



2016

---

NACHHALTIGKEITS  
*MAGAZIN*

---



# VORWORT DES VORSTANDSVORSITZENDEN



**Michael Zahn**  
Vorstandsvorsitzender

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Klimawandel, Urbanisierung und demografischer Wandel – die globalen Herausforderungen unserer Zeit wirken auf vielfältige Art und Weise auf die Gesellschaft. Mit über 20 Mio. vermieteten Einheiten nimmt die Wohnungswirtschaft in Deutschland eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Entwicklung ein, denn rund 40% des Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf Gebäude und ihre Bewohner. Mit einem Portfolio von rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten ist sich die Deutsche Wohnen ihrer Verantwortung für eine klimaschonende Entwicklung bewusst und treibt diese konsequent voran. Schließlich gilt es, generationenübergreifend lebenswerte Stadtquartiere zu schaffen, die bezahlbaren Wohnraum mit größtmöglicher Energieeffizienz in Einklang bringen. Um diesen Anspruch zu verwirklichen, gestaltet die Deutsche Wohnen mit langfristig wirkenden Investitionen sowie einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung die moderne Stadt von morgen.

Wirksamer Klimaschutz erfordert Investitionen. EUR 1 Mrd. wird die Deutsche Wohnen bis zum Jahr 2021 allein in die Instandhaltung und energetische Modernisierung ihres Gebäudebestands investieren. In 30.000 Wohneinheiten werden wir damit die Wohnqualität erhöhen und die Energieeffizienz verbessern.

Um diese Potenziale zu analysieren und umzusetzen, setzt die Deutsche Wohnen auf ein innovatives Beteiligungsmodell mit einem Versorger. Die Effizienzgewinne daraus kommen sowohl der Umwelt als auch unseren Mietern zugute.

Auch bei Neubauprojekten stärken wir unsere Vorreiterrolle für nachhaltiges Handeln. Das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg ist ein gelungener Prototyp für eine zukunftssichere Bauweise. Die Wohnungen erfüllen den Energiestandard KfW 70 und wurden von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Gold ausgezeichnet. Diese positive Resonanz bestärkt uns. Bis zum Jahr 2020 sollen 2.200 neue Wohnungen im freistehenden Neubau oder als Dachaufstockung und -ausbau entstehen. Die Investitionssumme dafür beläuft sich auf knapp EUR 500 Mio.

Klimaschutz und Energieeffizienz können nicht losgelöst von wirtschaftlichen und sozialen Aspekten betrachtet werden. Sie müssen transparent mit Stakeholdern diskutiert werden. Quartiere entwickeln wir daher auf Augenhöhe mit ihren Bewohnern und weiteren gesellschaftlichen Akteuren. Mit aktiven Dialogangeboten, wie Mieterversammlungen oder Einzelgesprächen, gewinnen wir Akzeptanz für unsere Modernisierungs- und Bauvorhaben. Allein für die Betreuung der Mieter waren bei der Deutsche Wohnen 2016 fast 500 Mitarbeiter im Einsatz.



**DIE DEUTSCHE WOHNEN  
TREIBT DIE TRANSPARENZ UND  
VERGLEICHBARKEIT IHRER  
NACHHALTIGKEITSLEISTUNG  
WEITER VORAN.**

Der demografische Wandel stellt für den Bereich Wohnen eine weitere Herausforderung dar. Das Gestalten altersgerechter Wohnbedingungen und die Pflege älterer Menschen sind eine gesellschaftliche Notwendigkeit. Die Deutsche Wohnen schafft mit ihrer strategischen Beteiligung KATHARINENHOF® zudem hochwertige Wohn- und Pflegeangebote, deren Qualitätsstandards Maßstäbe setzen. Dies zeigt sich an einer Belegungsrate von 98,6%, die weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85% liegt. Mit der Akquisition von mehr als 4.600 Seniorenheim- und Pflegeplätzen im zweiten Halbjahr 2016 hat die Deutsche Wohnen ihren Bestand auf insgesamt 6.700 Betten erweitert und damit die strategische Bedeutung dieses Geschäftsfelds unterstrichen.

Unsere Mitarbeiter sind das Fundament unseres Unternehmens und eine wesentliche Stütze für den Unternehmenserfolg. Im Rahmen der strategischen Personalentwicklung haben sich unsere Mitarbeiter und Führungskräfte allein im Jahr 2016 in rund 14.000 Stunden weitergebildet. Wir werden auch zukünftig als verantwortungsvoller Arbeitgeber das Engagement, die Qualifikation, Motivation und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter mit vielfältigen Maßnahmen fördern.

Als eines der drei größten Immobilienunternehmen Europas treibt die Deutsche Wohnen die Transparenz und Vergleichbarkeit ihrer Nachhaltigkeitsleistung weiter voran. Wir informieren mit der vorliegenden Kurzfassung unseres GRI-Berichts über unsere ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Leistung in übersichtlicher Form. Den vollständigen Bericht mit allen Zahlen, Daten und Fakten zu unserem Engagement stellen wir Ende Juni auf unserer Homepage zur Verfügung. Die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Immobilienportfolios, unser Engagement für den Klimaschutz und der Dialog mit unseren Stakeholdern sind Teil unserer transparenten Berichterstattung und bilden die Basis für unseren langfristigen Unternehmenserfolg.

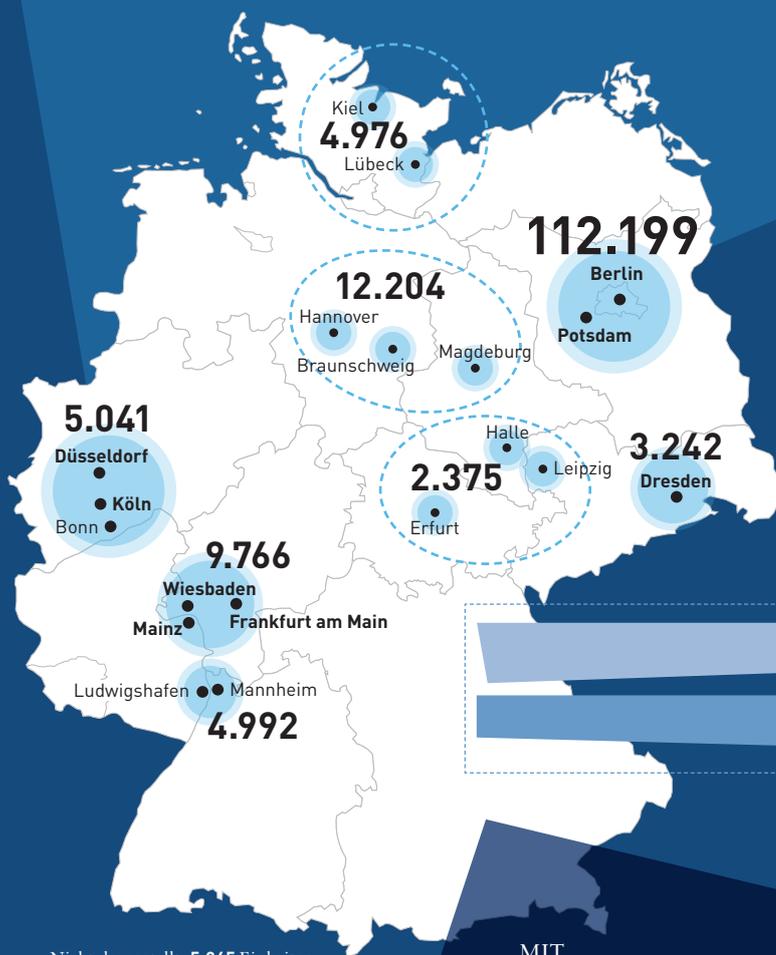
Berlin, im Mai 2017



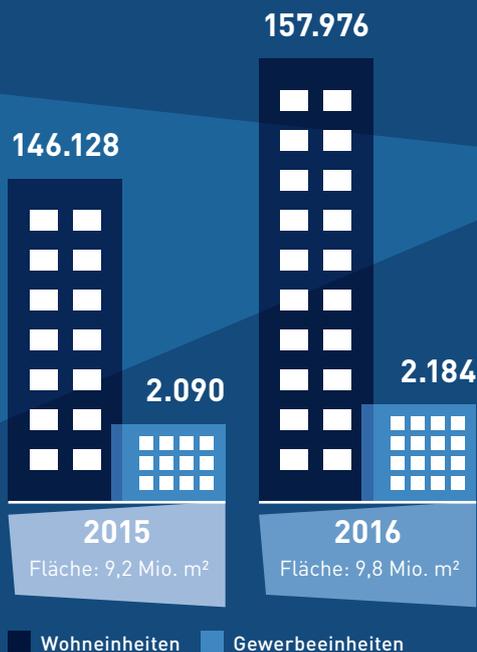
Michael Zahn  
Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

# UNTERNEHMENS PORTRÄT

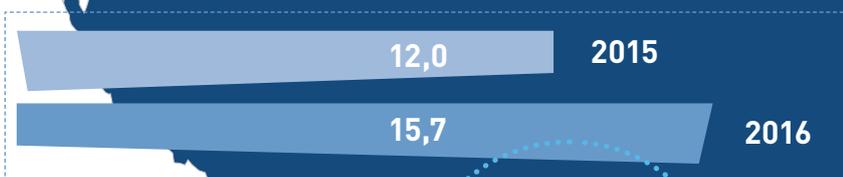
Rund **160.000**  
WOHN- UND GEWERBEBEINHEITEN  
in attraktiven Metropolregionen



Nicht dargestellt: 5.365 Einheiten



PORTFOLIOWERT  
zum Jahresende in EUR Mrd.



EIGENKAPITAL  
2016

EUR **8,2** Mrd.

EIGENKAPITAL  
2015

EUR **6,8** Mrd.

MIT  
**10,1** Mrd.  
EUR

MARKTKAPITALISIERUNG  
per Dezember 2016 sind wir die drittgrößte  
Immobilienaktiengesellschaft in Europa

# UNSER NACHHALTIGKEITSANSATZ

*Hochwertigen Wohnraum schaffen und erhalten – das Geschäftsmodell der Deutsche Wohnen leistet einen grundlegenden Beitrag zu einer urbanen Gesellschaft. Als eine der drei größten europäischen Immobilienaktiengesellschaften verbinden wir Wirtschaftlichkeit mit Energieeffizienz und Wohnqualität und vereinbaren damit unseren Wachstumskurs mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung.*

Die Deutsche Wohnen verfolgt mit ihrem Geschäftsmodell eine langfristige Wertschöpfung. Ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement und ein offener Dialog mit unseren Stakeholdern – wie Mietern, Mitarbeitern oder Investoren – bilden hierfür zentrale Eckpfeiler. Mit unseren sechs Handlungsfeldern haben wir einen inhaltlichen Rahmen entwickelt, den wir konsequent an den Bedürfnissen unserer Anspruchsgruppen ausrichten:

## VERANTWORTUNGSBEWUSSTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Unsere wirtschaftliche Stärke ermöglicht wirkungsvolle Investitionen in Mitarbeiter, Gesellschaft und Umwelt. Basis hierfür ist eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Dazu zählen die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und die Standards des Deutschen Corporate Governance Kodex genauso wie der faire Umgang mit Geschäftspartnern und Wettbewerbern. Unsere Verhaltens- und Complierichtlinien definieren rechtskonformes Handeln und sind für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend.

## VERANTWORTUNG FÜR DEN IMMOBILIENBESTAND UND NACHHALTIGER NEUBAU

Investitionen in die energetische und altersgerechte Anpassung unseres Gebäudebestands sind wesentlich, um einerseits dem Klimaschutz, andererseits aber auch den Ansprüchen der Bewohner an die Wohnqualität gerecht zu werden. Dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum in Ballungsgebieten begegnen wir mit Neubaumaßnahmen unter Einbeziehung von anerkannten Nachhaltigkeitsstandards.

## UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Durch zielgerichtete Maßnahmen trägt die Deutsche Wohnen zur Umsetzung nationaler Umwelt- und Klimaschutzziele bei. Eine energetische Sanierung und Modernisierung des Bestands sowie innovative Wärme- und Energiekonzepte sind wirksame Methoden, um Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Darüber hinaus schont der Einsatz von nachhaltigen und langlebigen Baumaterialien die Umwelt und wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aus.

## MITARBEITERVERANTWORTUNG

Um wirtschaftlich erfolgreich zu sein, bedarf es hochqualifizierter und zufriedener Fachkräfte. Eine qualifizierte Aus- und Weiterbildung und eine gute Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben betrachten wir in diesem Zusammenhang als zentral, um engagierte Mitarbeiter zu gewinnen und zu halten.

## VERANTWORTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT

Eine wichtige Rolle für Mieter und Anwohner bildet auch eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Hierunter fallen alle Maßnahmen, die lebendige Viertel mit einer bunten Mischung von Bewohnern aus unterschiedlichen kulturellen und sozialen Hintergründen fördern. Die Bewahrung historischer Bausubstanz und Denkmalschutz – ein Feld, in dem die Deutsche Wohnen bereits Vorreiter ist – bildet einen weiteren Schwerpunkt.

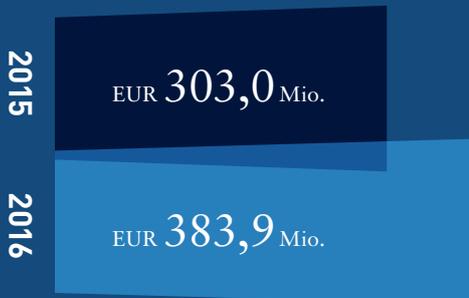
## VERANTWORTUNGSVOLLE PFLEGE UND BETREUUNG

Das Gestalten von altersgerechten Wohnbedingungen und die Pflege älterer Menschen betrachten wir als gesellschaftliche Notwendigkeit. Mit unseren Pflegeimmobilien möchten wir unseren Teil dazu beitragen, dem demografischen Wandel adäquat zu begegnen.

Handlungsfelder

# ÖKO NOMIE

FUNDS FROM OPERATIONS  
FFO I



WIR PLANEN  
INVESTITIONEN BIS 2021  
IN INSTANDHALTUNG UND  
ENERGETISCHE MODERNISIERUNG  
SOWIE IN DEN NEUBAU IN HÖHE VON

EUR **1,5** Mrd.

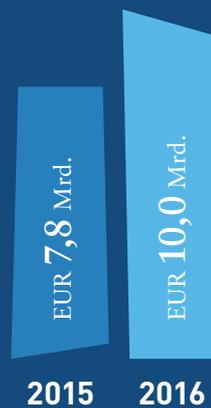
Rund EUR **455** Mio.  
INVESTITIONS-  
VOLUMEN  
IN DIE  
LIEFERKETTE

EUR **182,2** Mio.  
DIVIDENDE

SCHÜTTETE DIE  
DEUTSCHE WOHNEN 2016  
AN IHRE ANTEILSEIGNER AUS

Rund  
EUR **900.000**  
AUSGABEN FÜR SPENDEN UND SPONSORING

EPRA NAV  
(unverwässert)



# WACHSEN MIT WEITSICHT

*Die Deutsche Wohnen setzt ihren Fokus auf wachstumsstarke Metropolregionen in Deutschland. Mit langfristig ausgerichteten Investitionen leisten wir einen essenziellen Beitrag für eine ganzheitliche Stadtentwicklung. Bei dem Ausbau und der Modernisierung unseres Bestands haben wir auch unsere Lieferkette und das gesellschaftliche Umfeld im Blick und sichern damit Werte für die Zukunft.*

Knapper Wohnraum, wachsende Klimaschutzanforderungen und steigende Mieten beeinflussen zunehmend die Immobilienbranche. Um diese Herausforderungen zu meistern, bedarf es gemeinsamer Anstrengungen von allen gesellschaftlichen Akteuren. Die Deutsche Wohnen begreift in diesem Zusammenhang ihre wirtschaftliche Stärke als Grundvoraussetzung, um Bewährtes zu bewahren und gleichzeitig notwendige Veränderungen anzustoßen. Investitionen in die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands im Rahmen von Energieeffizienz oder Denkmalschutz tätigen wir unter Berücksichtigung von Lieferketten und unter Einbeziehung unserer Anspruchsgruppen.

## STARKE AUSGANGSSITUATION

Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2016 ihre langjährige und erfolgreiche Entwicklung fortgesetzt. Die für uns maßgebliche Kennzahl FFO I (Funds from Operations ohne Verkauf) ist signifikant um 26% auf EUR 383,9 Mio. im Jahr 2016 gestiegen. Die Bilanzsumme der Deutsche Wohnen stieg im Berichtsjahr 2016 von EUR 13.376,6 Mio. auf EUR 16.783,6 Mio. Mit rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einer Gesamtfläche von 9,8 Mio. m<sup>2</sup> bewirtschaftet das Unternehmen eines der größten Wohnimmobilienportfolios Deutschlands.

## UMFASSENDE INVESTITIONEN

Um unsere Portfolioqualität weiter zu erhöhen und unsere Gebäude zukunftssicher aufzustellen, sind umfangreiche Investitionen in den Bestand unerlässlich. Das bisherige Modernisierungsprogramm in Höhe von EUR 400 Mio. haben wir auf rund EUR 1 Mrd. ausgeweitet. Im Rahmen dieses Programms werden rund 30.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2021 umfassend energetisch saniert und modernisiert. Darüber hinaus werden wir

zusätzlichen Wohnraum schaffen. Bis 2020 investieren wir dafür knapp EUR 500 Mio. in freistehenden Neubau, Baulückenschließung, Dachaufstockung und Dachgeschossausbau. Inzwischen befinden sich 2.200 Wohneinheiten in Planung und knapp 12.000 Wohneinheiten in der längerfristigen Neubaupipeline. Gleichzeitig wird der immer wichtigere Bereich Pflege und Betreutes Wohnen durch gezielte Zukäufe und Neubau deutlich gestärkt. Dabei bildet nicht die kurzfristige Renditeerwartung sondern langfristige Wertschaffung die Basis für die Investitionsentscheidung.

## BEWAHRUNG HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

Ein Teil unserer Investitionen fließt in die Erhaltung von denkmalgeschützten Gebäuden. Durch die fachgerechte Pflege unserer rund 30.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz bewahren wir kulturelle Identität. Aufgrund gezielter Förderung historischer Bausubstanz verfügen wir über eine langjährige Erfahrung in der mit energetischer Sanierung verbundenen Denkmalpflege.

## PARTNER AUF AUGENHÖHE

Die Deutsche Wohnen arbeitet im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung mit einem festen Lieferantenstamm zusammen, wodurch vertrauensvolle und partnerschaftliche Kooperationen entstanden sind. Unsere Dienstleister führten im Jahr 2016 für laufende Instandhaltung und Mieterwechsel rund 50.000 Aufträge im Wert von circa EUR 94,5 Mio. aus. Als Partner für die Region setzen wir zudem auf ortsansässige Betriebe und stärken damit die regionale Wirtschaft: Unsere laufenden Instandhaltungen mit einem Gesamtvolumen von EUR 80,3 Mio. wurden 2016 zu 64,5% von lokalen Handwerksbetrieben durchgeführt.

FFO I

26%

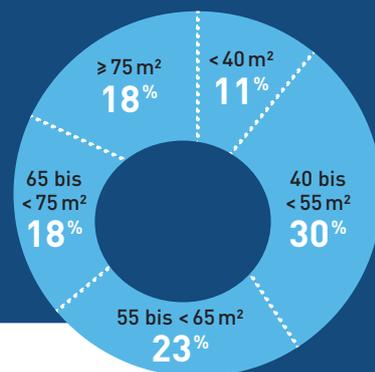
# BESTAND & GESELLSCHAFT

ENERGETISCHE SANIERUNG UND  
MODERNISIERUNG VON RUND  
30.000 WOHNUNGEN BIS 2021

Somit sind bis 2021  
rund **90%**  
unseres  
Wohnungsbestands  
saniiert

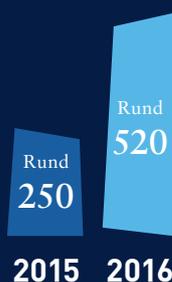


WOHNEINHEITEN  
NACH WOHNUNGSGRÖSSE



PERSÖNLICHE  
BESUCHE  
BEI UNSEREN  
MIETERN

Unsere Mitarbeiter  
besuchen die Mieter  
persönlich, um  
sie über bauliche  
Maßnahmen zu  
informieren oder  
individuelle Fragen  
zu beantworten



RUND

**1.500**

SPIELPLÄTZE  
STEHEN KINDERN IN  
UNSEREN QUARTIEREN  
ZUR VERFÜGUNG

Rund  
**79%**

UNSERER MITARBEITER  
ARBEITEN IN DER  
IMMOBILIEN- UND  
MIETERBETREUUNG

MIT **4.600**

ZUSÄTZLICHEN WOHN- UND PFLEGEPLÄTZEN REAGIEREN  
WIR AUF DEN DEMOGRAFISCHEN WANDEL

# MEHRWERT FÜR MIETER UND STÄDTE

*Guten und bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und zufriedene Mieter halten: Wir entwickeln Quartiere, die ein hohes Niveau an Architektur, Energieeffizienz und Lebensqualität erfüllen. Gepaart mit einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung entstehen so lebendige und gemischte Viertel für Jung und Alt.*

Zu unserem Gebäudebestand zählen denkmalgeschützte Siedlungen der klassischen Moderne, Grundfeste der Nachkriegszeit und zeitgenössische Wohnhochhäuser. Genauso vielfältig wie unsere Bestände sind unsere Bewohner: Für sie schaffen wir familienfreundliche und altersgerechte Wohnbedingungen, die gleichzeitig energetischen und wirtschaftlichen Anforderungen genügen. Eine Herausforderung, die wir nur mit einem zielgerichteten Dialog mit allen Beteiligten bewältigen können.

## MIETER AKTIV EINBEZIEHEN

Mit unserem Modernisierungsprogramm wollen wir den sich ändernden Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen begegnen und damit die Zukunftsfähigkeit unseres Bestands sicherstellen. Jede bauliche Veränderung betrifft vor allem die Bewohner. Im Falle von Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen stellt die Deutsche Wohnen frühzeitig Informationen zur geplanten Baumaßnahme bereit und tritt mit ihnen auf vielfältige Weise – oft auch persönlich – in Kontakt. In Berlin-Kreuzberg haben wir 2016 ein neues Format der Mieterinformation getestet. 1.700 Wohneinheiten der Otto-Suhr-Siedlung werden seit Mai 2016 in drei Bauabschnitten umfassend energetisch saniert und instandgesetzt. Aufgrund seiner Dimension stellte dieses Projekt auch neue Anforderungen an die Mieterinformation. Jeder Mieter erhielt mit der Modernisierungsankündigung einen persönlichen Gesprächstermin. Bei diesem konnten sich die Bewohner persönlich zu einzelnen Maßnahmen informieren und Fragen direkt an die Bauverantwortlichen stellen. Auch bei zukünftigen Großprojekten möchten wir eine derartige Form des Mieterdialogs einsetzen.

## BENACHTEILIGTE STÜTZEN

Berlin hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Anziehungspunkt entwickelt. Entsprechend steigt die Nachfrage nach Wohnraum, was wiederum steigende Mieten zur Folge hat. Als größter privater Vermieter in Berlin übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung und stellen gezielt Wohnraum für Menschen zur Verfügung, die es auf dem regulären Wohnungsmarkt schwerer haben. Dafür kooperieren wir mit sozialen Einrichtungen wie der Caritas. Für das Projekt „NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus“ haben wir beispielsweise Wohnungen an Opfer häuslicher Gewalt zur Verfügung gestellt; darüber hinaus auch an sozial benachteiligte Jugendliche sowie an Flüchtlinge. Insgesamt vermietete die Deutsche Wohnen im Jahr 2016 rund 900 Wohnungen gezielt an Menschen in sozialen Schwierigkeiten.

## EINER ALTERNDEN GESELLSCHAFT BEGEGNEN

Der demografische Wandel in Deutschland führt schon heute zu einer steigenden Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsplätzen – bis zum Jahr 2030 werden weitere 800.000 Menschen im Vergleich zu 2015 pflegebedürftig sein beziehungsweise professionelle Betreuung benötigen. Die Deutsche Wohnen reagiert auf diesen Bedarf und bietet gemeinsam mit ihrer strategischen Beteiligung KATHARINENHOF® hochwertige Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen an. Mit der Übernahme von mehr als 4.600 Seniorenheim- und Pflegeplätzen im zweiten Halbjahr 2016 hat die Deutsche Wohnen ihren Bestand auf insgesamt 6.700 Betten erweitert.

Im

# ÖKOLOGIE



**3.500**  
WOHNEINHEITEN  
WURDEN 2016  
WÄRMEGEDÄMMT  
ODER ENERGETISCH  
SANIERT

Durch unsere **5** BLOCK-  
HEIZKRAFTWERKE und **52**  
PHOTOVOLTAIKANLAGEN  
erzeugen wir jährlich genügend  
GRÜNE ENERGIE für  
**2.650**  
VIERPERSONENHAUSHALTE

RUND **1.000** Tonnen  
**CO<sub>2</sub>** EINSPARUNG  
DURCH ENERGETISCHE MASSNAHMEN  
IN DER VERWALTUNG UND IM BESTAND

**74**%  
RUND

unserer Wohneinheiten  
liegen unter dem deutschen  
Durchschnittsverbrauch  
von 160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

RUND **2.800**  
ENERGIEANLAGEN IN  
UNSEREM BESTAND HAT  
DIE G+D ANALYSIERT –  
UND SEIT 2014 BEREITS  
**560** ANLAGEN DAVON  
ENERGETISCH OPTIMIERT

RUND **6**  
Mio. m<sup>2</sup> GRÜNFLÄCHE mit ca.  
**50.000** BÄUMEN  
umgeben unsere Gebäude



# UMWELTSCHUTZ GANZHEITLICH DENKEN

*Mit rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten tragen wir eine hohe Verantwortung für ein klimaschonendes Wachstum – schließlich entfallen in Deutschland rund ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Gebäude. Mit nachhaltigen Neubaukonzepten und umfassenden, energetischen Sanierungen tragen wir zu Energieeffizienz und Umweltschutz bei und senken damit langfristig die Betriebskosten.*

Um die globale Erwärmung zu begrenzen und Klimaabkommen zu erfüllen, müssen Gebäude energieeffizient gebaut und energetisch saniert werden. Gleichzeitig möchten wir weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten und lebenswerte Stadtquartiere entwickeln. Klimaschutz und Energieeffizienz betrachten wir daher nicht losgelöst von wirtschaftlichen und sozialen Aspekten.

## NACHHALTIG BAUEN

Der Bedarf an Wohnraum in deutschen Metropolregionen steigt zunehmend. Urbane Ballungsräume können vielerorts die höhere Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen nicht mehr auffangen. Die Deutsche Wohnen stellt sich dieser Herausforderung und schafft mit Neubau und Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum. Dabei richten wir unsere Neubautätigkeiten nach anerkannten Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) aus. Auch baubiologische Kriterien wie die Verwendung von gesundheitsverträglichen Baustoffen oder die Schaffung eines gesunden Raumklimas spielen dabei eine zentrale Rolle. Bis 2020 planen wir, vornehmlich in Berlin und Frankfurt am Main rund 2.200 Wohnungen für knapp EUR 500 Mio. neu zu errichten. In erster Linie geht es dabei um sinnvolle Nachverdichtungen, die bestehende Freiflächen effizienter nutzen.

## ENERGETISCH SANIEREN

Der Verbrauch von Wärme und elektrischer Energie und die damit verbundenen Emissionen im Immobiliensektor hängen von vielfältigen Faktoren ab. Eine zuverlässige Wärmeversorgung mit Gas oder Fernwärme ermöglicht gemeinsam mit einer guten Isolierung der Gebäude ein klimaschonendes Heizen. Aus diesem Grund modernisiert die Deutsche Wohnen in ihren älteren Beständen sukzessive überholte Heizungsanlagen und optimiert die Dämmeigenschaften der Gebäude. Mit unserem Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH haben wir seit 2014 Wärmeerzeugungsanlagen für 10.600 Wohneinheiten saniert. Die dadurch erzielten Effizienzsteigerungen kommen sowohl der Umwelt als auch unseren Mietern zugute.

## ENERGIE ERZEUGEN

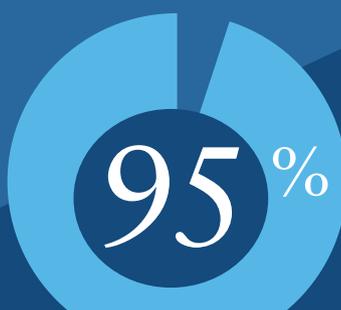
Für grüne Energie sorgen neben 52 Photovoltaikanlagen auch fünf Blockheizkraftwerke (BHKW) in unserem Bestand. Die dezentralen Kraftwerke produzieren gleichermaßen elektrische Energie und Wärme. Das 2016 angeschlossene BHKW in der Berliner Wohnsiedlung am Imbrosweg mit 896 Wohneinheiten betreiben wir mit klimafreundlichem Biomethangas. Unsere eigene Produktion von umweltfreundlicher elektrischer Energie im Portfolio der Deutsche Wohnen steigt damit von 9 GWh auf rund 12 GWh im Jahr. Insgesamt decken wir damit bilanziell den gesamten Bedarf an elektrischer Energie unserer Verwaltungsgebäude von rund 2 GWh im Jahr. Die produzierten Überkapazitäten speisen wir in das öffentliche Energienetz ein. Auch die elektrische Energie zur allgemeinen Versorgung unserer Bestände beziehen wir ausschließlich CO<sub>2</sub>-neutral aus erneuerbaren Energiequellen – überwiegend aus Wind- und Wasserkraft.

≈ 160.000  
Wohn- und Gewerbeeinheiten

# MIT ARBEITER

RUND  
**77%**

UNSERER MITARBEITER SIND ZUFRIEDEN ODER SEHR ZUFRIEDEN MIT DER DEUTSCHE WOHNEN ALS ARBEITGEBER (exkl.FACILITA)



9% IN TEILZEIT

DER MITARBEITER SIND UNBEFRISTET BESCHÄFTIGT

**45,9%**

FRAUEN IN FÜHRUNGSPPOSITIONEN

**56,5%**

UNSERER BESCHÄFTIGTEN SIND WEIBLICH

MITARBEITER



**14.000**  
RUND

STUNDEN HABEN SICH MITARBEITER UND FÜHRUNGSKRÄFTE IM JAHR 2016 FORTGEBILDET

RUND

**17%**

UNSERER HEUTIGEN FÜHRUNGSKRÄFTE SIND EHEMALIGE AUSZUBILDENDE (exkl.FACILITA)

# UNSER FUNDAMENT

*Die erfolgreiche Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen basiert auf den herausragenden Leistungen unserer rund 950 Mitarbeiter. Wir haben den Anspruch, ihnen ein optimales Arbeitsumfeld und erstklassige Entwicklungschancen zu bieten. Basis dafür sind eine zielgerichtete Aus- und Weiterbildung, familienfreundliche Arbeitsbedingungen und gelebte Chancengleichheit.*

In den vergangenen Jahren ist die Deutsche Wohnen dynamisch gewachsen. In diesem Zusammenhang haben wir unser Personalmanagement weiter professionalisiert. Damit möchten wir uns als attraktiver Arbeitgeber innerhalb der Immobilienbranche etablieren. Vor allem durch unseren Fokus auf eine strategische Personalentwicklung gewinnen und sichern wir fachlich versierte Nachwuchskräfte, die unseren hohen Ansprüchen gerecht werden. Das strategische Talent-Management, die Förderung von Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit sowie Vielfalt und Chancengleichheit bilden die Eckpfeiler unserer Personalpolitik.

## FACHKRÄFTE ENTWICKELN

Für die Gewinnung von Nachwuchskräften setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. So können wir bedarfsgerecht qualifizierte Mitarbeiter entwickeln, die mit der Immobilienwirtschaft und unserem Unternehmen bestens vertraut sind. Mit Hilfe von Ausbildungs-, Trainee- und Talent-Management-Programmen sowie unseren dualen Studiengängen können wir ausgezeichnet für unseren eigenen Bedarf vorsorgen. Von der Industrie- und Handelskammer Berlin haben wir 2016 das Siegel „Exzellente Ausbildungsqualität“ erhalten.

Für eine zielgruppenspezifische und bedarfsorientierte Weiterbildung sorgt unser breitgefächertes Bildungsprogramm – rund 14.000 Stunden haben unsere Mitarbeiter und Führungskräfte im Jahr 2016 an diesem teilgenommen. Das Konzept bündelt gleichartige Entwicklungsbedarfe von Mitarbeitern und Führungskräften und nutzt so Synergieeffekte. Mit eigens konzipierten Inhouse-Schulungen unterstützen wir unsere Mitarbeiter gezielt in ihrer beruflichen Entwicklung.

## TRANSPARENZ ERHÖHEN

Unsere strukturierten Mitarbeitergespräche bilden ein Kernelement unserer Personalentwicklung. Den Mitarbeitern werden auf der einen Seite mögliche Karrierewege aufgezeigt und die Deutsche Wohnen kann andererseits entsprechende Angebote und Schulungsoptionen noch passgenauer schnüren. In Kombination mit einer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur können wir so eine noch transparentere Personalarbeit leisten. Die Eingruppierung der Angestellten erfolgt in vier Gehaltsstufen aufgrund ihres Stellenprofils und ihrer Qualifikation. Dieses Vergütungssystem funktioniert nach transparenten Regeln und nicht auf Verhandlungsbasis – das schafft Fairness und stellt sicher, dass vergleichbare Positionen gleich vergütet werden. Frauen und Männer sind dabei selbstverständlich gleichgestellt. Die positive Resonanz unserer Mitarbeiterbefragung und die Zertifizierung „Fair Company“ bestätigen unsere bedarfsgerechte Personalarbeit.

## FAMILIENFREUNDLICHKEIT UND CHANCENGLEICHHEIT LEBEN

Unseren Mitarbeitern möchten wir ermöglichen, in allen Lebenslagen ihre Arbeit und ihr Privatleben in Einklang zu bringen. Persönliche Work-Life-Balance und ein familienfreundliches Arbeitsumfeld fördern wir durch vielfältige Maßnahmen. Um ihre berufliche Tätigkeit mit dem Familienleben besser vereinbaren zu können, bieten wir beispielsweise Müttern und Vätern in unserem Unternehmen flexible Arbeitszeitmodelle an – über 9 % unserer Mitarbeiter nutzten 2016 Teilzeitmodelle. Darüber hinaus unterstreicht der hohe Anteil von rund 46 % weiblichen Führungskräften unseren gelebten Ansatz zur Chancengleichheit.



# WESENTLICHE KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		2016	2015	Entwicklung
<b>ÖKONOMIE</b>				
Ergebnis der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	586,4	519,2	12,9 %
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	54,3	68,9	-21,2 %
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,8	15,6	7,7 %
FFO I	EUR Mio.	383,9	304,0	26,3 %
EPRA NAV (unverwässert)	EUR Mio.	10.017,0	7.765,6	2.251,5
Marktkapitalisierung	EUR Mrd.	10,1	8,6	17,4 %

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Wohn- und Gewerbeeinheiten	Anzahl	160.160	148.218	11.942
Wohn- und Nutzfläche	Tm <sup>2</sup>	9.790	9.147	643
Fair Value Immobilien <sup>1)</sup>	EUR Mio.	15.465	11.721	3.744
Fair Value je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche <sup>1)</sup>	EUR pro m <sup>2</sup>	1.580	1.282	23,2 %
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR pro m <sup>2</sup> /Monat	6,10	5,89	3,6 %
Durchschnittliche Leerstandsquote	in %	1,8	1,8	-

<sup>1)</sup> Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen

## UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Portfolioinvestitionen	EUR Mio.	244,5	182,1	34,3 %
Portfolioinvestitionen je m <sup>2</sup>	EUR	25	20	25,0 %
Durchschnittliche Energieintensität Portfolio	kWh pro Jahr	135,1	139,1	-2,9 %
Energieintensität Bestand	MWh pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,120	0,128 <sup>1)</sup>	-6,3 %
Energieintensität Verwaltung	MWh pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,145	0,150 <sup>2)</sup>	-3,3 %
CO <sub>2</sub> -Intensität Bestand	t CO <sub>2</sub> eq pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,023	0,025 <sup>1)</sup>	-7,8 %
CO <sub>2</sub> -Intensität Verwaltung	t CO <sub>2</sub> eq pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,019	0,021 <sup>2)</sup>	-5,5 %

<sup>1)</sup> Änderung der Vorjahresangaben auf Erweiterung der Datenbasis auf rund 90.000 Nutzeinheiten zurückzuführen

<sup>2)</sup> Prognose wurde an Realverbräuche angepasst

2016 2015 Entwicklung

## MITARBEITER UND GESELLSCHAFT

Mitarbeiter Deutsche Wohnen-Gruppe am Jahresende	Anzahl	943	766	23,1%
Frauenanteil an der Gesamtbelegschaft	in %	56,8	65,1	-8,3 pp
Frauenanteil in Führungspositionen	in %	45,1	51,7	-6,6 pp
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	in Jahren	9,0	9,2	-2,2%
Altersdurchschnitt der Belegschaft	in Jahren	42,1	41,3	1,9%
Ausbildungsquote	in %	4,5	5,8	-1,3 pp
Durchschnittliche Fort- und Weiterbildungstage pro Mitarbeiter <sup>1)</sup>	in Tagen	20	n/a	
Ausgaben für Spenden und Sponsoring	TEUR	900	270 <sup>2)</sup>	

<sup>1)</sup> Bezogen auf Maßnahmen besuchende Mitarbeiter

<sup>2)</sup> Vorjahresangaben geändert

## PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

Einrichtungen	Anzahl	51	20	31
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen	Anzahl	6.672	2.048	4.624
Durchschnittliche Auslastung/Belegungsrate	in %	98,6	97,2	1,4 pp

# KONTAKT UND IMPRESSUM

Kati Pohl  
Nachhaltigkeitsmanagement/CSR

Telefon 030 897 86 5331  
Telefax 030 897 86 5399

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### Konzept, Gestaltung und Realisation

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

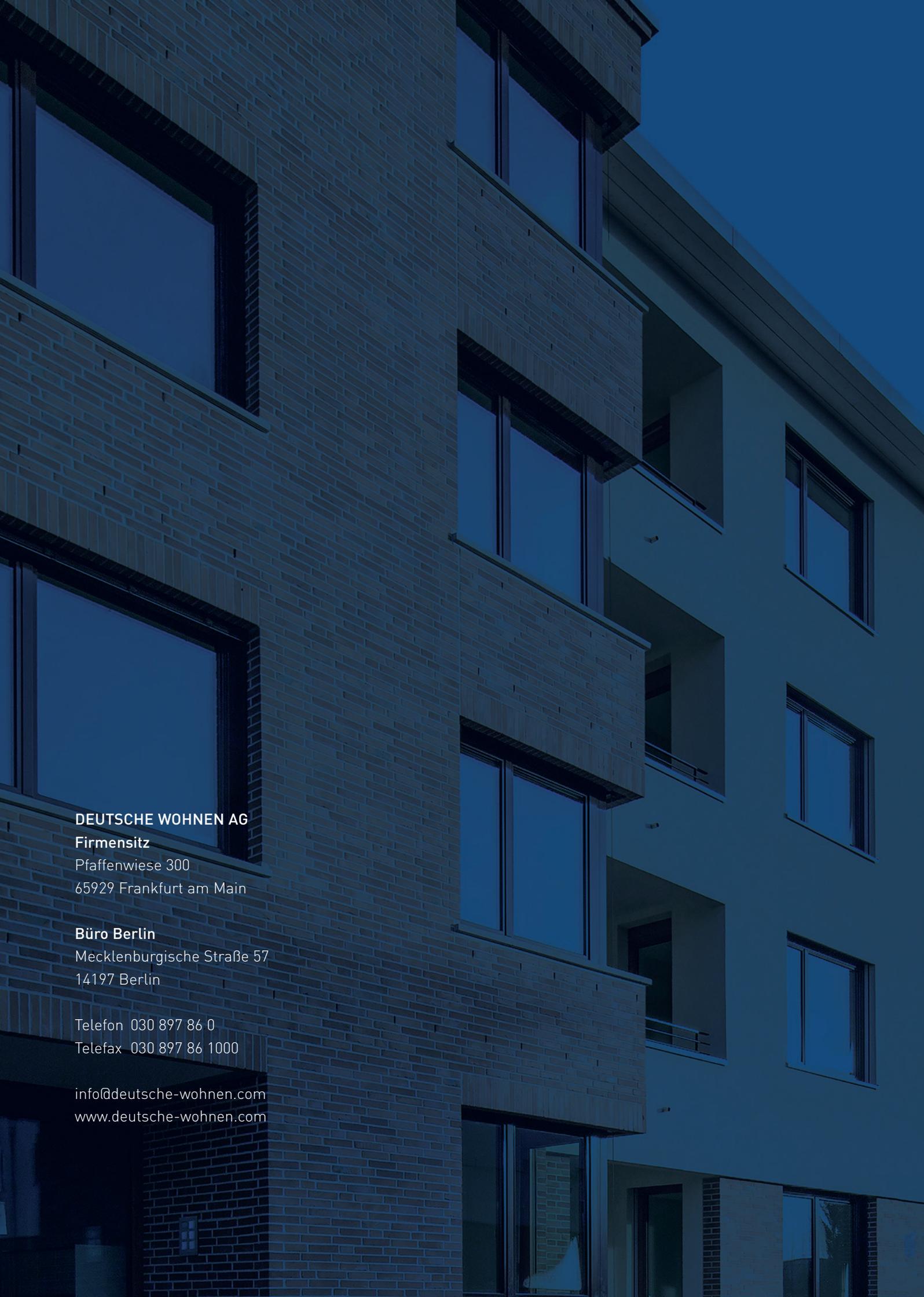
### Bildnachweis

Georgios Anastasiades, Berlin; Andreas Pohlmann, München

### Druck

Beisner Druck GmbH & Co. KG, Buchholz/Nordheide





**DEUTSCHE WOHNEN AG**

**Firmensitz**

Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

**Büro Berlin**

Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 1000

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

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