unter anderem Waschtische, Fliesen oder Armaturen – definiert, die von den Systemanbietern ausgewählt und verbaut werden dürfen. Für häufig wiederkehrende Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Auftragswert von jeweils über EUR 1.000 wurde 2017 ein erweiterter Einheitspreiskatalog mit entsprechenden Qualitätskriterien aufgesetzt. Auf diese Weise sollen Prozesse vereinfacht und standardisiert werden.

Im Bereich des technischen Facility Managements koordiniert die Deutsche Wohnen das Einkaufsmanagement für Materialien, Produkte und Dienstleistungen über den Systemdienstleister B&O Deutsche Services GmbH. Als Qualitätsrichtlinien gelten die Bauregellisten des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt). Die Abnahme der Dienstleistungen im Rahmen der Qualitätssicherung gewährleistet die Einhaltung der Vorgaben.

## Umweltschonender Materialeinsatz

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

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

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

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

„Mittelfristig wird die Frage nach der Art und Weise, wie und mit welchen Materialien und Rohstoffen gebaut wird, stärker in den Fokus rücken.“

**Axel Gedaschko**  
Präsident und  
Geschäftsführer GdW



# Verantwortung für unsere Mitarbeiter

## Unsere Ziele

---


Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken

- Weiterentwicklung des internen und externen Personalmarketings
- Mitarbeiterbindung auf hohem Niveau halten durch: attraktive Vergütungsstruktur, Mitarbeiterbeteiligung und Ausschluss betriebsbedingter Kündigungen
- Personalentwicklung an die Anforderungen der neuen Arbeitswelt anpassen
- Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit

---

Diskriminierungsfreiheit sicherstellen

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



118 Ideen, die uns noch besser machen – das war das überragende Ergebnis unseres internen *Chancendenker*-Wettbewerbs. Eingereicht wurden sie von unseren kreativen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Welche Ideen wurden prämiert?

Das erfahren Sie auf Seite 65

**79%**  
unserer  
Mitarbeiter  
sind mit uns  
zufrieden

## MODERNER ARBEITGEBER MIT VERANTWORTUNG

In Deutschland steigt mit dem Durchschnittsalter der Bevölkerung auch das der Arbeitnehmer. Viele von ihnen werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen und dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Prognosen für das Jahr 2020 zeigen, dass bis dahin 1,8 Mio. Arbeitskräfte fehlen, darunter 1,2 Mio. mit Berufsabschluss und gut 500.000 Hochschulabsolventen. Bis 2040 wird sich dieses Defizit – Studien zufolge – auf 3,9 Mio. Arbeitskräfte ausgeweitet haben.

Auch in unserer Branche offenbart sich ein dringender Handlungsbedarf. Jüngste Umfragen zeigen, dass schon heute rund 55% der Unternehmen im Immobiliensektor einen deutlichen Fachkräftemangel registrieren. Zum Vergleich: 2016 lag dieser Anteil noch bei etwa 45%. Gleichzeitig ist die Zahl der aktiven Bewerbungen rückläufig. So erhielten wir im Jahr 2015 noch 33 Bewerbungen für eine offene Stelle. Dieser Wert sank im Jahr 2018 auf 14 Bewerbungen.

## Attraktive Angebote für qualifizierte Mitarbeiter

Die Deutsche Wohnen ist in den letzten Jahren stark gewachsen und hat sich zu einem der größten privaten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa entwickelt. Allein im vergangenen Jahr ist die Anzahl der Beschäftigten um rund 15% gestiegen. Ein wesentlicher Faktor dafür war das Wachstum der FACILITA für den Hausmeisterservice in unseren Beständen. Für unseren Unternehmenserfolg sind wir auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter angewiesen, die unsere Werte mittragen und in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Um uns auch weiterhin als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren und unsere Mitarbeiter langfristig an uns zu binden, eröffnen wir unseren Mitarbeitern und Nachwuchskräften interessante Entwicklungs- und Karrieremöglichkeiten. Wir bieten eine faire und marktgerechte Vergütung, ermöglichen die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und schließen zunächst für drei Jahre betriebsbedingte Beendigungskündigungen aus. Darüber hinaus beteiligen wir unsere Mitarbeiter am Unternehmenserfolg und honorieren insbesondere ihre langjährige Betriebszugehörigkeit.

Zum 31. Dezember 2018 haben wir insgesamt 1.280 Mitarbeiter beschäftigt (31. Dezember 2017: 1.111), davon 84% in der Hauptstadtregion Berlin. Dazu zählen Mitarbeiter aus technischen Berufen, dem kaufmännischen Bereich und vielen weiteren Arbeitsfeldern. 76% der Gesamtbelegschaft sind in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, im Management von Mietverträgen und in der Betreuung der Kunden tätig.

Rund 53% unserer Beschäftigten sind weiblich, während der Anteil von Frauen in Führungspositionen rund 46% beträgt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf 7 Jahre und ist damit annähernd konstant geblieben.

### Managementansätze

GRI 401

GRI 403

GRI 404

GRI 405

GRI 406

Moderne Unternehmensstruktur/-kultur



**84%**

unserer Mitarbeiter sind in Berlin beschäftigt

GRI 102-8



**46%**

Frauen in Führungspositionen

## Strategische Steuerung wesentlicher Personalthemen

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

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

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

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO-Ressort zugeordnet. Die zuständige Abteilung Human Resources verantwortet neben dem Personalmanagement und Recruiting das Personalcontrolling sowie den Bereich Personal- und Organisationsentwicklung mit dem internen Weiterbildungsprogramm und dem betrieblichen Gesundheitsmanagement. Hinzu kommt die Aufgabe der systematischen Steuerung von Veränderungsprozessen in der Organisation. So war die Abteilung aktiv an der Formulierung der Arbeitgeberwerte, an der Befragung zu deren bisheriger Umsetzung und der Durchführung damit verbundener Markenworkshops beteiligt.



**Die Deutsche Wohnen wächst und damit wächst auch der Bedarf an sehr guten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wer neue Kolleginnen und Kollegen gewinnen will, sollte zuerst einmal fragen, wie es denen geht, die schon „an Bord“ sind.**

Wir wollen genau wissen, wie zufrieden unsere Beschäftigten mit uns als Arbeitgeber sind. Und zugleich mehr über ihre Wünsche und Bedürfnisse in Erfahrung bringen. Darum führen wir alle zwei Jahre eine Mitarbeiterbefragung durch. 2018 standen erneut eine Vielzahl von Themen zur Bewertung an: die Zusammenarbeit im Unternehmen, die Arbeitsinhalte, das Führungsverhalten, die Entwicklungsmöglichkeiten, die Unternehmenskultur oder auch Fragen zur Work-Life-Balance.

Mehr als 71% der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben an der Befragung teilgenommen – schon das ist ein gutes Ergebnis. Und: Rund 79% von ihnen sind mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden. Dazu würden mehr als zwei Drittel das Unternehmen Freunden und Familie als Arbeitgeber empfehlen. Ein klarer Pluspunkt ist aus der Sicht der Teilnehmenden die Willkommenskultur, die neue Mitarbeiter erleben. Das wundert nicht, denn tatsächlich werden vier bis fünf Mal im Jahr alle neuen Kollegen und Kolleginnen aus ganz Deutschland in der Zentrale der Deutsche Wohnen in der Mecklenburgischen

**„Ich fand den Welcome Day von der herzlichen Begrüßung, über die motivierte und informative Präsentationsvorstellung und die gut geplante Bestandstour super interessant.“** *Mitarbeiterin Vermietung*

## Mitarbeiter-zufriedenheits-Check und Willkommenskultur



Straße zu den sogenannten *Welcome Days* begrüßt und mit dem Unternehmen und den einzelnen Gesellschaften vertraut gemacht. Nach der Vorstellung der verschiedenen Fachbereiche, einer Präsentation zum Unternehmen, der Begrüßung durch einen Vertreter der Fokusgruppe am Vormittag und einem Mittagessen in der Kantine steigen „die Neuen“ – zu meist zwischen 16 und 20 Kolleginnen und Kollegen – schon viel vertrauter miteinander in den Bus. Es geht auf eine Tour durch verschiedene Quartiere der Deutsche Wohnen in der Hauptstadt: Onkel-Toms-Hütte, Otto-Suhr-Siedlung und Oranienkiez. Highlight ist die Taut'sche Hufeisensiedlung mit einem Rundgang durch das Hufeisen und dem Besuch der Infostation. Der letzte Haltepunkt ist dann wieder die Zentrale in Berlin-Wilmersdorf, bevor sich alle mit vielen neuen Informationen und Kontakten innerhalb des Unternehmens auf den Weg nach Hause machen.

## WERTEORIENTIERTE UNTERNEHMENS- KULTUR MIT ZUFRIEDENEN MITARBEITERN

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

### Arbeitgeberwerte sind starkes Fundament

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

Ende 2018 haben wir eine Befragung durchgeführt, um zu ermitteln, wie die Umsetzung der Arbeitgeberwerte im Unternehmen erlebt wird und wo wir noch konkreten Handlungsbedarf haben. Insgesamt nahmen 514 Mitarbeiter an der Umfrage teil, das entspricht einer Teilnahmequote von rund 48%. Die Auswertung zeigt, dass die Werte bereits teilweise im Arbeitsalltag erlebt werden, obgleich der Veränderungsprozess gerade erst begonnen hat. Besonders gelingt dies bei den Werten *Ich fürs Team*, *Respekt ist nicht verhandelbar* und *Streben nach mehr*. Die Ergebnisse aus den Markenworkshops und der Befragung dienen dazu, Handlungsfelder zu identifizieren und neue Formate zu entwickeln, welche die Integration des Wertesystems in den Arbeitsalltag unterstützen. So wurden der Ideenwettbewerb *Chancendenker* und das Format *Was macht eigentlich ...?* ins Leben gerufen, das dem Wunsch nach mehr Transparenz der Arbeit einzelner Bereiche nachkommt. Außerdem arbeiten wir mit Beschäftigten und Führungskräften an der Weiterentwicklung einer offenen Feedbackkultur im Unternehmen.

Wir fördern die Vielfalt in unserem Unternehmen und wenden uns gegen jede Form von Diskriminierung aufgrund von Geschlecht, Alter, Herkunft, Weltanschauung, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Im Berichtsjahr 2018 sind uns keine Fälle von Diskriminierung bekannt geworden.



**Arbeitgeberwerte:**

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

—  
GRI 406-1

## Enger Austausch mit unseren Beschäftigten

Wichtige Bausteine des Dialogs sind unsere strukturierten Jahresmitarbeitergespräche und die systematische Mitarbeiterbefragung, die wir seit 2014 alle zwei Jahre durchführen. Die zuletzt im Frühjahr 2018 durchgeführte Umfrage hat wichtige Erkenntnisse hinsichtlich der Bedürfnisse und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter geliefert. Sie bildet die Basis für unsere bedarfsgerechte Personalarbeit. Darüber hinaus führen wir regelmäßig themenbezogene Mitarbeiterbefragungen durch, so etwa zum Gesundheitsmanagement oder zu den Arbeitgeberwerten. Diese Methodik wird auch zukünftig ein schnelles und zielgerichtetes Feedback ermöglichen.

Ein innovatives Format ist die *Mystery Meeting Week*, bei der sich Mitarbeiter unterschiedlicher Unternehmensbereiche über ihre Arbeitsgebiete austauschen. Hier werden auf freiwilliger Basis Beschäftigte einander zugelost, die sich in lockerer Atmosphäre treffen. Das ermöglicht Einblicke in die Arbeit anderer Bereiche, fördert das Networking und verbessert die Zusammenarbeit im Unternehmen. In 90 Mystery Meetings sind sich im Verlauf des Jahres 2018 bis dato einander unbekannte Mitarbeiter auf diese Weise begegnet. Aufgrund der positiven Rückmeldung der Teilnehmer wird das Format 2019 beibehalten.

### Umgang mit beruflichen Veränderungswünschen

Die Deutsche Wohnen bietet ihren Mitarbeitern einen *Geschützten Raum* für den Wunsch nach einem innerbetrieblichen Stellenwechsel an. Sie können sich dabei vom Rekrutierungs-Team informieren, beraten und begleiten lassen. Das gilt sowohl bei Interesse an einer ausgeschriebenen Stelle, aber auch für eine angestrebte Veränderung ohne Ausschreibung einer Position. Die Beratung kann auch vertraulich und ohne Einbeziehung einer Führungskraft erfolgen. Das Team stellt zudem den Kontakt zur Wunschabteilung her und ermöglicht Kennenlerngespräche sowie Hospitationen. Daneben führen wir auch Austrittsgespräche mit den Mitarbeitern, die sich dafür entschieden haben, das Unternehmen zu verlassen. Nur so können wir mehr über ihre Motive erfahren und zu den Möglichkeiten, uns weiter zu verbessern.

Mitarbeiterzufriedenheits-Check und Willkommenskultur

→ Seite 60



## Umfangreiche Beteiligung und frühzeitige Information

Die Vertretung der Mitarbeiterinteressen übernimmt in der Deutsche Wohnen die bereits seit 2007 bestehende Fokusgruppe. In der FACILITA ist dafür ein Betriebsrat aktiv. Die Fokusgruppe setzt sich aus 20 Mitarbeitern unterschiedlicher Unternehmensbereiche und Standorte zusammen, die sich regelmäßig zur Diskussion aktueller Fragestellungen treffen. Daran nimmt zumeist auch der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Wohnen teil. Alle Mitarbeiter können die Mitglieder der Fokusgruppe persönlich kontaktieren und haben zusätzlich die Möglichkeit, auf wichtige Themen anonym aufmerksam zu machen. Über die in der Fokusgruppe behandelten Themen und die erzielten Ergebnisse informieren wir unsere Beschäftigten im Intranet. Bei betrieblichen Veränderungen halten wir die vorgeschriebenen Mindestmitteilungsfristen sorgfältig ein. Wir informieren entsprechend den geltenden Gesetzen die Mitarbeiter aller Unternehmensbereiche und Beteiligungen rechtzeitig und umfassend. Darüber hinaus berichten wir im Rahmen der internen Kommunikation in unserem quartalsweise erscheinenden Mitarbeiter-Newsletter *bruno* zu aktuellen Themen, Projekten und laufenden Initiativen des Unternehmens sowie zum Arbeitsalltag von Mitarbeitern aus verschiedenen Bereichen. An zwei bis drei Terminen im Jahr ergreift der Vorstand darüber hinaus die Gelegenheit, sich in einer Mitarbeiteransprache direkt an die Belegschaft zu wenden und diese über zentrale Entwicklungen im Unternehmen zu informieren.

## Vergütung wettbewerbsfähig gestalten

Für die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ist die leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur der Deutsche Wohnen eine wichtige Voraussetzung. Sie legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und ist die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich zu Branchentarifverträgen und zur Gehaltssituation in der Immobilienbranche wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Von der Vergütungsstruktur ausgenommen ist die obere Führungsebene unter dem Vorstand. Im Rahmen der leistungs- und marktgerechten Vergütung nehmen wir regelmäßig Anpassungen vor. So haben wir im Jahr 2018 die Gehälter um durchschnittlich rund 5% erhöht. Rund ein Viertel unserer Mitarbeiter sind als Angestellte beschäftigt, deren Vergütung über Tarifverträge geregelt wird.

Um unsere Mitarbeiter mit ihrem großen Engagement weiterhin an unserem Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir ein neues Bonusprogramm eingeführt, das die langjährige Betriebszugehörigkeit honoriert. Für 2018 wurde diesbezüglich ein Volumen von mehr als EUR 3 Mio. aufgewendet.

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

GRI 102-41



GRI 401-2



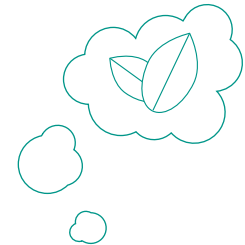
## Ressourcenschonende Arbeitsprozesse

Zu unserer Unternehmenskultur gehört auch, unsere Mitarbeiter in alle Aktivitäten für mehr Nachhaltigkeit einzubeziehen. So streben wir gemeinsam insbesondere an den Verwaltungsstandorten an, Ressourcen zu schonen und Abfälle zu reduzieren. Hier setzen wir beispielsweise auf die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen sowie die digitale Dokumentenverwaltung, um Prozesse effizienter zu gestalten und den Papierverbrauch zu reduzieren. Im Berichtsjahr 2018 konnte der Papierverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 6,5 Tonnen gesenkt werden.

Die Deutsche Wohnen legt auch an ihren Verwaltungsstandorten besonderen Wert auf Ressourcenschonung, die sich zugleich positiv auf die Klimabilanz auswirkt. 2018 erhielt das Unternehmen wie in den Jahren zuvor das *ALBA Certificate SAVED* – ein Ressourcenschutz-Zertifikat, das von der Berliner ALBA Group vergeben und vom Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Recyclingaktivitäten wissenschaftlich unterstützt wird. Durch das Recycling von Stoffströmen aus 8.674 Tonnen Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackungen konnten wir im Jahr 2017<sup>3</sup> die Emissionen von 1.312 Tonnen Treibhausgasen vermeiden.

Wir führen an unseren Verwaltungsstandorten auch weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durch. So haben wir im Berichtsjahr in unserer Zentrale in Berlin damit begonnen, den Fensterbestand umfassend zu erneuern. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist für 2020 geplant. Zudem wurde an unserem Standort in Mainz der Heizungskessel durch einen neuen Brennwertkessel ausgetauscht. Prognostiziert wird mit diesen Maßnahmen eine jährliche Reduzierung von rund 245 MWh beziehungsweise 68 Tonnen CO<sub>2</sub>. Außerdem achten wir an unseren Verwaltungsstandorten auf einen sparsamen Wasserverbrauch, beispielsweise durch verbrauchsreduzierte Spülsysteme oder Geschirrspülmaschinen. Seit 2018 bringen sich unsere Mitarbeiter bei einem Projekt ein, das Ressourceneffizienz mit sozialem Engagement verbindet. Dabei wurden gebrauchte Büromaterialien gesammelt, die als Spenden an gemeinnützige Organisationen weitergegeben wurden.

Darüber hinaus erweitern wir unseren Fuhrpark von insgesamt rund 200 Fahrzeugen kontinuierlich um Elektrofahrzeuge, Fahrräder und E-Bikes. Derzeit setzen wir 32 E-Kraftfahrzeuge ein. Diese sind Teil der FACILITA-Flotte, die zusätzlich sechs weitere konventionelle Kraftfahrzeuge umfasst und deren Laufleistung zusammengekommen 167.000 km beträgt. Die konventionellen Kraftfahrzeuge mussten wir vorerst im Bestand halten, da aufgrund der erhöhten Wartezeit für erforderliche Baugenehmigungen noch nicht alle Ladestationen in Betrieb genommen werden konnten. 2019 planen wir zusätzlich zu den bereits bestehenden 18 Ladestationen die Fertigstellung von 18 weiteren. Daneben verfügt die FACILITA über 50 Fahrräder sowie 17 E-Bikes mit einer Laufleistung von 53.000 km. Sobald die Ladeinfrastruktur flächendeckend verfügbar ist, können die konventionell betriebenen Fahrzeuge aus dem Bestand genommen und die komplette Umstellung auf umweltfreundliche E-Mobilität abgeschlossen werden.



rund **1.300** Tonnen

weniger  
Treibhausgasemissionen

**Senkung der Energieverbräuche und Klimaemissionen der Verwaltung**

→ Seite 78

**Kennzahlentabelle Flotte und Verkehr**

→ Seite 106

<sup>3</sup> Die Deutsche Wohnen erhält das Zertifikat jeweils ein Jahr zeitversetzt, da die Berechnungen des Fraunhofer-Instituts erst nach Vorliegen der Daten zu einem späteren Zeitpunkt möglich sind.

**Idee 1**

Prozessverbesserung durch Anpassung des Freigabesystems für Ausgangs-E-Mails an unsere Kunden

**Idee 2**

Umstellung des Archivierungsprozesses für Kundenschreiben

**Idee 3**

Ideenwettbewerb für unsere Kunden

**Idee 4**

Blutspendeaktion der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen

## Über einhundert Ideen, Anregungen und neue Wege

**Wenn man flexibel in seinen Gedanken und offen für neue Entwicklungen bleibt. Wenn man Wandel als Chance begreifen möchte. Dann ist man für uns ein *Chancendenker*. Wir motivieren unsere Mitarbeiter, die Zukunft ihres Unternehmens in die eigenen Hände zu nehmen – ganz nach unserem Arbeitgeberwert *Die beste Idee zählt*. Damit sich jeder einbringen kann, hat die Deutsche Wohnen im Herbst 2018 zum Wettbewerb *Chancendenker* aufgerufen und prompt wurden innerhalb von drei Monaten 118 Ideen eingereicht. Eine Bilanz, die sich sehen lassen kann! Auch, weil es das erste Mal war, dass ein Innovationswettbewerb im Unternehmen durchgeführt wurde.**

„Wir haben uns sehr über die große Beteiligung und die vielen kreativen Vorschläge im Rahmen unseres *Chancendenker*-Wettbewerbs gefreut“, sagt Eric Borowsky aus dem Bereich Personal- und Organisationsentwicklung und Mitglied der sechsköpfigen Jury. Anhand vorgegebener Kriterien wurden die 118 eingereichten Ideen durch die Mitglieder der Jury eingehend geprüft und bewertet. Der Charakter der eingereichten Ideen war dabei ganz unterschiedlich. Von praktischen Vorschlägen, die den Arbeitsalltag erleichtern, über Vorschläge zum gesellschaftlichen Engagement oder zur Optimierung von Prozessen oder Produkten bis hin zu strategischen Ideen zur Verbesserung der Kunden- oder Mitarbeiterzufriedenheit war alles dabei. „Leider konnten wir nicht alle Ideen umsetzen und prämiieren. Es war sehr schwer, sich bei der Vielzahl guter Ideen zu entscheiden“, erzählt Eric Borowsky.

Da stellt sich die Frage: Welcher Vorschlag hat gewonnen? Herausgestellt wurde, so Borowsky, nicht nur ein Vorschlag, sondern gleich vier. Dazu zählen konkrete Ideen zur Verbesserung von Prozessen, die unsere Mitarbeiter in der täglichen Arbeit unterstützen sollen. Zwei weitere Vorschläge zu einem Ideenwettbewerb für unsere Kunden und eine Blutspendeaktion der Deutsche Wohnen-Mitarbeiter wurden ebenfalls von der Jury für eine Umsetzung ausgewählt und prämiert. Und noch eine Frage liegt auf der Hand: Soll das Projekt fortgeführt werden? Ja, dass soll es, und an der entsprechenden Planung wird zurzeit gearbeitet.

## ATTRAKTIVITÄT FÜR NEUE TALENTE STEIGERN

Die Deutsche Wohnen ermöglicht Berufsanfängern vielfältige Perspektiven und Einstiegsmöglichkeiten. Sie können aus einer breiten Palette von Ausbildungsberufen und Studiengängen wählen. Dabei legen wir einen besonderen Akzent auf die Praxisorientierung und Lernformate, die auf die Bedürfnisse der jungen Generation ausgerichtet sind. Unsere Leistungen wurden bereits mehrfach honoriert. Dazu zählen die Auszeichnungen als *Fair Company* der gleichnamigen Initiative von *karriere.de* sowie das Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* von der IHK. Um neue Talente für uns zu gewinnen, setzen wir auf eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, gegenseitiges Kennenlernen und umfassende Informationsangebote zur Deutsche Wohnen als Arbeitgeber.

2018 haben wir 275 neue Mitarbeiter eingestellt. 30 Bewerbungen erhielten wir über unser im Mai 2018 neu implementiertes Mitarbeiterempfehlungsprogramm *Freunde fürs Team*. Auf eine sorgfältige und strukturierte Einarbeitung unserer neuen Kollegen legen wir großen Wert. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoring-Programme und Feedbackgespräche umfasst. Im Rahmen dieses Onboarding-Prozesses finden in unserer Berliner Zentrale regelmäßige Welcome Days statt. Dabei lernen unsere neuen Mitarbeiter die Deutsche Wohnen als Unternehmen kennen und kommen mit anderen neuen Kollegen in Kontakt. Außerdem erhalten sie bei einer kleinen Bestandstour durch die Hauptstadt einen Einblick in unsere Quartiere.

## Ausbildung und duales Studium als gelungener Berufsstart

Für die Sicherung unseres Fachkräftenachwuchses setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. Jugendlichen bieten wir den Einstieg über Schülerpraktika sowie über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten, Kaufleuten für Marketingkommunikation und ab 2019 zu Kaufleuten für Büromanagement beziehungsweise für Dialogmarketing. Studierende können bei uns als Praktikant, Werkstudent oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium als Trainee ins Berufsleben starten. Die von uns unterstützten und angebotenen dualen Studiengänge BWL/Immobilienwirtschaft, BWL/Steuern und Prüfungswesen sowie Technisches Facility Management verknüpfen die praktische Erfahrung in unserem Unternehmen mit der theoretischen Ausbildung an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin beziehungsweise an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin. 2018 hat die Deutsche Wohnen 48 Auszubildende und zehn duale Studierende beschäftigt. Die Übernahmequote von ausgelernten Auszubildenden und BA-Studenten lag im Jahr 2018 bei 93%.

### Praxisorientierung großgeschrieben


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

GRI 401-1  
GRI 404-2



Mitarbeiterzufriedenheits-Check und Willkommenskultur

→ Seite 60

93%   
Übernahmequote von ausgelernten Azubis und BA-Studenten

## Generationenorientierte Konzepte verfolgt

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

Für die Azubi-Generation bieten wir zudem verstärkt zukunftsorientierte Lernformate auf digitaler Basis an. Dabei setzen wir auf verschiedenen Gebieten ein digitales Quiz als spielerischen Ansatz der Wissensvermittlung und -prüfung ein. Auf diese Weise können Kenntnisse zum Unternehmen, aber auch zu Standorten, Objekten und Quartieren jederzeit und von überall aus vertieft werden. Diese Formate werden als Pilotprojekt mit den Auszubildenden als Zielgruppe getestet, um sie später flächendeckend auch für alle Mitarbeiter einsetzen zu können.

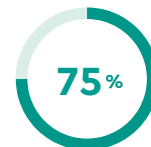
## Innovative Ansätze in der Nachwuchsgewinnung

Die Deutsche Wohnen möchte junge Menschen für sich begeistern und als neue Mitarbeiter gewinnen. Um diese Zielgruppe zu erreichen und Schüler und Studierende auf die Karrierechancen in unserem Unternehmen aufmerksam zu machen, führen wir Informationsveranstaltungen durch und präsentieren uns auf Jobmessen von Schulen und Hochschulen. Im Rahmen unserer neuen Webseite vermitteln wir alles Wichtige zu den Themen Ausbildung und Duales Studium. Im Dezember 2018 haben wir mit Erfolg das neue Format *Young Talent Day* eingeführt. Dazu wurden aus den eingegangenen Bewerbungen für das kommende Ausbildungsjahr 24 junge Menschen eingeladen. Ziel war es, die Kompetenzen und Eignung der Bewerber für das Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau zu ermitteln, aber auch die Deutsche Wohnen als attraktiven Arbeitgeber vorzustellen. Zum Tagesprogramm zählten eine Selbstpräsentation, Gruppenarbeiten zu immobilienpezifischen Themen der Deutsche Wohnen und die Lösung verschiedener Teamaufgaben. Aus den Teilnehmern haben wir zehn geeignete Bewerber ausgewählt, die im August 2019 ihre Ausbildung bei uns beginnen werden.

Zudem wollen wir auch den Nachwuchs unter den Studierenden gezielt ansprechen und für eine Tätigkeit in unserem Unternehmen gewinnen. Aktuell haben wir einen besonderen Bedarf an Steuerexperten. So haben wir bei der Deutsche Wohnen, zusammen mit Steuerexperten von Zalando und LEAG sowie dem Berliner Unternehmenssteuerforum, Studierende aus der Hauptstadtregion zur Veranstaltung *Unternehmenssteuerrecht hautnah* eingeladen. Veranstaltungsort war im Mai 2018 das Zalando Hub in Berlin-Friedrichshain. Im Rahmen von Workshops konnten die Teilnehmer Einblicke in die praktische Arbeit der Steuerabteilungen großer Unternehmen und die vielfältigen Karrierechancen für Steuerfachleute gewinnen.

**41** Jahre

Durchschnittsalter  
unserer Mitarbeiter



unserer Mitarbeiter  
gehören zu den  
Generationen X und Y

**Platz für Macher.  
Auszubildende**

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

## MITARBEITER FÜR ZUKUNFTS- AUFGABEN BEFÄHIGEN

Wir wollen die Schlüsselfunktionen in unserem Unternehmen mit eigenen Fachkräften besetzen und Leistungsträger langfristig binden. Im Mittelpunkt unserer Personalstrategie steht somit eine strukturierte Mitarbeiterentwicklung, die den Beschäftigten die Entfaltung ihrer persönlichen Stärken ermöglicht und ihren Bedürfnissen gerecht wird. Dazu erhalten wir Hinweise aus den regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen und den jährlich geführten Mitarbeitergesprächen. Im Berichtsjahr erhielten rund 92% der Beschäftigten in den verschiedenen Unternehmensbereichen eine Rückmeldung zu ihren Leistungen und Entwicklungspotenzialen sowie möglichen Entwicklungsperspektiven.

„Im digitalen Wandlungsprozess kommt den Führungskräften eine besondere Rolle zu, da sie als Multiplikatoren maßgeblichen Einfluss auf die sich verändernde Unternehmenskultur und das Verhalten der ihnen anvertrauten Mitarbeiter haben.“

**Jens Koglin**

Managing Director Human Resources bei der Deutsche Wohnen

Auf Basis der ermittelten Entwicklungspotenziale und -bedarfe setzen wir ein unternehmensweites Bildungsprogramm um, das über ein eigenes Online-Portal gesteuert wird. Das Bildungsprogramm gliedert sich in die Bereiche Mitarbeiterentwicklung, die fachspezifische und überfachliche Qualifizierung sowie die Führungskräfteförderung. Es bündelt gleichartige Entwicklungsbedarfe und bietet entsprechend konzipierte Inhouse-Schulungen. Damit unterstützen wir unsere Mitarbeiter und Führungskräfte gezielt in ihrem beruflichen Fortkommen, schaffen Synergieeffekte und fördern bereichsübergreifendes Netzwerken. Ein besonderer Fokus liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Sie bereiten wir gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen. Dazu dienen unter anderem individuelle Coachings, so etwa für erfahrene Führungskräfte im Rahmen der Seminarreihe Psychologie sowie Kommunikationsschulungen in der Gruppe und für Nachwuchsführungskräfte, die das *Junior-Programm* durchlaufen. Letzteres besteht aus acht Modulen und stellt die Wahrnehmung der eigenen Führungsrolle, aber auch grundlegende Methoden des Führungshandelns in den Mittelpunkt. Dabei werden die Teilnehmer zum Beispiel durch Übungen in den Themen Beziehungsgestaltung, Mitarbeitergespräche, Konfliktbewältigung und Motivation praxisnah geschult. An den genannten Maßnahmen haben im Berichtsjahr rund 60% der Führungskräfte des Unternehmens teilgenommen. Wichtig ist uns, dass unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Arbeitsalltag unmittelbar von der Qualifizierung profitieren. Daher evaluieren wir unser Bildungsprogramm ständig.

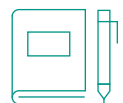
Im Rahmen der Personalentwicklung nahmen unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Berichtsjahr an rund 2.640 Tagen an Bildungsmaßnahmen teil. Um unsere Mitarbeiter bestmöglich für ihre Tätigkeiten zu qualifizieren, haben wir 2018 die Investitionen in die Personalentwicklung um ca. 16% auf rund EUR 860.000 erhöht. Dies hat sich auch in der Qualität der Angebote niedergeschlagen. 95% der Entwicklungsmaßnahmen wurden von unseren Mitarbeitern mit gut oder sehr gut bewertet. Die sehr gute Qualitätsbewertung der Seminare sowie der Referenten konnte mit 1,52 und 1,26 aufrechterhalten werden.

GRI 404-3



unserer Beschäftigten erhielten Rückmeldung zu Entwicklungspotenzialen und -perspektiven

GRI 404-1



**21.000**

Weiterbildungsstunden unserer Mitarbeiter

## Talentmanagement für eigene Fach- und Führungskräfte

GRI 404-2

Mit unserem Talentprogramm, mit dem wir erstmals im Jahre 2016 an den Start gegangen sind, konnten wir von den ursprünglich 14 Teilnehmern, die das Programm durchlaufen sind, 11 Talente in Führungs- oder Expertenpositionen entwickeln und somit Schlüsselfunktionen aus den eigenen Reihen besetzen. Während eines 1,5-jährigen Programms förderten wir die Fach- und Führungskompetenzen der ausgewählten Nachwuchskräfte. Dabei profitierten die Teilnehmer sowohl von Bildungsangeboten wie Seminaren und Coachings als auch von dem Wissen erfahrener Führungskräfte. Diese arbeiteten als Mentoren gemeinsam mit den Talenten an individuellen Entwicklungsfeldern, standen als Sparringspartner zur Verfügung und unterstützten sie in ihrer persönlichen Weiterentwicklung. Zudem beschäftigten sich die Teilnehmer in zwei Gruppen kontinuierlich mit den Themen Unternehmensstrategie und Arbeitgeberattraktivität. Zum Abschluss des Programms im Februar 2018 hielten die Nachwuchskräfte eine Präsentation zu ihren Projektthemen vor Vorstand und Führungskräften, gefolgt von der feierlichen Übergabe eines Zertifikats.

„Ein großer Gewinn des Programms ist die Bildung von Netzwerken. Es lassen sich jetzt viel schneller Probleme lösen, weil man einfach zum Telefon greifen und einen der anderen Programmteilnehmer oder die Führungskräfte anrufen kann, die einen jetzt zum Teil ganz anders wahrnehmen als vorher.“

**Teilnehmerin Talentprogramm**

## FACILITA: Wachstum und Qualifizierung im Gleichschritt

GRI 404-2

Wie wir mit den aktuellen Herausforderungen umgehen, zeigt die Entwicklung in der FACILITA. Das Unternehmen ist Treiber für den Kundenservice und das Qualitätsmanagement im Rahmen des infrastrukturellen Gebäudemanagements. Dafür wurden 2017 viele Mitarbeiter unbefristet eingestellt und das Qualitätsmanagement technisch und prozessual weiterentwickelt. Allein innerhalb des Berichtsjahres 2018 stieg die Zahl der Beschäftigten von 191 auf 248. Die Fluktuationsrate weist parallel ein geringes Niveau von 1,25% auf.

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

**Ihr Hausmeister  
im Quartier**  
Verantwortung  
für unsere Kunden  
und Immobilien  
→ **Seite 42**

## ARBEITS- UND LEBENSWELTEN IN BALANCE HALTEN

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

Das Arbeiten von zu Hause wird bei uns seit 2017 ermöglicht und kann an bis zu zwei Tagen monatlich genutzt werden. Grundsätzlich erhalten alle Mitarbeiter, die ohne Unterbrechung länger als sechs Monate im Unternehmen beschäftigt sind, auf Wunsch und bei Bedarf die Möglichkeit, im Home-Office tätig zu sein. Bei der FACILITA ist das Arbeiten von zu Hause dann möglich, wenn der Charakter des jeweiligen Aufgabengebiets dies zulässt. Im Jahr 2018 haben rund 22 % unserer Mitarbeiter das Angebot in Anspruch genommen und waren an insgesamt 2.167 Tagen im Home-Office tätig. Der Vergleich zur Nutzungsquote von 11 % im Bundesdurchschnitt (2017) zeigt, dass das Angebot von unseren Mitarbeitern sehr gut angenommen und von den Führungskräften unterstützt wird.

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

## Arbeitssicherheit unternehmensweit gewährleistet

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

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

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

befristet unbefristet  
8,9 91,1



Teilzeit Vollzeit  
9,7 90,3



**22 %**   
der Mitarbeiter nutzten  
das Home-Office-Angebot



## Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz weiter ausgebaut

Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder der Teilnahme an Sportveranstaltungen, wie dem Firmenlauf oder dem Veloton, zu einem gesundheitsfördernden Arbeitsumfeld bei. Wir analysieren im Rahmen von Studien und Befragungen regelmäßig, was sich unsere Beschäftigten an Angeboten wünschen. Darauf aufbauend sind wir eine Kooperation mit Fitnessstudios eingegangen und haben die Gesundheitsplattform *machtfit* eingeführt. Da diese über ein bundesweites Angebot verfügt, können wir hier jeden unserer Standorte einbeziehen. Die Deutsche Wohnen bezuschusst das Angebot der Fitness- und Gesundheitskurse mit bis zu 80%. 2018 haben sich bereits ein Drittel der Mitarbeiter an den Programmen beteiligt.

Nach einjähriger Umbauphase konnte im Januar 2019 in der Zentrale in Berlin die neue Open-Office-Welt auf rund 2.150 m<sup>2</sup> bezogen werden. Hier wurde das innovative Konzept einer Open-Space-Bürofläche umgesetzt, das neue Möglichkeiten des agilen Arbeitens und der Kommunikation untereinander eröffnet. Die festen Arbeitsplätze für die Mitarbeiter überzeugen durch Lärmdämmung, gute Klimatisierung und angenehme Lichtverhältnisse. Dabei sind die Arbeitsplätze so angeordnet, dass die Ablenkung durch Geräusche und Bewegung möglichst gering ist. Für ein gesundes Arbeitsumfeld sind auch verantwortungsbewusst gestaltete Arbeitsplätze wichtig. Daher achten wir bei der Wahl der Büroausstattung und bei den Materialien auf den Einsatz umweltschonender Produkte mit entsprechenden Zertifizierungen, etwa bei Teppichböden oder Möbeln. In der Open Office Welt wurden 103 moderne Arbeitsplätze inklusive höhenverstellbarer Tische eingerichtet. Darüber hinaus gibt es weitere ca. 80 höhenverstellbare Schreibtische im Unternehmen.

GRI 401-2



1/3

der Mitarbeiter nutzten  
unsere Gesundheits-  
plattform *machtfit*



# Verantwortung für Umwelt und Klima

## Unsere Ziele

---

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

- Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/BHKWs)
- Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz

---

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

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

Ökologisches Bauen kennen wir seit zwanzig Jahren. In unserer Heinrich-Böll-Siedlung entstand 1999 das erste Ökohaus. Und heute geht es weiter – mit unseren integralen Energiekonzepten, die für jedes Projekt maßgeschneidert werden.

Mehr dazu auf Seite 81



# Gold

für unsere  
Sanierungsarbeiten  
in der  
Argentinischen Allee

Mehr dazu auf Seite 79

## KLIMA UND UMWELT WIRKSAM SCHÜTZEN

Weltweit sind schon heute rund 40% der globalen Treibhausgasemissionen auf den Energieverbrauch von Gebäuden zurückzuführen. Einer Studie des World Green Building Council zufolge wird sich bis 2060 die Gebäudenutzfläche sogar noch verdoppeln. Hierzulande entfallen laut der Deutschen Energie Agentur (Dena) 36% des Endenergieverbrauchs und mehr als ein Drittel der Klimaemissionen auf Gebäude und ihre Bewohner. Damit kommt der Wohnungswirtschaft in Deutschland mit rund 20 Mio. vermieteten Einheiten eine Schlüsselrolle für die angestrebte Trendwende in der Klimapolitik zu. Zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens hat die Bundesregierung das Ziel ausgegeben, bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80 bis 95% zu senken.

Für die angestrebte Klimaneutralität ist nicht weniger als eine Transformation des Gebäudesektors notwendig, die gemäß der Effizienzstrategie Gebäude der Bundesregierung technisch möglich ist. Mit dem Fokus auf die Steigerung der Energieeffizienz ließe sich bis zum Jahr 2050 der mittlere Energieverbrauch bei Wohngebäuden von 227 kWh/m<sup>2</sup> (Vergleichsjahr 2008) auf rund 40 kWh/m<sup>2</sup> reduzieren. Damit würden die Vorgaben für ein von der KfW gefördertes Effizienzhaus 55 zu einem flächendeckenden Standard. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln sieht vor allem die Sanierung von Wohngebäuden der Baujahre 1949 bis 1978 im Fokus, da diese rund 42% des Wohnungsbestandes ausmachen und einen Primärenergiebedarf von rund 250 kWh/m<sup>2</sup> aufweisen.<sup>4</sup>

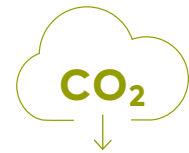
In weiteren Berechnungsszenarien kann Klimaneutralität auch durch den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien erreicht werden. Allen Prognosen ist gemeinsam, dass es dringender Mehrinvestitionen bedarf, um die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Installation einer verbesserten Anlagentechnik und die Nutzung regenerativer Energiesysteme voranzutreiben. Für den Wohngebäudebereich wird für die Erreichung der Klimaziele in Deutschland eine Sanierungsquote von jährlich 1,4% als notwendig erachtet. Die entsprechenden Werte der vergangenen Jahre liegen gemäß Studien der Allianz für Gebäude-Energie-Effizienz (geea) sowie der Deutschen Energie Agentur allerdings nur bei 0,8 bis ca. 1,0%.

Über 50% der Mieteinnahmen reinvestiert die Deutsche Wohnen wieder in die Sanierung des Gebäudebestands und der Anlagentechnik sowie in die klimafreundliche Energieversorgung. Damit setzt die Deutsche Wohnen ihren Kurs zur stärkeren Nutzung erneuerbarer Energien und für eine höhere Energieeffizienz in ihrem Bestand fort. Denn unser Anspruch ist es weiterhin, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte unseres Handelns in Einklang zu bringen.

Wir wollen unseren Beitrag dazu leisten, die anspruchsvollen Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen und der Energiewende zum Erfolg zu verhelfen. Dies verstehen wir als unsere unternehmerische Verantwortung und elementaren Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Mit unseren Maßnahmen für den Klimaschutz sind wir zugleich auf die mögliche Einführung einer CO<sub>2</sub>-Steuer bestmöglich vorbereitet. Wir treffen somit Vorsorge für unser Unternehmen wie auch für die zukünftige Wohnsituation unserer Kunden.

Zur Reduzierung der Klimaemissionen investieren wir in die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands, installieren effiziente Strom- und Wärmeerzeugungsanlagen und nutzen regenerative Energiequellen. Bei Neubauvorhaben setzen wir auf eine klimaschonende Bauweise, verwenden umweltfreundliche Materialien und richten uns an den maßgeblichen Nachhaltigkeitsstandards aus. Auch die Digitalisierung ermöglicht uns Fortschritte im Klima- und Umweltschutz. So erhalten wir

Managementansätze  
GRI 302  
GRI 305  
GRI 201-2



mehr als  $\frac{1}{3}$

der Klimaemissionen  
entfallen auf Gebäude  
und ihre Bewohner

>50%

Reinvestition der  
Mieteinnahmen

<sup>4</sup> Quelle: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/IW-Analysen/PDF/2017/IW-Analyse\\_119-2017\\_Geb%C3%A4udesanierung.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/IW-Analysen/PDF/2017/IW-Analyse_119-2017_Geb%C3%A4udesanierung.pdf)

über die digitale Verwaltung unserer Außenanlagen und Grünflächen mehr Transparenz und bessere Steuerungsmöglichkeiten. Die digitale Steuerung von Fahrstühlen oder des Lichts in den Außenanlagen dient zudem der Energieeinsparung.

Dass der Deutsche Wohnen das Thema am Herzen liegt, zeigt sie zudem mit ihrem Engagement in Initiativen, die sich für eine Erreichung der Klimaschutzziele einsetzen. 2018 lag unser Schwerpunkt auf dem Verbundprojekt *Weg in die <2°-Wirtschaft* der Stiftung 2° und des WWF Deutschland. Die Stiftung 2° ist eine Initiative von Vorstandsvorsitzenden, Geschäftsführern und Familienunternehmern. Ihr Ziel ist es, die Politik zur Etablierung effektiver marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für den Klimaschutz aufzufordern und die Lösungskompetenz deutscher Unternehmen zu unterstützen. In dem Verbundprojekt haben rund 40 namhafte Unternehmen konkrete Klimaschutzprojekte entwickelt. Im Themencluster Gebäude haben wir mit dem Energieversorger innogy SE und der Transsolar Energietechnik GmbH in einer Projektgruppe für die Erreichung von Klimaneutralität im Gebäudebestand zusammengearbeitet. 2019 weiten wir unser Engagement durch die Mitarbeit in der *Unternehmerinitiative Klimaschutz* der Stiftung 2° aus. Dieses Projekt hat zum Ziel, die Erarbeitung und Umsetzung des Klimaschutzgesetzes und des Maßnahmenprogramms der Bundesregierung mit unternehmerischer Expertise zu begleiten. Hierzu kommen im Frühjahr 2019 Experten aus den Schlüsselsektoren Industrie, Verkehr und Gebäude zusammen und erarbeiten in Gruppen sowohl branchenübergreifende als auch sektorspezifische Positionen. Auch zwei Führungskräfte der Deutsche Wohnen werden sich dort einbringen und über politische Forderungen und konkrete Instrumente zum Erreichen der sektoralen Klimaschutzziele diskutieren. Die Ergebnisse werden anschließend in Form von Veranstaltungen und Hintergrundgesprächen politischen Entscheidungsträgern und Multiplikatoren vermittelt.

—  
GRI 102-12

**Von Klimaschutz  
und Denkmal-  
schutz**

Gallwitzallee

→ Seite 46

„Die Pariser Klimaziele erreichen wir nur mit einer Transformation der Wirtschaft und das bedeutet, dass Wirtschaftsunternehmen aus allen Branchen bis 2050 nahezu klimaneutral werden müssen. Immer mehr Unternehmen erkennen die enormen Chancen, die sich aus der Aufgabenstellung rund um die Pariser Klimaziele ergeben: Sie entwickeln clevere und smarte Produkte und Dienstleistungen, die den Komfort und die Lebensqualität verbessern, ohne die Umwelt zu belasten, und arbeiten zugleich an Strategien, die eigene CO<sub>2</sub>-Bilanz zu verbessern.“

**Sabine Nallinger**

Vorständin der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz

## Energetische Sanierung und moderne Anlagentechnik

Die Umweltbilanz von Gebäuden ist abhängig von Städtebau, Architektur, Materialverwendung, infrastruktureller Einbindung und dem Nutzungsverhalten ihrer Bewohner. Innerhalb unseres Unternehmens ist das Nutzerverhalten unserer Kunden für den Großteil unserer Umweltauswirkungen verantwortlich. Unser Einfluss ist in diesem Bereich gering, da wir auf das Verbrauchsverhalten unserer Kunden kaum

direkt einwirken können. Hier leisten wir unseren Beitrag, indem wir mit umweltschonenden Materialien für eine bestmögliche Qualität der Bausubstanz sorgen. So richten wir unsere Neubauprojekte an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen aus, beispielsweise den Standards der DGNB oder des NaWoh.

Zugleich sanieren wir unseren Bestand fortlaufend. Dazu gehören sowohl Instandhaltungen als auch Sanierungen einschließlich der energetischen Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und der technischen Anlagen. Aktuell beträgt die Sanierungsquote unseres durchschnittlich 70 Jahre alten Wohnungsbestandes jährlich 1,5%.

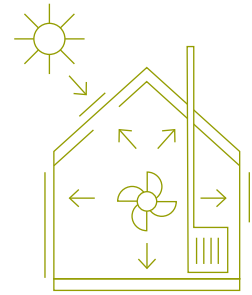
Bezüglich unserer Bestände können wir die Bereiche Wasser, Abwasser und Abfall nur sehr begrenzt lenken. Daher konzentrieren wir uns auf die Aspekte Energie und Emissionen, auf die wir stärker einwirken können. Wir haben uns daher als strategisches Ziel gesetzt, die jährliche Emission von 20.000 Tonnen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

Das Mittel der Wahl ist neben der Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen der verstärkte Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung. So verfügen wir bereits über sechs BHKWs. Wir stellen zudem auf umweltfreundlichere Energieträger um – zum Beispiel von Öl auf Erdgas. Für eine ökoefiziente Wärmeerzeugung haben wir eine Investitionsoffensive in Höhe von ca. EUR 12,5 Mio. bis 2021 zum schrittweisen Wechsel auf umweltverträgliche Energieträger sowie den Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch moderne Anlagentechnik gestartet. Mit diesen Maßnahmen allein können wir ab 2021 eine jährliche Reduzierung von 5.000 Tonnen CO<sub>2</sub> erreichen und so unserem strategischen Einsparziel in den kommenden Jahren deutlich näher kommen. Im Berichtsjahr haben wir bei rund 37 Anlagen die veraltete Technik durch moderne Wärmeerzeugungssysteme ersetzt und Energieträgerwechsel vorgenommen. Das führte im Ergebnis zu einer jährlichen CO<sub>2</sub>-Reduzierung von rund 1.000 Tonnen.

## Systematische Steuerung von Umweltbelangen

Innerhalb unseres Konzerns haben wir für sämtliche Umweltbelange die Zuständigkeiten festgelegt. So ist das Energiemanagement in der DWB angesiedelt und dem Verantwortungsbereich des CEO der Deutsche Wohnen zugeordnet. Er ist in die strategische Planung des Energiemanagements und als Vorsitzender des Beirats unseres Joint Ventures G+D in die Konzeption von Maßnahmen eingebunden. Darüber hinaus werden wichtige umweltrelevante Entscheidungen in den regelmäßigen Vorstandsterminen der Deutsche Wohnen diskutiert und getroffen. 2018 konzentrierte sich unser Energiemanagement der DWB auf die Integration von Zukäufen in die G+D, die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen im Rahmen unserer Investitionsoffensive sowie die Konzeption von integralen Energiekonzepten im Zusammenhang mit unseren Neubauvorhaben.

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

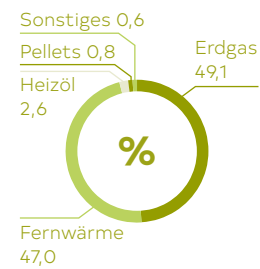


# 1,5%

jährliche Sanierungsquote unseres durchschnittlich 70 Jahre alten Wohnungsbestands

## ENERGIEMANAGEMENT FÜR KLIMAFREUNDLICHE LÖSUNGEN

Die Deutsche Wohnen konzentriert sich mit ihrem Energiemanagement für Bestands- und Neubauten derzeit auf zwei Schwerpunkte, bei denen wir stets die Treibhausgasemissionen im Blick haben. Einerseits achten wir auf die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie. Wir greifen auf regenerative Energien zurück und beliefern 76 % unseres zentral wärmeversorgten Portfolios mit Wärme beziehungsweise Brennstoff aus dem Joint Venture G+D. Andererseits investieren wir in hohem Maße in die energetische Ertüchtigung unseres Gebäudebestands und in die Erzeugungsanlagen.



## Energetische Sanierung nimmt Schlüsselrolle ein

Schon seit Jahren legen wir besonderen Wert auf die Energieeffizienz unserer Immobilien. Aktuell schneiden knapp 60% unserer Einheiten besser ab als der Durchschnitt der Wohngebäude in Deutschland (135,5 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr<sup>5</sup>). Etwa 27% unserer Einheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 132,3 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter positiv verändert (2017: 133,4 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr).

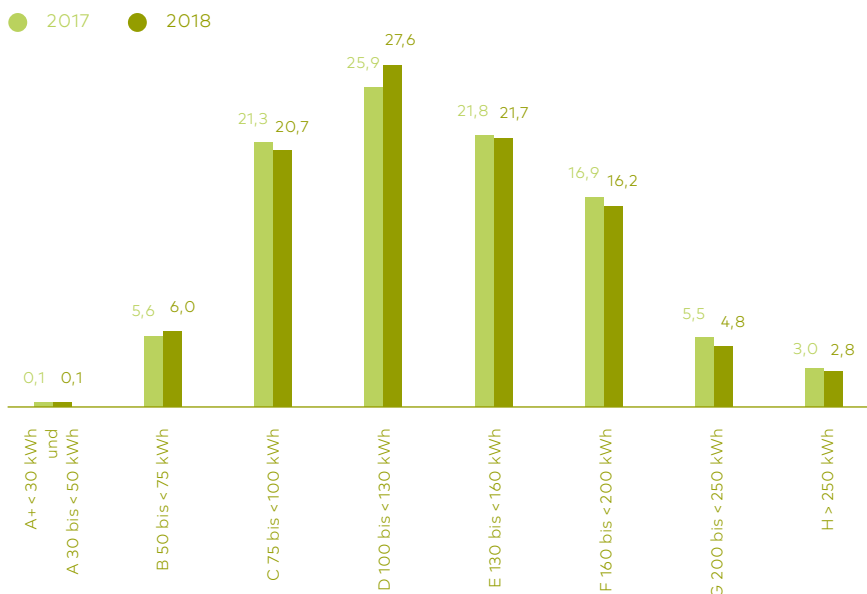
GRI 302-3



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

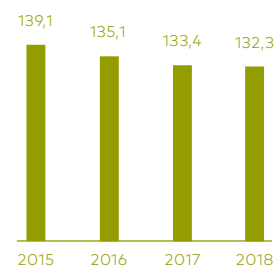
### Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>6</sup> nach Endenergiebedarf (kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr) in %



CRE 8

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



<sup>5</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von *Techem Energiekennwerte 2018*

<sup>6</sup> Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien. Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Unter Berücksichtigung von rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten, für die kein Energieausweis erforderlich ist, umfassen die Daten rund 100% unseres Gesamtbestands.

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen planen wir für 2019 erneut rund EUR 300 Mio. in die Sanierung unserer Bestände zu investieren. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, Sanierung der Treppenhäuser, Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseranlagen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, den Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster sowie die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit werden wir auch zukünftig den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) gerecht. Zwischen 2015 und 2018 haben wir insgesamt rund 3.750 Wohneinheiten energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich rund 32% auf 103 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr verbessert werden. Dies entspricht einer Reduzierung von jährlich rund 12,5 Mio. kWh beziehungsweise 3.000 Tonnen CO<sub>2</sub>. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt derzeit im Berliner Bestand und wird in den nächsten Jahren auch auf Bestände in den westdeutschen Ballungsgebieten ausgeweitet.

„Im Spannungsfeld zwischen energetischer Sanierung und der Rücksicht auf bestehende Mieterstrukturen muss eine gute Balance gefunden werden.“

**Frank Bewig**

Baustadtrat Bezirk Spandau (CDU)

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

**Energie- und Klimaemissionsintensität Bestand<sup>7</sup>**

	Absolut		Like-for-Like	
	2018	2017	2018	2017
Heizenergieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in MWh)	0,144	0,141	0,143	0,140
Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in t CO <sub>2</sub> -e)	0,039	0,038	0,039	0,038

<sup>7</sup> Die Werte für Heizenergie und Fernwärme bilden den Verbrauch des zentralversorgten Bestands ab, der mit einer Fläche von 8.835.160 m<sup>2</sup> (143.276 Einheiten) rund 85% des Gesamtbestands umfasst. Der Like-for-Like Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand und nur den Realverbrauch ohne Schätzungen abbildet. Der Like-for-Like Bezugsrahmen für die Wärmeversorgung umfasst 7.559.113 m<sup>2</sup> und 124.061 Einheiten; für die Stromversorgung 8.708.648 m<sup>2</sup> und 143.097 Einheiten.

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

GRI 302-4

**31 Mio. EUR**

für Wartung und Instandsetzung von Heizungsanlagen in den letzten 5 Jahren



**0,8 t CO<sub>2</sub>**

durchschnittliche Reduzierung pro Wohnung

**Sanierung mit Augenmaß und Know-how und im Sinne der Mieter**

Verantwortung für die Gesellschaft

→ Seite 93

GRI 302-3

GRI 305-4

CRE 1

CRE 3





## Von wegen altes Haus!



**Das Wohn- und Geschäftshaus in der Argentinischen Allee 221 in Berlin hat in den Jahren seit seinem Bau im Jahr 1970 keine auffallende Rolle gespielt. Ganz im Gegensatz zur benachbarten Waldsiedlung von Bruno Taut. Mit einer Investition von rund EUR 5 Mio. hat sich das geändert.**



Aus dem typischen 1970er-Jahre-Bau ist ein architektonisches An- und Abschlussstück zur Waldsiedlung und dank umfangreicher Baumaßnahmen auch ein ausgezeichnetes Vorzeigeobjekt für nachhaltiges Bauen geworden – nach Maßstäben, die sonst nur im Neubau angewendet werden. Dafür hat sich das Unternehmen den kompletten Prozess von der Planung bis zum Bau durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) zertifizieren lassen. Insgesamt über 30 Kriterien in den Bereichen Ökologie, Ökonomie, Technik, soziostrukturelle und funktionale Qualität sowie Standort- und Prozessqualität wurden dabei bewertet. Ein besonderer Blick lohnt auf den Energieverbrauch: Er konnte um 80% reduziert werden. Das entspricht ungefähr 100 Tonnen weniger Kohlendioxid – pro Jahr.

### **Status Gold**

Die Deutsche Wohnen ist für die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses in der Argentinischen Allee mit dem *Gold-Status* der DGNB ausgezeichnet worden. Dieses Gütesiegel wird nach einer umfassenden Betrachtung der Baumaßnahmen vergeben, zu denen auch die Lebenszyklusbetrachtung, die Verwendung gesunder und hochwertiger Materialien sowie nachhaltige Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepte gehören. Im nachfolgenden Interview mit Prof. Alexander Rudolphi – Präsident und Mitbegründer der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – steht die Bedeutung des nachhaltigen Bauens im Fokus.



## Nachhaltiges Bauen – Ein Interview mit Prof. Alexander Rudolphi

### Was bedeutet nachhaltiges Bauen für Sie?

Bei der DGNB steht Nachhaltigkeit synonym für Qualität und Zukunftsfähigkeit. Es geht um die Umwelt und den Menschen genauso wie um die Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme. Hierfür müssen schon in einer frühen Planungsphase wichtige Entscheidungen getroffen werden, die den gesamten Lebenszyklus mit betrachten – nicht nur die in der Konstruktionsphase anfallenden Kosten. Die in der DGNB-Zertifizierung adressierten Kriterien geben einen guten Überblick über all jene Themen, um die es dabei geht: Angefangen von der Ressourceneffizienz und der Vermeidung von Schad- und Risikostoffen über die Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit bis hin zu soziokulturellen Aspekten wie einer hohen Aufenthaltsqualität.

### Welche Bedeutung hat diese Art zu bauen heute und in Zukunft?

Eine grundlegende Bedeutung. Schließlich nimmt der Bausektor bei der Lösung von so zentralen globalen Herausforderungen wie dem Klimawandel und der Ressourcenknappheit eine zentrale Rolle ein. Wenn wir weiter so bauen, wie es heute vielfach noch gemacht wird, steuern wir auf eine Sackgasse zu. Wir müssen den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes umfassend mit in unsere Entscheidungen einbeziehen und lernen, vom Ziel her zu denken und zu handeln. Aus diesem Grund spielt auch das Prinzip der Zertifizierung eine wichtige Rolle, weil es den verschiedenen am Bau Beteiligten eine gemeinsame Grundlage bietet und Nachhaltigkeit anwendbar macht. Es macht das Umgesetzte messbar und damit transparent nachvollziehbar.

### Und welche Rolle spielt – aus Ihrer Sicht – der Gesetzgeber dabei?

In Deutschland eine ganz wichtige. Wir haben hierzulande im Bauen nicht nur Überzeugungstäter, sondern eine große Menge an Unternehmen, die erst mal abwarten, bis etwas im Markt angekommen ist oder gefordert wird. Deshalb würde es die weitere Entwicklung des nachhaltigen Bauens deutlich beschleunigen, wenn der Gesetzgeber Ziele, wie wir sie im Rahmen der Zertifizierung formuliert haben, übernimmt – beispielsweise über entsprechende Förderungen oder eine Aufnahme in Genehmigungsverfahren.

### Das Projekt der Deutsche Wohnen in der Argentinischen Allee wurde mit dem Status Gold und damit mit der zweithöchsten Bewertungsstufe ausgezeichnet. Was macht dieses Projekt so besonders?

Grundsätzlich kann man für jedes nach dem DGNB-Standard zertifizierte Projekt sagen, dass es sich bewusst und ganzheitlich mit den vielfältigen Kriterien der Nachhaltigkeit auseinandergesetzt hat. Das gilt auch für das Sanierungsprojekt in der Argentinischen Allee. Besonders gut abgeschnitten hat es bei den Kriterien der ökologischen und ökonomischen Qualität.



von links nach rechts:  
**Sebastian Höfker**,  
Projektleiter Neubau  
Deutsche Wohnen  
**Prof. Alexander Rudolphi**,  
Präsident der DGNB  
**Michael Zahn**,  
CEO Deutsche Wohnen

# Ganzheitlich – von der Gebäudehülle bis zum Energieträger

**Die Deutsche Wohnen setzt bei ihren Neubauvorhaben auf integrale Energiekonzepte, die maßgeschneidert werden und auf der ganzheitlichen Betrachtung und Planung der Energieversorgung basieren.**



Der Primärenergiefaktor gibt das Verhältnis zwischen der eingesetzten Gesamtmenge an Energie und der Energie wieder, die tatsächlich – zum Beispiel zum Heizen – genutzt wird.

„Und das aus gutem Grund“, wie Christian Pfeuffer sagt: „So kann für jeden Standort eine Lösung entwickelt werden, die technisch, wirtschaftlich und ökologisch genau passt.“ Dazu ergänzt der Teamleiter im Bereich Energiemanagement der Deutsche Wohnen Beschaffung und Beteiligung GmbH: „Das ist notwendig, weil in jedem Quartier die Bedingungen anders sind, das gilt für die Technik genauso wie zum Beispiel für die Struktur der Mieterinnen und Mieter.“

Ein Beispiel für eines der integralen Energiekonzepte ist das Neubauvorhaben in Potsdam-Krampnitz. Gemeinsam mit der Landeshauptstadt Potsdam errichtet die Deutsche Wohnen auf dem ehemaligen Kasernengelände ein nachhaltiges Quartier mit rund 1.400 Wohnungen – als Teil eines neuen Stadtteils für rund 10.000 Menschen. Das integrale Energiekonzept setzt auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale und fossilfreie Energieversorgung. Die neue Energiezentrale wird aus Blockheizkraftwerken, Wärmepumpen, Elektrokesseln und Spitzenlast-Heizkesseln bestehen. Dazu kommen Niedertemperatur-Wärmenetze, Photovoltaikanlagen, Solarthermie-Freiflächenanlagen in der Peripherie und Wärmespeicher außerhalb der Energiezentrale. Und: Sogar die Wärme aus dem Abwasser soll genutzt werden.

Ein anderes Beispiel: das Quartier am Marienhain in Berlin-Köpenick. Hier wird ab 2020 ein ganz neues Wohnviertel mit insgesamt 63 Gebäuden und rund 1.200 Wohnungen auf dem 150.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück direkt am Ufer der Dahme entstehen. Die Wärmeproduktion in der Liegenschaft erfolgt über ein zentrales Heizkraftwerk. Die Anlage erreicht einen Primärenergiefaktor von 0,5. Durch die effiziente Kombination einer BHKW-Anlage mit 2 x 400 kW elektrischer Leistung und ergänzend dazu modernsten Brennwert-Erdgaskesselkaskaden wird dieser Wert erreicht. Durch die gleichzeitige Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie können gegenüber einer normalen Gasbrennwertversorgung etwa 700 Tonnen CO<sub>2</sub> pro Jahr eingespart werden. Vom zentralen Heizkraftwerk wird die Wärme über ein Fernwärmenetz in 27 Unterstationen verteilt, die die jeweiligen Gebäudekomplexe versorgen. Die Anlagenüberwachung erfolgt über eine zentrale Gebäudeleittechnik per LAN-Kabel. Zudem werden die Anlagenparameter aller Wärmeerzeugungs- und -übergabeanlagen digital aufbereitet und über ein Monitoringsystem systematisch gesteuert. Im Ergebnis wird die Liegenschaft durch die optimal auf die energetischen Anforderungen abgestimmte Anlagentechnik ökologisch und ökonomisch nach dem neuesten Standard versorgt.

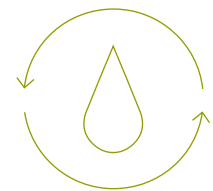
## ENERGIEEFFIZIENT UND NACHHALTIG BAUEN

Bis zum Jahr 2022 will die Deutsche Wohnen etwa 2.500 neue Wohnungen im freistehenden Neubau errichten. Bei der Planung neuer Stadtquartiere richten wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen wie dem Bewertungssystem der DGNB oder dem Gütesiegel NaWoh aus. Unsere Neubauten entwickeln und errichten wir außerdem auf der Basis integraler Energiekonzepte. Diese unterscheiden sich von herkömmlichen Ansätzen durch die ganzheitliche Konzeption und Realisierung – von der Gebäudehülle bis zur Wahl des Energieträgers in der Strom- und Wärmeerzeugung. Wir achten besonders auf eine hohe Energieeffizienz der Bauten. Möglichkeiten zur Senkung des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien prüfen wir frühzeitig und planen sie städtebaulich ein.

### Strom und Wärme selbst produzieren

Um bei der Auswahl klimafreundlicher Energieträger unabhängiger, effizienter und ertragreicher agieren zu können, hat die Deutsche Wohnen mit dem Energiedienstleister GETEC das Joint Venture G+D gegründet. Zum 31. Dezember 2018 versorgte die G+D rund 76% des zentral wärmeversorgten Deutsche Wohnen-Portfolios mit Energie. Zum 1. Januar 2018 kam die Betriebsführung für weitere 384 Anlagen mit etwa 24.500 Einheiten in unserem Berliner Bestand dazu. Bis 2021 investiert unsere Tochtergesellschaft, die EMD Energiemanagement Deutschland GmbH, etwa EUR 10 Mio. in die Erneuerung dieser Wärmeerzeugungsanlagen.

Im Rahmen unserer langjährig bewährten Beschaffungsstrategie decken wir uns mit zertifiziertem Strom aus regenerativen Quellen ein. Für 90% unseres Vermietungsbestands beziehen wir unseren Hausstrom vollständig aus Wasserkraft. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Strommix – in der Regel 30% aus regenerativen Quellen – konnten wir im Berichtsjahr 18.660 Tonnen CO<sub>2</sub> (2017: 17.365 Tonnen CO<sub>2</sub>) einsparen. Flankierend produzieren wir mit unseren 59 Photovoltaikanlagen und sechs BHKW-Anlagen – davon 3 mit Biogas betrieben – eigene elektrische Energie. Im Berichtsjahr haben wir rund 12.000 MWh in das öffentliche Netz eingespeist. Mit diesen Maßnahmen vermeiden wir zusätzlich rund 3.900 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich.

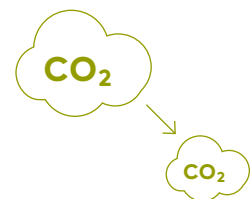


**18.660 t**

CO<sub>2</sub> durch Energie aus Wasserkraft eingespart

### Anreize zur Senkung des Ressourcenverbrauchs schaffen

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



**3.900 t**

CO<sub>2</sub> jährlich vermieden

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

vermehrten Einbau von Heizkostenverteilern beziehungsweise Kalt- und Warmwasserzählern.

Wir haben 2018 für unseren Berliner Bestand, der rund 70% unseres gesamten Portfolios abbildet, einen Wasserverbrauch von rund 8,1 Mio. Litern auf Like-for-like-Basis ermittelt. Hier verzeichneten wir eine leichte Zunahme um 2,8% im Vergleich zum Vorjahr. Auf die berücksichtigte Fläche des Bestands umgerechnet, ergibt sich ein etwas höherer Verbrauch von 1,28 l/m<sup>2</sup> (2017: 1,24 l/m<sup>2</sup>). Eine mögliche Erklärung für den höheren Verbrauch könnte der vergleichsweise heiße Sommer im Berichtsjahr gewesen sein.

In Bezug auf das Abfallaufkommen haben wir keinen direkten Einfluss auf das Ver-

**Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand**

In m <sup>3</sup>	Absolut <sup>8</sup>		Like-for-Like <sup>9</sup>	
	2018	2017	2018	2017
Wasserverbrauch	8.497.993	7.929.615	8.118.905	7.893.641
Wasserverbrauch je m <sup>2</sup>	1,26	1,24	1,28	1,24

8 Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der im Jahr 2018 rund 70% unseres Gesamtportfolios ausmacht. Die Daten stammen von unseren Hauptwasserzählern. Diese erfassen sowohl die individuellen Mieterverbräuche, die den Großteil des Gesamtverbrauchs ausmachen, als auch den allgemeinen Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsflächen sowie Sprengwasser. In einem Teil des Bestands sind keine Unterzähler für die einzelnen Teilflächen verbaut. Daher ist es gegenwärtig nicht möglich, separierte Daten etwa zum Wasserverbrauch der Gemeinschaftsflächen, die ohnehin nur einen sehr geringen Teil – weniger als 1% – der Gesamtläche ausmachen, zu erheben.

9 Der Like-for-Like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-Like-Bezugsrahmen umfasst 6.352.151 m<sup>2</sup> und 105.868 Einheiten.

halten unserer Kunden. Denn analog zur Wasserversorgung ist nicht unser Unternehmen für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten verantwortlich, sondern kommunale Unternehmen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger. Jedoch sorgen wir für eine höhere Umweltfreundlichkeit in unserem Bestand, indem wir die Abfall- und Wertstoffgefäße systematisch nachsortieren. So können wir zudem die Zahl der Behälter im Restmüll- und Wertstoffbereich an den tatsächlichen Bedarf anpassen und die abfallbedingten Betriebskosten für unsere Kunden entsprechend senken. Wir kooperieren mit Abfallmanagementdienstleistern, die Volumen und Art des Abfalls analysieren sowie Entsorgungswege kritisch prüfen.

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

Als großes Wohnungsunternehmen prüfen wir, inwieweit wir vor diesem Hintergrund unseren Beitrag zur Verringerung der Abfallproblematik verstärken können. Ein Schritt ist die Erhöhung der Transparenz: So erhebt die Deutsche Wohnen die Recyclingquote der Mieterabfälle in ihrem Berliner Bestand basierend auf den Volumenangaben und Entsorgungswegen. Dabei haben Recycling und Verwertung stets den Vorrang vor Beseitigung. Abfälle, die nicht recycelbar sind, werden zu einem großen Teil für die Energie- und Wärmegewinnung wieder verwertet. Zukünftig streben wir an, die Recyclingquote durch die Unterstützung von Abfallmanagementdienstleistern zu erhöhen. Zugleich verbessern wir den Service für unsere Kunden und stellen ihnen sowie den beteiligten Unternehmen einen einheitlichen Ansprechpartner in Entsorgungsfragen zur Verfügung. Unsere Hausmeister sorgen zudem verstärkt in den Quartieren für eine hohe Qualität auf den Müllplätzen.



**33%**

Recyclingquote im  
Berliner Bestand  
2018



# Verantwortung für die Gesellschaft

## Unsere Ziele

---

Ausbau, Fortsetzung  
und Strukturierung  
des gesellschaftlichen  
Engagements

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

Förderung einer  
lebendigen  
Quartiersstruktur

- 4–5% der neu vermieteten Wohnungen stellen wir für Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung
  - Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen
  - Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere
-

# 10 Jahre

Weltkulturerbe feiert mit dem Film *Ein gebautes Versprechen* Jubiläum

Wir tragen gerne Verantwortung für das Bewahrenswerte. Das gilt nicht nur für unsere Siedlungen, die zum Weltkulturerbe gehören. Das gilt auch für weniger bekannte, aber genauso schützenswerte Meilensteine der Architekturgeschichte. Beispiele gewünscht? Willkommen in der Rudi-Arndt-Straße, willkommen am Pistoriusplatz ...

Mehr dazu auf Seite 93



## LEBENSWERTE STÄDTE MITGESTALTEN

Managementansätze  
GRI 203  
GRI 413

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

### Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt stärken

Wohnraum ist ein hohes Gut, das sich unmittelbar auf die Lebensqualität der Menschen auswirkt, die sich darin bewegen. Mit der Ausrichtung der Quartiere auf bestimmte Zielgruppen nehmen wir konkreten Einfluss auf die lokalen Gemeinschaften sowie die einzelnen Bewohner. Auf diese Weise stärken und entwickeln wir Nachbarschaften und wahren im Sinne unserer Geschäftspolitik die Balance zwischen wirtschaftlichen und sozialen Belangen.

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

Unsere Kernkompetenz – die nachhaltige Bewirtschaftung und langfristige Entwicklung von Wohnimmobilien – nutzen wir zudem, um unserem sozialen Engagement eine besondere Wirkungskraft zu verleihen. Daher ergreifen wir vor allem Maßnahmen in unseren Quartieren vor Ort: Gewerbliche Flächen vermieten wir günstig an soziale Einrichtungen, wir fördern die Beschäftigung von Sozialarbeitern und vermitteln Wohnungen an Menschen in sozial schwierigen Situationen.

### Engagement dialogorientiert und wirksam steuern

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

Wir haben zudem verschiedene Kommunikationskanäle etabliert, über die wir uns mit internen wie externen Stakeholdern über die Planung und Umsetzung sozialer Projekte austauschen. Dazu zählen vor allem unsere Service Points in den Quartieren sowie unsere Mitwirkungsmöglichkeiten in gesellschaftlichen Initiativen.



## MODERNE WOHNIEDLUNGEN STABILISIEREN QUARTIERE

GRI 203-1  
GRI 413-1

Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur steigern das Wohlbefinden der Menschen und tragen zu einem besseren sozialen Klima bei. Zudem strahlt die Gestaltung einer Wohnsiedlung auch auf die umliegenden Quartiere aus. Deshalb ist es unser Ziel, die von uns bewirtschafteten Quartiere aktiv mitzugestalten. Wir wollen unsere Nachbarschaften stärken und entwickeln. Daher fördern wir in unseren Beständen mit zahlreichen Maßnahmen Vielfalt und Integration sowie eine lebendige Kiezkultur.

Dabei stehen wir im kontinuierlichen Dialog mit allen Beteiligten und Interessierten. Wir arbeiten intensiv mit Bewohnern, politischen Entscheidungsträgern und sozialen Organisationen zusammen.

## Lebenswertes Umfeld mit funktionierenden Gemeinschaften

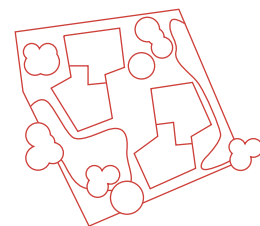
Unsere Quartiere tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei. Von der Siedlung der klassischen Moderne über die Großwohnsiedlung bis zum stilvollen Altbau bietet die Deutsche Wohnen eine Vielfalt an verschiedenen Immobilientypen. Damit diese auch dem Anspruch künftiger Generationen gerecht werden, achten wir bei der Bestandspflege und den Investitionen in unsere Wohnungen vor allem auf Qualität, nachhaltige Lösungen und ein sozialverträgliches Vorgehen. 1.500 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Diese dienen als Erholungsräume und helfen, die Luftqualität vor Ort zu verbessern. Die Deutsche Wohnen hat ein eigenes Grünflächenmanagement eingerichtet, um diese Flächen sinnvoll, das heißt an den Quartiers- und Mieterbedürfnissen orientiert, zu entwickeln.

Wir sehen es auch als unsere gesellschaftliche Verantwortung an, einen sozial integrativen Ansatz in unseren Quartieren zu stärken. So haben wir im Bestand rund 1.400 Wohnungen für Menschen mit sozialen Herausforderungen bereitgestellt. Rund 4,5% der jährlich neu vermieteten Wohnungen haben wir 2018 speziell an Menschen in sozial schwierigen Situationen zur Verfügung gestellt.

Die Deutsche Wohnen engagiert sich außerdem für diskriminierungsfreies Vermieten, unter anderem durch die Zusammenarbeit mit der vom Berliner Senat ins Leben gerufenen Fachstelle *Fair mieten – fair wohnen*. Hier haben wir uns im Herbst 2018 als Gesprächspartner beim Berliner Aktionstag gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt eingebracht. In unserer Hausordnung haben wir zudem das diskriminierungsfreie Wohnen als Grundsatz verankert. Unsere Wohnhäuser sollen Schutz vor Anfeindungen jeder Art bieten. Herabwürdigungen und Drohungen werden von uns nicht toleriert, Beschwerden gehen wir konsequent nach.

Wir sind zudem als eines von nur zwei privaten Wohnungsunternehmen Mitglied des Steuerungsausschusses zum *Geschützten Marktsegment*. Dieser wurde im Rahmen eines Kooperationsvertrages zwischen dem Land Berlin und einigen Wohnungsunternehmen geschaffen und bietet Hilfe für wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Wir beteiligen uns zudem aktiv an der öffentlichen Diskussion über eine stärker sozial ausgerichtete Wohnungspolitik. So haben Vertreter unseres Unternehmens am Fachtag *Schutzraum Inklusives Wohnen* teilgenommen, der 2018 vom Paritätischen Wohlfahrtsverband organisiert wurde. Hier ging es in Workshops und Podiumsdiskussionen um die Koopera-

**Dialog und Sozialverträglichkeit bei Sanierungsprojekten**  
Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien  
→ Seite 40



Unsere Quartiere sind umgeben von

**60.000**

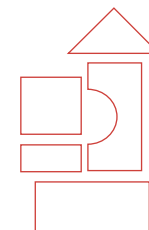
Bäumen und

**6 Mio. m<sup>2</sup>**

Freiflächen

tion zwischen Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern zugunsten geeigneter Wohnungsangebote für hilfsbedürftige Menschen.

Im Rahmen von Neuvermietungen in unseren Beständen sorgen die DWI und die DWKS zudem dafür, dass auch soziale Träger und das Kleinstgewerbe berücksichtigt werden. Unser Gewerberaummanagement steuert die Vermietung von Flächen an Gewerbetreibende nach strategischen Gesichtspunkten. Es sorgt so für eine optimale Streuung von Nutzungsarten in den Quartieren, was wiederum deren Attraktivität für die Bewohner steigert. Initiativen, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben und zu einem gelingenden Miteinander beitragen, unterstützen wir durch Spenden oder günstige Gewerbeflächen. Rund 10% dieser Flächen wurden im Jahr 2018 an soziale Einrichtungen vermietet.



**10%**

Vermietung unserer  
Gewerbeflächen an  
soziale Einrichtungen

## Beispielhaftes Engagement: Projektförderung vor Ort

### **Berlin-Spandau:**

#### **Kinder- und Jugendprojekte aus DW-Fonds finanziert**

Als einem der größten privaten Vermieter in Spandau und im Falkenhagener Feld liegt der Deutsche Wohnen die Quartiersentwicklung vor Ort sehr am Herzen. Bereits 2014 hat die Deutsche Wohnen den DW-Fonds eingerichtet, den sie jährlich – so auch 2018 – immer wieder neu auffüllt. Hier können sich lokale Initiativen und Vereine im Quartier bewerben, um Projekte für Kinder und Jugendliche umzusetzen. Mit der Förderung solcher Vorhaben wollen wir insbesondere Angebote für die vielen Familien im Falkenhagener Feld schaffen und so das soziale Miteinander im Quartier stärken. Im März 2018 informierte sich der Spandauer Baustadtrat Frank Bewig bei einem Rundgang über die vom Fonds unterstützten Projekte und diskutierte mit Vertretern des Quartiersmanagements und der Deutsche Wohnen über die Entwicklung des Falkenhagener Feldes.

#### **Neuanfang für Frauen in Not**

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



### **Dauerhaftes Engagement für Geflüchtete**

Die Deutsche Wohnen stellt bereits seit mehreren Jahren Wohnraum für geflüchtete Menschen zur Verfügung. Ende 2018 waren insgesamt rund 1.160 Wohnungen aus unserem Bestand an Flüchtlinge vermietet, allein in Berlin waren es rund 400. Seit 2015 ist die Deutsche Wohnen zudem Mitglied im Netzwerk *Wir zusammen*. Diese Integrations-Initiative der deutschen Wirtschaft fördert Projekte, die zur Integration beitragen und die die Begegnung und Kommunikation zwischen Anwohnern und Flüchtlingen beleben. Daneben unterstützen wir Integrationsprojekte zur Förderung des sozialen Miteinanders, sowohl finanziell als auch durch die Bereitstellung von Gewerbeeinheiten.

Am Ausbildungsstandort Mainz/Frankfurt ist die Deutsche Wohnen eine Kooperation mit der Berufsschule *Friedrich List* in Wiesbaden eingegangen. Im Rahmen des Projekts *Deutsche Wohnen-Azubis unterstützen Flüchtlinge* geben Auszubildende der Deutsche Wohnen aus dem ersten Ausbildungsjahr Schülern aus Flüchtlingsklassen einmal wöchentlich Nachhilfe in Deutsch, Mathematik und Englisch. Zudem haben Azubis des zweiten Ausbildungsjahres zusammen mit der Ausbildungsleitung einen Schnuppertag im Unternehmen organisiert.

2018 hat die Deutsche Wohnen in Berlin an einem *Runden Tisch* zum Thema Wohnen für geflüchtete Menschen teilgenommen. Er wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in Kooperation mit dem Willkommenszentrum des Landes Berlin und der Fachstelle gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt ins Leben gerufen. Hier ging es um die bessere Vernetzung von Verwaltung, Politik, sozialen Trägern und Wohnungswirtschaft, um geflüchteten Menschen einen leichteren Übergang in den regulären Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Das Augenmerk lag hier auf der Situation besonders schutzbedürftiger Gruppen wie Frauen, Alleinerziehende, Familien oder chronisch kranke Personen.

## BAUDENKMÄLER ALS KULTURELLES ERBE ERHALTEN UND PFLEGEN

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

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

Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur werden wir unserer Verantwortung gerecht, einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität zu leisten. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Mieter. Dank unserer Expertise im Umgang mit schützenswerter Baukultur können wir historische Gebäude behutsam und denkmalgerecht in die Zukunft führen. Damit diese Gebäude auch nachfolgenden Generationen als Baudenkmäler erhalten bleiben, haben wir 2018 rund EUR 29 Mio. in die Zukunftsfähigkeit, Werthaltigkeit und energetische Ertüchtigung investiert.

Geschichte und Tradition der Deutsche Wohnen sind auf das Engste mit bedeutenden Architekten wie Bruno Taut verbunden. Ihm gelang es, die Wohn- und Lebensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten zu verbessern. Als Hausarchitekt der GEHAG plante Taut in den 1920er-Jahren Wohnsiedlungen in ganz Berlin. Sie sind bis heute Vorbild für Architekten bei ihren Entwürfen für ein großstädtisches Wohnen und somit auch für uns.

2018 haben wir schwerpunktmäßig in fünf denkmalgeschützten Wohnanlagen in Berlin – Ahrweiler Straße, Baumschulenstraße, Pistoriusplatz, Schöneberger Terrassen und Velodrom – rund 500 Wohnungen saniert. Innerhalb der letzten drei Jahre waren es rund 2.000 Wohneinheiten, die von der Deutsche Wohnen in diesen fünf Siedlungen denkmalgerecht saniert wurden. Alle Maßnahmen werden gemäß dem *Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin* bei der Unteren Denkmalbehörde (UD) angezeigt und nach Erteilung der Genehmigung, der oft ein enger Abstimmungsprozess vorausgeht, durch die Deutsche Wohnen ausgeführt. Wenn möglich, wird dabei der bauzeitliche Zustand der Häuser wiederhergestellt. Falls dieser nicht bekannt ist, holen wir oder die von uns beauftragten Architekturbüros und Restauratoren die notwendigen Erkundigungen ein.

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

## Jubiläum für denkmalgeschützte Siedlungen gefeiert

Das zehnjährige Jubiläum der Aufnahme von insgesamt sechs Siedlungen der Berliner Moderne in das UNESCO-Welterbe war 2018 ein Anlass zum Feiern. Die Deutsche Wohnen lud zusammen mit der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, der die beiden anderen UNESCO-Siedlungen gehören, die

„Die Bestände der Deutsche Wohnen sind historische Kernbestände des sozialen Wohnungsbaus. Aus dieser Tradition ergibt sich eine besondere gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmensführung der Deutsche Wohnen.“

**Prof. Dr. Jörg Haspel**  
Landeskonservator und  
Direktor a. D. des Landesdenkmalamts Berlin



**29** Mio. EUR

für die Sanierung  
denkmalgeschützter  
Anlagen

Bewohner zu einem Straßenfest in die Wohnstadt Carl Legien ein. Mehrere Hundert Mieter und Gäste kamen und erlebten ein buntes Programm: mit Info- und Mitmachständen von Vereinen und Partnerunternehmen, einer Ausstellung zur Geschichte der Siedlungen, Bühnenevents mit Musik, Tanz und Talks sowie einem eigens von der Deutsche Wohnen produzierten Dokumentarfilm über das Leben in den Siedlungen. Der Regierende Bürgermeister Michael Müller gratulierte persönlich und sprach ein Grußwort.

## Architektonische Einheit der Waldsiedlung wiederhergestellt

Die Deutsche Wohnen hat 2018 die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Argentinische Allee 221 in der historischen Siedlung Onkel Toms Hütte in Berlin-Zehlendorf abgeschlossen. Ziel war nicht nur eine energetische Ertüchtigung und Sanierung des knapp 50 Jahre alten Gebäudes, sondern auch die architektonische Einbettung in die bauhistorisch bedeutende Waldsiedlung. Die nach Plänen von Bruno Taut, Hugo Häring und Otto Rudolf Salvisberg von 1926 bis 1931 erbaute Siedlung steht auf der Kandidatenliste für eine Erweiterung der Berliner UNESCO-Welterbeliste. Das erst 1970 nachträglich erbaute fünfstöckige Haus sollte nach damaligen Ansprüchen den Schlusspunkt des städtebaulichen Ensembles darstellen. Letztlich aber gelang damals die Integration des Gebäudes in die so charakteristische Optik der Siedlung nicht. Mit der nun erfolgten Sanierung wurde das korrigiert und das Wohn- und Geschäftshaus als spürbarer Auftakt der Siedlung positioniert. Im Fokus standen hier die Farbgebung der Fassaden und die Klinker- und Putzgestaltung. Die Deutsche Wohnen hat den kompletten Prozess von der Planung bis zum Bau durch die DGNB begleiten lassen. Für die Sanierung des Gebäudes nach Neubaukriterien hat uns im Januar 2019 der Präsident der DGNB, Prof. Alexander Rudolph, persönlich das Zertifikat in Gold überreicht.

**Von wegen  
altes Haus!**  
Verantwortung  
für Umwelt und  
Klima

→ Seite 79

## Preis für denkmalgerechte Sanierung in Berlin-Reinickendorf

2018 erhielt die Deutsche Wohnen für die Sanierung ihrer denkmalgeschützten Siedlung Paddenpuhl in Berlin-Reinickendorf eine Auszeichnung beim Reinickendorfer Bauherrenpreis in der Kategorie *Denkmalgeschützte Gesamtanlagen – Wohnen*. Belobigt wurde vor allem die flächendeckende Sanierung der Wohnungs- und Treppenhausfenster sowie der Haus- und Hoftüren in dem kleinen denkmalgeschützten Ensemble in Nachbarschaft zur Weißen Stadt. Im Unterschied zur neuen Sachlichkeit vieler anderer architekturhistorisch wertvoller Siedlungen ist Paddenpuhl von einer expressionistischen Gestaltung geprägt. So sind die mehrfarbig gestalteten Fenster und die ebenso bunten Hausecken und Einfassungen der Loggien charakteristisch für das Gesicht der Siedlung.

## Gemeinsam für eine lebendige Baukultur

Die Deutsche Wohnen trägt zum Erhalt der historischen Baukultur nicht nur durch die Pflege der eigenen denkmalgeschützten Gebäude bei, sondern seit 2017 auch als Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur. Die in Potsdam ansässige Stiftung entwickelt und realisiert eigene Initiativen, Veranstaltungsreihen und Publikationen mit dem Ziel, an Baukultur interessierte Akteure und entsprechende Aktivitäten zu vernetzen. Zugleich will sie die Menschen und die interessierte Fachöffentlichkeit für das Thema sensibilisieren.



**Siedlung Paddenpuhl**

In der Stiftung und ihren Projekten treffen Ingenieure, Architekten und Stadtplaner auf regionale und bundesweite Initiativen, Stiftungen, Kammern und Verbände sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mittlerweile unterstützen über 1.000 Mitglieder die Arbeit der gemeinnützig anerkannten Stiftung. Zudem organisiert die Bundesstiftung regelmäßig sogenannte Baukulturwerkstätten, die von der Deutsche Wohnen 2017 und 2018 finanziell gefördert wurden.

Bei der 2018 in Dessau veranstalteten Werkstatt stellten zwei Vertreterinnen unseres Unternehmens in einem Impulsvortrag die denkmalgerechte Sanierung der Siedlung Onkel Toms Hütte vor. Dabei ging es nicht nur um die einzelnen Projektschritte, sondern auch um die Frage, wie man skeptische Mieter vom baukulturellen Wert der Maßnahmen kommunikativ überzeugen kann.

Die Deutsche Wohnen engagierte sich 2018 zudem inhaltlich und finanziell als Partner des Konvents der Baukultur. Der Konvent ist das zentrale Forum der Meinungsbildung der Bundesstiftung Baukultur und findet alle zwei Jahre statt. Zu den Mitgliedern zählen 200 berufene Persönlichkeiten, die sich für die Baukultur engagieren. Ziel des Konvents 2018 war ein interdisziplinärer Erfahrungsaustausch und die Ermittlung eines Stimmungsbildes zur Lage der Baukultur in Deutschland. Dazu wurde der Baukulturbericht 2018/19 vorgestellt. Die Deutsche Wohnen war am Rande der Veranstaltung mit einem eigenen Informationsstand vertreten und präsentierte eine kleine Ausstellung zu den vier UNESCO-Siedlungen der Berliner Moderne, die im Besitz des Unternehmens sind.

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



Von oben im Uhrzeigersinn:

**Weiße Stadt**

**Wohnstadt Carl Legien**

**Hufeisensiedlung Britz**

**Ringsiedlung Siemensstadt**



# Sanierung mit Augenmaß und Know-how und im Sinne der Mieter

**Denkmalgeschützte Wohnanlagen zu sanieren, ist eine Herausforderung, die zum Arbeitsalltag der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen gehört. Das gilt zum Beispiel für Eike Petersen, die Projektleiterin im Technischen Projektmanagement ist. Sie hatte es im Berichtsjahr gleich mit zwei ganz besonderen Wohnanlagen zu tun ...**

„Bisher war kaum mehr erkennbar, dass der leitende Architekt der Wohnanlage in der Rudi-Arndt-Straße Bruno Taut war“, erklärt sie. Das hat sich geändert und nach wechsellvoller und fast einhundertjähriger Geschichte wurden jetzt die Putzfassaden denkmalgerecht erneuert und die alten Kastendoppelfenster wiederhergestellt. Dazu kamen viele andere Maßnahmen wie die denkmalgerechte Instandsetzung der Treppenhäuser, die Ertüchtigung vorhandener historischer Balkonkastengeländer, die Dämmung der oberen Geschossdecke mit Zelluloseflocken aus Altpapier oder die Dämmung der Kellerdecke mit Mineralwolle. Auch die Gartenanlagen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen bienenfreundlich und nachhaltig neu gestaltet: So bleiben die alten Obstbäume erhalten und werden mit einem Verjüngungsschnitt wieder fit für viele kommende Jahre gemacht. Der Untergrund der neu angelegten Wege besteht künftig aus recycelten Materialien aus der Region.



## Das Ensemble in der Rudi-Arndt-Straße im Überblick

<b>Architekt:</b>	<b>Bruno Taut</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1925</b>
<b>Häuser:</b>	<b>12</b>
<b>Wohnungen:</b>	<b>120</b>
<b>Gewerbeeinheiten:</b>	<b>2</b>
<b>Investitionsvolumen:</b>	<b>EUR 8,8 Mio.</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Einsparung:</b>	<b>167 Tonnen pro Jahr beziehungsweise 35%</b>
<b>Sanierungszeitraum:</b>	<b>2016–2019</b>

Weiter im Norden, am Pistoriusplatz, steht ein Ensemble aus den dreißiger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. „Besonders wichtig war uns hier, den ursprünglichen Charakter der Wohnungen bei den Arbeiten zu erhalten. So wurden die Original-Doppeltfenster nicht ersetzt, sondern behutsam renoviert. Vorhandene Holzfußböden wurden abgeschliffen und neu versiegelt“, beschreibt Eike Petersen wichtige Aspekte dieses Vorhabens. Auch die Treppenhäuser sind denkmalgerecht instandgesetzt worden. Dabei wurden sowohl die Mieterinnen und Mieter wie selbstverständlich auch die Denkmalbehörde eng in die Planungen einbezogen. Wie bei der Deutsche Wohnen üblich, wurde auf den Klimaschutz großen Wert gelegt: Die Dämmung der oberen Geschossdecke mittels Zelluloseflocken aus Altpapier, die Dämmung der Kellerdecken mit Mineralwolle und neue Heizungsinstallationen sind dafür nur drei Beispiele.



## Das Ensemble Pistoriusplatz im Überblick

<b>Architekt:</b>	<b>Fritz Wilms</b>
<b>Baujahr:</b>	<b>1931</b>
<b>Häuser:</b>	<b>23</b>
<b>Wohnungen:</b>	<b>205</b>
<b>Gewerbeeinheiten:</b>	<b>3</b>
<b>Investitionsvolumen:</b>	<b>EUR 10 Mio.</b>
<b>CO<sub>2</sub>-Einsparung:</b>	<b>156 Tonnen pro Jahr beziehungsweise 46%</b>
<b>Sanierungszeitraum:</b>	<b>2016–2019</b>

## BREITE UNTERSTÜTZUNG FÜR KUNST, KULTUR UND SPORT

Die Deutsche Wohnen fördert mit dem Großteil ihrer gesellschaftlichen Aktivitäten Projekte und Initiativen im sozialen Umfeld der eigenen Wohnungsbestände. Dort können wir unsere Kompetenzen besonders effektiv einsetzen. Darüber hinaus engagieren wir uns für Kultur, Kunst und Sport. Insgesamt haben wir 2018 mit rund EUR 2,2 Mio. soziale und gemeinnützige Initiativen sowie den Berliner Spitzensport gefördert.



**2,2** Mio. EUR

Förderung sozialer  
und gemeinnütziger  
Initiativen sowie des  
Berliner Spitzensports

### Engagement in unseren Quartieren

Wir unterstützen im Rahmen unseres gesellschaftlichen Engagements zahlreiche Projekte in verschiedenen Quartieren, darunter auch seit vielen Jahren das NaDu-Kinderhaus in Hannover-Sahlkamp. Diese Einrichtung fördern wir durch Spenden und die Finanzierung einer Projektstelle für eine Sozialarbeiterin. In einem der diversen Projekte vor Ort ging es beispielsweise darum, den Jungen und Mädchen den Umgang mit Werkzeugen und die Verarbeitung von Materialien wie Holz, Metall oder Plastik nahezubringen. Dabei haben die Kinder Vogelhäuser oder Flugdrachen hergestellt und konnten ihrer Fantasie bei der Gestaltung von Landschaften, Maschinen oder Gebäuden aus Holz freien Lauf lassen.

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

Im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf fördern wir den Verein KIDS & CO, der sich mit vielfältigen Projekten für junge Menschen einsetzt. Dazu zählen gemeinschaftsstärkende Aktionen wie die Einrichtung des Eltern-Kind-Cafés *KastanienNest*. Das Café bietet jungen Menschen in sozial schwierigen Situationen die Chance einer beruflichen Orientierung. Im Mittelpunkt stehen hier insbesondere allein-erziehende Mütter und Väter.

Dem Nachwuchs in ganz Berlin kommt unsere Unterstützung der Schultüten-Aktion des Vereins Lesewelt Berlin e.V. zugute. Die Initiative veranstaltet Vorlesestunden für Kinder und schickt über 150 ehrenamtliche Lesepaten in Bibliotheken und Kitas. 2018 konnten Mädchen und Jungen ihren eigenen Schulstart zu einem Erlebnis machen. Wer zuvor zehn Vorlesestunden besucht hatte, erhielt die Möglichkeit, mit seinen Eltern eine eigene Schultüte zu basteln. Befüllt wurden die Schultüten mit einem reichhaltigen Schulstarterpaket.

In der Thermometersiedlung in Berlin Steglitz-Zehlendorf haben wir 2018 die dritte Runde des vom Bezirk initiierten Wohnführerscheins für Flüchtlinge als zentraler Partner unterstützt. Der Wohnführerschein ist ein bewährtes Qualifizierungsprogramm, das junge Menschen fit für die eigene Wohnung macht. Es wurde 2010 von den Berliner Wohnungsunternehmen allod, degewo und Marzahner Tor ins Leben gerufen. Die Deutsche Wohnen unterstützte den Berliner Jugendhilfeträger JaKuS e.V. unter anderem dabei, den Wohnführerschein auf die Bedürfnisse von jugendlichen Flüchtlingen auszurichten. Die Seminarteilnehmer beschäftigten sich mit Themen wie Mieterrechte und -pflichten, Zusammenleben im Haus, Pflege und Renovierung der Wohnung, Wohnungsbewerbung sowie Finanzen. Darüber hinaus wurden Bewerbungsgespräche für Wohnungen in unseren Räumlichkeiten und durch unser Fachpersonal angeboten.



## Impulse für Kunst, Kultur und urbane Kiezkultur

In den 1920er-Jahren errichtete die Berliner GEHAG mit ihrem Architekten Bruno Taut modernen und preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Taut war ursprünglich Maler und aktives Mitglied der Künstlervereinigung *Gläserne Kette*. Zu seinen Ehren wurde 1988 die erste Ausstellung des GEHAG Forums konzipiert. Ausstellungsort war ein von ihm entworfenes und farblich gestaltetes Wohnhaus in Dahlewitz.

Heute ist das GEHAG Forum ein anerkannter Ort zeitgenössischer Kunst. Auf den Ausstellungsflächen am Sitz der Deutsche Wohnen in Berlin-Wilmersdorf erhalten die vielfältigen Positionen moderner Kunst fernab des Mainstreams eine geeignete Plattform. Neben Architekturarbeiten finden Besucher hier Malerei, Radierungen, Zeichnungen und Bildhauerei. Anfang 2019 erschien im Gebr. Mann Verlag die Publikation *Betriebsstörung – 30 Jahre GEHAG Forum*, in der die Geschichte des außergewöhnlichen Kunstortes und seiner bis dato 139 Ausstellungen unter der Beteiligung von 305 internationalen Künstlerinnen und Künstlern erzählt wird. 2018 hat die Deutsche Wohnen das GEHAG Forum mit rund EUR 70.000 unterstützt.

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

Als Wohnungsunternehmen mit zahlreichen und vielfältigen Quartieren in den deutschen Metropolen ist uns die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund engagiert sich die Deutsche Wohnen für die Entwicklung der Urban-Art-Szene, finanziert Projekte junger Künstler und stellt Häuserflächen als Leinwände für die urbanen Kunstwerke zur Verfügung. Unterstützt werden wir bei der Künstlerauswahl durch Die Dixons vom Berlin Art Bang e. V., unter anderem bekannt als die Macher des temporären Kunstprojekts The Haus und dem Berlin Mural Fest. So sind in Kreuzberg, Wedding und Treptow-Köpenick bereits vier beeindruckende Murals portugiesischer, argentinischer und



**GEHAG Forum**

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

[gehag-forum](http://gehag-forum)

Von oben im Uhrzeigersinn:

**Huariu**

Meditation im Chaos, Kreuzberg

**Fio Silva**

Farbige Tierwelt, Treptow-Köpenick

**stereoheat**

Stralsunder Kapitän, Wedding

**TANK**

A Beautiful Mind, Kreuzberg



Berliner Urban-Art-Künstler entstanden. Mit diesem Ansatz möchte die Deutsche Wohnen nicht nur junge Kunst fördern, sondern sich auch für eine lebendige und abwechslungsreiche Berliner Kiezkultur einsetzen.

Auch in einem Quartier in Berlin-Charlottenburg hat die Deutsche Wohnen mit einer kreativen Kunstaktion einen Farbtupfer gesetzt. Hier wurde die zuvor triste und oft beschmierte Fassade eines Seniorenwohnhauses lebendiger und attraktiver gestaltet. Das Haus mit 378 Wohneinheiten stammt aus dem Jahr 1978 und liegt in bester Lage nahe dem Schloss Charlottenburg. Die Aktion entsprang einer Initiative des Service Points Reinickendorf und wurde gemeinsam mit Art-EFX – einer auf künstlerische Fassadengestaltung spezialisierten Firma – umgesetzt. Verschönert wurden jedoch nicht nur Fassaden, sondern auch Treppeneingänge und Unterführungen. Die neue Gestaltung ist nun ein Spiegelbild der grünen Umgebung und des historischen Ensembles in der Nachbarschaft. Sie sorgt für positive Resonanz bei den älteren Bewohnern, aber auch kulturinteressierten Touristen.

## Partnerschaft für den Berliner Spitzensport

Die Deutsche Wohnen sieht Sportsponsoring als ein geeignetes Instrument, um Imagewerbung und soziales Engagement zu verknüpfen. In diesem Sinne sind wir 2016 eine exklusive und strategische Partnerschaft mit dem Handballverein Füchse Berlin eingegangen. Seither ist die Deutsche Wohnen offizieller Haupt- und Trikotsponsor des national und international erfolgreichen Bundesligavereins.

Besonderes Augenmerk legen wir auf die starke und nachhaltig angelegte Jugend- und Nachwuchsarbeit. Gemeinsam mit dem Verein wollen wir *Füchse Town*, die sportliche Heimat der Handballer im Sportforum Hohenschönhausen, zu einem der modernsten Handball-Nachwuchszentren in Deutschland machen. Dabei orientieren wir uns insbesondere an den Bedürfnissen der Athleten und haben beispielsweise ein innovatives Zehnkamerasystem zur Trainingsanalyse finanziert. Ein Zeichen für die enge Partnerschaft war der Besuch von 20 Azubis der Deutsche Wohnen in *Füchse Town*, wo sie die Trainingsabläufe hautnah miterleben konnten. Mitverantwortlich für die Organisation waren drei Jungfüchse, die einen Ausbildungsplatz bei der Deutsche Wohnen bekommen haben. Dieser sichert ihnen neben der Handballkarriere ein zweites Standbein.

Seit 2018 ist die Deutsche Wohnen neuer *Offizieller Partner* des Olympiastützpunktes Berlin (OSP) und *Offizieller Titelpartner* des Teams *Frauen Skull*. Die Athletinnen der Nationalmannschaft Frauen Skull im Deutschen Ruderverband (DRV) werden künftig nicht mehr an unterschiedlichen Standorten in ganz Deutschland trainieren, sondern gemeinsam in der Sportmetropole Berlin. Mit den Partnerschaften erweitert die Deutsche Wohnen ihr Engagement für den Berliner Spitzensport. Der OSP, der DRV und die Deutsche Wohnen gestalten die Partnerschaft aktiv. Gemeinsam sind dazu bereits Konzepte für die Bedürfnisse der Athletinnen entwickelt worden, beispielsweise in den Bereichen Wohnen und Mobilität.



## Zahlen und Fakten

## KENNZAHLEN

### Unternehmensführung

In %	2018		2017		2016	
<b>Governance</b>						
Vielfalt Vorstand, Aufsichtsrat						
Personen im Vorstand nach Geschlecht	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Personen im Aufsichtsrat nach Geschlecht	83 ♂	17 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Durchschnittliche Amtszeit im Aufsichtsrat (in Jahren)	9		10		10	
Vorstand nach Altersgruppe						
unter 30 Jahre alt	0		0		0	
30–50 Jahre alt	66		66		66	
über 50 Jahre alt	34		34		34	
Aufsichtsrat nach Altersgruppe						
unter 30 Jahre alt	0		0		0	
30–50 Jahre alt	16,7		0		0	
über 50 Jahre alt	83,3		100		100	

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

In EUR Mio.	2018		2017		2016	
<b>Ökonomie</b>						
Vertragsmieten	785,5		744,2		704,5	
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	656,2		612,8		586,4	
Ergebnis aus Verkauf	43,1		50,3		54,3	
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	55,3		48,0		16,8	
FFO I	479,4		432,3		383,9	
EPRA NAV (unverwässert)	15.087,8		12.676,8		10.017,0	
Marktkapitalisierung (in EUR Mrd.)	14,3		12,9		10,1	

GRI 201-1  
GRI 102-7

## Kunden und Immobilien

		2018	2017	2016
<b>Bestand und Quartiere</b>				
Wohn- und Gewerbeeinheiten (gesamt)	Anzahl	166.980	163.134	160.160
davon Wohneinheiten	Anzahl	164.265	160.668	157.976
davon Gewerbeeinheiten	Anzahl	2.715	2.466	2.184
Anteil Bestand in Core+-Märkten	%	88,3	87	85
Anteil Bestand in Core-Märkten	%	11,6	12	12
Anteil Bestand in Berlin	%	70	71	70
Marktanteil in Berlin (Wohneinheiten)	%	6	6	6
Gesamtwert Portfolio	EUR Mrd.	23,8	19,6	15,7
Fair-Value-Immobilien	EUR Mrd.	22,2	18,9	15,5
Fair-Value je Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	2.157	1.886	1.580
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR/m <sup>2</sup> / Monat	6,62	6,40	6,10
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	2,1	2,0	1,8
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	60,3	60,2	60,1
Pflegeimmobilien	Anzahl	89	51	51
Pflegeplätze	Anzahl	12.200	6.700	6.700
Investitionen in Sanierung und Instandhaltung (gesamt) <sup>1</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	41,05	33,37	24,92
davon Investitionen in Sanierung	EUR/m <sup>2</sup>	30,91	22,85	15,29
davon Investitionen in Instandhaltung	EUR/m <sup>2</sup>	10,14	10,52	9,63
Durchschnittliche Investitionen bei Mieterwechsel	EUR	9.698 <sup>2</sup>	8.333	5.162
Gebäude im Bestand	Anzahl	~ 17.000	~ 17.000	~ 16.600
Gebäude mit elektronischem Zugangssystem KIWI	Anzahl	1.686	k. A.	k. A.
Denkmalgeschützte Einheiten	Anzahl	~ 30.000	~ 30.000	~ 30.000
Investitionsvolumen in die Lieferkette	EUR Mio.	672,9	543,0	455,3

<sup>1</sup> Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode

<sup>2</sup> Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liegt darin begründet, dass 2018 rund 500 Wohnungen mehr unter Verwendung der komplexen Methodik saniert wurden.

GRI 102-7  
GRI 102-9

		2018	2017	2016
<b>Außenanlagen</b>				
Investitionen in die Außenanlagen des Bestands	EUR Mio.	18,0	19,5	13,2
Grünfläche	Mio. m <sup>2</sup>	6	6	6
Bäume auf Bestandsfläche	Anzahl	~ 63.000	~ 54.000	~ 50.000
Spielplätze	Anzahl	~1.500	~1.500	~1.500
Spielgeräte	Anzahl	~ 4.500	~ 4.400	~ 4.400

GRI 413-1

## Mitarbeiter

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Mitarbeiter

Die Angaben umfassen – sofern nicht anders gekennzeichnet – jeweils fest angestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl) der Deutsche Wohnen SE, inklusive der FACILITA und Helvetica<sup>3</sup> jeweils zum Stichtag 31. Dezember.

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

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

		2018	2017	2016
<b>Überblick</b>				
Gesamtzahl der Angestellten	Anzahl	1.280 (Ø 1.233)	1.111 (Ø 1.040)	992 (Ø 891)
davon in Hauptstadtregion Berlin	Anzahl	1.075	919	813
	%	84,0	82,7	82,0
davon unbefristet	Anzahl	551 ♂ 615 ♀	469 ♂ 543 ♀	383 ♂ 503 ♀
	%	91,1	90,2	89,3
davon befristet	Anzahl	57 ♂ 57 ♀	40 ♂ 59 ♀	48 ♂ 58 ♀
	%	8,9	8,8	10,7
davon Vollzeit	Anzahl	594 ♂ 562 ♀	497 ♂ 512 ♀	416 ♂ 489 ♀
	%	90,3	90,8	91,2
davon Teilzeit	Anzahl	14 ♂ 110 ♀	12 ♂ 90 ♀	15 ♂ 72 ♀
	%	9,7	9,2	8,8
<b>Mitarbeiter nach Funktionsbereich</b>				
in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung	Anzahl	970	835	751
in der Holding	Anzahl	310	276	241
Mitarbeiter in der Kundenbetreuung (gesamt)	Anzahl	896	768	611
davon FACILITA-Mitarbeiter	Anzahl	217	168	111
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	24,9	24,7	22,4
Gesamtzahl neuer Angestellter <sup>4</sup>	Anzahl	275	232	174
	%	21,5	20,9	17,5
Angestelltenfluktuation gesamt <sup>5</sup>	Anzahl	140	107	88
	%	10,6	9,6	8,8
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen	Anzahl	67	57	43
	%	5,2	5,1	4,3
<b>Betriebszugehörigkeit</b>				
bis 1 Jahr	%	19,7	20,9	17,3
1 bis 5 Jahre	%	44,3	40,7	37,4
6 bis 15 Jahre	%	18,8	18,9	23,3
16 bis 25 Jahre	%	10,7	13,5	15,6
über 25 Jahre	%	6,5	6,0	6,4
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	7,1	7,6	8,3
<b>Umfrage Mitarbeiterzufriedenheit (zweijähriger Rhythmus)</b>				
Teilnahmequote	%	71	k. A.	72
Anteil „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber	%	79	k. A.	77

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

<sup>3</sup> Zahlen 2016 und 2017 ohne Helvetica

<sup>4</sup> Berücksichtigt wurden alle Eintritte vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

<sup>5</sup> Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember.

GRI 405-1

		2018		2017		2016	
<b>Vielfalt</b>							
Belegschaft nach Geschlecht <sup>6</sup>	%	47,5 ♂	52,5 ♀	45,8 ♂	54,2 ♀	43,4 ♂	56,6 ♀
<b>Führungsebene nach Geschlecht</b>							
Vorstand	Anzahl	3 ♂	0 ♀	3 ♂	0 ♀	3 ♂	0 ♀
	%	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Obere Führungsebene	Anzahl	25 ♂	15 ♀	21 ♂	13 ♀	18 ♂	13 ♀
	%	62,5 ♂	37,5 ♀	61,8 ♂	38,2 ♀	58,1 ♂	41,9 ♀
Mittlere Führungsebene	Anzahl	30 ♂	34 ♀	23 ♂	23 ♀	22 ♂	21 ♀
	%	46,9 ♂	53,1 ♀	50 ♂	50 ♀	51,2 ♂	18,8 ♀
<b>Belegschaft nach Altersgruppe</b>							
bis 35 Jahre	Anzahl	463		417		369	
	%	36,2		37,5		37,2	
36-45 Jahre	Anzahl	326		265		208	
	%	25,5		23,9		21,0	
46-55 Jahre	Anzahl	313		278		279	
	%	24,4		25,0		28,1	
über 55 Jahre	Anzahl	178		151		136	
	%	13,9		13,6		13,7	
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre	41,2		41,0		41,2	
<b>Führungsebene nach Altersgruppe</b>							
<b>Obere Führungsebene</b>							
bis 35 Jahre	Anzahl	1		1		1	
	%	2,5		2,9		3,2	
36-45 Jahre	Anzahl	27		25		21	
	%	67,5		73,5		67,7	
46-55 Jahre	Anzahl	9		6		7	
	%	22,5		17,7		22,6	
über 55 Jahre	Anzahl	3		2		2	
	%	7,5		5,9		6,5	
<b>Mittlere Führungsebene</b>							
bis 35 Jahre	Anzahl	14		8		10	
	%	21,9		17,4		23,3	
36-45 Jahre	Anzahl	25		22		14	
	%	39,1		47,8		32,6	
46-55 Jahre	Anzahl	17		11		13	
	%	26,5		23,9		30,2	
über 55 Jahre	Anzahl	8		5		6	
	%	12,5		10,9		13,9	
<b>Gesamtmitarbeiter Nachkriegsgeneration</b>							
	Anzahl	27		35		45	
	%	2,1		3,1		4,5	
<b>Gesamtmitarbeiter Babyboomer</b>							
	Anzahl	257		233		229	
	%	20,1		21,0		23,1	
<b>Gesamtmitarbeiter Generation X</b>							
	Anzahl	463		399		349	
	%	36,2		35,9		35,2	
<b>Gesamtmitarbeiter Generation Y</b>							
	Anzahl	477		410		350	
	%	37,3		36,9		35,3	
<b>Gesamtmitarbeiter Generation Z</b>							
	Anzahl	56		34		19	
	%	4,3		3,1		1,9	
Schwerbehindertenquote	%	3,1		3,2 <sup>7</sup>		3,0 <sup>7</sup>	
Verhältnis der Vergütung des CEOs zur durchschnittlichen Mitarbeitervergütung <sup>8</sup>	x-fach	39		42		k. A.	

6 Inklusive Auszubildende

7 Wert wurde korrigiert

8 Durchschnittliche Vergütung der festangestellten Mitarbeiter (exklusive mittlere und obere Führungsebene, Azubis, Praktikanten und Studenten) im Verhältnis zur Vergütung des CEO (exklusive LTI) für das jeweilige Berichtsjahr

		2018	2017	2016
<b>Ausbildung</b>				
Auszubildende	Anzahl	57	46	44
Ausbildungsquote	%	4,5	4,1	4,5
Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben	Anzahl	14	13	19
	%	100	100	100
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind	Anzahl	13	10	16
	%	92	77	84

		2018	2017	2016
<b>Personalentwicklung</b>				
Durchschnittliche Stundenzahl für Weiterbildung, gesamt	Stunden	25,6	18,1	19,6
Obere Führungsebene, gesamt	Stunden	9,7	23,4	45,6
	nach Geschlecht	12,1 ♂ 6,3 ♀	25,3 ♂ 21,3 ♀	40,7 ♂ 51,6 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Stunden	40,7	39,6	45,2
	nach Geschlecht	39,5 ♂ 41,7 ♀	36,6 ♂ 41,9 ♀	48,0 ♂ 42,2 ♀
Rest der Belegschaft, gesamt	Stunden	24,9	16,2	16,5
	nach Geschlecht	29,5 ♂ 18,0 ♀	17,6 ♂ 15,4 ♀	17,8 ♂ 15,5 ♀
Weiterbildungsstunden, gesamt	Stunden	20.974	17.833	14.000
Weiterbildungstage, gesamt	Tage	2.640	2.247	1.769
Anteil Weiterbildungsstunden mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit	%	5,5	5,0	4,6
Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter	EUR Tsd.	858	740	614
Angestellte, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer Karriereentwicklung im Berichtszeitraum erhalten haben, gesamt	%	91,5	94,1	92,5
	nach Geschlecht	95,4 ♂ 87,5 ♀	95,9 ♂ 93,0 ♀	96,3 ♂ 90,1 ♀
Führungskräfte (obere und mittlere Führungsebene)	%	100,0	98,7	93,9
Auszubildende	%	100,0	100,0	100,0
Rest der Belegschaft	%	90,3 <sup>9</sup>	93,8 <sup>10</sup>	92,5 <sup>11</sup>

GRI 404-1  
GRI 404-3

9 Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit <6 Monaten per 31.10.2018 bei DW-Beschäftigten exkl. FACILITA, Helvetica, Freistellungen

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

11 Exklusive Vorstand, Aushilfen, Betriebszugehörigkeit <6 Monate per 31.10.2016, DWKS, GSW, Freistellungen



GRI 401-3

		2018		2017		2016	
<b>Beruf und Familie</b>							
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	608 ♂	672 ♀	509 ♂	602 ♀	431 ♂	561 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht <sup>12</sup>	Anzahl	15 ♂	45 ♀	7 ♂	36 ♀	9 ♂	41 ♀
	%	2,5 ♂	6,7 ♀	1,4 ♂	6,0 ♀	2,1 ♂	7,3 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind, nach Geschlecht	Anzahl	13 ♂	22 ♀	7 ♂	14 ♀	7 ♂	18 ♀
	%	2,1 ♂	3,3 ♀	1,4 ♂	2,3 ♀	1,6 ♂	3,2 ♀
Rückkehrtrate an den Arbeitsplatz der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht	%	92 ♂	86 ♀	100 ♂	39 ♀		k. A.
Gesamtzahl der Mitarbeiter, die Homeoffice in Anspruch nehmen, nach Geschlecht	Anzahl	75 ♂	129 ♀		k. A.		k. A.
Anteil der Mitarbeiter, die Homeoffice in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht	%	12,4 ♂	19,2 ♀		k. A.		k. A.
Durchschnittliche Tage der Mitarbeiter im Homeoffice (pro Jahr), nach Geschlecht	Anzahl	8 ♂	12 ♀		k. A.		k. A.

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

GRI 403-1  
GRI 403-2

		2018		2017		2016	
<b>Gesundheit und Arbeitssicherheit</b>							
Gemeldete Arbeitsunfälle	Anzahl	47		46		37	
Arbeitsausfalltage <sup>13</sup> aufgrund von Arbeitsunfällen	Anzahl	139		131		105	
Abwesenheitsrate <sup>14</sup>	%	5,9		5,6		5,9	
Arbeitsbedingte Todesfälle, Gesamtbelegschaft	Anzahl	0		0		0	
Arbeitsunfallquote (Arbeitsunfälle im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter)	%	0,02		0,02		0,02	
Anteil der Mitarbeiter, die die <i>machtfit</i> -Plattform genutzt haben	Anzahl	336		k. A.		k. A.	
Anteil der Mitarbeiter, die die <i>machtfit</i> -Plattform genutzt haben	%	32,7		k. A.		k. A.	
Anteil der Arbeitsplätze, die hinsichtlich Gesundheit und Arbeitssicherheit überprüft wurden	%	95,0		95,0		95,0	
Grad der Abdeckung der Gesamtbelegschaft über Arbeitssicherheitsausschüsse	%	100,0		100,0		100,0	

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

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

## Umwelt und Klima

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Umwelt

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

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

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

### Umweltdaten Verwaltung

Energieverbrauch und -intensität der Strom- und Wärmeversorgung <sup>15</sup>			
In MWh	2018	2017	2016
Heizenergie			
Erdgas	1.118	1.102	909
Heizöl	1,5	1,5	24,0
Pellets	3,8	3,8	3,2
Fernwärme	3.201	2.678	2.576
Strom	1.143	1.035	1.028
<b>Gesamt</b>	<b>5.467</b>	<b>4.820</b>	<b>4.540</b>
Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,169	0,175	0,161

15 Die Werte bilden den witterungsbereinigten Strom- und Wärmeverbrauch der Verwaltung ab, die insgesamt 99 Büros umfassen. Die prognostizierten Werte für 2017 wurden an die Realverbräuche angepasst. Für 2018 wurde basierend auf den Realverbräuchen des Vorjahres eine Prognose erstellt. Die Gesamtwerte für die Berichtsjahre 2016 und 2017 sind nicht mit den Werten aus dem Vorjahresbericht vergleichbar, da der Kraftstoffverbrauch der Flotte separat dargestellt wird. Die Intensitätsangaben beziehen sich 2016 auf 28.268 m<sup>2</sup>, 2017 auf 27.681 m<sup>2</sup> und 2018 auf 31.635 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

GRI 302-1  
CRE 1

Energieintensität je Mitarbeiter <sup>16</sup>			
In MWh	2018	2017	2016
Wärmeverbrauch	3,62	3,69	3,72
Stromverbrauch	0,96	1,01	1,09

16 Der durchschnittliche Strom- und Wärmebedarf je Mitarbeiter bezieht sich 2016 auf 944 Mitarbeiter, 2017 auf 1.025 Mitarbeiter und 2018 auf 1.196 Mitarbeiter. Es wurden nur die Mitarbeiter berücksichtigt, die aktiv an den Standorten beschäftigt sind.

GRI 302-3

**Klimaemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung<sup>17</sup>**

In t CO <sub>2</sub> -e	2018	2017	2016
Scope 1: Direkte Emissionen			
Fossile und biogene Quellen aus stationärer Verbrennung	270	266	227
Scope 2: Indirekte, energiebezogene Emissionen			
Standortbasierter Wert	1.450	1.336	1.290
Marktbasierter Wert	970	817	787
<b>Gesamt (standortbasiert)</b>	<b>1.720</b>	<b>1.602</b>	<b>1.528</b>
Emissionsintensität je m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,040	0,039	0,036

—  
GRI 305-1  
GRI 305-2  
GRI 305-4  
GRI 305-5

17 Die Werte bilden die wesentlichen Klimaemissionen der Strom- und Wärmeversorgung der Verwaltung ab. Der Scope-1-Wert bildet die direkten Emissionen aus stationärer Verbrennung inkl. der 0,07 t CO<sub>2</sub>-e aus biogenen Quellen (Pellets) ab. Die Emissionen aus mobiler Verbrennung der Flotte werden separat dargestellt. Die indirekten, energiebezogenen Emissionen (Scope 2) entstammen der Strom- und Fernwärmeerzeugung. Die Werte wurden nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS Version 4.93 berechnet und dem jahresspezifischen Emissionsfaktor für den Deutschen Strom-Mix des Umweltbundesamts berechnet. Ergänzend wird der marktbasiertere Scope-2-Wert dargestellt, um die positiven Klimaeffekte der Beschaffung von zertifiziertem Grünstrom anzuzeigen. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen: Emissionen aus Fernwärme; 5% Emissionen nach dem deutschen Strom-Mix-Faktor für das jeweilige Berichtsjahr und 95% Emissionen nach Grünstrom-Faktor (0g CO<sub>2</sub>-e/kWh). Die Intensitätsangaben beziehen sich 2016 auf 28.268 m<sup>2</sup>, 2017 auf 27.681 m<sup>2</sup> und 2018 auf 31.635 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Klimaemissionen je m<sup>2</sup> Fläche wurden basierend auf dem marktbasierteren Scope-2-Wert berechnet.

**Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung<sup>18</sup>**

In kg	2018	2017	2016
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )	448	378	366
Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> )	1.496	1.283	1.210
Feinstaub (PM)	71	61	58
<b>Gesamt</b>	<b>2.015</b>	<b>1.721</b>	<b>1.634</b>

—  
GRI 305-7

18 Die Luftschadstoffemissionen wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet. Die Werte zeigen die direkten und indirekten Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung. Die Vorjahreswerte (2016/2017) wurden infolge der separaten Darstellung des Kraftstoffverbrauchs der Flotte angepasst.

**Prognostizierte Einsparungen durch Effizienzmaßnahmen<sup>19</sup>**

Maßnahmen	Energieeinsparung pro Jahr (Prognosewert) in MWh	Einsparung Klimaemissionen pro Jahr (Prognosewert) in t CO <sub>2</sub> -e
Austausch der Außenbeleuchtung in LED in der Schützenallee, Hannover	3,5	1,9
Austausch des Heizungskessels inklusive der Heizkreisregelung in der Schützenallee, Hannover	8,0	1,7
Fenstertausch in der Mecklenburgischen Straße, Berlin	229,0	64,0
Austausch des Heizungskessels in der Hindenburgstraße, Mainz	4,0	0,8
<b>Gesamteinsparung</b>	<b>244,5</b>	<b>68,4</b>

—  
GRI 302-4  
GRI 305-5

19 Die Maßnahmen wurden in dem Zeitraum 2016–2018 durchgeführt beziehungsweise begonnen. Die prognostizierte Energieeinsparung wurde basierend auf dem Energieverbrauch des Standorts im jeweiligen Bezugsjahr berechnet.

#### Flotte und Verkehr

	2018	2017	2016
Anzahl konventioneller Fahrzeuge	169	170	115
Gemittelte CO <sub>2</sub> -Emissionen laut Herstellerangaben	117	124	123
Anzahl E-Fahrzeuge	32	16	11
Anzahl E-Bikes	22	17	11
Anzahl Fahrräder	70	52	41
Zurückgelegte Kilometer	1.400.321	1.261.655	1.007.565

#### Kraftstoffverbrauch und Klimaemissionen der Flotte<sup>20</sup>

In MWh	2018	2017	2016
Benzin	618	584	536
Diesel	187	231	127
Erdgas	3	7	13
<b>Klimaemissionen der Flotte (in t CO<sub>2</sub>-e)</b>	<b>262</b>	<b>265</b>	<b>219</b>

<sup>20</sup> Die Kraftstoffverbräuche der Flotte bilden die Realverbräuche ab. Die Klimaemissionen wurden nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS Version 4.94 berechnet.

—  
GRI 302-1  
GRI 305-1

#### Eingesetzte Materialien nach Gewicht

In t	2018	2017	2016
Papier	45,5	53,0	51,0

—  
GRI 301-1

#### Ungefährliche Abfälle nach Entsorgungsverfahren<sup>21</sup>

In t	2018	2017	2016
Papier (Recycling)	69,3	77,0	85,0

<sup>21</sup> Für die Verwaltung werden die Papierabfälle erhoben. Weitere Daten über weitere Hausabfälle sind aufgrund der Verwaltungstätigkeit nicht steuerungsrelevant und können zudem für das Berichtsjahr nicht belastbar quantifiziert werden.

## Umweltdaten Portfolio

## Energieverbrauch Bestand

In MWh	Absolut <sup>22</sup>		Like-for-Like <sup>23</sup>	
	2018	2017	2018	2017
Heizenergie				
Erdgas	564.650	566.127	491.872	491.431
Heizöl	38.237	38.814	28.286	29.121
Pellets	8.581	8.612	2.982	2.938
Fernwärme	663.174	629.158	559.891	535.644
Strom	33.896	32.948	32.726	31.792
On-Site-Erzeugung	-1.005	-688	-1.005	-688
<b>Gesamt</b>	<b>1.307.534</b>	<b>1.274.971</b>	<b>1.114.752</b>	<b>1.090.238</b>

GRI 302-1  
GRI 302-2

22 Die Werte für Heizenergie und Fernwärme bilden den Verbrauch des zentralversorgten Bestands ab, der mit einer Fläche von 8.835.160 m<sup>2</sup> (143.276 Einheiten) rund 85% des Gesamtbestands umfasst. Nicht berücksichtigt sind aufgrund fehlender Werte die Verbräuche dezentral versorgter Einheiten (z. B. fremdverwaltete Einheiten oder Direktabrechnung mit Mietern). Es werden zum Großteil die realen Heizenergie- und Fernwärmeverbräuche der Mieter abgebildet, die auf Basis von Abrechnungen ermittelt wurden. Für rund 20% der Werte wurde aufgrund unplausibler beziehungsweise fehlender Daten eine Schätzung anhand der Vorjahreswerte oder ausgewiesener Energieeffizienzklassen vorgenommen. Die prognostizierten Werte für 2017 wurden an die Realverbräuche angepasst. Mit den Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes wurden die Verbräuche zur besseren Vergleichbarkeit witterungsbereinigt.

Der Stromverbrauch für die Allgemeinflächen bezieht sich 2017 auf eine Fläche von 8.876.923 m<sup>2</sup> (145.156 Wohneinheiten) und 2018 auf eine Fläche von 9.006.297 m<sup>2</sup> (149.645 Einheiten). Die Stromproduktion der Photovoltaikanlagen wird zu 100% in das Netz eingespeist und entsprechend vom Gesamtenergieverbrauch abgezogen.

23 Der Like-for-Like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand und nur den Realverbrauch ohne Schätzungen abbildet. Der Like-for-Like-Bezugsrahmen für die Wärmeversorgung umfasst 7.559.113 m<sup>2</sup> und 124.061 Einheiten; für die Stromversorgung 8.708.648 m<sup>2</sup> und 143.097 Einheiten.

Luftschadstoffemissionen des Bestands<sup>24</sup>

In t	Absolut		Like-for-Like	
	2018	2017	2018	2017
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )	108	104	90	87
Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> )	381	368	323	313
Feinstaub (PM)	18	18	15	15
<b>Gesamt</b>	<b>508</b>	<b>489</b>	<b>428</b>	<b>415</b>

GRI 305-7

24 Die Emissionen aus Verbrennung von Erdgas, Heizöl und Pellets sowie der Fernwärmeversorgung wurden mit den Faktoren von GEMIS 4.9.4 berechnet. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-Like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten (22) und (23) in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

**Klimaemissionen Bestand<sup>25</sup>**

In t CO <sub>2</sub> -e	Absolut		Like-for-Like	
	2018	2017	2018	2017
<b>Scope 1:</b> Direkte Emissionen				
Emissionen aus fossilen Quellen (Erdgas, Heizöl)	148.049	148.585	127.395	127.550
Emissionen aus biogenen Quellen (Pellets)	154	155	54	53
<b>Scope 2:</b> Indirekte, energiebedingte Emissionen				
Emissionen aus Strom und Fernwärme (standortbasiert)	212.211	202.965	181.171	174.769
Emissionen aus Strom und Fernwärme (marktbasiert)	197.294	187.338	166.768	159.690
<b>Gesamt (standortbasiert)</b>	<b>360.415</b>	<b>351.706</b>	<b>308.619</b>	<b>302.372</b>

25 Die Werte bilden basierend auf dem Energieverbrauch des Bestands die Klimaemissionen der Strom- und Wärmeversorgung ab. Der Scope-1-Wert bildet die direkten Emissionen aus stationärer Verbrennung aufgeschlüsselt in fossile und biogene Quellen ab. Die indirekten, energiebezogenen Emissionen (Scope 2) entstammen der Strom- und Fernwärmeerzeugung. Die Werte wurden nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS Version 4.93 und dem jahresspezifischen Emissionsfaktor für den Deutschen Strom-Mix des Umweltbundesamts berechnet. Ergänzend wird der marktbasierte Scope-2-Wert dargestellt, um die positiven Klimaeffekte der Beschaffung von zertifiziertem Grünstrom anzuzeigen. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen: Emissionen aus Fernwärme; 10% Emissionen nach dem deutschen Strom-Mix-Faktor für das jeweilige Berichtsjahr und 90% Emissionen nach Grünstrom-Faktor. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-Like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten (22) und (23) in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

GRI 305-1  
GRI 305-2

**Energie- und Klimaemissionsintensität Bestand<sup>26</sup>**

	Absolut		Like-for-Like	
	2018	2017	2018	2017
Heizenergieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in MWh)	0,144	0,141	0,143	0,140
Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche (in t CO <sub>2</sub> -e)	0,039	0,038	0,039	0,038

26 Die Energie- und Klimaemissionsintensität je m<sup>2</sup> Nutzfläche basiert auf den Verbrauchswerten der Wärmeversorgung der Gebäude mit Erdgas, Heizöl, Pellets und Fernwärme. Der Stromverbrauch stellt mit nur 1% des Heizenergieverbrauchs eine vernachlässigbare Größe dar. Für 90% des Vermietungsbestands wird zertifizierter Grünstrom bezogen. Für die berücksichtigte Nutzfläche der absoluten und Like-for-Like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten (22) und (23) in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

GRI 302-3  
CRE 1  
CRE 3

**Senkung des Energiebedarfs und der Klimaemissionen durch Sanierung<sup>27</sup>**

		2018	2017	2016
Senkung des Energiebedarfs	MWh	4.248	3.797	3.830
Senkung von Klimaemissionen	t	1.024	915	923

27 Senkung des Endenergiebedarfs durch Sanierung im Vergleich zum Vorjahr auf Basis der Energieausweisdaten. Das Einsparungspotential an Klimaemissionen wurden nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS Version 4.93 berechnet.

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

**Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand**

In m <sup>3</sup>	Absolut <sup>28</sup>		Like-for-Like <sup>29</sup>	
	2018	2017	2018	2017
Wasserverbrauch	8.497.993	7.929.615	8.118.905	7.893.641
Wasserverbrauch je m <sup>2</sup>	1,26	1,24	1,28	1,24

28 Die angegebenen Daten beziehen sich auf unseren Berliner Bestand, der im Jahr 2018 rund 70% unseres Gesamtportfolios ausmacht. Die Daten stammen von unseren Hauptwasserzählern. Diese erfassen sowohl die individuellen Mieterverbräuche, die den Großteil des Gesamtverbrauchs ausmachen, als auch den allgemeinen Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsflächen sowie Sprengwasser. In einem Teil des Bestands sind keine Unterzähler für die einzelnen Teilflächen verbaut. Daher ist es gegenwärtig nicht möglich, separierte Daten etwa zum Wasserverbrauch der Gemeinschaftsflächen, die ohnehin nur einen sehr geringen Teil – weniger als 1% – der Gesamtfläche ausmachen, zu erheben.

29 Der Like-for-Like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-Like-Bezugsrahmen umfasst 6.352.151 m<sup>2</sup> und 105.868 Einheiten.

GRI 303-1  
CRE 2

**Eingesetzte Materialien bei Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten nach Gewicht oder Volumen**

In m <sup>3</sup>	2018	2017	2016
Estrich (in t)	709	209	178
Holzfasern (in t)	625	0	0
Mineralwolle	17.200	8.250	13.600
Styropor <sup>30</sup>	1.900	700	1.000
Zellulose-Einblasdämmung	1.400	5.800	21.200

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

GRI 301-1

**Nachweispflichtige Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs- und Sanierungsprojekten**

In t	2018	2017	2016	
Entsorgungsverfahren	Abfallkategorie			
Thermische Verwertung	Holz- und Holzwerkstoffe, Polystyrol-Dämmstoffe und Stoffe auf Teerbasis <sup>31</sup>	1.028	1.079	863
Aufbereitung (wenn möglich), sonst Deponierung	Schadstoffbelastete Böden <sup>32</sup>	2.533	0	0
Deponierung	Asbesthaltige Stoffe, alte KMF und belasteter Bauschutt <sup>33</sup>	1.099	1.425	647
Deponierung (unter Tage)	Asbesthaltige Stoffe, Stoffe auf Teerbasis und Polyurethandämm- und Füllstoffe <sup>34</sup>	359	160	0

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

32 Bodenbeläge, Bekleidungen und Formteile mit fest gebundenen Asbestfaseranteilen

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

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

GRI 306-2

#### Abfall der Mieter nach Entsorgungsverfahren und Art

In l		2018	2017	2016
Recycling	Papier, Pappe, Kartonagen	185.249.584	178.316.372	185.032.692
	Glas	16.775.720	16.515.720	16.936.140
Kompostierung	Biomüll	48.293.960	47.404.760	48.618.960
Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung	Hausmüll	554.273.564	553.721.584	551.794.748
	Wertstofftonne	126.497.800	121.494.880	127.314.720
<b>Gesamt</b>		<b>931.090.628</b>	<b>917.453.316</b>	<b>929.697.260</b>

GRI 306-2

## Gesellschaft

#### Quartiere

	2018	2017	2016
Einbindung lokaler Gemeinschaften			
Persönliche Besuche bei Kunden vor Ort im Zusammenhang mit komplexen Sanierungsprojekten	800	600	520
Unterstützung gemeinnütziger Initiativen und Menschen in sozial schwierigen Situationen			
Neu vermietete geförderte Wohnungen <sup>35</sup>	~ 1.000	~ 1.000	~ 900
Anteil der Neuvermietungen (Wohnungen) an Menschen in sozial schwierigen Situationen im Verhältnis zur Gesamtzahl der Neuvermietungen (in %)	4,5	4,5	3,4
Anteil Kleingewerbe an Gewerbeeinheiten (in %)	60	60	60
Anteil Gewerbeflächen für soziale/gemeinnützige Zwecke (in %)	11	16	13
Unterstützung gemeinnütziger Initiativen, Spenden und Sponsoring (in EUR Mio.)	2,2	1,0	0,9

GRI 413-1

<sup>35</sup> Unter geförderten Wohnungen werden hier sogenannte Sozialwohnungen im geförderten Marktsegment verstanden.



# GRI-INHALTSINDEX

---

**GRI 102-55**


---



---

GRI 102-54

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt. Zusätzlich wurden ausgewählte Indikatoren um sektorspezifische Disclosures für die Bau- und Immobilienbranche, Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRESD), ergänzt.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
GRI 101: Grundlagen 2016				
<b>ALLGEMEINE STANDARDANGABEN</b>				
Organisationsprofil				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-1	Name der Organisation	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-3	Hauptsitz der Organisation	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-4	Betriebsstätten	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-5	Eigentumsver- hältnisse und Rechtsform	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-6	Belieferte Märkte	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-7	Größe der Organisation	> Unternehmensporträt > Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Kunden und Immobilien	S. 6 S. 98 S. 99
	102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung > Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 58 S. 98 S. 100
	102-9	Lieferkette	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungs- bewusst ausrichten	S. 53
	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	> Unternehmensporträt > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeitsstrategie	S. 6 S. 11
	102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29
	102-12	Externe Initiativen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 75
	102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	> Mitgliedschaften	S. 124
<b>Strategie</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-14	Erklärung des höchsten Entschei- dungsträgers	> Vorwort	S. 2
	102-15	Wichtige Auswir- kungen, Risiken und Chancen	> Vorwort > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeitsstrategie > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 2 S. 10 S. 24 S. 30

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Ethik und Integrität</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Fair wirtschaften</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance</li> </ul>	S. 10, 14 S. 28 S. 29
	102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29
<b>Governance</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-18	Führungsstruktur	> Unternehmensporträt	S. 6
	102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	> Kennzahlen – Unternehmensführung	S. 98
	102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan		<p>Geschäftsbericht 2018, Brief an unsere Aktionäre Vorstand: 4 Mitglieder (seit 1.4.2019) Aufsichtsrat (unabhängiges Gremium): 6 Mitglieder</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE gewählt. Die Wahlvorschläge werden durch den Aufsichtsrat unterbreitet, die diesem wiederum von seinem Präsidial- und Nominierungsausschuss vorgeschlagen werden. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter sowie einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zusammen. Der Kapitalmarkt- und der Akquisitionsausschuss sowie der Prüfungsausschuss bestehen ebenfalls aus jeweils drei Mitgliedern des Aufsichtsrats, wobei bei letzterem weder der Vorsitzende des Aufsichtsrats noch frühere Mitglieder des Vorstands den Vorsitz innehaben sollten und auch nicht innehaben. Bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat unter besonderer Beachtung der unternehmensspezifischen Situation die internationale Tätigkeit des Unternehmens, potenzielle Interessenkonflikte, die festgelegte Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder sowie eine angemessene Beteiligung von Frauen. Ziel ist es außerdem, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen vielfältigen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen (Diversity) und hinreichend unabhängig sind. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss außerdem über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein. Die Mitglieder des Aufsichtsrats müssen insgesamt über die zur erfolgreichen Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, insbesondere am Kapitalmarkt und im deutschen Immobilienmarkt, verfügen.</p>
	102-25	Interessenkonflikte		<p>Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds sollen zur Beendigung des Mandats führen. Interessenkonflikte werden zudem jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses bei den Organmitgliedern abgefragt. Mandate der Organmitglieder und Stimmrechtsmitteilungen gemäß WpHG werden veröffentlicht und eventuelle kritische Anteilsbeteiligungen würden offengelegt.</p>

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Stakeholder- einbeziehung</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
102-40	Liste der Stakeholder- gruppen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 25	
102-41	Tarifverträge	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 63 S. 100	
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 21	
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 21 S. 100	
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrach- te Anliegen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeitsstrategie > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 25 S. 26	
<b>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
102-45	Im Konzernab- schluss enthaltene Entitäten	> Über diesen Bericht	S. 1	
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	> Über diesen Bericht > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 1 S. 21	
102-47	Liste der wesent- lichen Themen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 22	
102-48	Neudarstellung von Informationen			Sofern zuvor veröffentlichte Informationen einer Aktualisierung bedurften, wurden die Änderun- gen an den entsprechenden Stellen erläutert.
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 21	
102-50	Berichtszeitraum	> Über diesen Bericht	S. 1	
102-51	Datum des letzten Berichts			Der letzte Bericht wurde im Mai 2018 veröffentlicht.
102-52	Berichtszyklus	> Über diesen Bericht	S. 1	
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	> Kontakt und Impressum	S. 125	
102-54	Erklärung zur Be- richterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Stan- dards	> Über diesen Bericht > GRI-Inhaltsindex	S. 1 S. 111	
102-55	GRI-Inhaltsindex	> GRI-Inhaltsindex	S. 111	
102-56	Externe Prüfung			Der Bericht wurde nicht extern geprüft.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>WESENTLICHE THEMEN</b>				
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Unternehmensporträt > Geschäftsbericht 2018, zusammengefasster Lagebericht, S. 25	S. 6
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016				
	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	> Geschäftsbericht 2018, zusammengefasster Lagebericht, S. 44 > Kennzahlen – Unternehmensführung	S. 98
	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 74
<b>Indirekte ökonomische Auswirkungen</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien > Verantwortung für die Gesellschaft	S. 34 S. 86
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen 2016				
	203-1	Infrastrukturinvestitionen und geförderte Dienstleistungen	> Verantwortung für die Gesellschaft – Lebenswerte Städte mitgestalten	S. 87
	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten	S. 54
<b>Beschaffungspraktiken</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
GRI 204: Beschaffungs- praktiken 2016	204-1 Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Leitbild für Nachhaltigkeit und Ziele	S. 18	
<b>Korruptions- bekämpfung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 205: Korruptions- bekämpfung 2016	205-2 Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29	Angestellte, die die Verhaltens- und Korruptionsrichtlinie erhalten haben: 100 % Angestellte, die eine Schulung zu Compliance und Korruptionsbekämpfung erhalten haben: >80 %  Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner der Deutsche Wohnen SE ist mit Wirkung zum 1. Mai 2019 in Kraft getreten und wird zukünftig Grundlage für die Information unserer Geschäftspartner zu den Strategien und Maßnahmen der Deutsche Wohnen zur Korruptionsbekämpfung sein. Eine darüber hinausgehende Compliance Schulung führen wir derzeit nicht durch.
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29	
<b>Wettbewerbs- widriges Verhalten</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016	206-1 Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung			Keine Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht, die während des Berichtszeitraums anhängig waren und bei denen die Organisation als Beteiligte ermittelt wurde.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Materialien</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 301: Materialien 2016				
	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 106, 109
<b>Energie</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 74
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 302: Energie 2016				
	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 104, 106 f.
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 107
	302-3	Energieintensität	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen > Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 77 S. 104, 108
	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen > Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 77 f. S. 104, 108
	302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 108
	CRE 1	Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen > Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 78 S. 104, 108
	CRE 8	Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen	S. 77

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Wasser</b>				
GRI 303: Wasser 2016				
	303-1	Wasserentnahme nach Quelle	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 109
	CRE 2	Spezifischer Wasserverbrauch von Gebäuden	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 109
<b>Emissionen</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für Umwelt und Klima	S. 74
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 305: Emissionen 2016				
	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 105 f., 108
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 105, 108
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen > Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 78 S. 105
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 105, 108
	305-7	Stickstoffoxide (NOx), Schwefeloxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 105, 107
	CRE 3	Spezifische THG-Emissionen von Gebäuden	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energiemanagement für klimafreundliche Lösungen > Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 78 S. 108
<b>Abwasser und Abfall</b>				
GRI 306: Abwasser und Abfall 2016				
	306-2	Abfall nach Art und Entsorgungsverfahren	> Kennzahlen – Umwelt und Klima	S. 109 f.
<b>Umwelt-Compliance</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance > Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 29 S. 34
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016				
	307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen		Im Berichtszeitraum sind keine Fälle von Nichteinhaltung der Umweltschutzgesetze und/oder -vorschriften bekannt geworden.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Umweltbewertung der Lieferanten</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016				
	308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten	S. 53
<b>Beschäftigung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 401: Beschäftigung 2016				
	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Attraktivität für neue Talente steigern	S. 66
			> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 100
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 63
			> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Arbeits- und Lebenswelten in Balance halten	S. 71
	401-3	Elternzeit	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 103
<b>Moderne Unternehmensstruktur/-kultur (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		



GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
<b>GRI 403: Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016</b>				
	403-1	Repräsentation von Mitarbeitern in formellen Arbeitgeber-Mitarbeiter-Ausschüssen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 103
	403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	> Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 103 Es sind keine arbeitsbedingten Todesfälle in der Lieferkette der Deutsche Wohnen Gruppe (inkl. Helvetica und FACILITA) bekannt.
	403-3	Mitarbeiter mit einem hohen Auftreten von oder Risiko für Krankheiten, die mit ihrer beruflichen Tätigkeit in Verbindung stehen		Innerhalb der Deutsche Wohnen Gruppe gibt es keine Mitarbeiter, die aufgrund ihrer Tätigkeiten einer hohen Erkrankungsrate oder -gefährdung unterliegen.
<b>Aus- und Weiterbildung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
<b>GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016</b>				
	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 68 S. 102
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Attraktivität für neue Talente steigern > Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen	S. 66 S. 69
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Mitarbeiter für Zukunftsaufgaben befähigen > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 68 S. 102

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016				
	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	> Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Mitarbeiter	S. 98 S. 101
<b>Gleichbehandlung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Moderner Arbeitgeber mit Verantwortung	S. 58
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 406: Gleichbehandlung 2016				
	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter – Werteorientierte Unternehmenskultur	S. 61
<b>Lokale Gemeinschaften</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilie > Verantwortung für die Gesellschaft – Lebenswerte Städte mitgestalten	S. 34 S. 86
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar	
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016					
	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Kunden</li> <li>&gt; Verantwortung für die Gesellschaft – Lebenswerte Städte mitgestalten</li> <li>&gt; Kennzahlen – Kunden und Immobilien</li> <li>&gt; Kennzahlen – Gesellschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S. 40</li> <li>S. 86</li> <li>S. 99</li> <li>S. 110</li> </ul>	
	CRE 7			Der Standard CRE7 ist nicht direkt für die Deutsche Wohnen anwendbar, da unsere Geschäftstätigkeiten im deutschen Rechtssystem strengen Auflagen zur Sozialverträglichkeit unterliegen. Generell können die Belastungen durch die Bauarbeiten bei größeren Sanierungsmaßnahmen punktuell so gravierend sein, dass besondere Mietergruppen (Senioren, Menschen mit Behinderung, Kranke und Familien mit Kindern) für einige Tage oder Wochen die Wohnungen verlassen müssen. Die Deutsche Wohnen kümmert sich in diesen Fällen um die Umzüge, die temporären Unterkünfte (Ausweichquartiere) und übernimmt die Kosten. Zudem saniert die Deutsche Wohnen sozialverträglich und wendet eine Härtefallregelung an, damit die Gesamtmiete nicht mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens beträgt.	
<b>Soziale Bewertung der Lieferanten</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016					
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016					
	414-2	Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Lieferkette verantwortungsbewusst ausrichten	S. 53	
<b>Politische Einflussnahme</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016					
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 27	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 415: Politische Einflussnahme 2016					
	415-1	Parteispenden	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentlichkeit und Dialog mit Stakeholdern	S. 27	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
Kundengesundheit und -sicherheit				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016				
	416-1 Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 38, 45, 48	Jedes Haus und jede Außenanlage werden wöchentlich begangen und festgestellte Mängel werden zur Beseitigung an die Dienstleister weitergeleitet. Im Falle von Störungen, bei denen Gefahr im Verzug ist, wie beispielsweise 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.
	416-2 Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten			Im Jahr 2018 sind uns keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Vorschriften in Bezug auf die Gesundheit der Kunden bekannt geworden, die nicht unverzüglich beseitigt worden sind.
Dialog mit Mietern (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien	S. 34	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
Kundenzufriedenheit (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien > Kennzahlen – Kunden und Immobilien	S. 34 S. 99	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
Wohn-/Pflegean- gebote hinsichtlich des demografischen Wandels (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)				
	103-1	› Verantwortung für unsere Kunden und Immobilien – Erweitertes Angebot bei Pflegeimmobilien und Betreuungsplätzen	S. 43	
	103-2			
	103-3			
Schutz der Kundendaten				
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016				
	418-1	› Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 30	
Sozioökonomische Compliance				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	› Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Compliance	S. 29	
	103-2			
	103-3			
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016	419-1			Keine erheblichen Bußgelder und/oder nicht monetäre Sanktionen aufgrund von Nichtein- haltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich im Berichtszeitraum.

## MITGLIEDSCHAFTEN

GRI 102-13

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## KONTAKT

Kati Pohl  
Nachhaltigkeitsmanagement/  
CSR

Telefon 030 897 86 5331  
Telefax 030 897 86 5399

**Deutsche Wohnen SE**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0  
Telefax 030 897 86 1000

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

## IMPRESSUM

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen SE, Berlin

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

**Design und Umsetzung**  
wirDesign Berlin Braunschweig

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

**Bildnachweise**  
Andreas Pohlmann, München  
Andreas Weindel, Freiburg  
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr  
Deutsche Wohnen  
Felix Eisenmeier, Köln  
Georgios Anastasiades, Berlin  
Heiko Voigt – FOTO LÄCHLER, Berlin  
Lorenzen Mayer Architekten GmbH  
Martin Diepold – GRAND VISIONS, Berlin  
Million Motions, Berlin  
Müller Reimann Architekten, Berlin/  
bloomimages Berlin GmbH  
Stefan Forster Architekten, Frankfurt am Main  
Stephan Klöckner, Berlin  
Tilo Wiedensohler, Berlin

—  
GRI 102-53

