



Deutsche  
Wohnen



COMMITTED  
TO

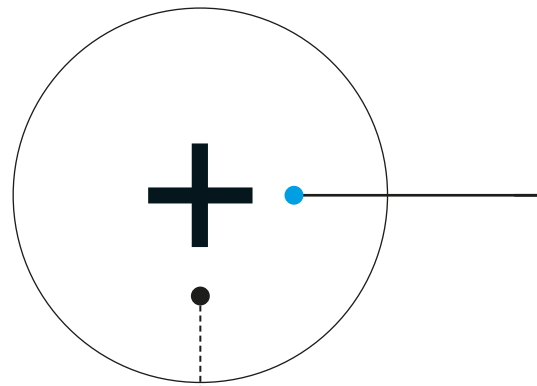
QUALITY

Nachhaltigkeitsmagazin | 2013

## MEHR ALS WACHSTUM



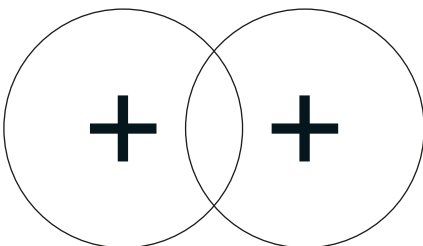
Mit fokussierten Zukäufen hat sich die Deutsche Wohnen 2013 zu einem der führenden Immobilienunternehmen in Europa entwickelt. Die Werthaltigkeit unseres Bestands bleibt dabei höchstes Ziel. Nur so werden wir uns weiterhin stabil entwickeln und Standards in der Branche setzen. Davon sollen unsere Partner, Mitarbeiter, Mieter und die Gesellschaft profitieren. Wie wir uns zu Qualität verpflichten und im Sinne eines nachhaltigen Wachstums soziale und ökologische Verantwortung übernehmen, lesen Sie in diesem Magazin.

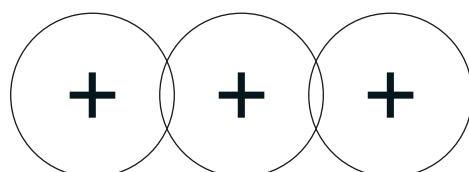


2013

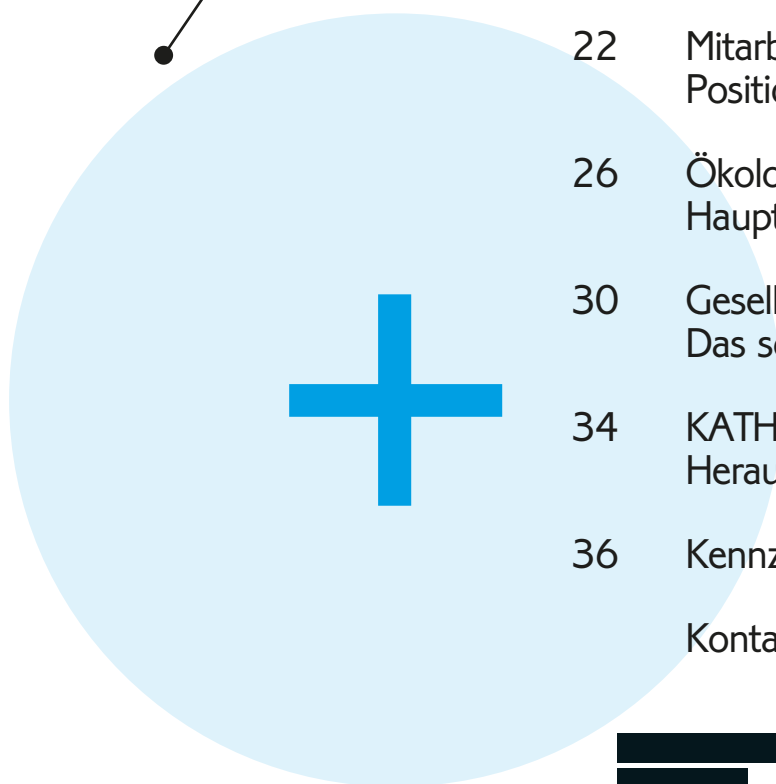
ein Plus von

**68.620**  
WOHN- UND  
GEWERBEEINHEITEN





- 02 Committed to Quality
- 05 Deutsche Wohnen im Profil
- 08 Strategie für Nachhaltigkeit
- 12 Denkmalschutz:  
Historie trifft Moderne
- 16 Bestände:  
Quartier mit Herz und Schnauze
- 22 Mitarbeiter:  
Position mit Aussicht
- 26 Ökologie:  
Hauptsache effizient
- 30 Gesellschaft:  
Das soziale Miteinander stärken
- 34 KATHARINENHOF®:  
Herausforderung Alter
- 36 Kennzahlen im Überblick
- Kontakt und Impressum

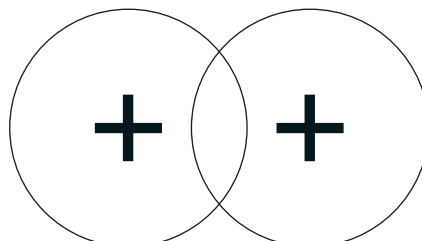




---

Die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG markierte Ende 2013 einen neuen Höhepunkt in der Wachstumshistorie der Deutsche Wohnen. Das Unternehmen will seine starke Marktposition nutzen, um sich dauerhaft als Qualitätsführer auf dem Markt für Wohnimmobilien zu positionieren, erläutert der dreiköpfige Vorstand im Interview.

---





### Sie bekennen sich zu Qualität, Wachstum und Nachhaltigkeit. Wie sind diese Ziele miteinander zu vereinbaren?

**Michael Zahn:** Wachstum ist unser erklärtes Unternehmensziel. Aber Wachstum als Selbstzweck funktioniert nicht. Damit es stabil, dauerhaft und profitabel ist, bedarf es klarer Werte und inhaltlicher Ziele. Wir wollen bei allem, was wir tun, Qualität schaffen – für Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre und die Gesellschaft. Qualität hat für uns daher viele Facetten und reicht vom guten Wohnen über eine transparente Unternehmensführung bis hin zu mehr Energieeffizienz.

**Lars Wittan:** Außerdem verzichten wir trotz klarer Wachstumsziele auf Bestandserweiterung nach dem Gießkannenprinzip. Stattdessen setzen wir in unseren Kernregionen auf zusammenliegende Bestände mit einer gewissen Mindestgröße. Dass wir unsere Bestände dadurch effizient und kostengünstig bewirtschaften können, schätzen auch unsere Investoren.

### Worin bestehen aktuell die größten Herausforderungen?

**Lars Wittan:** Wir müssen die erworbenen Portfolios integrieren und daneben das operative Geschäft verantwortungsbewusst und erfolgreich weiterführen. Dazu werden weiterhin ehrgeizige Sanierungsprojekte und Investitionen in die Qualität unseres Bestands gehören.

**Michael Zahn:** Unser Wachstum, das sich fortsetzen wird, geht einher mit einer stetig steigenden Zahl an Mitarbeitern. Ihnen zuzuhören, sie mit unseren Werten vertraut zu machen und gemeinsam unsere Unternehmenskultur weiterzuentwickeln, sehe ich als eine der ganz großen Aufgaben der nächsten Jahre. Wir werden in der internen Kommunikation vieles neu ausgestalten müssen.

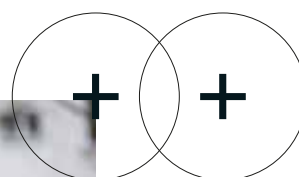
**Andreas Segal:** Wie schon in den vergangenen Jahren wollen wir unsere Mitarbeiter mitnehmen in die manchmal sehr aufregende Welt einer börsennotierten Aktiengesellschaft, die dynamisch und ergebnisorientiert ist. Von unserer – durch die Börsennotierung begründeten – unternehmerischen „Beinfreiheit“ profitieren auch unsere Mitarbeiter. Denn der Zugang zum Kapitalmarkt ist für unser Wachstum und damit auch für unsere Mitarbeiter essenziell.

## Fokussiert

Die Vorstände (v.l.)  
 Andreas Segal (CFO)  
 Michael Zahn (CEO)  
 Lars Wittan (CIO)

„Bei allem, was wir tun, wollen wir Qualität schaffen – für Mieter, Mitarbeiter, Aktionäre und die Gesellschaft.“

Michael Zahn, Chief Executive Officer



„Trotz klarer Wachstumsziele verzichten wir auf eine Erweiterung nach dem Gießkannenprinzip.“

Lars Wittan, Chief Investment Officer



**Warum ist Wachstumskapital für Sie so wichtig?  
Und was haben die Mitarbeiter davon?**

**Andreas Segal:** Für die Sanierung und den Erhalt unserer Bestände brauchen wir Geld, viel Geld, das uns Investoren bereitstellen, weil sie von unserem Erfolg überzeugt sind. Dieser wiederum ist Voraussetzung für dauerhaft sichere Arbeitsplätze und eine angemessene Entlohnung.

**Lars Wittan:** Wir sollten hier die freiwilligen Sozialleistungen wie Sonderzahlungen bei Heirat oder Geburt eines Kindes nicht vergessen, die Anfang 2014 neu eingeführt wurden. Diese können wir nur finanzieren, wenn wir erfolgreich und profitabel wirtschaften.


**Michael Zahn:** Diese Leistungen sind zugleich aber wichtig, um Mitarbeiter zu binden. Uns allen ist sehr bewusst, dass die bisherige Erfolgsgeschichte ohne das große Engagement, die hohe Identifikation und das Know-how unserer Mitarbeiter nicht möglich gewesen wäre.

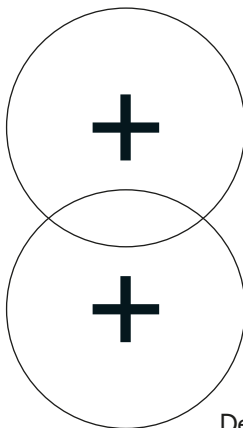
**Wie schaffen Sie heute und künftig Qualität für Mieter,  
Umwelt und Gesellschaft?**

**Michael Zahn:** Da private Haushalte in Deutschland ein Viertel der Endenergie verbrauchen, können wir als Immobilienunternehmen zum Gelingen der Energiewende beträchtlich beitragen. Wir setzen deshalb auf Effizienz sowie die eigene Produktion von umweltfreundlichem Strom – sei es durch Photovoltaik oder, sofern es nach der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes weiterhin sinnvoll erscheint, durch die dezentrale Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung.

**Lars Wittan:** Dafür haben wir mit der GETEC AG im vergangenen Jahr das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH gegründet. Wir wollen damit neue Wertschöpfungsstufen erschließen und inneres Wachstum generieren. Und da wir mit unserer Energiestrategie steigenden Kosten entgegenwirken, profitieren auch die Mieter.

**Und wie profitiert die Gesellschaft?**

**Michael Zahn:** Dass wir uns für soziale Fragestellungen im Spannungsfeld von Architektur und Wohnen starkmachen, beweist unter anderem unsere Unterstützung des Urban Intervention Award Berlin. Der von uns geförderte Preis in der Kategorie „Living“ ging an ein Projekt, das Obdachlose und Studenten in Wohngemeinschaften zusammenbringt, damit sie voneinander lernen. Ich denke, das war eine gute Wahl im Hinblick auf die Herausforderungen, mit denen wir in boomenden Städten konfrontiert sind. 



„Der Zugang zum Kapitalmarkt ist für unser Wachstum essenziell.“

Andreas Segal, Chief Financial Officer

# Deutsche Wohnen im Profil

---

Die Deutsche Wohnen ist, gemessen an der Marktkapitalisierung, eine der führenden europäischen Immobilienaktiengesellschaften. Bei der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands legen wir Wert auf eine persönliche Betreuung der Mieter vor Ort.

---

1.877

Mitarbeiter waren 2013 für die Deutsche Wohnen tätig

Die Wurzeln der Deutsche Wohnen reichen zurück bis in die 1920er-Jahre. Im Jahr 1924 wurde mit der GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) in Berlin eine der traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands gegründet. Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb sie ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Ein Großteil davon steht heute unter Denkmalschutz. Die GEHAG ging 2007 in der Deutsche Wohnen AG auf, die 1998 als Tochtergesellschaft der Deutschen Bank entstand.

152.365

Wohn- und Gewerbeeinheiten umfasst das Portfolio der Deutsche Wohnen bundesweit (inkl. GSW)

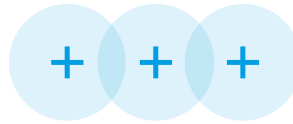
Die Deutsche Wohnen hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ihre Hauptniederlassung in Berlin. Das Unternehmen ist seit 1999 an der deutschen Börse gelistet, 2010 stieg es in den MDAX auf und wurde seither stetig durch Zukäufe erweitert. Im Jahr 2013 übernahm die Deutsche Wohnen die GSW Immobilien AG, ein Berliner Wohnungsunternehmen, das ebenfalls seit 1924 existiert.

### Drei Standbeine

Der operative Fokus der Deutsche Wohnen liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Bestands. Unser Portfolio umfasst derzeit rund 150.000 Wohneinheiten sowie etwa 2.000 Gewerbeeinheiten. Es konzentriert sich auf Wachstumsregionen in Deutschland – den Großraum Berlin, das Rhein-Main-Gebiet, das Rheinland, Mitteldeutschland sowie mittelgroße Städte wie Hannover, Braunschweig und Magdeburg. Die Betreuung der Mieter findet in Service Points vor Ort statt, deren Netz wir mit dem weiteren Unternehmenswachstum kontinuierlich ausbauen. Ein neues Kapitel der Unternehmensgeschichte markierte Anfang 2014 der Einstieg der Deutsche Wohnen in den Neubau: Bis 2016 werden in Potsdam-Babelsberg bei Berlin 103 neue Mietwohnungen entstehen.

Im Geschäftsfeld Verkauf verfolgt die Deutsche Wohnen zwei Strategien: Im Zuge der Bereinigung des Bestands verkaufen wir Bestände in strukturschwachen Regionen. Zudem veräußern wir Wohnungen an Selbstnutzer oder Kapitalanleger und erzielen damit überdurchschnittliche Margen. Diese stärken die Innenfinanzierungskraft des Unternehmens deutlich.

Drittes Standbein der Deutsche Wohnen ist das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen – ein dynamischer Markt, der von der demografischen Entwicklung in Deutschland profitiert. Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH bietet als Tochter der Deutsche Wohnen AG über 2.100 Wohn- und Pflegeplätze mit überdurchschnittlicher Servicequalität. Sie gehört damit zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen. In Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz betreibt die Deutsche Wohnen derzeit 21 KATHARINENHOF®-Einrichtungen.



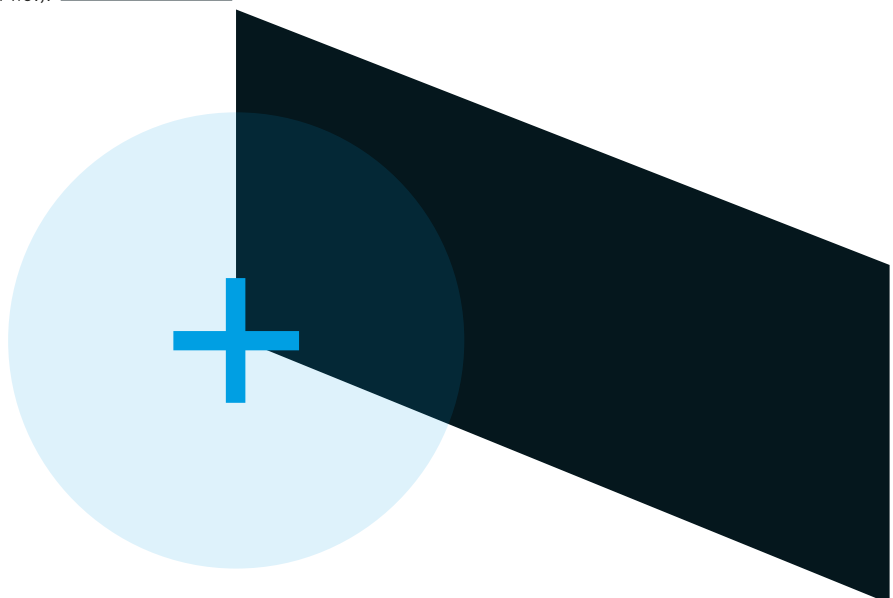
EUR

292,3

Mio. betrug das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung (plus 50%)

### Erfolgreiches Geschäftsjahr

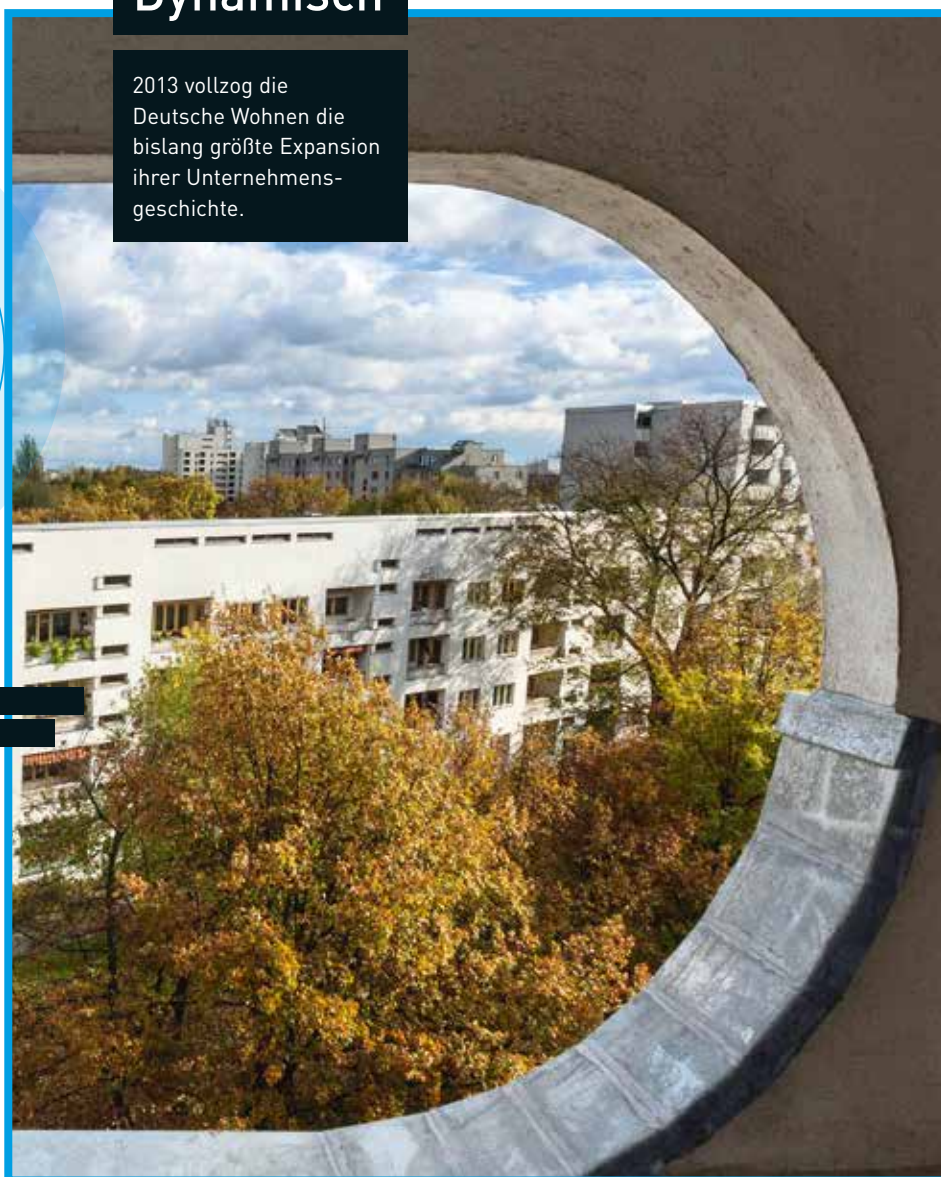
Das Geschäftsjahr 2013 schloss die Deutsche Wohnen mit außergewöhnlich guten Ergebnissen ab: Die für die Wohnungswirtschaft maßgebliche operative Kennzahl „Funds from Operations“ (FFO, ohne Verkauf) lag mit EUR 114,5 Mio. um knapp 68% über dem Vorjahr. Insgesamt waren 1.877 Mitarbeiter (2012: 1.417) für uns tätig (ohne GSW). In die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen investierte die Deutsche Wohnen EUR 86,2 Mio. (2012: EUR 67,9 Mio.).





## Dynamisch

2013 vollzog die Deutsche Wohnen die bislang größte Expansion ihrer Unternehmensgeschichte.



## Kennzahlen

Ökonomie	2013 <sup>1)</sup>	2012
WOHNEINHEITEN	150.219	82.738
GEWERBEEINHEITEN	2.146	961
PLÄTZE PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN	2.166	1.928
ALS FINANZINVESTITIONEN GEHALTENE IMMOBILIEN (EUR Mio.)	8.937,1	4.614,6
ERGEBNIS VOR ZINSEN, STEUERN UND ABSCHREIBUNGEN (EBITDA, EUR Mio.)	252,9 <sup>2)</sup>	196,5
FUNDS FROM OPERATIONS (FFO, OHNE VERKAUF, EUR Mio.)	114,5 <sup>2)</sup>	68,2
AUFWENDUNGEN FÜR INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG (EUR Mio.)	86,2 <sup>2)</sup>	67,9

<sup>1)</sup> Inkl. GSW <sup>2)</sup> GSW 2013 nur für Dezember berücksichtigt



# Strategie für Nachhaltigkeit

Ein guter Ruf, eine klare Identität und eine stabile Unternehmenskultur sind Voraussetzung für dauerhaften wirtschaftlichen Erfolg. Die Basis dafür sind Werte, die unsere Mitarbeiter täglich leben – im Dialog mit Mietern, Partnern und anderen Anspruchsgruppen.



Für unsere Zukunftsstrategie haben wir ein klares Ziel definiert: Nachhaltiges Wachstum. Es wird bestimmt durch zwei Leistungsmerkmale, zwischen denen wir immer wieder den Ausgleich suchen und wahren müssen: Qualität und Effizienz. Als Basis und stetig weiterzuentwickelnde Voraussetzung dafür gilt uns – gerade in Zeiten des Wachstums – unsere Unternehmenskultur. Sie ist bestimmt von Werten und Verantwortung und über Jahre gewachsen. Sie weiterzuentwickeln, neue Mitarbeiter einzubeziehen und Transparenz wie Dialog verstärkt zu fördern und zu leben, ist derzeit unsere größte Aufgabe.

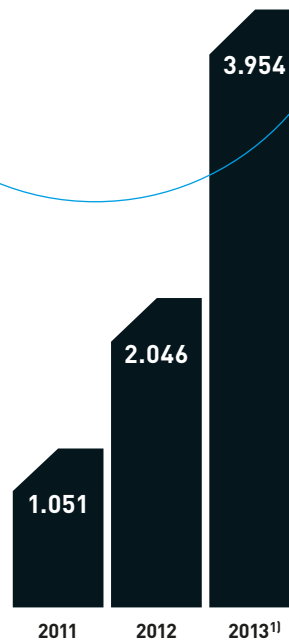
## MARKT-KAPITALISIERUNG

in EUR Mio.

Rund

# 9000

Stakeholder hat die Deutsche Wohnen Ende 2012 zu ihren Erwartungen an das Unternehmen befragt



<sup>1)</sup> Inkl. GSW  
Jeweils zum 31.12.

### NACHHALTIGKEIT ALS INVESTMENTASPEKT

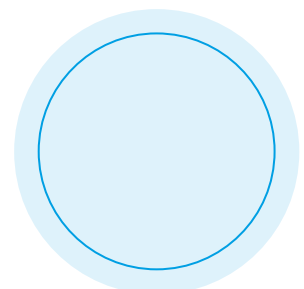
Die Bewertungen nachhaltigkeitsorientierter Ratingagenturen nehmen auch bei den Investoren der Deutsche Wohnen AG zusehends Einfluss auf die Entscheidungen. Darauf haben wir uns eingestellt – durch die strategische Verankerung von Nachhaltigkeit und die Erfassung der wesentlichen nichtfinanziellen Indikatoren. Sie bieten Analysten die Grundlage dafür, unseren Nachhaltigkeitsbeitrag zu bewerten und daraus Empfehlungen für Investoren abzuleiten. Schon heute hat die Deutsche Wohnen einen guten Ruf als wertbeständige Anlage und verantwortungsbewusst geführtes Unternehmen. Doch für Investoren zählt vor allem die Zukunftsperspektive. Und die ist bei der Deutsche Wohnen klar auf ein Wachstum ausgerichtet, das Werte wahrt und damit Wert schafft.

### Zentrale Herausforderungen

Das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu verwirklichen, ist kein politischer Anspruch, sondern ein großes gesellschaftliches Ziel. Es fordert alle Akteure, darunter vor allem die Wirtschaft. Das gilt auch für die Deutsche Wohnen als eines der größten Immobilienunternehmen in Europa.

Daraus ergeben sich für uns Chancen wie Risiken, mit denen wir umgehen müssen und wollen: So interessieren sich immer mehr Anleger für unsere Grundsätze und Werte sowie den Nachhaltigkeitsbeitrag, den wir erbringen. Dieser kann gerade in unserem Kerngeschäft beträchtlich sein. Denn der Zuzug in die Städte hält weiter an, sodass bezahlbarer Wohnraum dort knapper und umso gefragter wird. Darüber hinaus führt die demografische Entwicklung dazu, dass Deutschlands Bevölkerung älter wird und altersgerechtes Wohnen sowie verantwortungsbewusste Pflege in den Fokus der Bedürfnisse rücken.

Mit dem demografischen Wandel einher geht ein zunehmender Mangel an qualifizierten Nachwuchskräften. Um gute Mitarbeiter zu finden und zu binden, müssen wir uns als attraktiver Arbeitgeber erweisen. Und schließlich sind wir als Immobilienunternehmen zunehmend gefordert, zum Klimaschutz beizutragen und die politischen Ziele zur Umsetzung der Energiewende zu unterstützen.



# UNSERE HANDLUNGS- FELDER

Auf Basis der Ergebnisse einer repräsentativen Stakeholderbefragung Ende 2012 haben wir zentrale Handlungsfelder definiert, um unser Unternehmensziel „Nachhaltiges Wachstum“ zu verfolgen:

- **WIRTSCHAFTLICHE STABILITÄT**

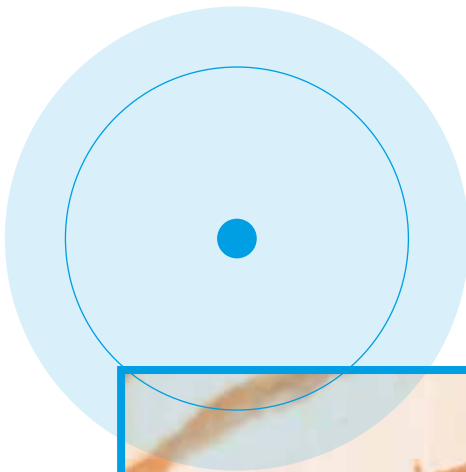
Auseinandersetzung mit zukünftigen Chancen und Risiken, Ertragsstärke und Profitabilität, regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung bei angemessen steigenden Mieten

- **MITARBEITERZUFRIEDENHEIT**

Leistungsgerechte Vergütung, attraktive Entwicklungs- und Karriereöglichkeiten, qualifizierte Ausbildung und Übernahme, Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit

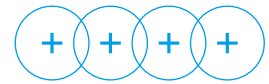
- **REPUTATION BEI KUNDEN UND GESELLSCHAFT**

Offene Unternehmenskultur und transparente Kommunikation, stete Erreichbarkeit für Mieter und Pflegeheimbewohner, Berücksichtigung des Umweltschutzes



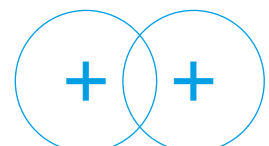
**Beständig**

Unsere wertorientierte Unternehmenskultur bildet das Fundament für nachhaltiges Wachstum.



# UNSER NACHHALTIGKEITS-PROGRAMM

HANDLUNGSFELD	ZIELE 2013	ZIELERREICHUNG 2013	ZIELE 2014
<b>VERANTWORTUNGSBEWUSSTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG</b>	Ausweitung der Datenerfassung	Ausweitung der Datenerfassung im Bestand	Definition weiterer wohnungswirtschaftlicher Nachhaltigkeitskennzahlen
	Qualifizierte Nachhaltigkeitsbericht-erstellung	Publikation Nachhaltigkeits-broschüre und GRI-Bericht (Level B)	Benennung eines Nachhaltigkeitsverantwortlichen/Erweiterung des Nachhaltigkeitsteams
	Benennung eines Nachhaltigkeits-koordinators	Einleitung der Übergabe an Referentin	Weiterführung des Stakeholderdialogs durch qualifizierte Veranstaltungsformate
<b>VERANTWORTUNG FÜR IMMOBILIENBESTAND UND DIENSTLEISTUNGEN</b>	Weitere Investitionen in Millionenhöhe	Investition von EUR 86,2 Mio. in Instandhaltung und Modernisierung (rund EUR 15/m²)	Definition von drei wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitskennzahlen im Bestand
	Ausweitung der Service Points	Neueröffnung von vier Service Points bzw. Vermietungsbüros	Integration der GSW
<b>VERANTWORTUNGSVOLLE PFLEGE UND BETREUUNG (KATHARINENHOF®)</b>	Qualitätssicherung und Verbesserung der Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherer (MDK)	Platzierung unter den Top 3 der 50 größten Heimbetreiber in Bezug auf MDK	Formulierung Nachhaltigkeits-ziele KATHARINENHOF®
	Anpassung des Managementmodells in Vorbereitung auf weiteres Wachstum	Etablierung neuer Institutionen für die Fach- und Persönlichkeitsentwicklung	Weiterführung des Engagements gegen Demenz
<b>MITARBEITERVERANTWORTUNG</b>	Ausbau der internen Kommunikation	Versand einer Nachhaltigkeits-broschüre an alle Mitarbeiter; vierteljährliche Veröffentlichung des Mitarbeiter-Newsletters „bruno“	Ausbau der Maßnahmen zu Mitarbeiterentwicklung und Talent Management
	Vergütung und Leistungsanreize	Systematische Erfassung der Bedürfnisse der Mitarbeiter	Durchführung einer Mitarbeiterbefragung
	Stärkung Beruf und Familie	Gutscheine anlässlich Hochzeit und Geburt	Ausbau des Angebots flexibler Arbeitszeitmodelle
<b>VERANTWORTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT</b>	Prüfung der Aktivitäten und ggf. Fokussierung	Fortführung der finanziellen Förderung von Bildungs- und Sozialprojekten im Umfeld der Bestände Hochwasserspende für Magdeburg	Weitere Stärkung des Wohnumfeldes durch Förderung von Sozial- und Bildungsprojekten
<b>UMWELT- UND KLIMASCHUTZ</b>	Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung in den Beständen	Vollständige Erfassung des Hausstrombedarfs Pilotprojekt zur Erfassung des Wasser- und Heizenergieverbrauchs für 52.500 m² Wohnfläche Berechnung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung in den Beständen
	Ausweitung der Datenerfassung der Verwaltungsstandorte	Ermittlung der Energie- und Wasserverbräuche für bis zu 85% der Fläche sowie einen KATHARINENHOF®-Standort Berechnung der CO <sub>2</sub> -Emissionen	Weitere Ausweitung der Datenerfassung der Verwaltungsstandorte Analyse des Energieeffizienzpotenzials im Bestand durch neu gegründete G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH Einbeziehung ökologischer Kriterien bei Neubau sowie Instandhaltung und Modernisierung (z. B. umweltschonende Materialien)



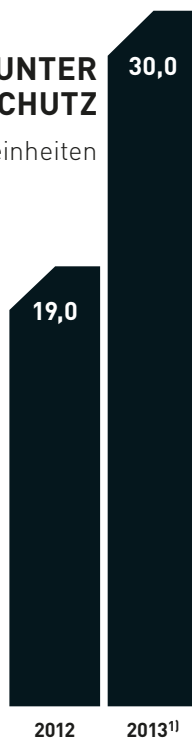


# Historie trifft Moderne

Mit der Elstaler Eisenbahnersiedlung saniert die Deutsche Wohnen aktuell ein denkmalgeschütztes Quartier nach energetischen Maßstäben. Die ersten neuen Mieter sind Ende 2013 eingezogen.

## BESTAND UNTER DENKMALSCHUTZ

in Tsd. Wohneinheiten



<sup>1)</sup> Inkl. GSW

Von den Fassaden bröckelte der Putz, Fensterläden hingen schief in der Verankerung, in den Vorgärten wucherte Unkraut. Vom einstigen Charme der Elstaler Eisenbahnersiedlung war nicht viel übrig, als die Deutsche Wohnen 2006 das historische Quartier in der Gemeinde Wustermark westlich von Berlin übernahm.

Dabei galt es einst als architektonisches Vorzeigeprojekt. Erbaut in den 1920er- und 1930er-Jahren des vorigen Jahrhunderts für Mitarbeiter des Wustermarker Verschiebebahnhofs, folgt die Siedlung dem Konzept der Gartenstadt – einer kleinen, in sich geschlossenen Stadt. Sie umfasst 39 Mehrfamilienhäuser mit je vier Wohnungen. Zu jedem Haus gehört ein 400 bis 500 Quadratmeter großes Gartengrundstück, ehemalige Kleinviehställe verbinden die einzelnen Gebäude miteinander. Im Jahr 1993 wurde die Elstaler Eisenbahnersiedlung unter Denkmalschutz gestellt, doch die Gemäuer verfielen, die Wohnqualität sank. Viele Bewohner zogen nach und nach aus.

### Renaissance eines Vorzeigeprojekts

Nun fahren wieder Möbelwagen in Richtung Elstal: Ende 2013 bezogen die ersten Mieter die von der Deutsche Wohnen umfangreich und denkmalgerecht sanierten Wohnungen der historischen Siedlung. Begonnen hatten die Arbeiten zu ihrer Sanierung und Modernisierung im Juli 2013. Innerhalb weniger Monate wurden im ersten Bauabschnitt insgesamt 28 Wohneinheiten in der südlichen Schulstraße fertiggestellt. Interessenten für die Wohnungen mit einer Größe zwischen 55 und 80 Quadratmetern und großem Gartenanteil fanden sich auf Anhieb. Bis Ende 2013 waren alle vermietet. Viele der neuen Bewohner stammen aus der näheren Umgebung; die regionale Verbundenheit der Menschen in der Gemeinde Wustermark ist groß.





Knapp EUR



Mio. investiert die Deutsche Wohnen bis Anfang 2016 in die Komplettsanierung der historischen Elstal-Siedlung

## Bewahrend

Architektonisches Erbe zu erhalten, zählt die Deutsche Wohnen zu ihrer Verantwortung.

Bei der Komplettsanierung des Quartiers arbeitete die Deutsche Wohnen eng mit der Denkmalpflege zusammen. Gemeinsam mit einer Restauratorin wurde ein Konzept entwickelt, das die denkmalpflegerischen Anforderungen mit dem Anspruch einer energetischen Sanierung verknüpft. Die einzelnen Maßnahmen wurden mit Vertretern des Denkmalamtes durchgesprochen. „Die Abstimmungen verliefen sehr konstruktiv und ziel führend“, sagt Eike Petersen, Projektleiterin bei der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Erfahrung im Umbau von denkmalgeschütztem Bestand sammelte die Deutsche Wohnen über viele Jahre hinweg als Eigentümerin von (inkl. GSW) rund 30.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz – unter anderem von vier Siedlungen der Berliner Moderne, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählen.

### Denkmalgerecht und klimaschonend

In der Elstaler Eisenbahnersiedlung stattete die Deutsche Wohnen die Dächer und Keller der Häuser mit einer effektiven Wärmedämmung aus. Holzisolierte Fenster, die nach historischem Vorbild gefertigt wurden, ersetzen die einfach verglasten Kastendoppelfenster. Sämtliche Wohnungen erhielten neue Bäder sowie eine Zentralheizung. Grenzen setzte der Denkmalschutz bei der energetischen Ertüchtigung der Außenwände: „Eine Dämmung würde die Ästhetik der Häuser stark verändern“, sagt Petersen. Deshalb wurde darauf verzichtet.



## Konstruktiv

Eike Petersen,  
Projektleiterin bei  
der Deutsche Wohnen,  
koordinierte die  
Sanierung in Elstal.

### KOOPERATION MIT DENKMALSCHUTZBEHÖRDEN

Als Eigentümerin zahlreicher denkmalgeschützter Quartiere pflegt die Deutsche Wohnen einen engen Kontakt zu den Denkmalschutzbehörden. Seit 2011 nimmt sie als einzige Eigentümervertreterin regelmäßig an den Sitzungen einer „Denkmalsrunde“ im Landesdenkmalamt in Berlin teil. Neben der Stadt Berlin sind dort auch die Bauhausstädte Weimar und Dessau vertreten. Ein aktuelles Beispiel für das denkmalpflegerische Engagement der Deutsche Wohnen ist die Wiederherstellung eines historischen Schriftzugs an einer Gebäudefassade in der Wohnstadt Carl Legien im Berliner Ortsteil Prenzlauer Berg. Anlass war das 90-jährige Jubiläum der GEHAG im Jahr 2014.

EUR



Mio. investierte  
die Deutsche Wohnen 2013  
in die Instandhaltung und  
Modernisierung denkmal-  
geschützter Bauten  
(ohne GSW)

Die Fassaden der sanierten Häuser tragen nach historischer Vorlage heute wieder einen rötlichen Schleppputz. Die Dacheindeckungen wurden erneuert, verfallene Hauseingänge und Treppenhäuser instandgesetzt.

Bis 2016 investiert die Deutsche Wohnen insgesamt knapp EUR 15 Mio. in die Sanierung der Elstaler Eisenbahnersiedlung. Das rund 53.000 Quadratmeter große Gelände umfasst 130 Wohneinheiten, deren Umbau in drei Bauabschnitten erfolgt. Die Arbeiten zum zweiten Abschnitt begannen im April 2014 und dauern voraussichtlich bis Ende des Jahres. Saniert werden dabei 40 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten rund um den Karl-Liebknecht-Platz. Der frühere Marktplatz mit einer evangelischen Kirche im Zentrum soll wieder ein belebtes Ortszentrum werden. „Der Platz, umgeben von wertvoller Bausubstanz, hat eine ganz besondere Ausstrahlung. Dies gilt es zu bewahren, zu pflegen und weiterzuentwickeln“, sagt Petersen. Für die Gewerbeeinheiten werden aktuell Händler für die Nahversorgung, Gastronomen sowie Künstler und Dienstleister gesucht. Zwei Mieter stehen bereits fest: die Gemeinde Wustermark sowie der Historia Elstal e.V., ein Förderverein zur Heimatkunde und -pflege.

### Platz für Familien

Die 15 privaten Mieter, die bis zu Beginn der Sanierungsarbeiten des zweiten Bauabschnitts rund um den Marktplatz gewohnt haben, sind während des Umbaus ihres Hauses – in der Regel vier Wochen – in einer nahe gelegenen Pension untergebracht. Die Kosten dafür trägt die Deutsche Wohnen. Wie bei all ihren Bauprojekten legt sie auch in Elstal Wert auf eine mieterfreundliche Sanierung. Im persönlichen Gespräch wurde jeder einzelne Mieter über die Arbeiten und die Mietkosten nach der Sanierung informiert. Alle Mietverhältnisse haben Bestandsschutz.





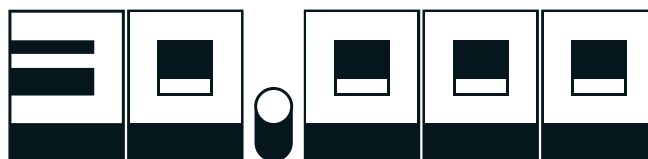
Mit der Gemeinde Wustermark steht die Deutsche Wohnen in engem und kooperativem Austausch. Um eine attraktive Wohnumgebung für die neuen Mieter zu schaffen, investierte die Gemeinde in die Infrastruktur: Fahrbahn und Gehwege der anliegenden Schulstraße wurden in terminlicher Abstimmung mit der Deutsche Wohnen 2013 komplett saniert. Bis 2016 ist vorgesehen, auch den Marktplatz und eine weitere Straße der Eisenbahnersiedlung zu sanieren – und in diesem Zuge auch die Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen zu erneuern.

### Erfolgsstory für die Gemeinde

Holger Schreiber, Bürgermeister der Gemeinde Wustermark, ist begeistert, wie das historische Quartier Stück für Stück seinen Charme zurückerlangt: „Das bisher erreichte Sanierungsergebnis sehe ich mit Stolz und kann feststellen, dass sich unser gemeinsames großes Engagement hier in Elstal als Erfolgsstory für die Einwohner entwickelt.“ Insbesondere Familien sollen in der sanierten Eisenbahnersiedlung künftig ein attraktives und bezahlbares Zuhause finden.

Für den dritten Bauabschnitt, der Anfang 2016 abgeschlossen sein soll, klärt die Deutsche Wohnen aktuell noch verschiedene Grundrissvarianten – und hat vor Ort bereits ein neues Projekt im Visier. Kürzlich erwarb das Unternehmen ein 7.000 Quadratmeter großes Grundstück in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnersiedlung. Noch ist die Nutzung unklar. Ein Option wäre, Wohnungen zu errichten, die in das denkmalgeschützte Ensemble passen. Die Attraktivität von Elstal als familienfreundlicher Berliner Vorort dürfte damit weiter steigen.

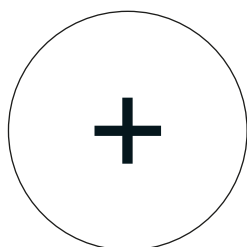
### Rund

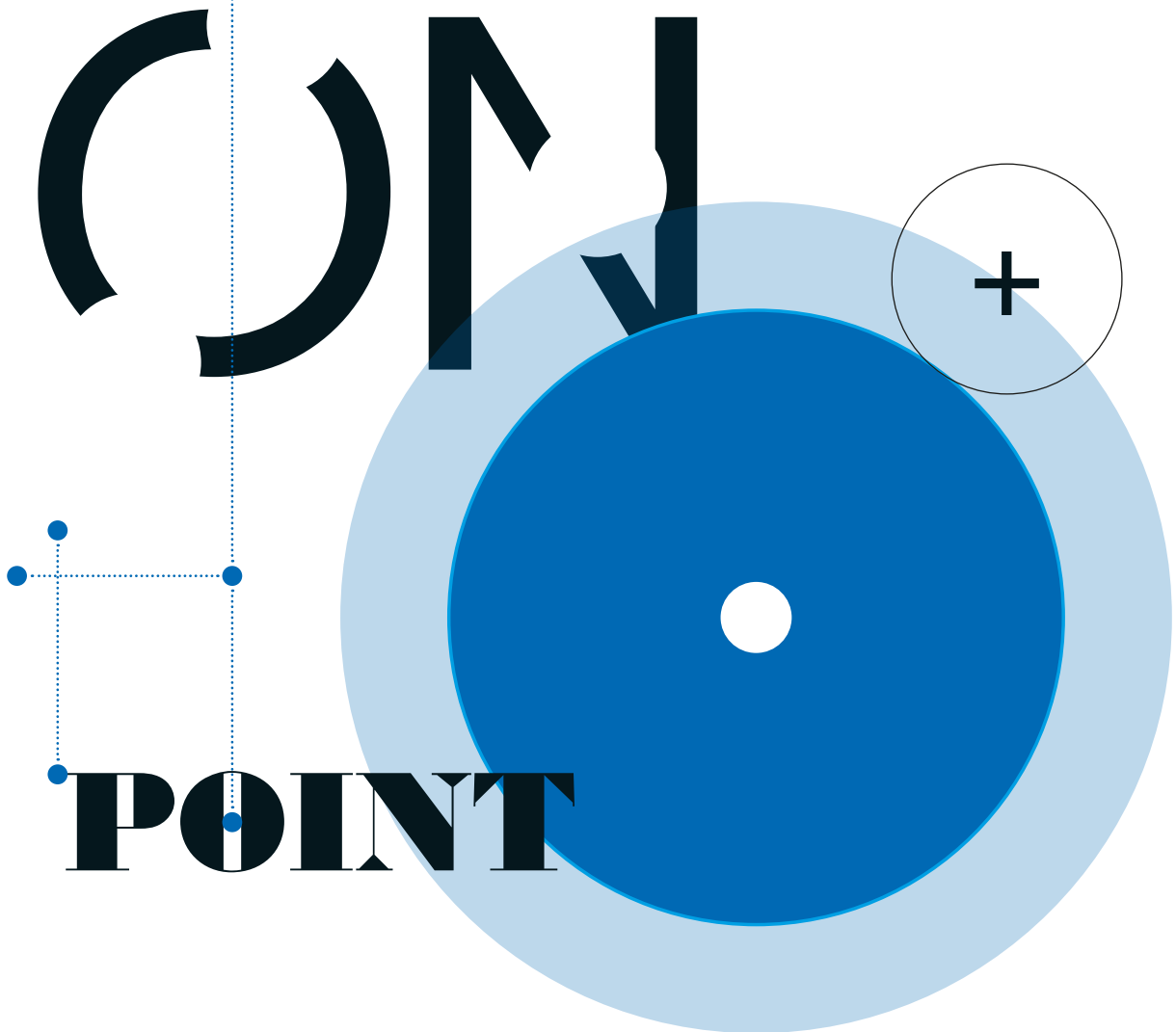


Einheiten der Deutsche Wohnen stehen unter Denkmalschutz (inkl. GSW), die meisten davon in Berlin

### URBAN INTERVENTION AWARD BERLIN

Zum zweiten Mal verlieh die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dezember 2013 den „Urban Intervention Award“. Der vom Land Berlin alle drei Jahre vergebene Preis würdigt Architekturprojekte, die zur Verbesserung der urbanen Lebensqualität beitragen. Ausgelobt wird er in Zusammenarbeit mit der Deutsche Wohnen, die auch die Preisgelder in Höhe von jeweils EUR 3.000 stiftet. Neben den Siegern in den bestehenden Kategorien „Built“ und „Temporary“ wurde erstmals auch ein Projekt in der Kategorie „Living“ prämiert. Der neue Berliner „Wohnungs-Oscar“ ging an ein kleines, ebenso innovatives wie soziales Projekt: VinziRast-mittendrin ist ein barockes Haus aus dem 18. Jahrhundert im Zentrum von Wien, das die Vinzenzgemeinschaft St. Stephan und Studierende der Wiener Universitäten zum Wohnhaus für Studenten und Obdachlose umgebaut haben. Sie leben in zehn halböffentlichen Wohngemeinschaften zusammen und sollen so voneinander lernen und sich gegenseitig stützen. Betreut wird das Wohnprojekt von ehrenamtlichen Sozialarbeitern. Im Erdgeschoss des attraktiven Gebäudes befindet sich ein Café, das einfaches und preiswertes Essen bietet.





## QUARTIER MIT HERZ UND SCHNAUZE

Der einstige Berliner Problembezirk Marzahn-Hellersdorf entwickelt sich. Dazu trägt auch die Deutsche Wohnen bei – mit einer sorgfältigen Belegungspolitik ihres Bestands sowie dem engen persönlichen Kontakt zu Mietern, Interessenten und Vertretern des Bezirks.

„Herzlich willkommen!“ Stefanie Steinfurth überreicht einer jungen Frau die Deutsche Wohnen Tasche mit ihrem neuen Mietvertrag. Um gerade mal 10 Uhr verlässt an diesem Tag bereits die dritte neue Mieterin den Service Point der Deutsche Wohnen im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Wartebereich ist gefüllt mit Mietern und Interessenten. Stimmengewirr durchzieht den Raum. „Donnerstag ist Mietersprechtag, da ist hier besonders viel los“, erklärt Service Point-Leiterin Steinfurth, die aufgrund des hohen Aufkommens an diesem Tag ihre Kollegin unterstützt.

Für die Zweizimmerwohnung, die sie soeben vermietet hat, waren mehr als 80 Bewerbungen eingegangen. Aber auch große Wohnungen, die noch vor einigen Jahren schwer zu vermarkten waren, erfreuen sich zunehmender Beliebtheit – insbesondere bei Familien aus innerstädtischen Bezirken. Die Zeiten, in denen der Stadtteil als unattraktiv galt, sind vorbei. Lag die Leerstandsquote in Hellersdorf vor zehn Jahren noch bei bis zu 15%, beträgt sie im dortigen Bestand der Deutsche Wohnen aktuell nur 2,8%. Die ostdeutsche Großwohnsiedlung im Plattenbau-Stil hat ihr Image als graue Maus abgestreift. Denn die „Platte“ als grauer, anonymer Betonklotz war gestern. Heute bestimmen großzügige Grünflächen, zahlreiche Spielplätze, bezahlbare Mieten und gut sanierte, farbenfrohe Bestände das Bild in Hellersdorf.

# 4,87

EUR pro m<sup>2</sup> beträgt die Vertragsmiete  
in Marzahn-Hellersdorf durchschnittlich

## Engagiert

„Die Hellersdorfer haben eine sehr direkte Art – die typische Berliner Schnauze. Aber wenn man Klartext spricht und auch mal gegenhält, versteht man sich sehr gut mit ihnen“, erzählt die gebürtige Mainzerin Stefanie Steinfurth. In Hellersdorf kümmern sich 16 Mitarbeiter der Deutsche Wohnen vor Ort um die Belange von Mietern und Interessenten.

## Persönlich

Stefanie Steinfurth  
leitet den Service Point  
Hellersdorf der  
Deutsche Wohnen.

Der Bestand der Deutsche Wohnen in Marzahn-Hellersdorf umfasst aktuell rund 8.700 Wohnungen sowie weitere 3.400 Einheiten im angrenzenden Lichtenberg. Für die Präsenz vor Ort eröffnete das Unternehmen im April 2013 den Service Point Hellersdorf in der Stollberger Straße. Aufgrund des starken Bestandswachstums folgte Anfang 2014 ein weiterer Service Point, nur wenige Kilometer entfernt in der Hellersdorfer Promenade.

### Soziale Herausforderungen im Griff

Als neuer großer Nachbar hat die Deutsche Wohnen von Anfang an aktiv den Kontakt zur lokalen Wirtschaft und Politik sowie zu sozialen Institutionen vor Ort gesucht. In zahlreichen persönlichen Gesprächen erfährt Steinfurth von sozialen Herausforderungen, Ansprüchen und Wünschen. Im Sozialstrukturatlas Berlin 2013 belegt der Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei fast allen Belastungsindikatoren hintere Plätze. „Das hat auf uns als Wohnungsunternehmen natürlich Einfluss“, meint Steinfurth.

So gibt es im Bezirk auf der einen Seite viele Mieter, die schon lange hier leben und sich für ihre Umgebung verantwortlich fühlen. Anderen wiederum fehlt die Identifikation mit dem Quartier. Die Deutsche Wohnen setzt auf eine Doppelstrategie: Sie achtet streng darauf, dass die Hausordnung durchgesetzt wird und es keine Belästigungen durch Lärm, Müll oder Ähnliches gibt. „Persönliche Gespräche meiner Mitarbeiter mit zerstrittenen Mietern beruhigen die Gemüter“, erzählt Steinfurth. Gleichzeitig stärkt die Deutsche Wohnen die Mieter und Institutionen, die sich für ein faires Miteinander einsetzen, und stabilisiert so nach und nach die Quartiere.

# 8.700

Wohnungen umfasst der Bestand  
in Marzahn-Hellersdorf



## Attraktiv

Gut sanierte Bestände  
und großzügige  
Grünflächen prägen  
heute die „Platte“  
in Hellersdorf.

## WOHNEINHEITEN IM GROSSRAUM BERLIN

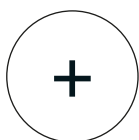


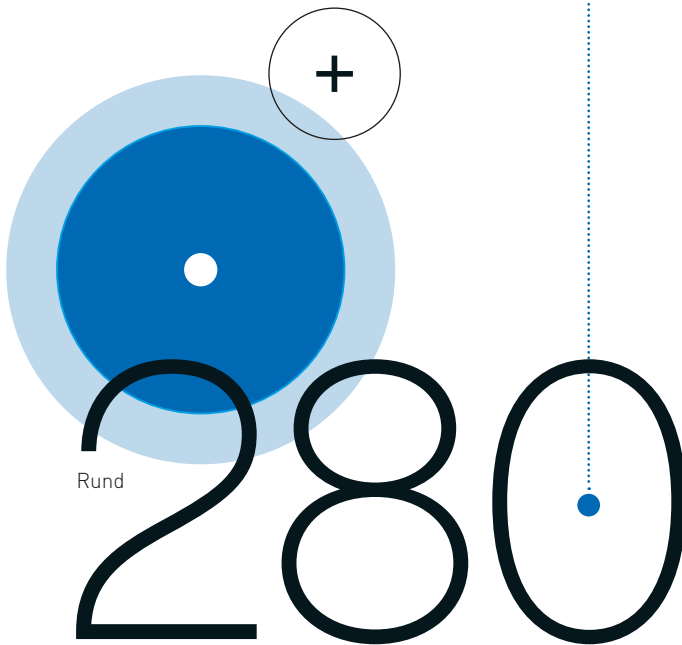
### Die Mischung macht's

Der Ansatz zeigt erste Erfolge. Im Mai 2014 veranstalteten die Deutsche Wohnen und der Bezirk Marzahn-Hellersdorf gemeinsam ein Lesefest mit einem umfangreichen Bildungs- und Unterhaltungsangebot für große und kleine Besucher. Anlass war das 20-jährige Jubiläum der „Mittelpunktbibliothek Ehm Welk“ – ein wichtiger Mieter der Deutsche Wohnen. Ein weiterer Baustein zur Aufwertung des Quartiers ist die Ansiedelung von Gewerbe. Durch Mietermäßigungen versucht die Deutsche Wohnen, soziale Einrichtungen und Künstler für den Bezirk zu gewinnen. Mit Erfolg: Die Jugendeinrichtung U5 mietete Räume im Boulevard Kastanienallee an, eine weitere Begegnungsstätte des Bezirks schloss im August 2014 einen Mietvertrag ab. Auch wichtige Versorgungsleistungen wie Ärzte konnten nach und nach geworben werden. In den kommenden Jahren investiert die Deutsche Wohnen zudem EUR 20 Mio. in die familienfreundliche Sanierung des Quartiers rund um die Hellersdorfer Promenade.

Das wichtigste, von Wohnungsbaugesellschaften aber gelegentlich vernachlässigte Instrument zur Aufwertung eines Quartiers ist die bewusste Auswahl der Mieter. Werden Wohnanlagen in der Eile oder im Sinne kurzfristiger Vermietungserfolge falsch besetzt, dauert es oft Jahre, wieder eine funktionierende Nachbarschaft zu schaffen. Die richtige Mischung macht's: Jung und Alt, Singles und Familien, Erwerbstätige, Selbständige und Arbeitslose. Was einleuchtend klingt, verlangt in der Praxis viel Fingerspitzengefühl. Die mit der Vermietung betrauten Mitarbeiter der Deutsche Wohnen sitzen daher im lokalen Service Point und nicht in der Zentrale. Sie kennen das Quartier und wissen, welche Wohnungen nachgefragt sind und welche Neu- und Altmietern zusammenpassen. Gemeinsam stimmen Vermieter und Kundenbetreuer den richtigen Mix ab.

**Mieter müssen  
zusammenpassen:  
Der Stärkere hilft  
dem Schwächeren  
und Probleme löst  
man in der Haus-  
gemeinschaft. Bei der  
Belegung ist dafür  
Menschenkenntnis  
gefragt.**





Besucher zählt der Service Point Hellersdorf an belebten Tagen

### Gefragt als Schlichter und Berater

Alle Streitigkeiten kann freilich auch eine sorgfältige Belegungspolitik nicht verhindern. Im Service Point Hellersdorf beschwert sich gerade ein älterer Herr lautstark über die Waschmaschine, die nachts in der angrenzenden Wohnung läuft. Stefanie Steinfurth schlägt ein gemeinsames Treffen mit dem Nachbarn vor. In Fällen wie diesen ist sie als Schlichterin gefragt, manchmal auch als Psychologin. Grundsätzlich vertraut sie auf die Verantwortung der Mieter, gemeinsam eine Lösung zu finden. „Häufig hilft auch das persönliche Gespräch, um die Gemüter zu beruhigen. Nur wenn es eskaliert, entscheiden wir“, sagt die Service Point-Leiterin.

Kein seltener Fall in Hellersdorf sind Mietrückstände. „Viele Schuldner versuchen, uns bei finanziellen Problemen mit einer Vogel-Strauß-Taktik aus dem Weg zu gehen“, erzählt Steinfurth. Die Deutsche Wohnen setzt in diesem Fall Wohnberater ein: Sie sprechen mit den Mietern und stellen auf Wunsch Kontakt zu einer Schuldnerberatung her. Je nach Situation wird eine Ratenzahlung vereinbart oder eine kleinere, günstigere Wohnung vermittelt. „Dieses Vorgehen hilft beiden Parteien: Der Mieter bekommt seine finanzielle Situation besser in den Griff und wir sparen uns rechtliche Auseinandersetzungen“, begründet Steinfurth.

Zahlreiche Gespräche, Telefonate und E-Mails später verabschiedet sie den für diesen Tag letzten Besucher des Hellersdorfer Service Points. Insgesamt 16 neue Mieter wurden begrüßt sowie rund 280 Besucher zu verschiedenen Anliegen beraten. Keine Frage: Hellersdorf ist für Mieter mittlerweile attraktiv.

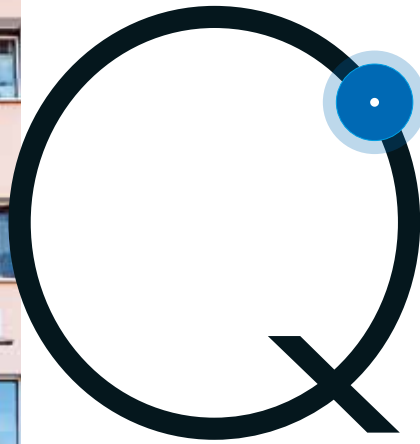
**Gemeinsam überlegen,  
statt sofort zu kündigen:  
Bei Mietschulden setzt  
die Deutsche Wohnen  
Berater ein, die zusam-  
men mit den Mietern  
Lösungen für ihre finan-  
ziellen Probleme suchen.**





## Gefragt

Insbesondere kleinere Wohnungen sind in Hellersdorf aktuell sehr begehrt.



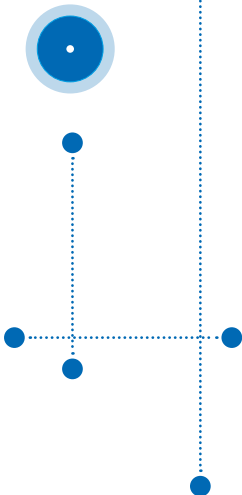
# Quartier mit Herz

## FOKUS HELLERSDORF

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt am östlichen Rand von Berlin. Er setzt sich zusammen aus den fünf ehemaligen Dörfern Biesdorf, Hellersdorf, Kaulsdorf, Marzahn und Mahlsdorf. Auf einer Fläche von 6.185 Hektar leben hier rund 250.000 Einwohner. Während Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf insbesondere durch zusammenhängende Siedlungs- und Einfamilienhausgebiete geprägt sind, dominieren in Marzahn und Hellersdorf moderne Großwohnsiedlungen. Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet in dem Bezirk rund 8.700 Wohnungen und unterhält zwei Service Points.

## MIETVERTRAGSKLAUSEL GEGEN RECHTS

Marzahn-Hellersdorf galt lange Zeit als sozialer Brennpunkt, erst in den vergangenen Jahren verbesserte sich das Image. Im Sommer 2013 sorgten rechtsextreme Gruppen mit Demonstrationen und Protesten gegen die Eröffnung eines Flüchtlingsheims jedoch wieder für überregionale Schlagzeilen. Als Reaktion darauf formierte sich im Bezirk eine breite Bewegung aus Vertretern von Lokalpolitik, gesellschaftlichen Gruppen und Wirtschaft, die Stellung gegen Rechtsextremismus bezieht. Auch die Deutsche Wohnen spricht sich klar gegen Rechtsextremismus und Rassismus aus: Die Hellersdorfer Service Points haben Klauseln in ihre Gewerbemietverträge aufgenommen, die es Gewerbemietern verbieten, Produkte mit rechtsextremen, rassistischen und antisemitischen Inhalten zu verkaufen. Zudem ist es untersagt, Räume für Versammlungen oder Veranstaltungen zu nutzen, auf denen rechtsextremes, rassistisches und antisemitisches Gedankengut verbreitet oder dargestellt wird.



Die eigenen Mitarbeiter zu binden, ist in Zeiten des Fachkräftemangels entscheidend für unternehmerischen Erfolg. Die Deutsche Wohnen setzt auf individuelle Entwicklungsmöglichkeiten, transparente Kommunikation und Unterstützung dabei, Beruf und Familie gut miteinander zu vereinbaren.

Interessante Aufgaben, faire Bezahlung und ein gutes Betriebsklima – früher genügte das, um als Arbeitgeber gefragt zu sein. Doch der Arbeitsmarkt hat sich gewandelt. Der demografische Wandel führt hierzulande mittelfristig zu einem Mangel an Fachkräften. Bei der Deutsche Wohnen macht er sich bereits bemerkbar: Die Zahl der Bewerber auf offene Stellen sinkt, der Aufwand für die Besetzung steigt.

Zugleich erweisen sich die Mitarbeiter als wechselbereit. Die Fluktuation in der Belegschaft ist 2013 gestiegen, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit gesunken. „Damit stellte sich auch für uns die Frage, was wir unseren Mitarbeitern bieten können“, sagt Jörn Mittag, Manager Human Resources bei der Deutsche Wohnen.

POSITION MIT  
AUSSICHT







## Langfristig

Jörn Mittag, Manager Human Resources bei der Deutsche Wohnen, will Mitarbeiter binden.

### Perspektiven im Unternehmen

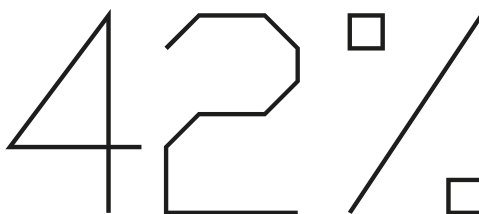
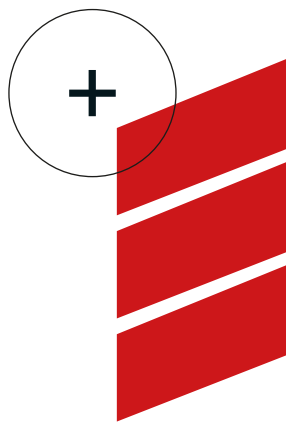
Die konsequente Antwort lautet: Eigene Talente fördern und mit beruflichen Perspektiven und attraktiven Leistungen langfristig an das Unternehmen binden. Zum September 2013 starteten 14 Jugendliche ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau bei der Deutsche Wohnen. Sie erwerben dabei Schlüsselqualifikationen für alle zentralen Bereiche des Unternehmens – vom Quartiersmanagement über das Beschaffungs- und Beteiligungsmanagement bis hin zu infrastrukturellen Diensten. „Im Sinne eines Talent Managements prüfen wir zudem, Traineeships für Hochschulabsolventen anzubieten“, sagt Mittag. Auch die Zusammenarbeit mit Hochschulen soll intensiviert werden.

Im Arbeitsalltag haben die Mitarbeiter dank flacher Hierarchien viel Entscheidungsspielraum. Klarheit über ihre Anforderungen und Perspektiven in dem wachsenden Unternehmen erhalten sie über regelmäßige Gespräche, klare Rollenbeschreibungen und individuelle Zielvereinbarungen. Unterstützt werden die Mitarbeiter in ihrer individuellen Entwicklung durch ein breites Weiterbildungsangebot. Erfolgsabhängige Gehaltskomponenten sorgen dafür, dass sich Leistung für den Einzelnen lohnt.

### Ein Mehr für Leistung und Gesundheit

Wertschätzung für die Mitarbeiter in ihrer individuellen Lebenssituation drückt die Deutsche Wohnen seit Januar 2014 über weitere freiwillige Leistungen aus. Gutscheine zur Hochzeit oder zur Geburt eines Kindes zählen ebenso dazu wie zwei Tage Sonderurlaub bei einem Todesfall in der Familie. Auch die Gesundheitsförderung wurde ausgebaut. Alle zwei Monate gibt es ein kostenloses Obstbuffet am Arbeitsplatz, viermal im Jahr einen Gesundheitstag mit Vorsorgeaktionen einer Betriebskrankenkasse und kostenlosen Massagen. Beteiligen sich die Mitarbeiter aktiv an Sportveranstaltungen, erwerben sie Bonuspunkte, für die sie am Jahresende Gutscheine erhalten, beispielsweise für Sportgeschäfte.

Eine Sonderprämie in Höhe von EUR 1.500 erhalten – eine gute Bewertung durch ihre Schützlinge vorausgesetzt – künftig die insgesamt 60 Ausbildungsbeauftragten des Unternehmens. Sie üben ihre Funktion freiwillig und zusätzlich zu ihren eigentlichen Aufgaben aus.



42% der Mitarbeiter sind jünger als 35 Jahre



## Vereinbar

Verschiedene Arbeitszeitmodelle verschaffen den Mitarbeitern mehr Flexibilität.

### Offenes Ohr für Mitarbeiter

Als wachsendes Unternehmen ist die Deutsche Wohnen darum bemüht, ihre Mitarbeiter eng in Entscheidungen und Entwicklungen einzubinden. „Wichtig ist uns auch, ihre Bedürfnisse zu kennen“, sagt Personalmanager Mittag. Eine unternehmensweit und anonym durchgeführte Mitarbeiterbefragung im April 2014 dient als Stimmungsbarometer und ermöglicht Rückschlüsse auf die Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeiter. Zugleich soll sie Verbesserungspotenziale aufzeigen. Die Befragung findet künftig regelmäßig statt.

Ein bereits seit Jahren bewährtes Instrument zur Beteiligung der Mitarbeiter ist die Fokusgruppe. Ihre 22 Mitglieder repräsentieren die verschiedenen Bereiche, Standorte und Unternehmen der Deutsche Wohnen und treffen sich zweimal im Jahr in Berlin. Dort diskutieren sie offene oder strittige Themen, bei Bedarf wird auch der Vorstandsvorsitzende hinzugezogen. Während des Jahres tauscht sich die Fokusgruppe in einem geschlossenen Intranet-Forum aus.

### Beruf und Familie im Einklang

Die Attraktivität eines Arbeitgebers bemisst sich heute auch daran, wie gut er es ermöglicht, Beruf und Familie miteinander zu vereinen. Ein Anteil von 46% Frauen in Führungspositionen (exkl. KATHARINENHOF®) belegt, dass bei der Deutsche Wohnen die verschiedenen Arbeitszeitmodelle auf allen Ebenen wirken. Denn noch sind es vorwiegend Frauen, die mangels Unterstützung häufig auf eine Führungsposition verzichten. Mit speziellen Eltern-Kind-Büros an den Standorten Berlin und Frankfurt am Main hat die Deutsche Wohnen einen kleinen Kulturwandel eingeläutet. Der könnte sich künftig auszahlen. Denn auch Männern wird es immer wichtiger, Beruf und Familie zu vereinbaren. ████████████████████



Das Wachstum mitgestalten: Über die etablierte Fokusgruppe und eine fortan regelmäßige Befragung können die Mitarbeiter der Deutsche Wohnen ihre Anregungen und Kritik aktiv einbringen.

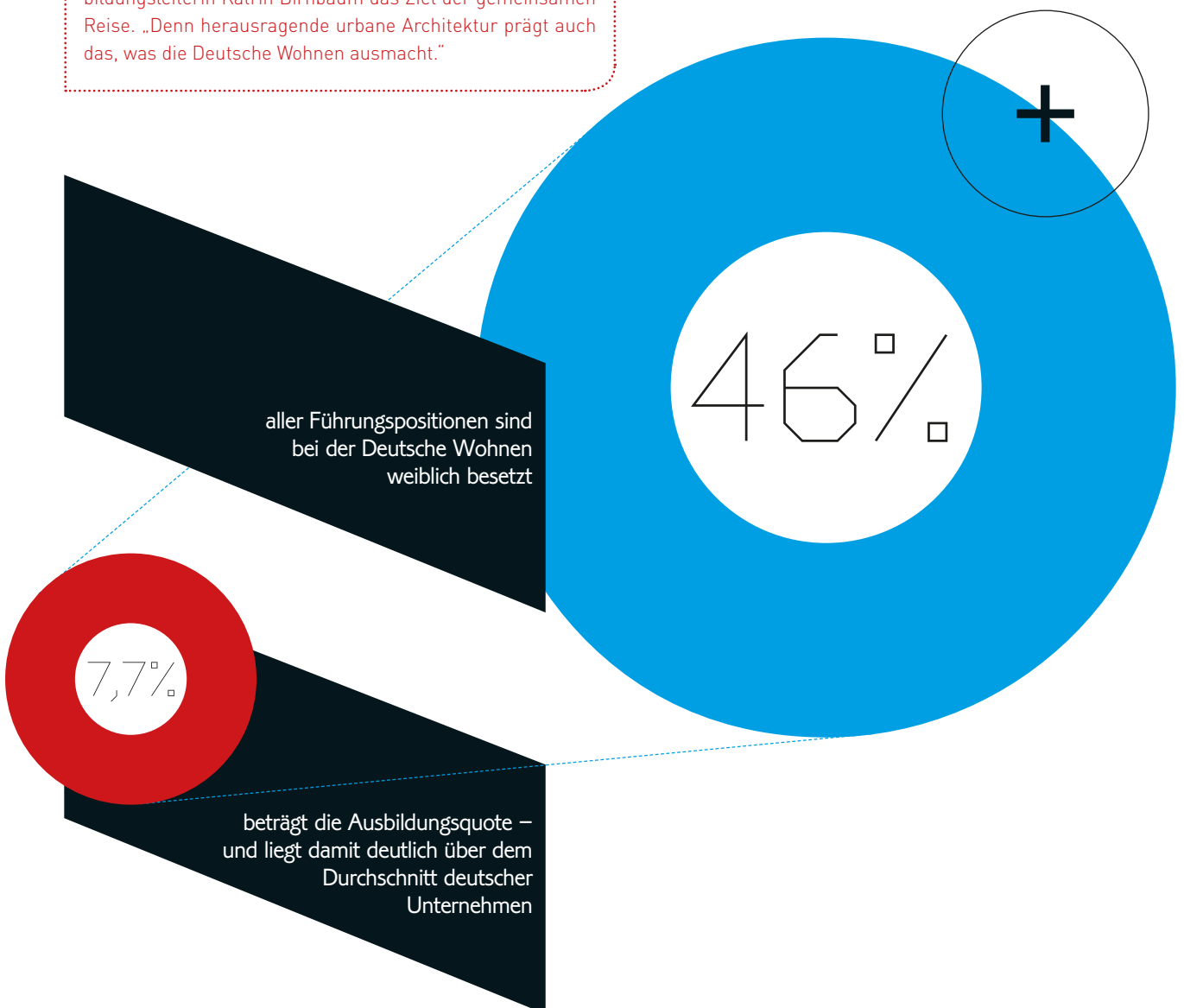
### BRUNO FÜR MEHR TRANSPARENZ

Mit „bruno“ verstärkt die Deutsche Wohnen ihre interne Kommunikation: Der vierteljährliche Newsletter informiert die Mitarbeiter des Unternehmens seit Oktober 2013 über aktuelle Entwicklungen und gibt in Interviews vertiefende Einblicke. Zudem informiert er über das soziale Engagement des Unternehmens und stellt Kollegen vor. Damit unterstützt „bruno“ auch bei der Integration neuer Mitarbeiter. Namensgeber für den Newsletter ist Bruno Taut. Der Hausarchitekt der 1924 gegründeten GEHAG hat einen großen Teil der heutigen Bestände der Deutsche Wohnen entworfen.

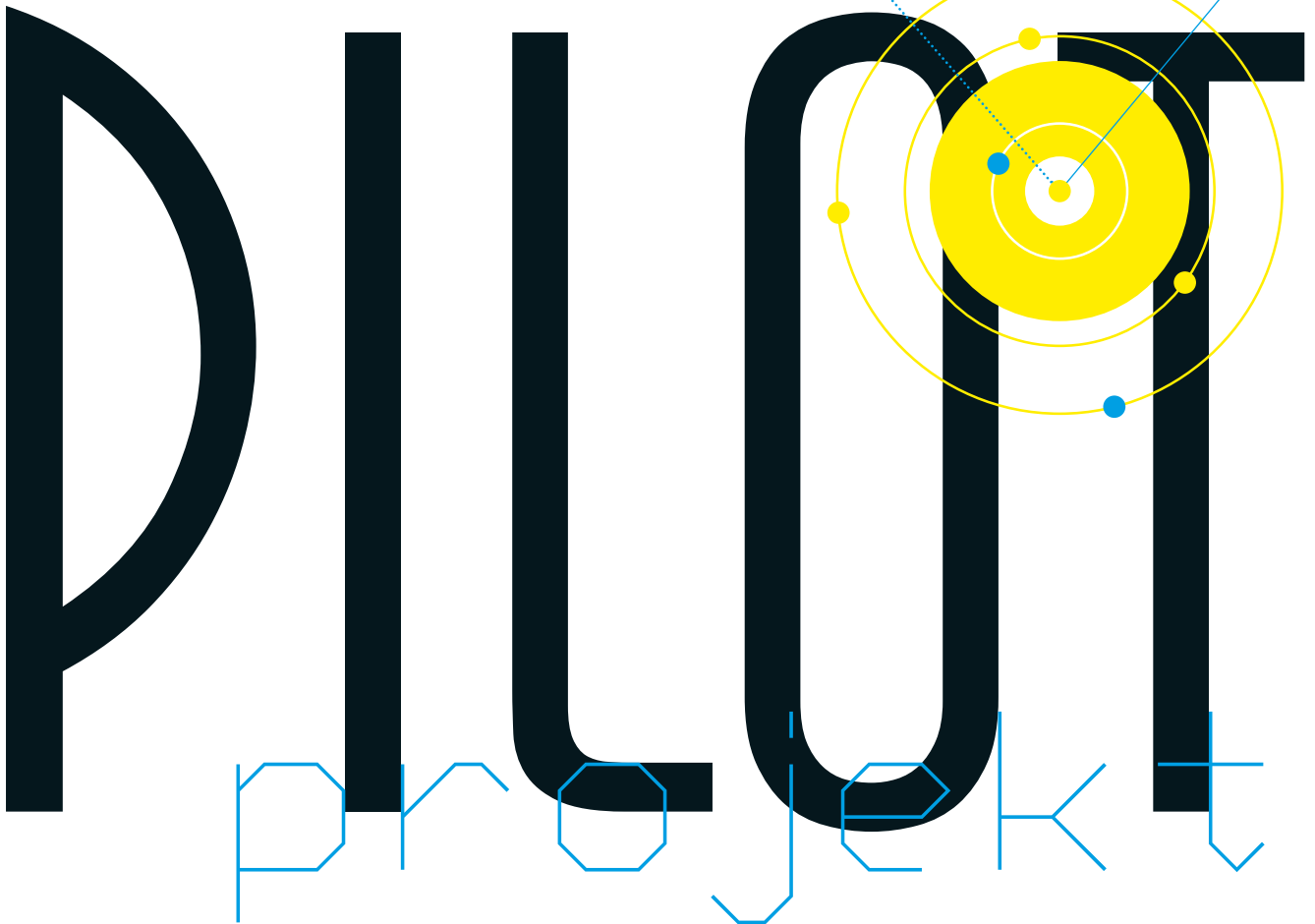
### FÜR STADTARCHITEKTUR BEGEISTERN

Tradition seit 2006 ist bei der Deutsche Wohnen die gemeinsame Fahrt aller Auszubildenden in eine architektonisch herausragende Stadt. Im Januar 2014 führte der Weg nach Rom. Gemeinsam mit ihren beiden Ausbildungsleitern erkundeten 37 Azubis die Ewige Stadt: Von der Sixtinischen Kapelle über Petersdom und Engelsburg bis hin zum Trevi-Brunnen und der Spanischen Treppe ließen sie kaum eine Sehenswürdigkeit aus. „Für mich ist es wichtig, dass die Jugendlichen ein Gefühl dafür bekommen, was Urbanität ausmacht und welche Gestaltungskraft Architektur hierfür hat“, beschreibt Ausbildungsleiterin Katrin Birnbaum das Ziel der gemeinsamen Reise. „Denn herausragende urbane Architektur prägt auch das, was die Deutsche Wohnen ausmacht.“

Wissen und Erlebnisse zu teilen, fördert den Zusammenhalt in einer wachsenden Belegschaft.



# PILOT



## HAUPTSACHE EFFIZIENT

Die Energieeffizienz sämtlicher Liegenschaften steigern: Dieses Ziel verfolgt die Deutsche Wohnen seit 2013 gemeinsam mit einem strategischen Partner. Für den Klimaschutz und – angesichts steigender Energiekosten – ganz im Sinne der Mieter.

Als Anfang April 2014 die Bauarbeiten in der Dieselstraße und der Heinrich-von-Kleist-Straße in Potsdam-Babelsberg begannen, markierte dies für die Deutsche Wohnen in zweierlei Hinsicht einen Meilenstein. Nach zwei Dekaden startete das Unternehmen erstmals wieder ein Neubauprojekt. Auf dem über 20.000 Quadratmeter großen Gelände entstehen bis Anfang 2016 insgesamt 103 Mietwohnungen. Sie entsprechen dem Energiestandard KfW 70 und orientieren sich unter anderem an den Vorgaben der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) e.V. Die Neubauten ergänzen eine bestehende Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1928. Insgesamt umfasst die neue Wohnanlage künftig knapp 200 Einheiten.

Über

1.200

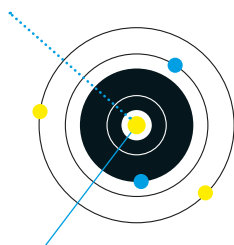
Anlagen lässt die Deutsche Wohnen auf ihr Energieeinsparpotenzial überprüfen

Den Bedarf der Mieter an Heizwärme und Warmwasser wird sie – und das ist der zweite Meilenstein – auf umweltfreundliche Weise komplett selbst decken. Dafür sorgen ein mit Bioerdgas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) sowie zwei neue Gas-Kesselanlagen, die im Sommer 2015 auf dem Gelände ihren Betrieb aufnehmen. Verglichen mit einer herkömmlichen Versorgungslösung sparen sie jährlich rund 52% CO<sub>2</sub>-Emissionen ein.



Für

Wohnanlagen beauftragte die Deutsche Wohnen 2013 ein Energiegutachten und setzte es um



### Gemeinsam für mehr Effizienz

Bauherr und Betreiber des BHKW ist die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH mit Sitz in Magdeburg. Dabei handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen, das die Deutsche Wohnen im Sommer 2013 zusammen mit der GETEC AG gründete. Das mittelständische Vorzeigunternehmen übernimmt bundesweit Energiedienstleistungen und Versorgungsleistungen für Industriebetriebe, komplexe Liegenschaften und Wohnungsunternehmen und gilt hierzulande als Marktführer.

Ziel der strategischen Kooperation ist es, gemeinsame Projekte umzusetzen, den Gaseinkauf für die Liegenschaften der Deutsche Wohnen zu bündeln und deren Energieeffizienz zu erhöhen. „Als Unternehmensgruppe geben wir damit eine erste Antwort auf die energiepolitischen Herausforderungen der Zukunft“, sagt Lars Dormeyer, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Private Haushalte verbrauchen rund ein Viertel der gesamten Endenergie in Deutschland. Immobilienunternehmen können daher zu einem beträchtlichen Maß zum Gelingen der Energiewende beitragen. Sei es durch die energetische Sanierung ihrer Bestände – oder deren umweltfreundliche Versorgung mit Energie. Beides trägt in Zeiten steigender Energiepreise zugleich dazu bei, die Wettbewerbsfähigkeit der eigenen Bestände zu sichern.

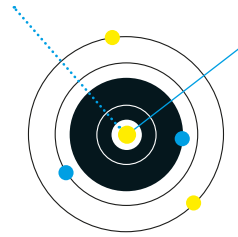


Markus Stoll und Fabian Seifert unterziehen mit der G+D mbH die Liegenschaften der Deutsche Wohnen einer energetischen Analyse.

## Gedämmt

Energetisch sanierte Fassaden leisten einen wichtigen Beitrag zur Energiewende.





## Produktion von umweltfreundlichem Strom

Die Deutsche Wohnen setzt bei der umweltfreundlichen Energieversorgung zum Teil auf Photovoltaik. Auf den Dächern ihrer Bestände betreibt sie 76 Anlagen, insbesondere in Sachsen und Sachsen-Anhalt. Insgesamt ist eine Leistung von 1.169 kWp installiert, durch die pro Jahr rund 950 MWh elektrische Energie produziert werden. Ein weiterer Baustein ist die umweltfreundliche und effiziente Strom- und Wärmegewinnung über ein eigenes Blockheizkraftwerk (BHKW). Als Vorbild für das aktuelle Projekt in der Potsdamer Wohnsiedlung galt das BHKW, das die Deutsche Wohnen Anfang 2012 zusammen mit der GETEC in der UNESCO-Siedlung „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf in Betrieb nahm. Im vergangenen Jahr produzierte es rund 4.400 MWh Wärme und rund 4.600 MWh elektrische Energie. Zusammen mit den Photovoltaikanlagen erzeugte die Deutsche Wohnen 2013 rechnerisch rund 37% der elektrischen Energie, die im Rahmen der allgemeinen Hausstromversorgung (ohne GSW) benötigt wurde.

Allerdings: Mit der von der Bundesregierung beschlossenen Novellierung des Gesetzes für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG) droht sich der Betrieb eines eigenen Blockheizkraftwerks zur energetischen Versorgung von Beständen wirtschaftlich nicht mehr zu rechnen. Die Deutsche Wohnen hat daher ihre Pläne für den Bau weiterer BHKWs auf den Prüfstand gestellt.

## Umfassende energetische Analyse

Die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH konzentriert sich derzeit auf ihr wichtigstes Vorhaben: die energetische Analyse sämtlicher Liegenschaften der Deutsche Wohnen. Neben dem gesamten Bestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien betrifft dies auch die 21 Einrichtungen für Pflege und Betreutes Wohnen der KATHARINENHOF® GmbH – bundesweit insgesamt mehr als 1.200 Anlagen. Anhand der Ergebnisse plant das Gemeinschaftsunternehmen individuelle Versorgungskonzepte für die Bestände.

Diese hängen von verschiedenen Fragestellungen ab: Um welchen Bestand handelt es sich? Wie alt ist die Anlage zur Energieversorgung? Welcher Energieträger wird genutzt? Wie entwickeln sich rechtliche Rahmenbedingungen? „Bei einigen Anlagen werden wir die Erzeugung und Nutzung optimieren können, bei anderen über Erneuerung oder Ersatz nachdenken müssen“, sagt Markus Stoll, Direktor Vertrieb und Prokurist bei der GETEC Wärme & Effizienz AG. Neben bewährten Energieträgern wie Erdgas wird in diesem Zug auch der Einsatz erneuerbarer Energien wie Biomethanogas oder Holzpellets geprüft.

In jedem einzelnen Fall sind sowohl ökologische als auch ökonomische Kriterien abzuwägen. Klar ist: „Von den effizienzsteigernden und damit klimaschonenden Maßnahmen profitieren auch die Mieter“, sagt Lars Dormeyer. Denn bei steigenden Energiekosten schont einzig ein sinkender Verbrauch das Portemonnaie. XXXXXXXXXX

## Versorgt

In der „Weißen Stadt“ produziert die Deutsche Wohnen über ein eigenes BHKW Energie.



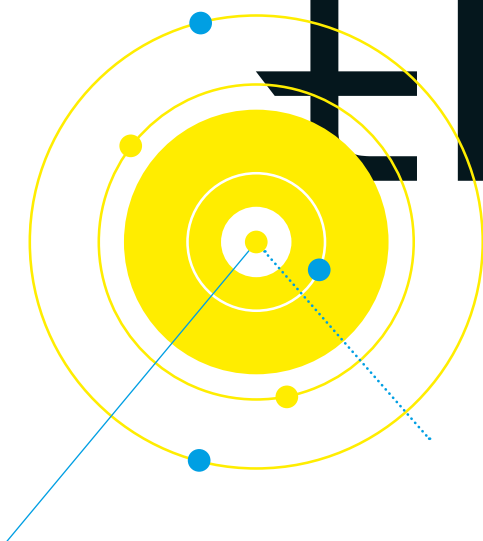
# 232

kW beträgt die thermische Leistung des BHKW in der Wohnanlage Potsdam-Babelsberg



# ENERGIE

## sparen



### EFFIZIENTE KRAFTWERKE

Blockheizkraftwerke (BHKW) funktionieren nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung und erzeugen Strom und Wärme zugleich. Besonders groß ist ihr Vorteil gegenüber herkömmlicher Energieversorgung, wenn die Abwärme der Stromerzeugung direkt am Entstehungsort genutzt werden kann. Dann liegt der Wirkungsgrad eines BHKW bezüglich der eingesetzten Brennstoffe – in der Regel Erdgas oder Holz – bei über 80 %.

### GEDÄMMTE FASSADEN

Mit einer Wärmeverbunddämmung brachte die Deutsche Wohnen 2013 die Fassade einer Wohnanlage in der Mainzer Oberstadt energetisch auf den neuesten Stand. Die Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 185 Wohneinheiten wurden zwischen 1951 und 1953 erbaut – einer Zeit, in der es darum ging, möglichst schnell Wohnraum zu schaffen. Die Deutsche Wohnen investierte insgesamt mehr als EUR 3,8 Mio. in die Sanierung der Wohnanlage. Erneuert wurden auch der Außenputz der Fassade sowie die Fenster, und einige Haustüren wurden saniert.

### OFFENE TÜREN

Wohnanlagen, Liegenschaften, Industrie- und Gewerbebauten sowie Einrichtungen der Berliner Energiewirtschaft öffneten Ende Oktober 2013 ihre Türen. Im Rahmen der Aktionswoche „Berlin spart Energie“, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt gemeinsam mit Projektpartnern jährlich organisiert, gewährten sie Fachbesuchern und Laien Einblick in innovative Haustechnik und richtungweisende Bautechnologien. Erneut mit dabei war auch die Deutsche Wohnen: Auf zwei Thementouren mit dem Titel „DenkMal Energetisch“ präsentierten sich die „Weiße Stadt“ in Reinickendorf und die Waldsiedlung Zehlendorf als Vorbilder in puncto Energieeffizienz.

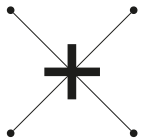


## Zuhause

Gemeinsam mit Partnern unterstützt die Deutsche Wohnen Bedürftige in ihrem Umfeld.



## DAS SOZIALE MITEINANDER STÄRKEN



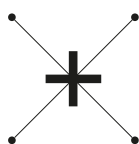
Mehrwert schaffen mit dem, was man hat und was man kann. Nach diesem Grundsatz engagiert sich die Deutsche Wohnen für das gesellschaftliche Wohl. Konkret heißt das: mit eigenen Beständen und wohnungswirtschaftlichem Know-how das soziale Miteinander stärken.



Wie die Deutsche Wohnen das macht, zeigt beispielhaft die seit 2012 bestehende Zusammenarbeit mit der Wohnungsvermittlung des Berliner Vereins Hestia e.V. Dieser unterstützt Frauen, die von häuslicher Gewalt betroffen sind, durch die Unterbringungen in seinem Frauenhaus sowie bei der Wohnungssuche. Immer schwieriger ist es nämlich, für Frauen und ihre Kinder eine Wohnung zu finden. Wer sich aus häuslicher Gewalt ins Frauenhaus gerettet hat, ist zunächst meist auf staatliche Transferleistungen angewiesen – keine gute Voraussetzung für die Wohnungssuche in einer attraktiven Großstadt. Lange können die Frauen und ihre Kinder aber nicht im Frauenhaus bleiben, denn der Platz dort wird als rasche Hilfe für neue Notfälle gebraucht. „Für die Frauen, die alleine keine Wohnung finden, ist der Druck enorm hoch“, weiß Martina Arend, die bei Hestia die Wohnungsvermittlungsstelle leitet.

Dank der Zusammenarbeit mit den Service Points der Deutsche Wohnen sind die Chancen größer geworden. Sieben Frauen konnte Arend im Jahr 2013 dadurch eine Wohnung vermitteln; im ersten Quartal 2014 stellte die Deutsche Wohnen bereits acht der in Berlin insgesamt 58 vermittelten Wohnungen. Die Zusammenarbeit beschreibt Arend als „unkompliziert“ – eine gute Basis für die geplante Ausweitung. Doch sie weiß auch, dass gegenseitiges Vertrauen wachsen muss: „Bis beide Seiten wissen, was sie brauchen, was geht und was nicht, braucht es seine Zeit.“

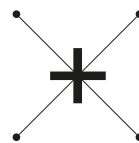
## Insgesamt EUR 177.567 umfasste das Engagement der Deutsche Wohnen für Spenden und Sponsoring im Jahr 2013.



EUR 6,140

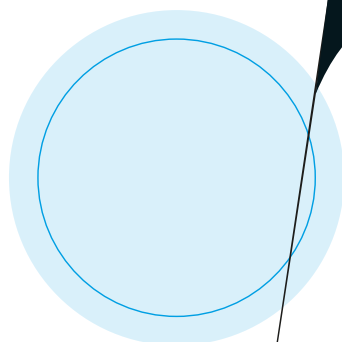
Kinderhospiz Sonnenhof  
in Berlin-Pankow

Direkte Spende und Übernahme der Kosten  
für Winterdienst und Glasreinigung



EUR 13,744

Luisa-Haeuser-Frauen-  
Stiftung in Frankfurt am Main  
Verzicht auf Erbpachtzins



„Für Frauen,  
die alleine keine  
Wohnung finden,  
ist der Druck  
enorm hoch.“

Martina Arend, Leiterin der Wohnungsvermittlung des Berliner Vereins Hestia e.V., verhilft Frauen, die unter häuslicher Gewalt leiden, zu einer Bleibe – mit Unterstützung der Deutsche Wohnen

## Hilfe zur Selbsthilfe

Das soziale Miteinander stärkt auch das von der Deutsche Wohnen geförderte NaDu-Kinderhaus in Hannover Sahlkamp-Mitte. Menschen aus rund 80 Nationen leben dort in einer von Hochhäusern geprägten Siedlung des sozialen Wohnungsbaus, überdurchschnittlich viele sind arbeitslos. Das 2004 vom Selbsthilfverein Spats e.V. gegründete Kinderhaus bietet den rund 600 Kindern und Jugendlichen des Viertels ein zweites Zuhause. 2013 half die Deutsche Wohnen mit einer Spende von EUR 10.000, das Projekt „Zeig mir, wie es geht – Handwerken mit Kindern“ auf die Beine zu stellen. Beim Bauen, Basteln und Reparieren wird meist mit Holz gearbeitet; daraus entstehen dann z. B. Vogelhäuschen oder Autos. Den pädagogischen Anspruch fasst Projektleiter Vitali Goldin knapp zusammen: „Warte nicht auf andere, hilf dir selbst.“ Ab 2014 wird die Deutsche Wohnen das Kinderhaus im Rahmen eines festen Sponsoringvertrags dauerhaft unterstützen. Er garantiert einen Zuschuss zu den Lohnkosten für einen Sozialarbeiter in Höhe von EUR 18.500.

## „Wir sagen DANKE“

Auch spontane und rasche Katastrophenhilfe verdient Anerkennung – zumal wenn sie Infrastruktur und Wohnungsbestände vor dem Schlimmsten bewahrt. So beim Hochwasser im Juni 2013, das auch die historische Siedlung Cracau in Magdeburg traf. Ohne die Tatkraft des Technischen Hilfswerks (THW) und der freiwilligen Feuerwehren hätten die Bewohner nur noch „Land unter“ gesehen. Unter dem Motto „Wir sagen DANKE“ organisierte die Deutsche Wohnen als Eigentümerin der Siedlung Cracau deshalb gemeinsam mit gewerblichen Mietern und lokalen Institutionen ein Fest. Als Generalbevollmächtigte der Deutsche Wohnen überreichte Dr. Kathrin Wolff dem Ortsverband des THW sowie den lokalen freiwilligen Feuerwehren dabei Spenden in Höhe von insgesamt EUR 95.000. Davon gingen EUR 15.000 für den Wiederaufbau der Abteilung „Rudern und Kahn“ an den SC Magdeburg, der stark unter dem Hochwasser gelitten hatte.

## Ermutigend

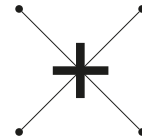
Soziale Verantwortung übernimmt die Deutsche Wohnen dort, wo sie operativ tätig ist.



Langfristiges  
Sponsoring schafft  
Sicherheit,  
spontane Spenden  
lindern akute Not

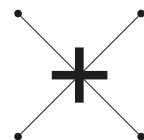
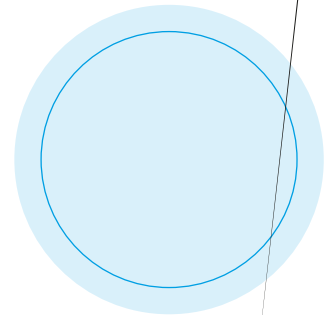


Das Wohnumfeld ihrer Mieter zu stärken, ist ein wichtiges Anliegen der Deutsche Wohnen. Auch in Zukunft fördern wir dazu Sozial- und Bildungsprojekte, die das Miteinander und die Lebensqualität im Umfeld unserer Bestände verbessern.



EUR 13,642

Grohner Düne Bremen  
Übernahme der Personalkosten für eine Sozialarbeiterin



EUR 5,000

Familienzentrum Manna  
in Berlin Gropiusstadt  
Spende



HERAUSFORDERUNG  
ALTER

# GEBEN

Pflege und Betreutes Wohnen gehören zu den größten Herausforderungen einer Gesellschaft im demografischen Wandel. Denn mit steigendem Alter nehmen Erkrankungen wie Demenz deutlich zu.

Sie vergessen, was sie kurz zuvor gesagt haben, finden sich im Alltag nicht mehr zurecht und irgendwann erkennen sie ihre Angehörigen nicht mehr: Rund 1,3 Mio. Menschen sind in Deutschland aktuell von Demenz betroffen. Im Jahr 2050, so prognostizieren die Forscher des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung, werden es doppelt so viele sein. Heute schon ist Demenz der häufigste Grund für den Umzug oder die Einweisung in eine Pflegeeinrichtung.

Die KATHARINENHOF® Gruppe hat diese Krankheit in den Fokus ihres Betreuung- und Pflegekonzepts gestellt. Sie stellt in ihren bundesweit 21 Wohn- und Pflegeeinrichtungen insgesamt rund 2.160 Wohn- und Pflegeplätze bereit. Die mit der Betreuung von dementen Menschen verbundenen qualitativen Anforderungen erfüllt sie überdurchschnittlich gut. Dies belegen die sehr guten Resultate (1,0 bis 1,2), die die KATHARINENHOF®-Einrichtungen bei einer Bewertung durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) erzielten.

„Das Gesamtkonzept stimmt“, bestätigt auch Jörn Kiselev, Mitarbeiter der Forschungsgruppe Geriatrie an der Berliner Universitätsklinik Charité. Seine 78-jährige Mutter, bei der schon vor etlichen Jahren Demenz diagnostiziert worden war, lebt seit drei Jahren in der KATHARINENHOF®-Einrichtung Am Preußenpark in Berlin. „Sie hat sich deutlich erholt. Es geht ihr jetzt von der Kognition her besser als vor drei Jahren“, sagt Kiselev.

18

der 21 KATHARINENHOF®-Einrichtungen  
sind Eigentum der Deutsche Wohnen



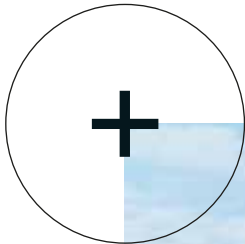
### Baulich und therapeutisch vorbildlich



Demente Menschen werden in KATHARINENHOF®-Einrichtungen bestens betreut, bestätigen Experten.

Dazu beigetragen haben viele Elemente, nicht zuletzt auch die bauliche Gestaltung, die durch ihre Struktur und die unterschiedliche Farbgebung in jeder Etage die Bedürfnisse dementer Menschen besonders berücksichtigt. „Allein dies hilft den Menschen unheimlich, sich zu orientieren, ruhig zu bleiben und nicht in Stress zu geraten“, weiß Kiselev. Verhaltensweisen einordnen, kompetent darauf eingehen – rundum positiv fällt auch sein Urteil über die fachliche und soziale Kompetenz der Mitarbeiter aus. „Bei den Kernmitarbeitern ist ein hohes Wissensniveau darüber vorhanden, was Demenz ausmacht“, lobt Kiselev.

Innovative Präventionskonzepte wie Sturztagebücher und Protokolle gehen Hand in Hand mit Angeboten, die die körperliche und geistige Mobilität unterstützen und fördern. Dazu zählen ein Computerraum, Mal- und Gestaltungskurse, Hockergymnastik oder Liederabende, Filmvorführungen und als neuestes Angebot Märchenerzählungen, um das Langzeitgedächtnis zu aktivieren. Für Kiselev zählt diese Vielfalt zu den größten Stärken der KATHARINENHOF®-Einrichtungen: „Es ist ein wichtiger Qualitätspunkt, dass die Menschen durch ein breites soziales Angebot aufgefangen werden und auch darauf geachtet wird, dass sie eingebunden sind.“



2.166

Wohn- und Pflegeplätze stellte KATHARINENHOF® im Jahr 2013 bereit

96,1%

betrug 2013 die durchschnittliche Belegungsquote der Einrichtungen

## Geborgen

Hohe Qualität bei Betreuung und Pflege zeichnet die KATHARINENHOF®-Einrichtungen aus.

# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Deutsche Wohnen Gruppe (zum 31. Dezember 2013)

Ökonomie <sup>1)</sup>		2013	2012
Wohneinheiten		150.219	82.738
Gewerbeeinheiten		2.146	961
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen		2.166	1.928 <sup>2)</sup>
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	292,3	194,4
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	23,0	19,9
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	13,2	9,9
Funds from Operations (FFO ohne Verkauf)	EUR Mio.	114,5 <sup>3)</sup>	68,2
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	252,7 <sup>3)</sup>	196,5
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	3.954	2.046
Umwelt <sup>4)</sup>		2013	2012
<b>Verwaltungs- und Pflegestandorte</b>			
<b>Energieverbrauch</b> pro m <sup>2</sup> Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>5)</sup>	MWh	0,21	0,23
KATHARINENHOF <sup>6)</sup>	MWh	0,21	0,22
<b>Wasserverbrauch</b> pro m <sup>2</sup> Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>7)</sup>	m <sup>3</sup>	0,29	0,34
KATHARINENHOF <sup>8)</sup>	m <sup>3</sup>	1,02	1,08
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen-Äquivalente</b> pro m <sup>2</sup> Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>9)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	0,024	0,024
KATHARINENHOF <sup>10)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	0,066	0,069
<b>Vermieteter Bestand</b>			
Energieverbrauch pro m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>11)</sup>	MWh	0,16	0,18
Wasserverbrauch pro m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>11)</sup>	m <sup>3</sup>	1,20	1,08
CO <sub>2</sub> -Emissionen-Äquivalente pro m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>12)</sup>	t CO <sub>2</sub> eq	0,043	0,045
Hausstrombedarf vermieteter Bestand <sup>13)</sup>	MWh	15.021	8.933
Soziales <sup>4)</sup>		2013	2012
<b>Anzahl Mitarbeiter</b>			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>14)</sup>		477	382
KATHARINENHOF <sup>®</sup>		1.400	1.035
<b>Anteil Frauen</b>			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>14)</sup>	%	75,8	76,8
KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	62,7	62,6
KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	80,2	82,0
<b>Anteil Frauen in Führungspositionen</b>			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>14)</sup>	%	59,5	51,6
KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	46,3	41,7
KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	73,7	65,4
<b>Ausbildungsquote</b>			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	6,0	6,3
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	7,7	8,2
KATHARINENHOF <sup>®</sup>	%	5,1	5,6
<b>Personalaufwand</b> , Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF <sup>®</sup>	EUR Mio.	31,8 <sup>15)</sup>	23,6

<sup>1)</sup> Daten 2013 inkl. GSW

<sup>2)</sup> Inkl. Zukäufen Januar 2013

<sup>3)</sup> GSW 2013 nur für Dezember berücksichtigt

<sup>4)</sup> Daten 2013 exkl. GSW

<sup>5)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85% [2012: 77%] der genutzten Fläche, Transport aus allen Standorten. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

<sup>6)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark (Berlin) mit 120 Pflegeplätzen (einer von 21 Standorten)

<sup>7)</sup> Verbrauchsdaten aus 75% [2012: 73%] der genutzten Fläche, Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

<sup>8)</sup> Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark (Berlin) mit 120 Pflegeplätzen (einer von 21 Standorten)

<sup>9)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85% [2012: 77%] der genutzten Fläche errechnet, Transport aus allen Standorten. Wert 2012 aufgrund detaillierterer Datenbasis korrigiert

<sup>10)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark (Berlin) mit 120 Pflegeplätzen (einer von 21 Standorten) errechnet

<sup>11)</sup> Pilotprojekt: Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuche) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche [2012: aus fünf Mietobjekten mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche]

<sup>12)</sup> Pilotprojekt: aus Verbrauchsdaten Erdgas (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche [2012: aus fünf Mietobjekten mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche] errechnet

<sup>13)</sup> Verbrauchsdaten Hausstrom [Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen] für 77.942 Wohneinheiten (nur Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden, ohne GSW und weitere Zukäufe, 2012: für 47.272 Wohneinheiten)

<sup>14)</sup> Exkl. Auszubildender

<sup>15)</sup> GSW und Facilita für Dezember 2013 berücksichtigt

## +++ KONTAKT

Manuela Damianakis  
Director Corporate Communication  
Tel.: 030 897 86 5401

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## +++ IMPRESSUM

### Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

### Konzept, Text und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, München

### Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

### Bildnachweis

Stefan Maria Rother, Berlin  
plainpicture GmbH

### Reproduktion

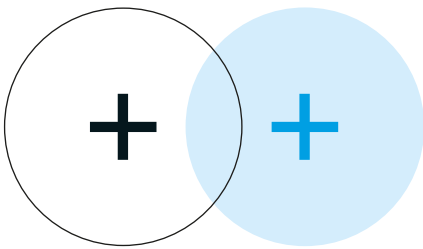
PX2@ Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

### Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg



Dieses Nachhaltigkeitsmagazin (Redaktionsschluss 15.09.2014) liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung. Dort ist auch unser Nachhaltigkeitsbericht 2013 zu finden, der ausführliche Informationen zu unserer ökologischen und gesellschaftlichen Leistung bietet und nach den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt wurde.



**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)