

GRI-BERICHT\_Nachhaltiges Handeln  
2014



de





# ZUM BERICHT

Die Deutsche Wohnen AG legt ihren dritten Nachhaltigkeitsbericht vor. Er bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2014 und richtet sich an Mitarbeiter, Investoren, Analysten, Politiker, Mieter und Geschäftspartner sowie an alle weiteren Anspruchsgruppen, die an unserem Unternehmen sowie an unseren sozialen und ökologischen Leistungen interessiert sind. Der Bericht soll Transparenz schaffen und neben unseren vielfältigen Aktivitäten und Leistungen auch jene Bereiche darstellen, in denen wir – zumindest für den belegbaren Nachweis – noch mehr tun können.

## Orientierung an GRI-Leitlinien

Bei der Bestandsaufnahme und der Zusammenstellung der Inhalte für diesen Bericht haben wir uns an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert. Diese in den 1990er-Jahren gegründete Initiative hat ein weltweites Rahmenwerk entwickelt, um die Vergleichbarkeit und Glaubwürdigkeit der von Unternehmen und Organisationen berichteten Leistungen zu unterstützen. Der vorliegende Bericht erfüllt die Leitlinien G3.1. Sie erfordern Aussagen zu Strategie, Organisation und Werten sowie zu den zentralen Leistungsindikatoren in den Bereichen Ökonomie, Ökologie und Gesellschaft. Weiterhin haben wir die branchenspezifischen Anforderungen, wie sie von der European Public Real Estate Association (EPRA) formuliert wurden, bei der Erstellung des Berichts berücksichtigt.

## Struktur unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Der vorliegende Bericht erfüllt die Anforderungen der Anwendungsebene B. Die GRI hat bestätigt, dass der Bericht gemäß der Richtlinie G3.1 mit der Anwendungsebene B vorbereitet worden ist. Mittelfristig streben wir die maximale Erfüllung der GRI-Anforderungen an und folgen damit vor allem den wachsenden Ansprüchen der Analysten und Investoren nach Transparenz. Parallel zum Nachhaltigkeitsbericht, der als PDF im Internet bereitsteht, haben wir ein Magazin veröffentlicht, das einen anschaulichen Überblick zu unseren Aktivitäten gibt und die wesentlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen Kennzahlen beinhaltet.

## Redaktionelle Hinweise

Die Daten des vorliegenden Berichts beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2014, wichtige Entwicklungen im ersten Halbjahr 2015 stellen wir im Text dar. Redaktionsschluss ist der 31. Juli 2015. Der Einfachheit halber sprechen wir im Bericht durchgängig von Mitarbeitern. Damit meinen wir selbstverständlich unsere weiblichen und männlichen Mitarbeiter.

# INHALT

<b>STANDARDANGABEN</b>	<b>2</b>
VISION UND STRATEGIE	2
ORGANISATIONSPROFIL	3
BERICHTSPARAMETER	8
UNTERNEHMENSFÜHRUNG, VERPFLICHTUNGEN UND ENGAGEMENT	9
<b>LEISTUNGSINDIKATOREN</b>	<b>18</b>
ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN	18
ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN	22
GESELLSCHAFTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN	31
Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung	31
Menschenrechte	39
Gesellschaft	40
Produktverantwortung	43
<b>INDEX NACH GRI (G3.1 &amp; SECTOR SUPPLEMENT)</b>	<b>46</b>
<b>KONTAKT UND IMPRESSUM</b>	<b>50</b>

# STANDARDANGABEN

## 1. VISION UND STRATEGIE

### 1.1 Statement des Vorstandsvorsitzenden

Die politischen und gesellschaftlichen Erwartungen an die Wohnungswirtschaft sind groß. Leerständen in ländlichen Regionen steht eine riesige Nachfrage in attraktiven Städten und dynamischen Ballungsgebieten gegenüber. Der Anspruch an Klimaschutzkonzepte steigt und fordert Maßnahmen der energetischen Sanierung und nachhaltige Versorgungskonzepte. Zugleich sinkt die politische Bereitschaft, hier Verantwortung zu übernehmen. Sonnenenergie und Blockheizkraftwerke werden aufgrund wegbrechender Einspeisevergütung und der weggefallenen Vergünstigung der Eigenstromnutzung partiell unrentabel. Kosten für Modernisierungen müssen deswegen vermehrt auch von den Mietern getragen werden, wogegen sich Widerstand in der Bevölkerung regt.

Damit sind nur einige der Herausforderungen angerissen, denen sich die Wohnungswirtschaft stellen muss. Durch die unterschiedlichen, sich teilweise widersprechenden Anforderungen der verschiedenen Stakeholder ist dies keine leichte Aufgabe. Um die Akzeptanz unseres wirtschaftlichen Handelns zu stärken, wollen wir vermehrt in den Dialog mit gesellschaftlichen Gruppen und der Politik treten. Unsere Mieter werden wir, wie es etwa derzeit in der Hellersdorfer Promenade geschieht, rechtzeitig und aktiv über unsere Planungen informieren. Unsere Mitarbeiter vor Ort sind dabei das Bindeglied zu unseren Kunden.

Unser Immobilienportfolio ist und bleibt unser wichtigstes Asset. Potenziale zu heben und die Qualität zu steigern, ist unser vorrangiges Ziel. So haben wir für die Modernisierung und Energieeffizienzsteigerung unseres Bestands in den nächsten vier Jahren rund EUR 280 Mio. bereitgestellt. Ein bedeutender Schritt im Jahr 2014 war der Einstieg in den Neubau. In unser Vorhaben in Potsdam-Babelsberg investieren wir rund EUR 21 Mio. und schaffen damit 103 neue Wohnungen, die den anspruchsvollen Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen entsprechen. Die Wertentwicklung unseres Bestands zeigt, dass wir mit unseren Investitionen und dem Fokus auf Core<sup>+</sup>-Regionen den richtigen Weg eingeschlagen haben.

Wir sind überzeugt, dass diese Maßnahmen zu einem langfristigen und zugleich qualitativen Wachstum beitragen. Dadurch können wir unseren Mitarbeitern einen sicheren Arbeitsplatz sowie ein modernes Arbeitsumfeld bieten und für unsere Aktionäre eine attraktive Rendite erwirtschaften. Dass die beschriebenen Aktivitäten zur Förderung des Umweltschutzes und oftmals auch des sozialen Zusammenhalts in hohem Maße beitragen, wird von unseren Stakeholdern zunehmend gewürdigt. Wie wir das tun, was wir tun, und mit welchen Ergebnissen, berichten wir im vorliegenden Bericht, der sich an den Leitlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert.

Berlin im September 2015

**Michael Zahn**

Vorstandsvorsitzender Deutsche Wohnen AG

### 1.2 Zentrale Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken und -chancen

Für die Erarbeitung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie und -aktivitäten hat die Deutsche Wohnen im Jahr 2012 Handlungsfelder identifiziert, deren strategische Ausrichtung sie seitdem erneut geschärft und die sie auf sieben erweitert hat:

- **Verantwortungsbewusste Unternehmensführung**

Ein Wachstumskurs, eine wertsteigernde Portfoliostrategie mit Konzentration des Bestands auf Core<sup>+</sup>-Regionen, eine integre Governance sowie ein Übertreffen der gesetzlichen Regularien sichern unsere wirtschaftliche Konsistenz.

- **Verantwortung für den Immobilienbestand**

Die Qualität unseres Portfolios erhöhen wir durch gezielte Investitionen in die Sanierung und Modernisierung unserer Bestände. Bei unseren denkmalgeschützten Bauten legen wir besonderen Wert auf die Erhaltung kultureller Identität. Unseren Mietern bieten wir eine hohe Servicequalität.

- **Nachhaltiger Neubau**

Die Schaffung von neuem Wohnraum wurde von uns als wichtig erkannt und als Handlungsfeld aufgenommen. Unsere Neubauten betrachten wir über den gesamten Lebenszyklus. Sie entstehen unter Einbeziehung von Nachhaltigkeitskriterien und orientieren sich an den Zertifizierungsstandards für nachhaltiges Bauen.

- **Mitarbeiterverantwortung**

Wir wollen ein guter Arbeitgeber sein, der attraktive Entwicklungs- und Karriereöglichkeiten, Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit bietet. Aus der erfolgten Mitarbeiterbefragung leiten wir dahingehend unterstützende Maßnahmen ab.

- **Umwelt- und Klimaschutz**

Die Umsetzung von Umweltschutzziele wollen wir im Rahmen von Modernisierungen und Instandhaltungen, durch den Einsatz regenerativer und effizienter Energieerzeugung sowie durch eine Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Verwaltungsbetrieb erreichen.

- **Verantwortung für die Gesellschaft**

Unser gesellschaftliches Engagement wird sichtbar, wenn wir umfassend Verantwortung im Quartier übernehmen, bei Modernisierungen darauf achten, dass einzelne Mieter nicht über Gebühr belastet werden, die transparente Kommunikation und den Dialog mit Politik und Gesellschaft sowie die Balance zwischen Wohnqualität und Energieeffizienz wahren.

- **Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung**

Wir wollen durch eine optimale Pflege und Betreuung ein attraktives Heim für den Lebensabend bieten. Dafür arbeiten wir an und mit innovativen Therapieformen. Die Einrichtungen wirken darüber hinaus als Zentren des kulturellen Miteinanders.

Unser Ziel ist es, diese Herausforderungen in unsere Geschäftsstrategie einzubeziehen und Qualität für unsere Stakeholder zu schaffen. Im Berichtsjahr lag unser Fokus auf der Integration der GSW und ihrer Nachhaltigkeitsstrategie. Die Maßnahmen, mit denen wir diesen Nachhaltigkeitschancen und -risiken begegnen, stellen wir im Nachhaltigkeitsprogramm (vgl. S. 16 f.) konkret dar.

## 2. ORGANISATIONSPROFIL

### 2.1 Name des Unternehmens

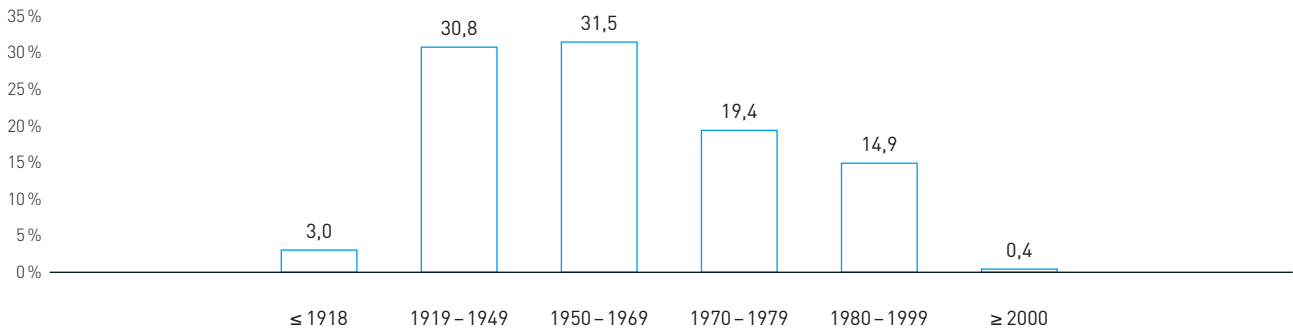
Deutsche Wohnen AG

### 2.2 Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen

Mittelpunkt der operativen Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist die Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Wohnungsbestands. Das Portfolio umfasste zum Ende des Berichtsjahres mehr als 149.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 21 Pflegeeinrichtungen mit rund 2.200 Pflegeplätzen und Apartments. 98% des Bestands liegen in dynamischen Wachstumsregionen wie dem Großraum Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet oder dem Rheinland sowie in mittelgroßen deutschen Städten wie unter anderem Hannover, Braunschweig, Magdeburg und Leipzig. Unser bestehendes Portfolio im Großraum Berlin, das allein 73% unseres Gesamtbestands ausmacht, umfasst rund 107.000 Wohnungen und rund 1.600 Gewerbeeinheiten. Damit ist die Deutsche Wohnen das größte private Wohnungsunternehmen in der Hauptstadt.

Die Wurzeln der Deutsche Wohnen AG reichen bis in die 20er-Jahre des 20. Jahrhunderts zurück: Die GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) wurde 1924 gegründet und gehört zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Im Jahr 2007 folgte ein Zusammenschluss mit der Deutsche Wohnen, die seit 1999 an der Deutschen Börse gelistet und 2010 als eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands in den MDAX aufgestiegen ist. Durch die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG avancierte die Deutsche Wohnen 2013, gemessen durch die EPRA anhand der Freefloat-Marktkapitalisierung per 27. Februar 2015, zu einer der sieben größten Immobilienaktiengesellschaften in Europa.

### Wohneinheiten nach Baujahr



Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Von den heute rund 107.000 Wohneinheiten, die die Deutsche Wohnen im Großraum Berlin besitzt, stehen rund 24.000 unter Denkmalschutz. Weitere traditionsreiche Bestände hat die Deutsche Wohnen in der Lutherstadt Wittenberg und in Magdeburg. Mit unserem Neubauprogramm knüpfen wir an die Qualität der zeitlos schönen Weltkulturerbesiedlungen der Berliner Moderne an. Durch wertsteigernde Zukäufe haben wir in den letzten vier Jahren unser Wohn- und Gewerbeportfolio optimiert.

Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH gehört mit rund 2.200 Wohn- und Pflegeplätzen zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Die Einrichtungen bieten vollstationäre Pflege mit dem Ziel, einen aktiven Lebensstil und die Eigenständigkeit der Bewohner im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Daneben werden im Rahmen des Betreuten Wohnens zusätzlich umfangreiche, seniorengerechte Service- und Dienstleistungen angeboten. Die KATHARINENHOF® GmbH wurde 1990 gegründet und betreibt im Berichtsjahr 21 Einrichtungen sowie zwei ambulante Pflegedienste in Brandenburg (Falkenhöh) und Berlin (Uferpalais).

### 2.3 Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur

Im Rahmen der Geschäftsstrategie liegt der Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung des Immobilienportfolios in wachstumsstarken Ballungszentren und Metropolregionen Deutschlands. Organisatorisch wird zwischen Management- und Assetgesellschaften getrennt. Dabei nimmt die Deutsche Wohnen AG eine klassische Holdingfunktion wahr.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohnimmobilien, das Management von Mietverträgen und die Betreuung der Mieter wird überwiegend durch Tochtergesellschaften der Deutsche Wohnen AG erbracht. Seit 2014 übernehmen die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) sowie die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF) diese Aufgaben. Der Verkauf von Wohnungen und Portfolios wird über die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH gesteuert. Diese Gesellschaften bilden die Säulen des Geschäftsfelds Wohnen. Das Geschäftsfeld Pflege wird vollständig von der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betreut. Die Unternehmensgruppe gliedert sich in drei Ebenen:

1. Das Dach bildet die Deutsche Wohnen AG, die als Holding zentrale Finanz- und Managementaufgaben wahrnimmt, unter anderem in den Bereichen Portfolio Management, Corporate Finance, Human Resources, Investor Relations, Corporate Communication sowie Legal/Compliance.

2. Die Wertschöpfungsebene bestand im Berichtsjahr aus den operativen Gesellschaften der Geschäftssegmente:

Wohnungsbewirtschaftung: Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI) und Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF)

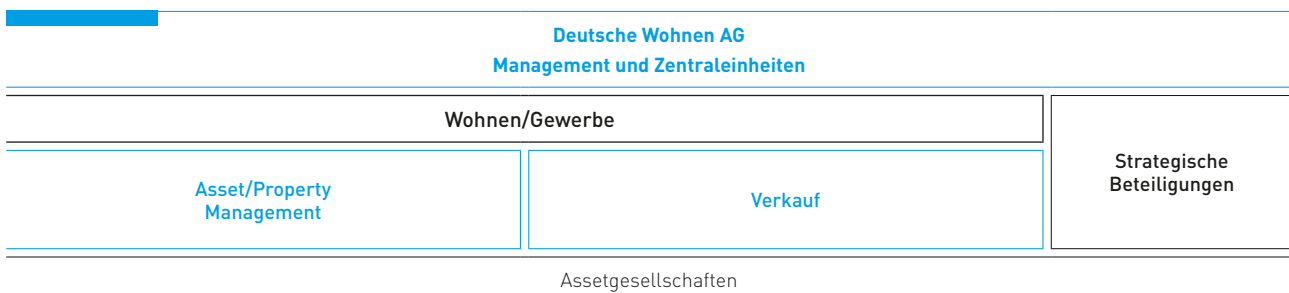
Portfolio-/Transaktionsmanagement: Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC)

Pflege: KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

3. Die Immobilien des Konzerns sind in den sogenannten Assetgesellschaften zusammengefasst.

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 wurde der Bereich Pflege durch eine Veräußerung von 51 % der Anteile in eine Beteiligungsstruktur überführt. Die Deutsche Wohnen ist weiterhin mit 49 % an der KATHARINENHOF® GmbH beteiligt. Die Pflegeimmobilien befinden sich unverändert im Eigentum der Deutsche Wohnen. Zu den strategischen Beteiligungen gehören neben der neu gegründeten KH Beteiligungs GmbH, die die KATHARINENHOF®-Einrichtungen verwaltet, weitere Geschäftsfelder wie der Einkauf von Leistungen im Rahmen des technischen Facility Managements, Versicherungsschadenmanagement und Energiedienstleistungen über die strategische Kooperation mit dem Energiedienstleister GETEC aus Magdeburg mittels der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D). Die strategischen Beteiligungen umfassen nun nahezu alle Tätigkeiten, die über die Kerngeschäftsfelder hinausgehen.

### Geschäftsmodell des Konzerns



## 2.4 Hauptsitz des Unternehmens

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

## 2.5 Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt

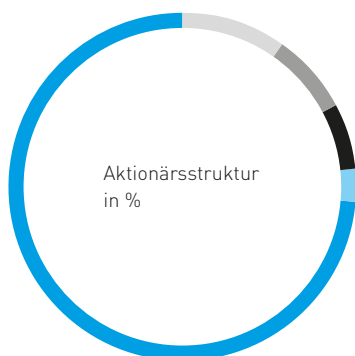
Die Deutsche Wohnen AG ist ausschließlich in Deutschland tätig.

## 2.6 Eigentümerstruktur

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft nach deutschem Recht. Sie ist im MDAX der Deutschen Börse gelistet und wird zudem in den wesentlichen Indizes EPRA/NAREIT und GPR 100 geführt. Fünf institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten rund 31 % der Anteile an der Deutsche Wohnen. Rund 69 % der Anteile gehören in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3 % nicht überschritten haben. Gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt der Streubesitz unserer Aktie 93,29 %.<sup>1)</sup>

### Aktionärsstruktur<sup>1)</sup>

■ Sun Life Financial Inc. <sup>2)</sup> /MFS	9,94 %
■ BlackRock, Inc. <sup>2)</sup> <sup>3)</sup>	7,19 %
■ Norges Bank (Central Bank of Norway) <sup>3)</sup>	6,71 %
■ APG Asset Management N.V.	3,01 %
■ Sonstige	73,15 %



<sup>1)</sup> Prozentangaben auf Basis der letzten WpHG-Mitteilung der genannten Aktionäre, Stand: 19.06.2015

<sup>2)</sup> Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 WpHG i. V. m. § 22 Abs. 1, Satz 2 WpHG

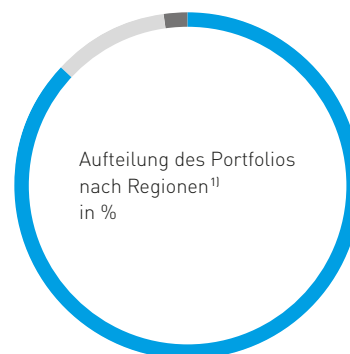
<sup>3)</sup> Zugerechnete Stimmrechte gemäß § 22 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 WpHG

## 2.7 Märkte

98 % unseres Bestands von 147.105 Wohneinheiten liegen in stabilen bis dynamischen Regionen Deutschlands, für die eine konstante bzw. steigende Nachfrage im Wohnungsmarkt prognostiziert wird:

### Aufteilung des Portfolios nach Regionen

	Wohneinheiten Anzahl	Anteil am Gesamtbestand in %
■ <b>Core+</b>	<b>127.798</b>	<b>87 %</b>
davon: Großraum Berlin	106.798	73 %
Rhein-Main	9.320	6 %
Mannheim/Ludwigshafen	4.811	3 %
Rheinland	4.701	3 %
Dresden	2.168	1 %
■ <b>Core</b>	<b>15.816</b>	<b>11 %</b>
davon: Hannover/Braunschweig	8.860	6 %
Magdeburg	2.101	1 %
Kiel/Lübeck	2.025	1 %
Halle/Leipzig	1.684	1 %
Erfurt	619	0 %
Sonstige	527	0 %
■ <b>Non-Core</b>	<b>3.491</b>	<b>2 %</b>



<sup>1)</sup> Nach Wohneinheiten

Das Portfolio der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH umfasste im Berichtsjahr rund 2.200 Wohn- und Pflegeplätze für ältere Menschen in 21 Einrichtungen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Von den 21 Liegenschaften befanden sich 18 im Eigentum der Deutsche Wohnen mit einem Fair Value zum 31. Dezember 2014 von EUR 144,8 Mio.



Pflege und Betreutes Wohnen	Objekte Anzahl	Plätze Anzahl
Berlin	7	847
Brandenburg	5	595
Sachsen	7	475
Niedersachsen	1	131
Rheinland-Pfalz	1	126
	<b>21</b>	<b>2.174</b>

## 2.8 Größe des Unternehmens

	31.12.2014	31.12.2013
<b>Mitarbeiter<sup>1)</sup></b>		
Wohnen	784	477 <sup>2)</sup>
Pflege und Betreutes Wohnen	1.435	1.400
<b>Mitarbeiter insgesamt</b>	<b>2.219</b>	<b>1.877<sup>2)</sup></b>
<b>Wohneinheiten</b>	<b>147.105</b>	<b>150.219</b>
Wohnfläche in Mio. m <sup>2</sup>	8,9	9,1
<b>Gewerbeeinheiten</b>	<b>2.063</b>	<b>2.146</b>
<b>Anzahl Plätze Pflege und Betreutes Wohnen</b>	<b>2.174</b>	<b>2.166</b>
<b>Umsatz in EUR Mio.<sup>3) 5)</sup></b>	<b>951,9</b>	<b>602,5</b>
<b>Marktkapitalisierung in EUR Mrd.</b>	<b>rd. 5,8</b>	<b>rd. 4,0</b>
<b>Bilanzsumme in EUR Mio.</b>	<b>11.446,2</b>	<b>10.127,0<sup>4)</sup></b>
<b>Eigenkapital in EUR Mio.</b>	<b>4.876,1</b>	<b>3.944,3</b>
<b>Nettofinanzverbindlichkeiten in EUR Mio.</b>	<b>5.131,3</b>	<b>5.215,3<sup>4)</sup></b>

<sup>1)</sup> Alle Mitarbeiter inkl. Mutterschutz/Elternzeit, inkl. Aushilfen und geringfügig Beschäftigte; exkl. Auszubildende

<sup>2)</sup> Exkl. GSW

<sup>3)</sup> Einnahmen aus der Wohnungsbewirtschaftung, Verkaufserlöse und Erlöse aus Pflege und Betreutes Wohnen

<sup>4)</sup> Änderungen der Vorjahresangaben durch Änderung der Kaufpreisallokation (PPA) für die Erstkonsolidierung der GSW Immobilien AG rückwirkend per 30.11.2013

<sup>5)</sup> Bezogen auf das Gesamtjahr

Die immobilien-spezifischen Kennzahlen zum wirtschaftlichen Ergebnis der Deutsche Wohnen – FFO I, EPRA NAV und LTV – finden Sie im aktuellen Geschäftsbericht 2014 (Seite 72–74).

## 2.9 Signifikante Änderungen im Berichtszeitraum

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

## 2.10 Auszeichnungen im Berichtszeitraum

Die Deutsche Wohnen wurde 2014 mit dem Immobilienmanager Award in der Kategorie „Investment“ ausgezeichnet. Prämiert wurde die erfolgreiche Übernahme der GSW Immobilien AG.

Der Geschäftsbericht der Deutsche Wohnen AG 2013 wurde 2014 bei zwei Wettbewerben für Geschäftsberichte ausgezeichnet. Er errang bei der Annual Report Competition (ARC) den Gold sowie Grand Award in der Kategorie „Interior Design Europe“ und bei den „2013 Vision Awards“ der League of American Communication Professionals (LACP) ebenfalls einen Gold Award.

Ebenfalls prämiert wurde der erste Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen. Der Bericht mit dem Titel „W+ Mehr als Wachstum“ wurde bei den „2013 Vision Awards“ der League of American Communication Professionals (LACP) mit dem Silber Award in der Branche ausgezeichnet.



### 3. BERICHTSPARAMETER

#### 3.1 Berichtszeitraum

Berichtszeitraum ist das Geschäftsjahr 2014 (1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014). Wo immer möglich, werden Vergleichsdaten aus dem Jahr 2013 genannt.

#### 3.2 Datum des letzten Berichts

Der GRI-Bericht 2013 ist im Oktober 2014 erschienen.

#### 3.3 Berichtszyklus

Der Bericht erscheint jährlich.

#### 3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht

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

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

#### 3.5 Vorgehensweise zur Auswahl der Berichtsinhalte

Für die Bestimmung der Berichtsinhalte hat die Deutsche Wohnen Gruppe die GRI-Leitlinien G3.1 sowie die GRI-Ergänzung für den Immobilienbereich „Construction & Real Estate Sector Supplement“ (CRESS) verwendet. Darüber hinaus orientierte sie sich an den Nachhaltigkeitsindikatoren der European Public Real Estate Association (EPRA). Auch die im Vorfeld der Berichterstellung durchgeführte Stakeholderbefragung zu Nachhaltigkeitsherausforderungen und -leistungen der Deutsche Wohnen dient als Grundlage für die Bestimmung wichtiger Berichtsinhalte. Zentrale Ergebnisse der Stakeholderbefragung sind unter Punkt 4.16 dargestellt. Unser Nachhaltigkeitsprogramm unter Punkt 4.17 fasst unsere Maßnahmen als Antwort auf diese Herausforderungen in den Bereichen verantwortungsbewusste Unternehmensführung, Verantwortung für den Immobilienbestand, nachhaltiger Neubau, Mitarbeiterverantwortung, Umwelt- und Klimaschutz, Verantwortung für die Gesellschaft sowie verantwortungsvolle Pflege und Betreuung zusammen.

#### 3.6 Bilanzierungsgrenzen des Berichts

Der Bericht bezieht sich auf die unter Punkt 2.3 genannten fünf operativen Gesellschaften<sup>11</sup> und die Holding. 2014 wurde ein Beherrschungsvertrag zwischen der Deutsche Wohnen als herrschender Gesellschaft und der GSW als beherrschter Gesellschaft geschlossen. Die GSW wird in diesem Bericht für das Jahr 2014, soweit nicht anders gekennzeichnet, vollumfänglich aufgenommen. Für das Jahr 2013 ist die GSW weiterhin nicht in den Ökologie- und Mitarbeiterzahlen enthalten. Bei den Gesellschaften GEHAG Immobilien Management GmbH (GIM) und Facilita Berlin GmbH wurden die Mehrheitsbeteiligungen von jeweils 51 % an konzernexterne Partner veräußert. Sie fallen damit aus den Berichtsgrenzen.

Die Datenbasis im Umweltkapitel bilden etwa 140.000 unserer 147.105 vermieteten Wohneinheiten (Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden). Vom selbst genutzten Verwaltungsbestand der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF® GmbH) wurden ökologische Daten für 15 der 21 ständigen Standorte erhoben, die jeweils über 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufweisen und mindestens mit fünf Mitarbeitern oder mehr als die Hälfte des Jahres besetzt waren. Dies entspricht ca. 73% der genutzten Fläche innerhalb dieser Kriterien, die sich dieses Jahr um rund 15 % auf 20.142 m<sup>2</sup> erhöht. Die Umweltdaten der KATHARINENHOF® GmbH wurden von einem Standort im letzten Berichtsjahr auf fünf Standorte 2014 erweitert. Erfasst werden alle vollstationären Pflegeeinrichtungen in Berlin, das sind die KATHARINENHOF®-Einrichtungen Am Preußenpark, City West, Am Spreeufer, In Friedenau und Alt-Britz.

#### 3.7 Einschränkungen des Berichtsumfangs

Keine, außer den unter Punkt 3.6 genannten.

#### 3.8 Joint Ventures, Tochterunternehmen, Outsourcing

Vgl. Punkte 3.6 und 3.9.

#### 3.9 Datenerfassung

Bei der Datenerhebung bezieht die Deutsche Wohnen Gruppe alle relevanten Organisationseinheiten ein, an denen sie im Jahr 2014 mindestens zu 51 % beteiligt war. Die Datenerhebung erfolgte für die Bereiche Umwelt, Mitarbeiter sowie Gesellschaft mittels einer schriftlichen Abfrage in den zentralen Abteilungen des Konzerns.

<sup>11</sup> Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH sowie KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

### 3.10 Änderungen bei der Darstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten

Keine.

### 3.11 Änderungen des Umfangs, der Berichtsgrenzen oder der Messmethoden

Der vorliegende Bericht beinhaltet alle Immobilienbestände der Deutsche Wohnen, die ganzjährig im Besitz waren. Die Basis der ökologischen Daten hat sich dadurch von etwa 78.000 auf etwa 140.000 Wohneinheiten erhöht. Ökonomische Daten beinhalteten bereits 2013 sämtliche Bestände. Neu hinzugekommen sind vor allem ökologische Daten unseres Neubauprojekts in Potsdam-Babelsberg.

Die Datenbasis unseres Pilotprojekts, mit dem wir beispielhaft für den gesamten Bestand den Heizenergie- und Wasserverbrauch erfassen und analysieren, haben wir 2014 von 8 auf 21 Objekte und damit von insgesamt 975 Wohneinheiten mit rund 52.500 m<sup>2</sup> auf 2.429 Wohneinheiten mit rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgeweitet. Bei den selbst genutzten Verwaltungsstandorten der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF® GmbH) wurde die einbezogene Datenbasis von 13 auf 15 Standorte erhöht.

Die Verbrauchsdaten der KATHARINENHOF® GmbH wurden von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen auf fünf Pflegeeinrichtungen mit 550 Pflegeplätzen erweitert.

### 3.12 Index nach GRI

Siehe Seite 46.

### 3.13 Externe Verifizierung

Keine.

## 4. UNTERNEHMENSFÜHRUNG, VERPFLICHTUNGEN UND ENGAGEMENT

### 4.1 Führungsstruktur

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

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Die Arbeit des Aufsichtsrats mit seinen verschiedenen Ausschüssen wird vom Aufsichtsratsvorsitzenden koordiniert. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Er ist dabei mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Er entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Er trägt außerdem die Verantwortung für ein angemessenes Risikomanagement und -controlling im Unternehmen sowie eine regelmäßige, zeitnahe und umfassende Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Der Vorstand wurde im Geschäftsjahr 2014 mit der Bestellung von Herrn Andreas Segal als CFO (Chief Financial Officer) auf drei Mitglieder erweitert. Vorstandsvorsitzender ist Herr Michael Zahn und ein weiteres Vorstandsmitglied ist Herr Lars Wittan als CIO (Chief Investment Officer).

Die Arbeit des Vorstands ist in einer Geschäftsordnung geregelt, die unter anderem eine Aufgabenverteilung nach funktionalen Gesichtspunkten vorsieht. Für bestimmte Geschäfte und Maßnahmen des Vorstands ist die Zustimmung des Aufsichtsrats vorgesehen.

Bei der Deutsche Wohnen Gruppe bekennt sich der Vorstand zur unternehmerischen Verantwortung und zu den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens. Diese Themen sind auch Gegenstand des 2013 eingerichteten Oberen Führungskreises. In ihm sind die Managing Directors für Human Resources, Mergers & Acquisitions, Asset Management, Corporate Finance, Finance & Tax, Legal und Compliance, Debt Financing sowie die Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Management GmbH, der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH und der KATHARINENHOF® GmbH vertreten. Ihre Aufgabe ist es, unterstützt durch die verschiedenen Fachbereiche, der Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit neue Impulse zu verleihen. Das Projektteam Nachhaltigkeit, das bei Investor Relations angesiedelt ist, koordiniert die Akteure, forciert von der Konzernzentrale aus die relevanten Themen innerhalb des Unternehmens und verantwortet die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

#### 4.2 Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden

Der Aufsichtsrat besteht aus sechs Mitgliedern, von denen keines dem Vorstand angehört. Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Uwe E. Flach, Senior Advisor der Oaktree GmbH, Frankfurt am Main. Alle Mitglieder werden als Vertreter der Anteilseigner durch die Hauptversammlung gewählt. Der Aufsichtsrat unterliegt keiner Arbeitnehmermitbestimmung. Die jeweilige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder beträgt entsprechend den Bestimmungen von Gesetz und Satzung grundsätzlich fünf Jahre. Die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt nach ihren Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlich sind. Der Aufsichtsrat verfügt über eine Geschäftsordnung; seine Arbeit findet sowohl im Plenum als auch in Ausschüssen statt. Die Arbeit der vier Ausschüsse hat das Ziel, die Effizienz der Aufsichtsratsstätigkeit zu steigern. Die Ausschussvorsitzenden berichten dem Aufsichtsrat regelmäßig über die Arbeit ihres Ausschusses:

- Der Präsidialausschuss ist für die ständige Abstimmung mit dem Vorstand und dessen laufende Beratung zuständig. Außerdem bereitet er Aufsichtsratssitzungen vor, soweit dies mit Rücksicht auf den Umfang und die Bedeutung der Beratungsgegenstände zweckdienlich ist. Der Präsidialausschuss ist nach Maßgabe hierzu gefasster Beschlüsse des Plenums für den Abschluss und den Inhalt der Vorstandsverträge verantwortlich. Die Beratung und – soweit zulässig – die Beschlussfassung in eiligen Angelegenheiten zählen ebenfalls zu seinen Aufgaben.
- Der Nominierungsausschuss schlägt dem Aufsichtsrat für dessen Wahlvorschläge an die Hauptversammlung geeignete Kandidaten vor.
- Dem Prüfungsausschuss (Audit Committee) obliegen die Vorprüfung der Unterlagen zum Jahresabschluss und zum Konzernabschluss sowie die Vorbereitung der Feststellung bzw. Billigung dieser sowie des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands. Er erörtert mit dem Vorstand die Grundsätze der Compliance, der Risikoerfassung, des Risikomanagements sowie der Angemessenheit und Funktionsfähigkeit des internen Kontrollsystems.
- Der Akquisitionsausschuss bereitet die Beschlüsse des Aufsichtsrats über Unternehmens- und/oder Portfolioakquisitionen vor.

Im Geschäftsjahr 2014 erörterte der Aufsichtsrat in neun Sitzungen, davon dreimal in Form einer Telefonkonferenz, die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Bei den Sitzungen konnte ein Mitglied des Aufsichtsrats zweimal nicht teilnehmen, drei weitere Mitglieder jeweils einmal nicht teilnehmen; ansonsten waren die Aufsichtsratsmitglieder immer vollzählig anwesend.

#### 4.3 Kontrollorgan bzw. unabhängige Mitglieder der Unternehmensführung

Nicht zutreffend, da Aktiengesellschaft nach deutschem Recht.

#### 4.4 Mechanismen für Aktionärs- und Mitarbeiterempfehlungen an den Vorstand/Aufsichtsrat

Auch im Geschäftsjahr 2014 setzten wir auf eine intensive Kommunikation mit unseren Aktionären, Analysten und potenziellen Investoren. Dabei gaben wir den Marktteilnehmern einen umfassenden und transparenten Einblick in unsere Strategie und unsere zukünftigen Entwicklungsperspektiven. Insbesondere die Gespräche mit nationalen und internationalen Investoren suchen wir gezielt durch die Teilnahme an weltweit stattfindenden Konferenzen und sogenannten Roadshows.

2014 nahmen wir an verschiedenen nationalen und internationalen Bankenkongressen teil: Kempen & Co. Seminar in Amsterdam, UBS Best of Germany Conference und Bank of America Merrill Lynch Global Real Estate Conference in New York sowie EPRA Annual Conference, Berenberg Mid Cap Conference und UBS European Real Estate Conference in London. Zusätzlich führten wir zahlreiche Roadshows durch.

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

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

Im Zuge unserer Stakeholderbefragung im Herbst 2012 haben wir erstmals auch unsere Mitarbeiter zur Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen Gruppe als Arbeitgeber befragt. Die Rücklaufquote war hoch: Mit 85 % antwortete eine große Mehrheit der angesprochenen Mitarbeiter. Im April 2014 fand zudem eine unternehmensweite Befragung der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen statt. Die Ergebnisse wurden systematisch ausgewertet und flossen in die strategische Personalarbeit ein.

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

Seit September 2013 informieren wir unsere Mitarbeiter zu aktuellen Entwicklungen bei der Deutsche Wohnen zusätzlich über den unternehmensweiten Mitarbeiter-Newsletter „bruno“. Er erscheint viermal im Jahr.

#### 4.5 Verknüpfung der Vorstandsvergütung mit der Unternehmensleistung

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

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

Durch die Einführung des Aktienoptionsprogramms 2014 („AOP 2014“) sollen die Vorstände, die die Unternehmensstrategie gestalten und umsetzen und damit maßgeblich für die Wertentwicklung der Gesellschaft verantwortlich sind, an den wirtschaftlichen Risiken und Chancen der Gesellschaft teilhaben.

Im Interesse der Aktionäre an einer langfristigen Wertsteigerung der Gesellschaft kann eine Ausübung aber nur erfolgen, wenn am Ende der Wartezeit definierte Erfolgsziele erreicht werden. Die Aktienoptionen sollen nur ausgeübt werden können, wenn und soweit folgende Erfolgsziele erreicht werden: Steigerung des Adjusted NAV je Aktie und FFO I (ohne Verkauf) je Aktie sowie Entwicklung des Aktienkurses. Sie berücksichtigen sowohl die relative Ergebnisentwicklung der Aktie der Gesellschaft im Vergleich zu einer Gruppe deutscher börsennotierter Wettbewerber als auch die absolute Entwicklung der branchenspezifischen Unternehmenskennzahlen NAV je Aktie und FFO je Aktie. Die Bezugsberechtigten sollen damit motiviert werden, ihre Handlungen an dem Ziel einer nachhaltigen positiven Unternehmenswertentwicklung auszurichten.

Entsprechend § 193 Abs. 2 Nr. 4 AktG beginnt die Wartezeit einer Tranche von Aktienoptionen jeweils mit dem Ausgabebetrag und endet mit Ablauf des vierten Jahrestags nach dem Ausgabebetrag. Der Ausübungszeitraum beträgt drei Jahre. Aktienoptionen, die bis zum Ende der jeweils siebenjährigen Laufzeit nicht ausgeübt werden oder ausgeübt werden konnten, verfallen bzw. verwirken ersatz- und entschädigungslos.

Der ausführliche Vergütungsbericht der Deutsche Wohnen AG für das Geschäftsjahr 2014 ist im Lagebericht auf den Seiten 83 bis 84 und auf der Internetseite des Unternehmens unter <http://ir.deutsche-wohnen.com/websites/deuwo/German/8460/verguetungsbericht.html> zu finden.

#### 4.6 Mechanismen zur Vermeidung von Interessenkonflikten

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

Die Vorstandsmitglieder haben etwaige Interessenkonflikte unverzüglich dem Aufsichtsrat und ihren Vorstandskollegen offenzulegen. Wesentliche Geschäfte von Vorstandsmitgliedern sowie ihnen nahestehenden Personen mit der Gesellschaft bedürfen ebenso der Zustimmung des Aufsichtsrats wie die Übernahme von Nebentätigkeiten außerhalb des Unternehmens.

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

#### 4.7 Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit

Die Auswahl der sechs Aufsichtsratsmitglieder durch die Hauptversammlung sowie der Vorstandsmitglieder durch den Aufsichtsrat erfolgt insbesondere nach Kenntnissen, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen, die für die Wahrnehmung der Aufgaben erforderlich sind. Dies ist auch in internen Richtlinien festgelegt.

Der Vorstand ist bei der Leitung des Unternehmens mit dem Ziel einer nachhaltigen Wertschöpfung an das Unternehmensinteresse gebunden. Dabei lässt sich der Vorstand beraten vom Chief Compliance Officer, den Managing Directors der Unternehmensbereiche, den Geschäftsführern der Tochterfirmen sowie zu Nachhaltigkeit von den bei Investor Relations angesiedelten Nachhaltigkeitsverantwortlichen. Die Nachhaltigkeitsleistung im Bereich Neubau wird durch den Projektleiter Technisches Projektmanagement sichergestellt.

#### 4.8 Leitbilder, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes

Verbindlich für alle Mitarbeiter der Deutsche Wohnen Gruppe ist die 2011 verabschiedete Verhaltensrichtlinie, die unter anderem Vorgaben zur Vermeidung von Interessenkonflikten beinhaltet. In der Deutsche Wohnen Management GmbH und der Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH, die im Berichtsjahr 2014 die Mehrzahl unserer wohnungswirtschaftlichen Mitarbeiter beschäftigte, fordern die Führungsgrundsätze „Mit Werten führen“ einen konstruktiven Umgang untereinander, Verlässlichkeit, Wertschätzung und Transparenz. Leitbild und Unternehmenswerte für die Gesamtgesellschaft bestehen bislang noch nicht in verschriftlichter Form. Neue Mitarbeiter begrüßen wir mit einführenden Willkommensbroschüren und Einarbeitungsleitfäden.

#### 4.9 Verfahren auf Vorstands-/Aufsichtsratsebene zur Überwachung der Nachhaltigkeitsleistung

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

#### 4.10 Verfahren zur Beurteilung der Leistungen des Vorstands

Vgl. Punkt 4.5.

#### 4.11 Umsetzung des Vorsorgeprinzips

Die Deutsche Wohnen prüft kontinuierlich sich bietende Chancen, durch die eine Weiterentwicklung und das Wachstum des Konzerns gesichert werden können. Um diese Chancen nutzen zu können, müssen gegebenenfalls auch Risiken eingegangen werden.

Die Vorhaltung eines angemessenen Risikomanagementsystems (RMS) ist für die Deutsche Wohnen ein wichtiges Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Das RMS der Deutsche Wohnen gewährleistet, dass alle Unternehmensrisiken frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger kommuniziert werden. Ein internes Risikomanagementhandbuch dokumentiert die Vorgaben der Deutsche Wohnen zu den organisatorischen Maßnahmen des RMS und dient als Arbeitsgrundlage für alle Mitarbeiter.

Zentraler Bestandteil des RMS ist ein detailliertes Reporting, das kontinuierlich überwacht und weiterentwickelt wird. Es stellt anhand relevanter operativer Kennzahlen und Finanzkennzahlen einen Bezug zu den identifizierten Risikofeldern her. Die Deutsche Wohnen fokussiert sich dabei insbesondere auf die Kennzahlen zur Entwicklung der Vermietungen und der Wohnungsprivatisierungen, auf den Cashflow, die Liquidität und die Bilanzstrukturkennzahlen.

Alle bereits identifizierten sowie neuen Risiken erfassen wir in Form einer quartalsweise aktualisierten Risikoinventur. Sie ermöglicht das Monitoring und die Früherkennung von Risiken, die bereichsübergreifende Kommunikation und das aktive Steuern der Gegenmaßnahmen.

Alle wesentlichen Informationen aus dem RMS fließen in eine regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat. Die transparente, regelmäßige und zeitnahe Darstellung von Informationen zur Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung, der Lage des Konzerns und der Risikolage dient den Entscheidungsträgern der Deutsche Wohnen zur Abwägung von Chancen und Risiken.

#### 4.12 Unterstützung externer Initiativen

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

#### 4.13 Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen

Im Zuge der Integration der GSW kam es zu doppelten und unzweckmäßigen Mitgliedschaften, die beendet wurden. Die folgende Auflistung umfasst eine repräsentative Auswahl momentan bestehender Mitgliedschaften:

Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)

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

Baukammer Berlin (BK)

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

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

<http://web.gdw.de>

Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste e.V.

[www.bpa.de](http://www.bpa.de)

Creditreform e.V.

<http://www.creditreform.de>

Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK)

<http://dirk.org>

Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)

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

Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR)

<http://www.frep.info>

Deutsches Rechnungslegungs Standards Committee e.V. (DRSC)

<http://www.drsc.de>

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

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

European Public Real Estate Association (EPRA)

<http://www.epra.com>

Gerontopsychiatrisch-geriatriischer Verbund Charlottenburg Wilmersdorf e.V. (gpv)

[www.gpverbund.de](http://www.gpverbund.de)

Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherung e.V. (GDD)

<https://www.gdd.de>

Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)

<http://www.sdk.org>

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

<http://www.bbu.de>

Zentraler Immobilienausschuss e.V. (ZIA)

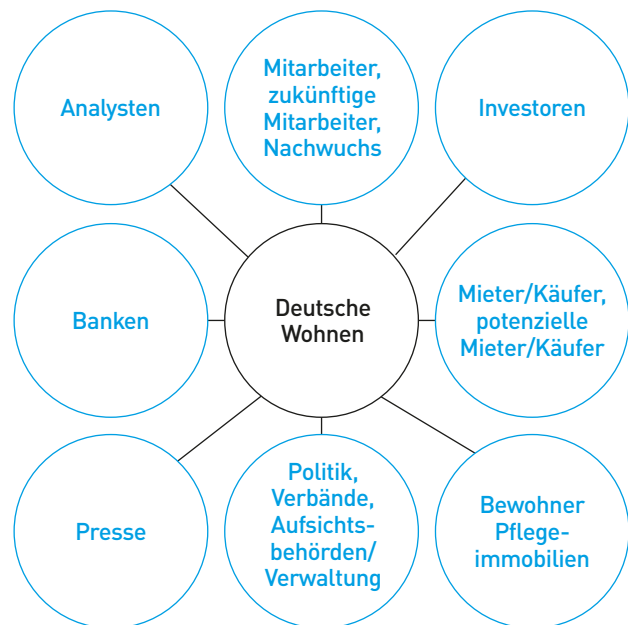
<http://www.zia-deutschland.de>

#### 4.14 Einbezogene Stakeholdergruppen

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

#### 4.15 Auswahl der Stakeholder

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



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

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



#### 4.16 Ansätze für den Stakeholderdialog (Art/Häufigkeit)

Die Deutsche Wohnen Gruppe steht in regelmäßigem Austausch mit ihren Stakeholdergruppen. Die Kommunikation mit der Gesellschaft erfolgt über die Mitgliedschaften in Verbänden, mit ihren Mietern über das Service Center, in den Service Points oder mittels Dialogveranstaltungen bei Sanierungen und Neubau, mit den Medien durch regelmäßige Pressemitteilungen und ausführliche direkte Kommunikation, mit der Politik und Geschäftspartnern in direkten Gesprächen oder Veranstaltungen sowie mit den Mitarbeitern über Intranet, interne Veranstaltungen und regelmäßige Newsletter des Unternehmens.

Im Herbst 2012 hat die Deutsche Wohnen Gruppe ihre erste Stakeholderbefragung mit rund 900 Stakeholdern aus allen relevanten Gruppen durchgeführt. Ziel war es, die Einschätzung der Nachhaltigkeitsleistungen der Deutsche Wohnen sowie der Erwartungen und künftigen Herausforderungen zu erfahren. Die Resonanz war groß, die Bewertung floss in unsere Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung relevanter Nachhaltigkeitsthemen sowie unser Reporting ein. Zu den zentralen Ergebnissen der Stakeholderbefragung siehe den Nachhaltigkeitsbericht 2013, S. 16. Im Rahmen der bevorstehenden Wesentlichkeitsanalyse für den nächsten Berichtszyklus 2015 nach dem Standard GRI G4 wird eine erneute Stakeholderbefragung durchgeführt.

2014 wurde eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Zu den Ergebnissen siehe S. 32.

#### Formen der Stakeholderkommunikation

Gruppen	Medien
Mitarbeiter	Internet, Intranet, Broschüren (u. a. zu Ausbildung), themenspezifische interne Kommunikationskampagnen, Sommerfest, Ausstellungen, bereichsübergreifender, vierteljährlicher Mitarbeiter-Newsletter „bruno“, Welcome-Package für neue Mitarbeiter, KATHARINENHOF®-Konferenz, Klausurtagungen, Einrichtungsworkshops, monatliches Informationsjournal „In&Out“
Mieter und Käufer	Service Points, Service Center, Begrüßungsordner, Newsletter, E-Service, e.journal, Homepage, Broschüren, Quartiers- und Wohnheimfeste, Ausstellungen, Mieterbeiräte, Quartiersvereine, Mieterversammlungen
Investoren und Analysten	Geschäftsbericht, Quartalsberichte, Homepage, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Hauptversammlung, Roadshows, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten
Politik, Verbände und Medien	Geschäftsbericht, Homepage, Pressemeldungen, Konferenzen, Veranstaltungen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse
Geschäftspartner	Geschäftsbericht, Homepage, Messebeteiligungen

#### 4.17 Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder

Aufgrund ihres Geschäftsmodells, das in der Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestands besteht, ist die Deutsche Wohnen mit verschiedenen gesellschaftspolitischen Ansprüchen bezüglich Wohnraum konfrontiert.

Den mit der Stakeholderbefragung identifizierten ökonomischen, sozialen und ökologischen Herausforderungen begegnen wir mit vielfältigen Maßnahmen. Der vorliegende Bericht ist ebenso eine Antwort darauf wie auch unser Nachhaltigkeitsprogramm<sup>11</sup> mit konkreten Zielen, die wir kontinuierlich weiterentwickeln werden.

Handlungsfeld	Ziele 2014	Zielerreichung 2014	Ziele 2015
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Nachhaltigkeitsstrategie und -management	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachhaltigkeitsverantwortliche innerhalb Investor Relations benannt</li> <li>Prozesse und Strukturen professionalisiert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassung der CR-Strategie auf Wesentlichkeit</li> <li>Prozessoptimierung in der Datenerfassung</li> </ul>
	Definition weiterer relevanter Nachhaltigkeitskennzahlen	Definition und Erfassung von <ul style="list-style-type: none"> <li>Aufwendungen für Instandhaltungen und Modernisierungen</li> <li>Anteil der Führungskräfte, die im Unternehmen ausgebildet wurden</li> <li>Anteil entwickelter und bewirtschafteter Bestand</li> <li>Aufteilung Portfolio in Energieeffizienzklassen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kontinuierliche Ausweitung der Kennzahlen</li> <li>Erweiterung der Energieeffizienz-Klassifizierung auf die GSW-Bestände</li> </ul>
	Weiterführung des Stakeholderdialogs	Ausbau des Dialogs mit Mietern und Politik: <ul style="list-style-type: none"> <li>Einbeziehung der Mieter bei aktuellen Sanierungen/Modernisierungen sowie Neubau</li> <li>Beteiligung an Bundesfachkommissionen zum Thema Wohnen sowie am ersten bundesweiten „Energiedialog“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durchführung einer Stakeholderbefragung</li> <li>Weiterer Ausbau des Dialogs</li> </ul>
Verantwortung für Immobilienbestand	Integration der GSW	<ul style="list-style-type: none"> <li>Operative Integration der GSW erfolgreich abgeschlossen (rund 60.000 Wohneinheiten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datenmigration</li> </ul>
	Instandhaltung		<ul style="list-style-type: none"> <li>Modernisierungsprogramm von EUR 280 Mio. über die nächsten vier Jahre</li> </ul>
Nachhaltiger Neubau	Einbeziehung ökologischer Kriterien bei Neubau, Instandhaltung und Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neubau in Potsdam DGNB-vorzertifiziert (Silber-Zertifikat)</li> <li>Kriterien für Gold-Zertifizierung als Nachhaltiges Stadtquartier in Berlin-Westend in Planungsprozesse integriert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausbau von Nachhaltigkeitskriterien, Baubiologie und Cradle to Cradle®-Konzept</li> </ul>

<sup>11</sup> Nachhaltigkeitsprogramm gegenüber dem Vorjahr um das Handlungsfeld Nachhaltiger Neubau erweitert

Handlungsfeld	Ziele 2014	Zielerreichung 2014	Ziele 2015
Mitarbeiterverantwortung	Ausbau der Maßnahmen zu Mitarbeiterentwicklung und Talent Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausbau der dualen Ausbildung</li> <li>• Vorbereitung Teilnahme am dualen Studiengang „Technisches Facility Management“</li> <li>• KATHARINENHOF®-Talent-Akademie mit Workshops zu Führungsthemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung Personalentwicklungsstrategie</li> <li>• Einführung einer markt- und leistungsgerechten Vergütungsstruktur</li> <li>• Einführung strukturierter Mitarbeitergespräche</li> </ul>
	Auswertung und Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung einer Mitarbeiterbefragung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermeidung von Mehrarbeit durch vermehrte Neueinstellungen</li> <li>• Reduzierung der Fluktuation durch Onboarding-Prozess</li> </ul>
	Ausbau des Angebots flexibler Arbeitszeitmodelle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nach Ergebnis der Mitarbeiterbefragung mit über 80% Zufriedenheit mit derzeitigen Arbeitszeitregelungen keine weiteren Modelle eingeführt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verstärkte Inanspruchnahme von Elternzeit durch Väter mit entsprechenden Arbeitszeitmodellen</li> </ul>
Umwelt- und Klimaschutz	Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung in den Beständen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pilotprojekt um 13 Wohnobjekte erweitert</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterer Ausbau des Pilotprojekts zur Verbrauchserfassung</li> </ul>
	Ausweitung der Datenerfassung der Verwaltungsstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweitung von 13 auf 15 Verwaltungsstandorte der Deutsche Wohnen</li> <li>• Ausweitung von einem auf fünf Standorte bei der KATHARINENHOF® GmbH<sup>1)</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausweitung um vier GSW-Bürostandorte innerhalb der Datenerfassung</li> </ul>
	Analyse des Energieeffizienzpotenzials im Bestand durch G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datenbasierte Überprüfung von 1.600 Anlagen sowie 300 Begehungen</li> <li>• Umsetzung erster Effizienzmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollständige Analyse des GSW-Bestands</li> <li>• Umsetzung weiterer Effizienzmaßnahmen</li> </ul>
Verantwortung für die Gesellschaft	Weitere Stärkung des Wohnumfeldes durch Förderung von Sozial- und Bildungsprojekten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung lokaler sozialer Projekte</li> <li>• Nadu-Kinderhaus beim Handwerksprojekt „Zeitreise: Ursprüngliches Werken“ in Hannover unterstützt</li> <li>• Lesefest im Rahmen des 20-jährigen Jubiläums der Mittelpunktbibliothek „Ehm Welk“ in Marzahn-Hellersdorf unterstützt</li> <li>• Beginn der Neuausrichtung der Spendenstrategie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Quartiersentwicklung</li> <li>• Förderung lokaler sozialer Projekte</li> <li>• Wohnraumangebote für sozial Benachteiligte</li> <li>• Verabschiedung der Spendenstrategie durch den Vorstand</li> </ul>
Verantwortungsvolle Pflege und Betreuung für Senioren (KATHARINENHOF®)	Formulierung Nachhaltigkeitsziele KATHARINENHOF®	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effizienzverbesserung der Energie- und Wärmeversorgung</li> <li>• Umstellung auf Blockheizkraftwerk an einem Standort</li> </ul>	
	Weiterführung des Engagements gegen Demenz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterbildung Fachkräfte sowie fachliche Mitarbeit und Finanzierung des Projekts „Märchen gegen Demenz“</li> </ul>	

<sup>1)</sup> Deutsche Wohnen seit 01.01.2015 nicht mehr mehrheitlich an KATHARINENHOF® beteiligt

# LEISTUNGSINDIKATOREN

## ÖKONOMISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser operativer Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Wohnungsbestands, der sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Hier profitieren wir von der dynamischen Marktentwicklung und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir seit 2010 über 115.000 Einheiten mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 6,5 Mrd. akquiriert und unser Wohn- und Gewerbeportfolio deutlich optimiert. Es umfasste zum 31. Dezember 2014 rund 149.000 Einheiten (rund 147.000 Wohneinheiten und rund 2.000 Gewerbeeinheiten).

Dass sich unsere auf Core<sup>+</sup>-Regionen fokussierte Portfoliostrategie auszahlt, zeigt die signifikante Wertentwicklung unserer Liegenschaften. So belief sich der Wertzuwachs unseres Bestands im Rahmen der jährlichen Portfoliobewertung 2014 auf EUR 953 Mio. Unser Portfolio besitzt heute einen Gesamtwert von rund EUR 10 Mrd. mit weiterem Wachstumspotenzial.

Grundlage für das Portfoliomanagement ist die regionale und strategische Clusterung unseres Immobilienbestands. Die regionale Clusterung in Core<sup>+</sup>-, Core- und Non-Core-Segmente erfolgt anhand eines Scoring-Modells, das auf der Basis makroökonomischer und immobilienpezifischer Daten die Attraktivität und Zukunftsperspektive der Standorte bewertet. Dabei werden beispielsweise Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, lokale Arbeitsmärkte, Kaufkraft und Infrastrukturdaten analysiert. 87 % unseres Bestands liegen in Core<sup>+</sup>-Märkten, das bedeutet eine Steigerung um 8 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Märkte befinden sich in Metropolregionen mit hoher Bevölkerungsdichte und zeichnen sich durch eine dynamische Entwicklung ökonomischer Kriterien wie Wirtschaftskraft, Einkommen sowie Innovationskraft und Wettbewerbsstärke aus. Rund 11 % unserer Bestände liegen in Märkten mit moderat anziehenden Mieten und stabilen Mietentwicklungsprognosen. So sind wir hervorragend positioniert, um auf unserem starken Fundament stetig und profitabel zu wachsen und den deutschen Wohnungsmarkt aktiv mitzugestalten.

Darüber hinaus sind wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH in einem infolge der demografischen Entwicklung überaus dynamischen Markt aktiv. Unter dieser Dachmarke bewirtschaften wir Senioren- und Pflegeeinrichtungen, die ihren Bewohnern im größtmöglichen Umfang einen aktiven Lebensstil und ihre Eigenständigkeit erhalten. Im Rahmen des Betreuten Wohnens werden seniorengerechte Service- und Dienstleistungen angeboten. Die KATHARINENHOF® GmbH verfügt über rund 2.200 Pflegeplätze und Apartments. Mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 hat sich die Deutsche Wohnen noch stärker auf ihr Kerngeschäft konzentriert und führt das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen als strategische Beteiligung weiter.

Durch ein stabiles und tragfähiges Geschäftsmodell mit einem Dreiklang aus fokussierten Zukäufen, portfoliooptimierenden Verkäufen und gezielten Investitionen generierte die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr sowohl organisches als auch externes Wachstum. Unser Expansionskurs wurde dabei seit Beginn klar an strategischen Vorgaben ausgerichtet. Dabei sehen wir uns als Teil der Gesellschaft und orientieren uns an den Interessen unserer Mitarbeiter, Aktionäre und unserer Mieter.

### Ökonomische Leistung

#### EC1 Erwirtschafteter und verteilter Wert

Das Geschäftsjahr 2014 ist für die Deutsche Wohnen mit einem Konzerngewinn von EUR 889,3 Mio. insgesamt sehr erfolgreich verlaufen. So konnten wir das Periodenergebnis im Vergleich zum Vorjahr mit EUR 212,7 Mio. um EUR 676,6 Mio. verbessern.

Das um Sonder- und Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern verdoppelte sich auf EUR 283,3 Mio. (Vorjahr: EUR 131,9 Mio.).

Diese Steigerung ist auf ein verbessertes Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung von EUR 505,8 Mio. (Vorjahr: EUR 292,3 Mio.), das das prognostizierte Vermietungsergebnis um EUR 5,8 Mio. leicht übertroffen hat, und ein hohes Verkaufsergebnis von EUR 52,4 Mio. (2013: EUR 23,0 Mio.) zurückzuführen. Das Segment Pflege und Betreutes Wohnen trug mit EUR 16,3 Mio. (2013: EUR 13,2 Mio.) um EUR 1,3 Mio. mehr als prognostiziert zum Konzernergebnis bei. Ein im Vergleich zum Vorjahr (2013: EUR 52,9 Mio.), trotz der Eingliederung des GSW-Bestands von rund 60.000 Wohneinheiten, unterproportionaler Anstieg der Verwaltungskosten auf EUR 90,5 Mio. ist unter anderem auch aus den erzielten Synergien infolge

des Zusammenschlusses mit den GSW-Verwaltungsstrukturen abzuleiten. Daher hat sich die Kostenquote (Cost Ratio), also das Verhältnis der Personal- und Sachkosten zu den Vertragsmieten, im Vergleich zum Vorjahr (auf Pro-forma-Basis) von 17,3% auf 14,4% verringert. Die Ausgaben für Personal (ohne KATHARINENHOF® GmbH) betragen im Berichtsjahr EUR 56,9 Mio. (2013: EUR 31,8 Mio.).

Der liquiditätswirksame Steueraufwand betrug 2014 EUR 16,5 Mio. (2013: EUR 11,3 Mio.).

Der nachhaltige Funds from Operations (FFO I, ohne Verkauf) ist um rund 90% auf EUR 217,6 Mio. gestiegen (Vorjahr: EUR 114,5 Mio.), was auf unsere Zukäufe und operativen Verbesserungen im Bestand zurückzuführen ist. Der Verschuldungsgrad des Konzerns (Loan to Value Ratio) reduzierte sich unter anderem durch die positive Wertentwicklung des Portfolios auf 51,0% (2013: 57,4%). Mit Zustimmung der Hauptversammlung vom 12. Juni 2015 erfolgte für das Geschäftsjahr 2014 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,44 je Inhaberaktie mit der ISIN DE000A0HN5C6, die für das Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt war. Das entspricht einem Gesamtbetrag von rund EUR 129,9 Mio. und einem Anteil von rund 60% des im Jahr 2014 erzielten FFO I (weitere Angaben zu Zahlungen an Kapitalgeber vgl. Wirtschaftsbericht im Geschäftsbericht 2014 ab S. 50). Unsere freiwilligen Ausgaben für das Gemeinwesen (inklusive Spenden) beliefen sich 2014 auf etwa EUR 91.000 (2013: rund EUR 178.000).

Vor dem Hintergrund des positiven Geschäftsverlaufs und um die hohe Leistungsbereitschaft zu honorieren, haben wir unseren Mitarbeitern eine Erfolgsprämie in Höhe von insgesamt rund EUR 2 Mio. ausgeschüttet.

### EC2 Finanzielle Auswirkungen des Klimawandels

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist vom Klimawandel mittelbar betroffen durch daraus resultierende Regulierungen bezüglich Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungen im Wohnungsbestand. Energieeffizienzsteigerungen und Wärmedämmungen sind reguläre politische Forderungen geworden, die auch unseren Bestand betreffen. Um diesen Forderungen nachzukommen, haben wir in das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg (G+D) investiert, mit dem wir die Energieeffizienz unserer Liegenschaften weiter verbessern.

Mit Hilfe der G+D werden wir die energetische Bewirtschaftung unserer Bestände den Anforderungen anpassen und darüber hinausgehend Kosteneinsparungen durch effizientere Wärme- und Energieerzeugung realisieren können. Die 2014 in Kraft getretene EEG-Novelle stellt ein Risiko für vertiefende Anstrengungen in diese Richtung dar, da für Wohnungsgesellschaften und ihre Mieter vor Ort eigenproduzierter Strom nun mit der EEG-Umlage belegt wird. Bereits geplante Investitionen müssen vor diesem Hintergrund wiederholt geprüft werden.

### EC3 Betriebliche soziale Zuwendungen

Die Deutsche Wohnen zahlte im Berichtsjahr EUR 3,5 Mio. (2013: EUR 3,5 Mio.) Pensionen (Renten-, Invaliditäts-, Witwenrenten- und Waisenrentenleistungen) an berechnigte aktive und ehemalige Mitarbeiter sowie deren Hinterbliebene. Aus beitragsorientierten Altersversorgungssystemen leistet die Deutsche Wohnen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen Beiträge an staatliche Rentenversicherungsträger. Weiterhin besteht für Mitarbeiter, die vor dem Jahr 2000 ihre Arbeit bei der Deutsche Wohnen aufgenommen haben, ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst. Sie beruht auf der Mitgliedschaft einer Konzerngesellschaft in der Bayerischen Versorgungskammer (nachfolgend BVK) – Zusatzversorgungskasse der bayerischen Gemeinden. Die Zusatzversorgung umfasst eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente. Die von der BVK erhobene Umlage bemisst sich nach dem zusatzversorgungspflichtigen Entgelt der Mitarbeiter. In unserer Berliner Zentrale bezuschussen wir die Kantine, sodass Mitarbeiter günstige Angebote wahrnehmen können. Für die GSW besteht ein Altersversorgungsplan nach den Regeln der Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst, der eine teilweise oder volle Erwerbsminderungsrente sowie eine Altersrente als Vollrente oder Hinterbliebenenrente umfasst. Alle Mitarbeiter der KATHARINENHOF® GmbH haben die Möglichkeit, eine vom Arbeitgeber bezuschusste Altersvorsorgeversicherung abzuschließen.

Die Pensionsverpflichtungen des Konzerns lagen 2014 bei EUR 67,7 Mio. (2013: EUR 55,3 Mio.). Für die beitragsorientierten Altersversorgungen fielen Aufwendungen in Höhe von EUR 8,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,8 Mio.) an. Damit betragen die gesamten Aufwendungen für die beitrags- und die leistungsorientierte Altersvorsorge EUR 8,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,2 Mio.).

(Vgl. Geschäftsbericht 2014, S. 120 f.).

Im Zusammenhang mit der Integration und dem Mitarbeiterabbau der GSW stehen Restrukturierungs- und Reorganisationsaufwendungen in Höhe von EUR 15,2 Mio. 2014 wurde mit dem Betriebsrat ein Sozialplan und Interessenausgleich über die Schließung der Holding vereinbart.

#### EC4 Finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand

Die Deutsche Wohnen hat Zuwendungen der öffentlichen Hand in Form von Aufwendungszuschüssen, Aufwendungsdarlehen und zinsbegünstigten Darlehen erhalten. Die Aufwendungs- und die zinsbegünstigten Darlehen sind Objektdarlehen und weisen im Vergleich zu marktüblichen Darlehen Vorteile wie niedrige Zinsen oder zins- und tilgungsfreie Zeiträume auf. Außerdem hat die Deutsche Wohnen Investitionszuschüsse in Höhe von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,3 Mio.) erhalten und von den Anschaffungskosten abgesetzt. Zur Eigentümerstruktur siehe Standardangabe 2.6.

## Marktauftritt

#### EC5 Verhältnis von Standardgehältern zum lokalen Mindestlohn

Die Eintrittsgehälter liegen deutlich über dem Mindestlohn und orientieren sich am Marktniveau. Siehe dazu LA14.

#### EC6 Zahlungen an lokale Zulieferer

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2014 investierten wir insgesamt EUR 152,9 Mio. in die Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden (2013: EUR 86,2 Mio.). Bei der Auftragsvergabe achten wir grundsätzlich darauf, Unternehmen aus der Region zu engagieren, um die lokale Infrastruktur zu stärken. In Verträgen verpflichten wir zudem unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen zur Bekämpfung der Schwarzarbeit, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes (AÜG) und des Sozialversicherungsrechts.

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind die Erneuerung der Bäder, der Einbau neuer Stränge und Fenster, die Sanierung oder nachträgliche Anbringung von Balkonen sowie die Durchführung von Energiesparmaßnahmen wie zum Beispiel der Einbau von Isolierglasfenstern und Wärmeschutzmaßnahmen. Viele dieser Maßnahmen werden durch lokale Subunternehmer ausgeführt, siehe dazu EC9.

#### EC7 Beschäftigung lokaler Arbeitnehmer in Führungspositionen

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

## Indirekte ökonomische Auswirkungen

#### EC8 Infrastrukturinvestitionen und Dienstleistungen für das Gemeinwohl

Die Deutsche Wohnen hat ein umfangreiches Modernisierungsprogramm für die nächsten vier Jahre beschlossen. Wir investieren über EUR 280 Mio. in insgesamt rund 17.000 Wohneinheiten und beeinflussen damit direkt die Wohnqualität unserer Mieter und die Lebensqualität in den Quartieren.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr lag der Investitionsschwerpunkt insbesondere auf der Fortsetzung mehrjähriger Projekte in den denkmalgeschützten Berliner Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre. So führen wir in der Zehlendorfer Waldsiedlung bereits seit 2007 in mehreren Abschnitten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den rund 800 Wohnungen durch. Auch in Elstal (bei Berlin) schreitet die Komplettsanierung der historischen Siedlung voran. Da die Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten ein gesellschaftliches Bedürfnis ist, dessen Befriedigung unsere Kerntätigkeit darstellt, werden wir in Elstal zusätzlich die Dachgeschosse ausbauen.

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

Die ebenso von der UNESCO als Weltkulturerbe benannte Ringsiedlung Siemensstadt, die zu einem großen Teil im Besitz der Deutsche Wohnen ist, wurde von uns seit 2009 für insgesamt EUR 9,5 Mio. umfangreich und denkmalgerecht saniert. Diese Arbeiten konnten im Berichtsjahr fertiggestellt werden. An den GSW-Beständen der Siemensstadt in der Goebelstraße und im Jungfernhaideweg werden bis Ende 2016 weitere denkmalgerechte und energetische Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

In Berlin-Treptow modernisieren wir mit der Rixdorfer Straße/Friedrich-List-Straße und dem Baumschulenberg zwei weitere Siedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre. In die Bestände mit mehr als 1.000 Wohnungen investieren wir insgesamt rund EUR 23 Mio. Dabei werden unter anderem die Fassaden denkmalgerecht saniert oder, bei nicht denkmalgeschützten Wohnobjekten, mit einer Wärmedämmung versehen. Darüber hinaus haben wir neue Heizsysteme mit effizienter Brenntechnik eingebaut, die neben Kostenvorteilen eine Verbesserung in Hinsicht auf die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen darstellen.

Im Sommer 2014 haben wir mit den umfangreichen Sanierungsarbeiten an dem rund 1.300 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassenden Bestand in der Hellersdorfer Promenade in Berlin begonnen. Die Arbeiten werden schrittweise erfolgen und voraussichtlich Ende 2017 abgeschlossen sein. Insgesamt investieren wir rund EUR 20 Mio. in die Ende der 1980er-Jahre erbaute Siedlung.

Die aufgenommenen Neubautätigkeiten in Potsdam-Babelsberg sowie das für 2017 geplante Stadtquartier in Berlin-Charlottenburg bringen uns dem Ziel der Wohnraumschaffung ein weiteres Stück näher.

Im Geschäftsbereich Pflege und Betreutes Wohnen agiert die Deutsche Wohnen in einem Segment, das durch den demografischen Wandel an gesellschaftlicher Bedeutung gewinnt. Seit mehreren Jahren entwickeln wir unsere Pflegeeinrichtungen zu regionalen kulturellen Zentren: Breit gefächerte kulturelle Angebote wie Konzerte, Lesungen und Vernissagen sowie kulinarische Höhepunkte oder tägliche Mittagstische im haus-eigenen Restaurant werden von den Einrichtungen organisiert und finanziert. Sie stehen sowohl für die Bewohner und Mieter der Häuser als auch für externe Gäste offen. Ziel ist eine Etablierung der Einrichtungen als soziale und gesellschaftliche Zentren. Die KATHARINENHOF® GmbH will Kunst und Kultur in die Häuser holen, da die Bewohner und Mieter Museen und Theater in der Regel nicht mehr selbst aufsuchen können, und ein breites Publikum anziehen, das mit den Bewohnern in einen Austausch treten kann. Bei den Besuchern handelt es sich um Anwohner und Nachbarn, Seniorenvereine oder öffentliche Institutionen. Auch die in einigen Einrichtungen vorhandenen Schwimmbäder und Räumlichkeiten für festliche Veranstaltungen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Aktivitäten tragen dazu bei, gesellschaftliche Hemmschwellen gegenüber Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtungen abzubauen und die Akzeptanz für Betreuungs- und Pflegestrukturen zu erhöhen.

Die Deutsche Wohnen will ihr soziales Engagement speziell in den Bereichen ausweiten, in denen das Unternehmen seine Kernkompetenzen besonders effektiv einsetzen kann. Deshalb sollen verstärkt Bereiche gefördert werden, in denen das Thema „Wohnen“ eine entscheidende Rolle spielt. Ein Ergebnis ist die Kooperation mit dem Berliner Verein Hestia e.V., der Frauen, die Opfer häuslicher Gewalt wurden, eine neue Wohnung vermittelt. Zwischen Hestia und zwei Service Points der Deutsche Wohnen gibt es die Vereinbarung, dass passende Wohnungen, noch bevor sie in den üblichen Vermietungsprozess gehen, dem Verein angeboten werden. Auch 2014 konnte mit Unterstützung der Deutsche Wohnen vielen Frauen und ihren Kindern ein sicheres Wohnumfeld vermittelt werden.



Auch die im Berichtsjahr begonnene Neuausrichtung der Spendenstrategie fokussiert die Ziele des gesellschaftlichen Engagements der Deutsche Wohnen. Während es im Vorjahr mehr Einzelspenden größeren Umfangs gab, wurden die Spenden im Berichtsjahr vermehrt gestreut und für soziale Themen im Umfeld der Bestände verwendet. Dem liegt der Kerngedanke zugrunde, dass wir mit kleineren Aktivitäten vor Ort mehr Effekte erzielen als mit einer großen Einzelaktion. Die räumlichen Schwerpunkte sind dabei die Großsiedlungen der 1960er- und 1970er-Jahre in Berlin und Hannover. Die Maßnahmen wurden an den Bedürfnissen der eingegliederten GSW-Bestände ausgerichtet und noch ausgebaut.

Für das Kinderhospiz „Sonnenhof“ in Berlin-Pankow übernahm die Deutsche Wohnen wieder den Winterdienst sowie die Glasreinigung und übergab eine Spende. Der Gesamtwert der Unterstützung betrug rund EUR 7.500. In der Berliner Gropiusstadt förderten wir 2014 weiterhin das vom Malteser Hilfsdienst e.V. betriebene Familienzentrum Manna mit EUR 5.000. In einer von Hochhäusern geprägten Siedlung des sozialen Wohnungsbaus in Hannover leisten wir seit 2012 Unterstützung für den Spats e.V. mit dem Kinderhaus NaDu. 2014 unterstützte die Deutsche Wohnen dort das Projekt „Zeitreise: ursprüngliches Werken“ und finanzierte einen wesentlichen Teil der Gehaltskosten eines Sozialarbeiters im Gesamtwert von rund EUR 29.000. An ein Laienpuppentheater in Berlin wurden rund EUR 4.500 für dessen Arbeit sowie an das Sport- und Kulturzentrum Spok GmbH in Berlin rund EUR 4.000 gespendet. Gegenüber der in Frankfurt am Main ansässigen Luisa Haeuser-Frauen-Stiftung verzichteten wir jährlich auf EUR 13.744 Erbbaupachtzinsen und unterstützen damit den Betrieb einer Altenwohnanlage. Ebenso gewähren wir sowohl in GSW-Beständen in Spandau als auch in Deutsche Wohnen Beständen in Hellersdorf ausgewählten Vereinen Mietfreiheit, um sie in ihrem sozialen Engagement zu unterstützen. Weiterhin förderte die Deutsche Wohnen unter anderem das Jugendprojekt „werkstatt denkmal“ in der Berliner Hufeisensiedlung, bei dem Jugendliche für Denkmalpflege interessiert werden, sowie das Projekt „Nachbars Gärten“ in der Gropiusstadt, einer Studentenaktion zur Aufwertung von Freiflächen einer Großwohnsiedlung.

### EC9 Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen

Durch die Bewirtschaftung ihres Immobilienbestands investiert die Deutsche Wohnen stark in die regionale Wirtschaft und in lokale Handwerksbetriebe. Im Berichtsjahr 2014 vergab die Deutsche Wohnen rund 32.880 Einzelaufträge im Wert von etwa EUR 39,6 Mio. an lokale Betriebe. 54 % der Aufträge entfielen dabei auf Aufträge, die beim Mieterwechsel entstanden, 35 % auf laufende Instandhaltungen und 11 % auf Asbestsanierungen.

## ÖKOLOGISCHE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Managementansatz

Ein großer Anteil des weltweiten Energiebedarfs fällt auf den Gebäudebereich. Energetisch effiziente Wohngebäude sind darum ein erheblicher Faktor bei der Erreichung der international vereinbarten Klimaziele. Mit rund 147.000 Wohneinheiten im Portfolio der Deutsche Wohnen sind wir uns unserer Verantwortung hinsichtlich dieser Ziele bewusst.

Um Transparenz für uns und unsere Stakeholder zu schaffen, haben wir 2012 mit der Erfassung umweltrelevanter Daten begonnen. Wir bauen die Datengrundlage kontinuierlich aus, um die Gesamtverbräuche und Stoffströme repräsentativ abzubilden. Dafür haben wir das zweite Jahr in Folge unsere Datenbasis erweitert und die Energie- und Wasserverbräuche unserer Verwaltungsstandorte, der KATHARINENHOF®-Standorte und unserer Bestandsobjekte detaillierter ermittelt und die damit verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen errechnet. Die Datengrundlage der Verwaltung wurde um zwei Standorte auf 15 Standorte erweitert und die Daten der KATHARINENHOF®-Einrichtungen umfassen nun fünf von 21 Standorten. Das Pilotprojekt im Bestand wurde am stärksten ausgeweitet und umfasst nun 21 Mietobjekte mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, Modernisierungsgraden und technischen Ausstattungsformen. Die Auswahl der einzelnen Objekte soll Rückschlüsse auf den Gesamtbestand ermöglichen.

Die Ermittlung aktueller Daten ist von der Übermittlung der Verbrauchsdaten durch unsere Versorgungsunternehmen abhängig. Verzögerungen können aus Belegungsänderungen sowie unregelmäßigen Zählerablesungen resultieren. Darum sind in den angegebenen Daten Auslassungen zu finden, die jeweils in den Fußnoten gekennzeichnet sind. Wir arbeiten daran, den Prozess der Datenermittlung zu verbessern.



Zusätzlich erfassen wir in unserem Bestand den Hausstrombedarf für nahezu alle Mietwohnungen, die sich das gesamte Jahr in unserem Besitz befanden. Dies waren 2014 rund 140.000 Mietwohnungen (2013: 78.000). Der Hausstrombedarf beinhaltet den Verbrauch durch Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie weiterer allgemeiner elektrischer Anlagen. Die Erfassung sämtlicher Verbrauchsdaten unserer Mieter – Energie, Wärme und Wasser – ist nicht möglich. Wie in der Wohnungsverwaltung üblich, werden unsere Mieter nicht vollständig über die Deutsche Wohnen versorgt, sondern schließen eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen ab.

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

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

## Materialeinsatz

### EN1 Gewicht/Volumen der eingesetzten Materialien

Die Deutsche Wohnen verbraucht Materialien hauptsächlich in drei Kategorien: Bei Großprojekten wie der Sanierung von Wohnobjekten (beispielsweise Ringsiedlung Siemensstadt), in Kleinprojekten der laufenden Instandhaltung und des Mieterwechsels sowie beim Neubau. Da die Projekte durch Subunternehmer ausgeführt werden, ist eine Angabe der Materialmengen oft nur teilweise möglich (siehe EC9). Im Rahmen der Asbestsanierung wurden im Berichtsjahr beispielsweise 30 t Estrich als Austauschmaterial verbaut. Für die Wärmedämmung unserer Bestandsimmobilien wurden 2.476 m<sup>3</sup> Styropor, 1.119 m<sup>3</sup> Mineralwolle und 123 m<sup>3</sup> Zellulose-Einblasdämmung verwendet. Das Ziel unserer Wohnungsbewirtschaftungsgesellschaft DWCF ist es, Wärmedämmstoffe zukünftig streng nach ökologischen Kriterien auszuwählen.

Für unseren Neubau in Potsdam-Babelsberg können wir genauere Angaben machen. Hier wurden 6.417 m<sup>3</sup> Beton, 664 t Stahl, 480 m<sup>3</sup> Holz und 910 m<sup>3</sup> Kalksandstein für das Mauerwerk verbaut. Für die Dämmung wurden 1.890 m<sup>3</sup> Mineralwolle und Holzfaser verwendet.

An den Verwaltungsstandorten (exklusive KATHARINENHOF® GmbH) wurden 45,0 t Papier (2013: 43,6 t) verbraucht: davon 38,2 t Kopierpapier, 5,9 t Briefpapier und 0,9 t Formulare (2013: 36,7 t Kopierpapier, 5,9 t Briefpapier und 1,1 t Formulare).

### EN2 Anteil von Recyclingmaterial am Gesamtmaterialeinsatz

Der Anteil von erneuerbaren Materialien in der Dämmung des Neubaus Potsdam-Babelsberg beträgt 44,9%, in den Dämmmaterialien des Bestands 3,4% (siehe EN1).

## Energie

### EN3 Direkter Energieverbrauch nach Primärenergiequellen

Für ihren Geschäftsbetrieb inklusive Fuhrpark hat die Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr den Verbrauch von 1.197,5 MWh (2013: 1.036,2 MWh) direkter Energie gemessen. Für einen Großteil unseres vermieteten Bestands setzen wir Fernwärme ein, die wiederum oftmals aus der energieeffizienten Kraft-Wärme-Kopplung entsteht.

Der Anstieg der Dieselverbräuche ist durch eine Umstellung der Fahrzeugflotte der Deutsche Wohnen verursacht. Der Fuhrpark der KATHARINENHOF® GmbH blieb zum Vorjahr konstant.

Der im Vergleich zur Deutsche Wohnen deutlich höhere Verbrauch der KATHARINENHOF®-Standorte ergibt sich aus einem 24-Stunden-Betrieb der Wohnheime und energieintensiven Services wie Wäscherei und Kantine. Der vergleichsweise geringe Anstieg trotz erweiterter Datenbasis von fünf Standorten ist witterungsbedingt durch den milden Winter begründet, da die Einrichtungen mittels eigener Erdgas-Heizthermen beheizt werden. 2014 wurden 2.447,3 MWh direkte Energie verbraucht (2013: 1.149,0 MWh bei einem Standort). Der Gesamtverbrauch, der komplett durch nicht-erneuerbare Energieträger abgedeckt wird, beträgt 11.307,4 MWh (40.706,6 GJ).

### Direkte Energie gesamt



MWh	2014	2013
■ Erdgas <sup>1)</sup>	564,8	442,8
■ Benzin (Transport) <sup>2)</sup>	494,8	521,6
■ Diesel (Transport) <sup>2)</sup>	137,9	71,8
<b>Direkte Energie gesamt</b>	<b>1.197,5</b>	<b>1.036,2</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 Verbrauchsdaten Erdgas aus 19 % der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit 13 % der genutzten Fläche

<sup>2)</sup> Transportdaten für alle Standorte

### Direkte Energie gesamt



MWh	2014	2013
■ Erdgas <sup>1)</sup>	2.287,0	988,7
■ Benzin (Transport)	55,9	55,9
■ Diesel (Transport)	104,4	104,4
<b>Direkte Energie gesamt</b>	<b>2.447,3</b>	<b>1.149,0</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 von Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten) gegenüber 2014 von fünf Berliner Pflegeeinrichtungen mit 550 Pflegeplätzen (5 von 21 Standorten)

Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>1)</sup>	2014 MWh	2013 MWh
Erdgas	6.319,0	6.694,1 <sup>2)</sup>
Heizöl	1.343,6	-
<b>Direkte Energie gesamt</b>	<b>7.662,6</b>	<b>6.694,1</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber Verbräuchen 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2)</sup> Daten rückwirkend an korrigierte Datenbasis angepasst

### EN4 Indirekter Energieverbrauch nach Primärenergiequellen

Für ihren Geschäftsbetrieb hat die Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive KATHARINENHOF® GmbH) im Berichtsjahr einen Verbrauch indirekter Energie (Strom, Fernwärme) von 1.171,5 MWh (2013: 2.053,6 MWh) gemessen. Den gesamten Hausstrombedarf unserer Verwaltungsstandorte decken wir seit 2012 zu 100 % aus Wasserkraft. Der Stromverbrauch der KATHARINENHOF®-Einrichtungen in Berlin belief sich im Berichtsjahr auf 1.132 MWh und wird seit 2014 ebenso zu 100 % aus Wasserkraft bezogen.

Der Hausstrombedarf unserer rund 140.000 vermieteten Wohneinheiten (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung sowie technische Anlagen) belief sich auf 30.940 MWh (2013: 15.021 MWh bei rund 78.000 Wohneinheiten). Auch den Hausstrom unseres vermieteten Bestands bezogen wir 2014 zu 100 % aus Wasserkraft.

	2014 MWh	2013 MWh
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>		
Strom (zu 100 % aus Wasserkraft)	698,3	605,4
Fernwärme	949,8	1.448,2
<b>Indirekte Energie gesamt</b>	<b>1.648,1</b>	<b>2.053,6</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus 85 % (Fernwärme: 51 %) der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit 69 % (Fernwärme: 40 %) der genutzten Fläche

	2014 MWh	2013 MWh
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®</b>		
Strom <sup>1)</sup> (seit 2014 zu 100 % aus Wasserkraft)	1.132,0	380,6

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 von Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 120 Pflegeplätzen (1 von 21 Standorten) gegenüber 2014 von fünf Berliner Pflegeeinrichtungen mit 550 Pflegeplätzen (5 von 21 Standorten)

	2014 MWh	2013 MWh
<b>Vermietete Wohneinheiten gesamt<sup>1)</sup></b>		
Hausstrom (zu 100 % aus Wasserkraft)	30.940	15.021
Hausstrom pro Wohneinheit	0,22	0,19

<sup>1)</sup> Verbrauchsdaten 2013 für rund 78.000 Wohneinheiten und 2014 für rund 140.000 Wohneinheiten

### CRE1 Energieintensität von Gebäuden

Die Ausweitung der Datenerfassung und die damit einhergehende diversifizierte Datenbasis ergeben für 2014 einen Rückgang des Energieverbrauchs pro m<sup>2</sup> Nutzfläche, sowohl bei den Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH als auch im Pilotprojekt.

	2014 MWh	2013 MWh
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>		
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,16	0,21
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®<sup>2)</sup></b>		
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,14	0,21
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>		
Verbrauchte Energie pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,11	0,16

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2014 aus bis zu 69 % der genutzten Fläche. Transportdaten für alle Standorte

<sup>2)</sup> Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom 2013 von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten)

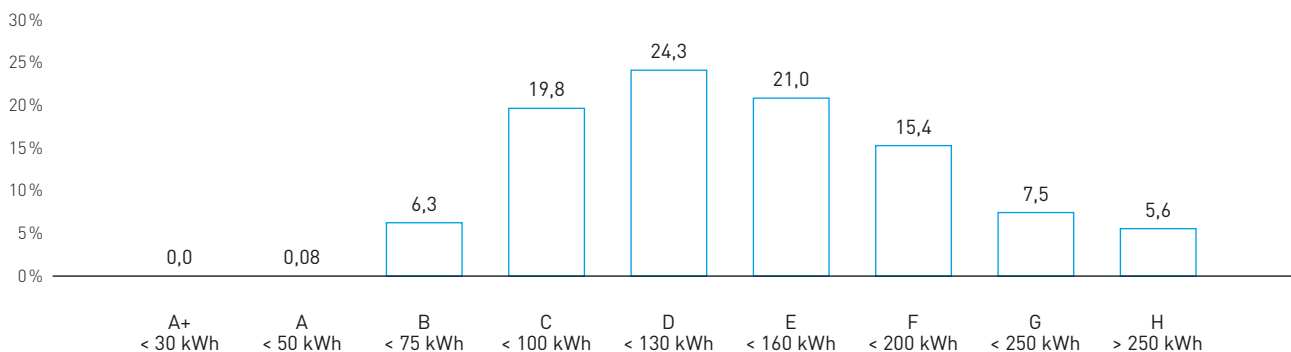
<sup>3)</sup> Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Im Zuge der Energieeinsparverordnung haben wir die Energieintensität unseres Bestands, bisher noch ohne die Wohneinheiten der GSW, analysiert. 2014 haben wir die Analyse fast vollständig abgeschlossen. Das Ergebnis zeigt: Das Portfolio der Deutsche Wohnen ist auch im Bereich Energieeffizienz gut aufgestellt. Dies beweist den Erfolg der umfangreichen Modernisierungsinvestitionen der letzten Jahre.

- Rund 72 % unserer Wohneinheiten liegen unter dem Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland von 160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.
- Rund 26 % unserer Wohneinheiten liegen in einem guten Bereich unter 100 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr (A+ bis C).
- Der Mittelwert unseres Bestands liegt bei 138,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.
- Der Median liegt bei 127,7 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr. Der Median teilt die Gesamtdaten in zwei Hälften, sodass je 50 % der Wohneinheiten über bzw. unter diesem Wert liegen.
- Rund 28 % liegen über 160 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr und haben Modernisierungspotenzial.

## Energieintensität der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>1)</sup> nach Endenergiebedarf in kWh pro Jahr



<sup>1)</sup> Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Die Daten umfassen rund 75 % des Gesamtbestands (exkl. GSW), rund 20 % der Bestände stehen unter Denkmalschutz und bedürfen keiner Klassifizierung, bis zu 5 % sind noch nicht klassifiziert.

## EN5 Energiesparmaßnahmen

Das in Kooperation mit der GETEC gegründete Gemeinschaftsunternehmen G+D prüfte in unserem gesamten Bestand insgesamt 1.600 Liegenschaften sowie die Immobilien der KATHARINENHOF® GmbH auf Energieeffizienzpotenziale. Die Analyse erfolgt datenbasiert und wird bei Bedarf durch eine Vor-Ort-Begehung verifiziert. Die lokale Verifizierung wurde bei 300 Anlagen durchgeführt. Eine daraus hervorgegangene Maßnahme ist zum Beispiel die Umrüstung eines KATHARINENHOF®-Standorts in Sachsen auf ein Blockheizkraftwerk (BHKW) mit 20 kW elektrischer und 40 kW thermischer Leistung sowie Brennwertkessel und Hocheffizienzpumpen. Langfristiges Ziel ist es, alle geeigneten Standorte auf BHKW-Technologie umzurüsten.

Eine Wohnanlage der Deutsche Wohnen in Langenfeld wurde auf ein BHKW mit 360 kW elektrischer und 389 kW thermischer Leistung umgerüstet. Es konnte 2014, noch nicht unter Vollast, bereits 153 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr einsparen. In einer weiteren Wohnanlage in Berlin modernisierten wir die Heizzentrale und installierten zwei neue Gaskesselanlagen mit einem Reduktionsumfang von 157 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten im Jahr 2014. Das entspricht bereits einer Einsparung von 21 % im Vergleich zum Vorjahr und wird im zukünftigen ganzjährigen Dauerbetrieb noch steigen. Durch eine Umstellung der Versorgung des Blockheizkraftwerks Weiße Stadt auf Biomethan haben wir im Vergleich zur Versorgung mit Erdgas 1.959 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente eingespart. Das entspricht einer Reduzierung um 31,2%.

Auch 2015 setzt die Deutsche Wohnen diverse Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz um. Im Projekt ModErn werden bis zu 74 Kesselanlagen mit einer Gesamtinvestition von rund EUR 3 Mio. erneuert oder saniert. Die G+D wird weitere 30 Anlagen optimieren, die daraufhin mit einer prognostizierten Primärenergieeinsparung von 1.390 MWh pro Jahr umgerechnet weitere 1.260 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente einsparen können. Für alle Objekte mit bisher selbst betriebenen zentralen Heizenergieversorgungsanlagen wird die Möglichkeit von gewerblicher Wärmelieferung untersucht. Die Deutsche Wohnen spart bei dieser Lösung eigenes Investitionskapital und bezieht Energie aus hocheffizienten, umweltschonenden Anlagen. Bei der gewerblichen Wärmelieferung greift zudem die gesetzliche Regelung der Warmmietenneutralität, das heißt, die Heizkosten für die Mieter bleiben gleich oder sind sogar niedriger als vor der Umsetzung der Maßnahme.

Der Neubau Potsdam-Babelsberg wird über Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) beheizt, die einen sehr hohen Effizienzgrad aufweist.

Im Rahmen unseres Programms „Green IT“, dem Effizienzprogramm für unsere IT-Infrastruktur, wurden 2014 die Druckersysteme der Deutsche Wohnen gegen verbrauchseffizientere Modelle ausgetauscht. Insgesamt wurden vor dem Austausch rund 360 Drucker genutzt, nach der Zentralisierung nur 110 Drucker. Die Einsparung durch den Druckeraustausch liegt insgesamt bei rund 58,5 MWh pro Jahr. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr begonnen, die Computersysteme auf energiesparende „Thin Clients“ umzurüsten. Die Umrüstung soll 2015 abgeschlossen sein und eine Einsparung von rund 44,0 MWh pro Jahr ergeben.

#### EN6 Energiesparmaßnahmen bei Produkten

Siehe EN5.

#### EN7 Reduzierung des indirekten Energieverbrauchs

Bei der KATHARINENHOF® GmbH wurden sämtliche Mitarbeiter mit einem Jobticket ausgestattet. Diese Zeitkarten für den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine CO<sub>2</sub>-günstigere Mobilität für den individuellen Arbeitsweg.

## Wasser

#### EN8 Gesamter Wasserverbrauch nach Quellen

Den Wasserverbrauch aus unseren Geschäftstätigkeiten (inklusive KATHARINENHOF® GmbH) haben wir komplett mit Frischwasser aus dem öffentlichen Netz gedeckt.

	2014 m <sup>3</sup>	2013 m <sup>3</sup>
<b>Frischwasser</b>		
Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (außer KATHARINENHOF®) <sup>1)</sup>	3.587,8	4.231,8
Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® <sup>2)</sup>	25.549,0	7.558,0
Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>3)</sup>	170.401,8	62.975,0

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus 75% der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit 51% der genutzten Fläche

<sup>2)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten)

<sup>3)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### CRE2 Wasserintensität von Gebäuden

Die Ausweitung der Datenerfassung und die damit einhergehende diversifizierte Datenbasis ergibt für 2014 zum einen einen leichten Rückgang im Wasserverbrauch pro m<sup>2</sup> Nutzfläche bei den Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH sowie zum anderen einen leichten Anstieg im Pilotprojekt.

	2014 m <sup>3</sup>	2013 m <sup>3</sup>
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>		
Frischwasser pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,29	0,29
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®<sup>2)</sup></b>		
Frischwasser pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,97	1,02
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b>		
Frischwasser pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,24	1,20

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 aus 75% der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit 51% der genutzten Fläche

<sup>2)</sup> Verbrauchsdaten 2013 von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten)

<sup>3)</sup> Verbrauchsdaten 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## Biodiversität

#### EN11 Flächennutzung in geschützten Gebieten

Sämtliche Verwaltungsstandorte sowie alle Wohneinheiten der Deutsche Wohnen befinden sich in innerstädtischen Gebieten und damit nicht in ausgewiesenen Schutzgebieten. Ein Standort der KATHARINENHOF® GmbH, Haus Quellenhof in Wolkenstein, befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Hier beachten wir hinsichtlich Wasserentnahme und -einleitung die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben. 7,3% unseres Wohnungsbestands (10.718 Wohneinheiten), davon der Großteil in Berlin, liegen in den äußeren Schutzzonen von Wasserschutzgebieten.

#### EN12 Auswirkungen von Aktivitäten in geschützten Gebieten

Keine unserer Immobilien hat Auswirkungen auf Naturschutzgebiete. 7,3% des Bestands grenzen an Wasserschutzgebiete. In Wasserschutzgebieten sind Abwassereinleitungen verboten. In den außenherum liegenden Schutzzonen unterliegen unsere Einleitungen einer regelmäßigen Überprüfung, die je nach Zone alle 10 bzw. 20 Jahre erfolgt.

## Emissionen, Abwässer und Abfälle

### EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen

Die Deutsche Wohnen Gruppe errechnet ihren CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf Basis des Globalen Emissions-Modells integrierter Systeme (GEMIS 4.81) und bezieht so sämtliche Treibhausgaseffekte entlang der Wertschöpfungskette ein. Berichtet werden die Emissionen nach den Vorgaben des internationalen Standards des Greenhouse Gas Protocol. Unternehmensweit lag der Ausstoß von Treibhausgasen aus den Geschäftstätigkeiten der Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive KATHARINENHOF® GmbH) 2014 bei 488,3 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (2013: 530,9 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente). Rund 29 % (2013: 21 %) stammen aus dem Gasverbrauch der Deutsche Wohnen, etwa 30 % (2013: 44 %) aus Strom- und Fernwärmebezug. Der Ausstoß unserer Pflegeeinrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH belief sich 2014 auf 625,9 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente und stieg damit unter Berücksichtigung der Ausweitung der Datenbasis stark unterproportional. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die Umstellung des Strombezugs auf erneuerbare Energien.

Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)	2014 t CO <sub>2</sub> eq	2013 t CO <sub>2</sub> eq
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Produktion/Heizung (Scope 1) <sup>1)</sup>	142,3	111,6
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom/Fernwärme (Scope 2) <sup>1)</sup>	147,2	231,3
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Transport (Scope 1)	198,8	188,0
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen gesamt</b>	<b>488,3</b>	<b>530,9</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2014 aus bis zu 69 % der genutzten Fläche errechnet

Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF® <sup>1)</sup>	2014 t CO <sub>2</sub> eq	2013 t CO <sub>2</sub> eq
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Produktion/Heizung (Scope 1)	576,1	249,0
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom/Fernwärme (Scope 2)	– <sup>2)</sup>	190,3
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Transport (Scope 1)	49,8	49,8
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen gesamt</b>	<b>625,9</b>	<b>489,1</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom 2013 von einem Standort mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten) errechnet

<sup>2)</sup> Aufgrund von CO<sub>2</sub>-neutralem Strombezug 2014 aus regenerativen Quellen

### EN17 Weitere relevante Treibhausgasemissionen

Der Ausstoß der Mietwohnungen, den wir im Rahmen unseres Pilotprojekts bei 21 Wohnanlagen mit 2.429 Wohneinheiten errechnet haben, lag bei 3.286,9 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (2013: 1.912,4 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente).

Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten <sup>1)</sup>	2014 t CO <sub>2</sub> eq	2013 t CO <sub>2</sub> eq
Direkte CO <sub>2</sub> -Emissionen Produktion/Heizung (Scope 1)	2.031,1	1.686,3 <sup>2)</sup>
Indirekte CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom/Fernwärme (Scope 2) <sup>3)</sup>	1.255,8	226,1
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen gesamt</b>	<b>3.286,9</b>	<b>1.912,4</b>

<sup>1)</sup> Daten nicht direkt vergleichbar: 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2)</sup> Daten rückwirkend an korrigierte Datenbasis angepasst

<sup>3)</sup> 2013 lag der Anteil konventionellen Stroms am Hausstrom durch Zukäufe bei 13 %

### CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude

Gegenüber 2013 reduzierte sich die CO<sub>2</sub>-Intensität aus dem Geschäftsbetrieb der KATHARINENHOF® GmbH um 63,6 %. Dies resultiert zum einen aus der Umstellung des Strombezugs auf Wasserkraft im Berichtsjahr, zum anderen aus dem milden Winter. Die gemessene CO<sub>2</sub>-Intensität der Wohneinheiten im Gebäudebestand verringerte sich um 55,8 %. Hier liegen die Gründe neben der milden Winterwitterung in der Erweiterung auf eine repräsentativere Datenbasis mit Heizöl- und Fernwärmeheizungen sowie im unterschiedlichen Baualter und verschiedenen Modernisierungsgraden der Pflegeeinrichtungen.

	2014 t CO <sub>2</sub> eq	2013 t CO <sub>2</sub> eq
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b> Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,020	0,024
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®<sup>2)</sup></b> Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Nutzfläche	0,024	0,066
<b>Pilotprojekt Vermietete Wohneinheiten<sup>3)</sup></b> Spezifische CO <sub>2</sub> -Emissionen pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,024	0,043

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85 % der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit bis zu 69 % der genutzten Fläche errechnet. Transportdaten für alle Standorte

<sup>2)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom 2013 von einem Standort mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten) errechnet

<sup>3)</sup> Aus Verbrauchsdaten 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) von acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche gegenüber 2014 von 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche errechnet

#### CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten

Für die 2014 fertiggestellten Bauabschnitte des Neubaus in Potsdam-Babelsberg wurden 167,4 MWh Baustrom verbraucht. Dies entspricht im Verhältnis zur bereits fertiggestellten Wohnfläche von rund 7.260 m<sup>2</sup> einer CO<sub>2</sub>-Intensität von 0,003 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.<sup>1)</sup>

#### EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen

Da wir 100 % des Hausstroms (Eingangs- und Flurbeleuchtungen sowie der Betrieb zentraler elektrischer Anlagen) für unsere rund 140.000 vermieteten Wohneinheiten (nur Bestand erfasst, der sich ganzjährig in unserem Besitz befand) komplett aus Wasserkraft beziehen, haben wir im Berichtsjahr 15.612 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente (2013: 7.580 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente) eingespart und damit 8.032 t mehr als 2013.

Inklusive des Strombedarfs unserer Verwaltungsstandorte von 698 MWh (2013: 605 MWh) haben wir 2014 insgesamt rund 15.964 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente (2013: 7.885 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente) eingespart – das sind 8.079 t bzw. 49 % mehr als im vergangenen Jahr.

Zur Mobilität zwischen den Verwaltungsstandorten wurden 2014 Firmenfahräder zur Verfügung gestellt.

#### EN19 Ozonschädigende Substanzen nach Gewicht

Die von uns verwendeten Kühlmittel für Klimaanlage in den Konferenzräumen, der Kantine und Räumen für technische Anlagen der Zentrale Berlin folgen neuesten Standards und weisen kein Ozonabbau-potenzial auf. Für die Deutsche Wohnen als nicht produzierendes Unternehmen ist die Erfassung Ozon abbauender Stoffe nicht relevant.

#### EN20 NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub> und andere signifikante Luftemissionen nach Gewicht

Die errechneten Schwefel- und Stickstoffemissionen sowie Staub aus Gas- und Fernwärmebezug sowie dem Fuhrpark der Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive KATHARINENHOF® GmbH) beliefen sich 2014 auf 0,889 t. Im Pilotprojekt konnten Emissionen durch Verbräuche unserer Mieter in Höhe von 1,146 t errechnet werden.

	2014 t	2013 t
<b>Geschäftsbetrieb Deutsche Wohnen (exkl. KATHARINENHOF®)<sup>1)</sup></b>		
Luftemissionen SO <sub>2</sub>	0,219	0,278
Luftemissionen NO <sub>x</sub>	0,632	0,757
Luftemissionen Staub	0,038	0,044
<b>Luftemissionen gesamt</b>	<b>0,889</b>	<b>1,079</b>

<sup>1)</sup> 2013 aus Verbrauchsdaten Erdgas, Fernwärme aus 70 % der genutzten Fläche, 2014 aus 53 % der genutzten Fläche errechnet. Transportdaten für alle Standorte

	2014 t	2013 t
<b>Geschäftsbetrieb KATHARINENHOF®<sup>1)</sup></b>		
Luftemissionen SO <sub>2</sub>	0,058	0,037
Luftemissionen NO <sub>x</sub>	0,600	0,295
Luftemissionen Staub	0,027	0,014
<b>Luftemissionen gesamt</b>	<b>0,685</b>	<b>0,346</b>

<sup>1)</sup> Aus Verbrauchsdaten Erdgas und Transport 2013 von einem Standort mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten) errechnet

<sup>1)</sup> Emissionsfaktor des EWP Energieträgermix nach §42 EnWG, Stand 2013

### EN21 Abwassereinleitungen

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

Bei unserem Neubau in Potsdam-Babelsberg existiert ein Trennsystem für die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser in die städtischen Kanalsysteme. Der größte Teil des Regenwassers wird jedoch, um der städtischen Versiegelung etwas entgegenzusetzen und die Grundwasserneubildung zu fördern, direkt auf dem Grundstück versickert.

### EN22 Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

Im Berichtsjahr haben wir wie im Vorjahr 36,0 t Papier der Wiederverwertung zugeführt. Im Geschäftsbetrieb der KATHARINENHOF® GmbH sind 2.880 m<sup>3</sup> (2013: 665,9 m<sup>3</sup>) Abfall angefallen. Davon wurden 530,4 m<sup>3</sup> Papier, Pappe und Glas (19%) einer Wiederverwertung, die übrigen 2.314,32 m<sup>3</sup> (81%) einer energetischen Verwertung zugeführt. Weitere Daten für sämtliche Arten von Abfall – ob aus unserer Geschäftstätigkeit oder den vermieteten Wohneinheiten – sind aufgrund von Gemeinschaftstonnen oder geschätzten Volumenangaben nicht belastbar und werden daher nicht berichtet.

2014 wurden im Rahmen der Asbestsanierungen 66,7 t asbesthaltiger Abfall, bestehend aus Flexplatten, Fräsgut, Schleifstaub und Fensterbänken, über qualifizierte Entsorger beseitigt.

Im Boden des Neubaus Potsdam-Babelsberg befanden sich Torflinsen, die wir entsprechend den Vorschriften für organisches Material entsorgt haben. Zum Teil wurden sie für die Verfüllung des Bodenaushubs wiederverwendet und somit eine Vernichtung auf der Mülldeponie oder -verbrennung vermieden.

### EN23 Freisetzung von Schadstoffen nach Anzahl und Volumen

Es kam im Berichtsjahr zu keiner Freisetzung von Schadstoffen.

### CRE5 Vorbeugung von Altlasten

In unseren Gebäuden verbaute Materialien werden auf ihre Verträglichkeit geprüft und entsprechend ausgewählt. Für Außenanlagen setzen wir beispielsweise Pflastersteine ein, die Schadstoffe im Boden binden können.

Die Verwendung von einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit einem Dickputz und einer besonderen Oberflächenausbildung vermeidet die sonst bei WDVS üblichen Biozide und Fungizide, die in den darunterliegenden Boden ausgespült werden. Darüber hinaus weist dieses System eine spürbar höhere Lebensdauer als konventionelle Putze auf.

Asbesthaltige oder anderweitig schädliche Baumaterialien bestehender Gebäude entsorgen wir fachgerecht und ersetzen sie durch entsprechende Materialien.

## Produkte und Dienstleistungen

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

Die Wohneinheiten der Deutsche Wohnen sollen hohen Ansprüchen genügen. Dieses Ziel ist Teil unseres Kerngeschäfts und wir arbeiten kontinuierlich an der Verwirklichung.

2014 wurden 153 Maßnahmen zur Asbestbeseitigung in Immobilien umgesetzt. Dabei wurden potenziell gesundheitsgefährdende Bodenplatten und Fensterbänke gegen ungefährliche Materialien wie Estrich ausgetauscht. Bei der Sanierung der historischen Eisenbahnersiedlung Elstal wurden die vor 80 Jahren mit krebserregenden Baustoffen (Hylotox) eingestrichenen Dächer maskiert, wenn sie nicht genutzt oder bewohnt werden. Bei Dächern, die im Zuge einer innerstädtischen Nachverdichtung ausgebaut werden, bauten wir die kontaminierten Dachstühle und Ziegel komplett ab und entsorgten sie vorschriftsmäßig, damit von ihnen für die zukünftigen Bewohner keine Gefahr ausgeht.

Eine weitere Maßnahme zur ökologischen Einbettung der Gebäude sind Begrünungsprojekte. In Elstal bringen wir am Marktplatz die alte Fassadenbegrünung in Form von wildem Wein wieder auf. Beim Neubau in Potsdam-Babelsberg schützen und erhalten wir eine ehemalige Obstwiese im Blockinneren sowie vorhandene Bäume. Darüber hinaus pflanzen wir einheimische Hecken und Sträucher. Die Möglichkeit für eine Fassadenbegrünung an den Wänden, eventuell mit Obststauden, prüfen wir derzeit.





Für den Neubau beachten wir baubiologische Kriterien und das Cradle to Cradle®-Konzept. Dämmungen in den leichten Innenwänden werden nicht wie üblich mit Mineralwolle-Fasern, sondern mit ökologischen und diffusionsoffenen Holzwolle-Leichtbauplatten ausgeführt. Diese sind baubiologisch unbedenklich und verfügen darüber hinaus bei geringerer Schichtdicke über einen höheren Schallschutz als vergleichbare Mineralwolle-Platten. Statt Plastikfenstern (PVC-Kette) verwenden wir Holz- und Holz/Alu-Fenster: Sie führen außen zu einem geringeren Sanierungsaufwand und tragen innen positiv zu Raumklima und -ästhetik bei. Kunststoff-Dispersionen werden durch Silikatfarben mit mineralischen Bindemitteln ersetzt. Lieferanten für den Neubau sind verpflichtet, den DGNB-Standard für nachhaltige Materialien einzuhalten. Dies wurde von allen Lieferanten schriftlich bestätigt.

Bei der Sanierung unserer Bürostandorte achten wir auf eine ressourcenschonende Ausstattung: Wir verwenden ausschließlich wassersparende Armaturen sowie energieeffiziente Geräte der Klasse A++ und setzen LED-Leuchtmittel ein.

Die Deutsche Wohnen setzt für eine umweltfreundliche Energieversorgung neben dem Bezug von Strom aus Wasserkraft und effizienten Blockheizkraftwerken auch auf Photovoltaik zur Energieerzeugung. Auf den Dächern ihrer Bestände betreibt sie – insbesondere in Brandenburg, Berlin, Sachsen und Sachsen-Anhalt – 79 Anlagen. Insgesamt ist eine Leistung von 1.318 kWp installiert, durch die ca. 1.075 MWh elektrische Energie pro Jahr produziert werden. Im Jahr 2014 wurden dadurch rund 622 t CO<sub>2</sub>-Äquivalente vermieden.

#### **EN27 Anteil von Produkten und deren Verpackungen, die wiederverwendet wurden**

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

### Gesetzestreue

#### **EN28 Geldbußen/Sanktionen wegen Nichteinhaltung von Umweltauflagen**

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

## GESELLSCHAFTLICHE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung

#### Managementansatz

In den vergangenen drei Jahren hat sich die Mitarbeiterzahl der Deutsche Wohnen infolge des signifikanten Unternehmenswachstums mehr als verdoppelt. Qualifizierte Fachkräfte finden bei uns attraktive und sichere Arbeitsplätze, die sich durch flache Hierarchien und ein dynamisches Umfeld mit guten Karrierechancen auszeichnen. Wir wissen, dass unser Erfolg zu wesentlichen Teilen auf dem Engagement und der Motivation unserer Mitarbeiter beruht. Ihre hervorragenden Leistungen honorieren wir im Berichtsjahr mit der Ausschüttung einer Sonderprämie und führten eine neue Vergütungsstruktur ein, die nach einheitlichen Standards für eine markt- und leistungsgerechte Vergütung sorgt. Darüber hinaus setzen wir auf individuelle Entwicklungsmöglichkeiten, transparente Kommunikation und Unterstützung unserer Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Um die hohe fachliche Expertise und persönlichen Kompetenzen weiterzuentwickeln, setzen wir auf eine zielgerichtete und qualitative Personalentwicklung. Fort- und Weiterbildungsprogramme verstehen wir als strategische Maßnahme zur Mitarbeiterbindung. Unsere Führungskräfte und unseren Führungskräftenachwuchs fördern wir umfänglich in internen Entwicklungsprogrammen, wodurch theoretische Fachkenntnisse und Unternehmens-Know-how optimal miteinander verknüpft werden. Rund 17% unserer heutigen Führungskräfte sind ehemalige Auszubildende.

Bei der Gewinnung von Nachwuchskräften setzt die Deutsche Wohnen vor allem auf die eigenen Potenziale: Jugendlichen bieten wir jedes Jahr den Einstieg in die Immobilienwirtschaft und in die Pflegewirtschaft – über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten oder zu Kaufleuten im Gesundheitswesen bzw. zu examinierten Pflegefachkräften. Auch der duale Bachelor-Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft ist sehr beliebt. Um uns in der Nachwuchsförderung noch breiter aufzustellen, bieten wir ab diesem Jahr zudem das duale Studium Technisches Facility Management mit dem Abschluss Bachelor of Engineering an.



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

Eine Mitarbeiterbefragung im Berichtsjahr ergab eine überwiegend positive Bilanz. 76 % der Mitarbeiter sind stolz oder sehr stolz, für die Deutsche Wohnen zu arbeiten, und 77 % der Mitarbeiter identifizieren sich stark oder sehr stark mit ihrem Unternehmen. Nach der vollumfänglichen Auswertung werden 2015 gezielt weitere Maßnahmen durchgeführt, um die Mitarbeiterzufriedenheit fortlaufend zu erhöhen.

Wir sind bestrebt, den hohen Standard im Hinblick auf unsere Leistungsfähigkeit und Qualität in allen Bereichen der Deutsche Wohnen auch zukünftig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Im Rahmen der GSW-Integration sind zahlreiche neue Mitarbeiter zu uns gestoßen. Sie und weitere neue Mitarbeiter in unsere Strukturen aufzunehmen und eine gemeinsame Unternehmenskultur zu entwickeln, ist eine unserer zentralen Aufgaben in diesem Jahr. Um unsere Führungskräfte und ihre neuen Mit-

arbeiter optimal bei der fachlichen, sozialen und organisatorischen Integration zu unterstützen, wurde in 2014 ein Einarbeitungskonzept entwickelt, das ab diesem Jahr in allen Bereichen der Deutsche Wohnen eingesetzt werden soll. Ferner beabsichtigen wir in 2015 strukturierte Mitarbeitergespräche einzuführen und die strategische Personalentwicklung auszuweiten.

## Beschäftigung

### LA1 Mitarbeiter nach Beschäftigungsverhältnissen und Regionen

2.219 Mitarbeiter (exklusive Auszubildende) zählte die Deutsche Wohnen Gruppe zum Stichtag 31. Dezember 2014. Von ihnen arbeiteten 784 Angestellte für die Holding und im Bereich Wohnen, 1.435 im Bereich Pflege und Betreutes Wohnen (KATHARINENHOF® GmbH).

92 Mitarbeiter arbeiten in einem Teilzeitmodell (Deutsche Wohnen Gruppe ohne KATHARINENHOF® GmbH). Die KATHARINENHOF® GmbH hat ein besonderes Augenmerk auf arbeitsbezogene Wünsche, Bedürfnisse und Erfordernisse älterer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Pflege gelegt. So realisieren wir im Bedarfsfall den Wunsch nach körperlich weniger anstrengender Arbeit, nach Zweischicht- statt Dreischichtbeschäftigung oder nach weniger Wochenenddiensten. 707 Mitarbeiter nutzen diese Teilzeitangebote.

Übersicht Mitarbeiter Deutsche Wohnen Gruppe <sup>1)</sup>	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>	31.12.2014	31.12.2013
Anzahl Mitarbeiter	2.219	1.877	784	477	1.435	1.400
Davon Frauen	1.692	1.422	522	299	1.170	1.123
Davon Männer	527	455	262	178	265	277
Altersdurchschnitt in Jahren	42,5	42,5	41,9	40,5	42,9	43,1
Anzahl Auszubildende <sup>3)</sup>	130	112	58	40	72	72
Davon Frauen	78	67	33	23	45	44
Davon Männer	52	45	25	17	27	28

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende

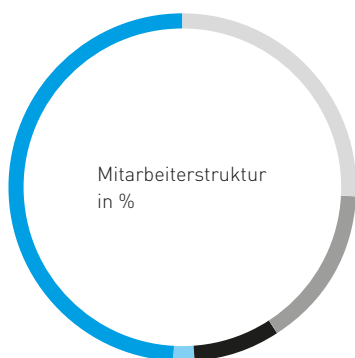
<sup>2)</sup> Exkl. GSW

<sup>3)</sup> Inkl. Erwachsenenbildung

Inanspruchnahme flexible Beschäftigung	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	
	2014	2013 <sup>1)</sup>
In Teilzeit	92	33
In %	11,7	6,9
Davon Frauen	84	31
Davon Männer	8	2
Befristet beschäftigt	34	37
In %	4,5	7,8
Davon Frauen	22	21
Davon Männer	12	16

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

### Wachstumsbedingte Mitarbeiterstruktur



■ Neueinstellungen Deutsche Wohnen Konzern seit 2008 aufgrund des Wachstums	49%
■ GSW	26%
■ GEHAG/ESG	15%
■ Deutsche Wohnen vor 2008	8%
■ Sonstige Zukäufe	2%

### LA2 Mitarbeiterfluktuation nach Altersgruppen, Geschlecht und Regionen

Die Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive KATHARINENHOF® GmbH und GSW) lag 2014 bei 6,9% (2013: 8,6%). Aufgrund der Umstrukturierung im Zuge der GSW-Übernahme wird die Fluktuationsquote ohne GSW berichtet. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (exklusive KATHARINENHOF® GmbH sowie Auszubildende, Aushilfen und Hauswarten, inklusive GSW) ist wachstumsbedingt gegenüber dem Vorjahr von 8,3 Jahren auf 10,3 Jahre gestiegen.

Die über alle Einrichtungen kumulierte Fluktuationsquote in der KATHARINENHOF® GmbH liegt mit rund 25% pro Jahr in einer Größenordnung, die in der Pflegebranche aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen und des Fachkräftemangels verbreitet ist. Umgerechnet auf die Zahl der durchschnittlichen Mitarbeiter inklusive Auszubildenden in der KATHARINENHOF® GmbH bedeutet die Fluktuationsquote 2014 einen Wechsel von rund 1,5 Mitarbeitern pro Einrichtung und Monat aus Gründen wie Berentung, Ausbildungsende oder der Kündigung durch Arbeitnehmer oder Arbeitgeber. Trotz des seit 2014 gültigen Gesetzes zur Absenkung des Renteneintrittsalters („Rente mit 63“) verringerte sich die Fluktuationsquote leicht um 0,5%.

### Betriebszugehörigkeit in Jahren



In %	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>
■ Bis 1 Jahr	9	23
■ 1 bis 5 Jahre	31	36
■ 6 bis 15 Jahre	30	20
■ 16 bis 20 Jahre	10	7
■ Über 20 Jahre	21	14

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende, Aushilfen und Hauswarten

<sup>2)</sup> Exkl. GSW, inkl. GIM

	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	2014	2013	2014	2013
<b>Mitarbeiterfluktuation<sup>1)</sup></b>				
Männer	13	15	k. A. <sup>2)</sup>	k. A. <sup>2)</sup>
Frauen	21	24	k. A. <sup>2)</sup>	k. A. <sup>2)</sup>
Fluktuationsquote <sup>3)</sup> gesamt in %	6,9	8,6	25,8 <sup>4)</sup>	26,3 <sup>4)</sup>
Männer	9	5	k. A. <sup>2)</sup>	k. A. <sup>2)</sup>
Frauen	6	12	k. A. <sup>2)</sup>	k. A. <sup>2)</sup>
Fluktuationsquote arbeitnehmerveranlasste Kündigungen in %	3,0	3,8	k. A. <sup>2)</sup>	k. A. <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende, exkl. GSW

<sup>2)</sup> Aufgrund dezentraler Erfassung der Daten keine genaue Aussage möglich

<sup>3)</sup> Inkl. arbeitnehmer- und arbeitgeberveranlasster Kündigungen, Renteneintritt, Aufhebungsverträgen

<sup>4)</sup> Inkl. Auszubildende

### LA3 Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte

Grundsätzlich gewährt die Deutsche Wohnen Voll- und Teilzeitangestellten sowie befristet beschäftigten Mitarbeitern und Auszubildenden (exklusive KATHARINENHOF® GmbH und GSW) dieselben fördernden Leistungen. 2014 haben wir freiwillige Sonderleistungen eingeführt, die unsere Mitarbeiter in besonderen Lebenslagen wie der Geburt eines Kindes, der Hochzeit oder dem Tod eines Angehörigen unterstützen. Weitere Angebote wie Massagen, Obstkörbe, Gesundheitstage und Sportaktivitäten stehen allen Mitarbeitern offen.

Auch hervorragende Leistungen als Ausbilder werden von uns mit einer jährlichen Zulage ausgezeichnet. Bei der KATHARINENHOF® GmbH erhalten Mentoren mit einer Ausbildungsfunktion eine zusätzliche Vergütung als Ausgleich für die Verantwortung, die sie im Rahmen der Ausbildung übernehmen.

Bei allen Mitarbeitern (inklusive KATHARINENHOF® GmbH) werden die Reisekosten bei betrieblichen Weiterbildungen übernommen. Darüber hinaus übernimmt die KATHARINENHOF® GmbH bei Qualifizierungsmaßnahmen in der Regel sämtliche erforderlichen Kosten.

### LA15 Rückkehr- und Verbleibsquote nach einer Elternzeit

50 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen befanden sich 2014 in Elternzeit, 18 Mitarbeiter in Elternzeit kehrten in diesem Jahr an ihren Arbeitsplatz zurück (exklusive KATHARINENHOF® GmbH). Bei der KATHARINENHOF® GmbH waren 2014 28 Mitarbeiter in Elternzeit – davon 26 weibliche Mitarbeiter und 2 männliche –, das entspricht 100% der Mitarbeiter mit einem Anspruch auf Elternzeit. 27 Mitarbeiter kehrten an den Arbeitsplatz zurück, davon 25 weibliche Mitarbeiter und 2 männliche.

	Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	
	2014	2013 <sup>1)</sup>
<b>Inanspruchnahme von Elternzeit</b>		
In Elternzeit	50	26
In %	6,4	5,5
Davon Frauen	42	23
Davon Männer	8	3
Rückkehrende Mitarbeiter	18	12
Davon Frauen	11	10
Davon Männer	7	2

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

## Mitbestimmung

### LA4 Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen

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

Die Deutsche Wohnen setzt Leiharbeiter nur in Bedarfsfällen übergangsweise ein und verzichtet auf unentgeltlich arbeitende Praktikanten. Die KATHARINENHOF® GmbH beschäftigt in Ausnahmefällen Leiharbeiter, um durch den Arbeitsmarkt entstehende Engpässe bei Pflegefach- und Pflegehilfskräften abfedern zu können.

Die Betriebsräte der GSW vertreten die Interessen der Mitarbeiter der GSW. Die Interessen der KATHARINENHOF®-Mitarbeiter gewährleisten lokale Betriebsräte an zwei Standorten. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter aktiv in die Diskussionen und Entscheidungen zur weiteren Entwicklung der Einrichtungen und des gesamten Unternehmens einbezogen. Dafür gibt es seit Jahren spezielle Gremien wie eine jährliche Delegiertenkonferenz der kompletten Mitarbeiterschaft mit Tagesworkshop, Workshops der einzelnen Einrichtungen, unternehmensweite und einrichtungsbezogene Klausurtagungen sowie das Intranet-Informationsjournal „In&Out“ für Mitarbeiter.

Die Entlohnung der Angestellten erfolgt angelehnt an das Vergleichsumfeld der Wohnungswirtschaft. Die Entlohnung in der KATHARINENHOF® GmbH erfolgt nach regionalen Vergütungsrichtlinien, die an das Vergleichsumfeld angelehnt sind. Haustarifverträge bestehen für die GSW. Rund 47% der Mitarbeiter (Deutsche Wohnen Gruppe inklusive GSW, exklusive KATHARINENHOF® GmbH) fallen unter diese Tarifverträge.

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

Wir informieren in allen Unternehmensteilen rechtzeitig sowie umfassend unter Beachtung der geltenden Gesetze. Dafür werden unter anderem die unter 4.16 und LA4 genannten Informationskanäle benutzt.

Die Mitarbeiter der KATHARINENHOF® GmbH werden über betriebliche Veränderungen durch die Geschäftsführung oder durch Regionalleitungen bzw. Einrichtungsleitungen zeitnah informiert. Die regionalen Betriebsräte werden in periodischen Gesprächen mit den verantwortlichen Führungskräften informiert und geben diese Informationen an die jeweiligen Mitarbeiter weiter.

## Arbeitsschutz und Gesundheit

### LA7 Verletzungen, Abwesenheitsquote und Todesfälle

Die Krankheitsquote (bezahlte und unbezahlte Krankheitstage) für 2014 liegt bei 4,61% und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (4,98%) leicht gesunken (Deutsche Wohnen Gruppe exklusive KATHARINENHOF® GmbH und GSW). Alle Arbeitsunfälle (inklusive Wegeunfällen) werden zentral in der Abteilung Administration erfasst und der Berufsgenossenschaft gemeldet. Die unmittelbar durch Arbeitsunfälle entstehenden bzw. entstandenen krankheitsbedingten Abwesenheiten werden nicht extra erfasst, sind aber in den allgemeinen Krankheitsquoten enthalten. Zu tödlichen Arbeitsunfällen kam es 2014, wie auch in den Vorjahren, nicht.

Die Krankheitsquote der KATHARINENHOF® GmbH lag 2014 bei 7,9%. Alle Arbeitsunfälle (inklusive Wegeunfällen) werden in jeder einzelnen Einrichtung erfasst und der Berufsgenossenschaft gemeldet. Damit zusammenhängende Abwesenheitszeiten sind in der genannten Krankheitsquote enthalten und werden nicht gesondert erfasst. Mit 37 an die Berufsgenossenschaft gemeldeten Arbeitsunfällen ist die Anzahl im Vergleich zum Jahr 2013 mit 32 Unfällen leicht gestiegen. Es gab im Berichtsjahr keine tödlichen Arbeitsunfälle.

### CRE6 Sicherheits- und Gesundheitsmanagementsysteme

Regelmäßig werden Arbeitsstättenbegehungen bezüglich Arbeitsschutz mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit und dem Betriebsarzt durchgeführt. Unsere Mitarbeiter werden gemäß den behördlichen Vorschriften mit Arbeitsschutzkleidung, soweit erforderlich, zum Beispiel auf Baustellen, ausgestattet.

Bei der KATHARINENHOF® GmbH verantwortet ein externer Arbeitssicherheitsbeauftragter die Einhaltung der Bestimmungen zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz. Dieser führt, gemeinsam mit den in jeder Einrichtung vorhandenen Beauftragten, regelmäßige, mindestens jährliche Begehungen und Beratungen durch und listet in einem Protokoll Begehungsergebnisse und gegebenenfalls einzuleitende Maßnahmen (inklusive Fristen zur Bearbeitung) auf.

Darüber hinaus werden alle KATHARINENHOF®-Einrichtungen regelmäßigen behördlichen Kontrollen und Prüfungen unterzogen. Das betrifft neben dem Kerngeschäft Pflege (Qualitätsprüfungen durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen) auch Brandschutzprüfungen, Hygieneprüfungen, Prozess- und Ablaufprüfungen (Heimaufsichten), Prüfungen der Dienstleistungsqualität und Kundenorientierung sowie auch unternehmenseigene Prüfungen und Audits in diesen relevanten Bereichen.

### LA8 Risikokontrolle und Programme bzgl. schwerer Krankheiten

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Die Deutsche Wohnen legt daher großen Wert auf eine aktive betriebliche Gesundheitsförderung: So organisieren wir regelmäßig Gesundheitstage, an denen Sport und eine gesunde Lebensweise im Mittelpunkt stehen. An jedem Standort bieten wir den Mitarbeitern an diesen Tagen eine kostenlose Massage, zusätzlich können jede Woche vergünstigte Massagen in Anspruch genommen werden. Um ihre körperliche Kondition durch Krafttraining weiter zu verbessern, können die Mitarbeiter zusätzlich Vorzeilsangebote eines Trainingsanbieters in Anspruch nehmen. In Berlin und Frankfurt am Main sowie bei Interesse an anderen Standorten (im Jahr 2014 in Hannover) organisieren wir jährlich Firmenläufe. Unsere Deutsche Wohnen Fußballmannschaft nahm 2014 am „JLL Cup – Charity Football Event“ teil. Auch starteten 14 Mitarbeiter beim Velothlon in Berlin.

Mit einer Bonusaktion haben wir unsere Beschäftigten auch 2014 wieder motiviert, durch eine Teilnahme an Sportveranstaltungen aus den Bereichen Skaten, Radfahren, Laufen und Walking Gutscheine zu sammeln, die sie bei verschiedenen Partnerorganisationen einlösen können. So konnten beispielsweise Deutsche Wohnen Teams, die wieder erfolgreich am Team-Staffel-Lauf der Berliner Wasserbetriebe und dem J.P. Morgan Corporate Challenge-Lauf teilgenommen haben, Bonuspunkte sammeln.

An den Standorten Berlin, Potsdam-Babelsberg, Frankfurt am Main, Mainz und Hannover gab es in Kooperation mit der Siemens-Betriebskrankenkasse (SBK) 2014 wieder die Möglichkeit, über eine Herzratenvariabilitätsmessung (kurz: HRV-Messung) die „Herzgesundheit“ bzw. „Stressanfälligkeit“ des Herz-Kreislauf-Systems durch eine medizinische Fachkraft messen zu lassen. Ferner bestand die Möglichkeit, über „Biodots®“ den eigenen An- und Entspannungszustand aufgrund einer Farbveränderung zu beobachten.

2015 wollen wir unser betriebliches Gesundheitsmanagement weiter ausbauen.

Auch bei der KATHARINENHOF® GmbH sind Gesundheit, Einsatzfreude und Spaß an der Arbeit in der Unternehmensphilosophie festgeschrieben. Unterstützende Instrumente haben wir 2014 weiterentwickelt, etwa regelmäßige Gesundheitstage mit Tipps und Informationen zur gesunden Lebensweise sowie Vitalwertmessungen. Mit der KATHARINENHOF®-Bonuscard erhalten

unsere Mitarbeiter in ausgewählten Gesundheits- und Fitnesszentren Ermäßigung. In Berlin nahmen 2014 mehrere Mannschaften aus verschiedenen Einrichtungen erfolgreich an Firmenläufen teil.

### Aus- und Weiterbildung

#### LA10 Aus- und Weiterbildungsstunden nach Mitarbeiterkategorien

Bei der Gewinnung neuer Talente setzt die Deutsche Wohnen Gruppe insbesondere auf den eigenen Nachwuchs. Deshalb bilden wir auch in hohem Maße aus: 2014 waren insgesamt 130 Auszubildende (2013: 112) bei der Deutsche Wohnen Gruppe beschäftigt, davon 78 Frauen und 52 Männer.

Die Bindung und Entwicklung unserer Mitarbeiter ist uns sehr wichtig. Aus diesem Grund erarbeiteten wir 2014 ein strukturiertes Einarbeitungskonzept, bereiteten die Einführung von Mitarbeitergesprächen vor und bauten die strategische Personalentwicklung weiter aus. Ein Schwerpunkt unserer Aktivitäten lag 2014 in der Integration der GSW in die Deutsche Wohnen Gruppe, die uns auch im Jahr 2015 weiter begleitet. Im Berichtsjahr entwickelten wir die nächste Reihe unserer Führungskräfteentwicklungsprogramme, die wir im Jahr 2015 starten werden. Im Jahr 2014 investierte die Deutsche Wohnen Gruppe rund EUR 200.000 in die Fort- und Weiterbildung ihrer Mitarbeiter.

Die Deutsche Wohnen ist Partner der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin (HWR Berlin) für duale Studiengänge, bei denen sich Studien- und Praxisphasen in einem ca. dreimonatigen Rhythmus abwechseln. Die dualen Studenten absolvieren die Theoriephasen an der Hochschule und die Praxisphasen bei der Deutsche Wohnen. Im Studiengang „BWL und Immobilienmanagement“ sind momentan sechs Studierende eingeschrieben. Ab 2015 wird es zudem einen Platz im Studiengang „Technisches Facility Management“ geben.

In der KATHARINENHOF® GmbH ist Ausbildung, auch aufgrund des angespannten Arbeitsmarktes, die Basis für qualifizierte Mitarbeiter. Deshalb stellt die KATHARINENHOF® GmbH jährlich mehr Ausbildungsplätze zur Verfügung, als durch Refinanzierung der Kosten durch die länderspezifischen Regelungen der Pflegekassen ausgeglichen werden können. 2014 wurden 72 Auszubildende beschäftigt, davon 25 ohne Refinanzierungsmöglichkeit (zum Beispiel zweiter Bildungsweg, Bundesagentur für Arbeit).

Ebenso relevant ist die kontinuierliche Weiterbildung aller Mitarbeiter. Interne Weiterbildungen und Schulungen, etwa als Wundmanager, Demenzfachkraft oder Dokumentationsfachkraft, werden durch eigene Mitarbeiter mit hoher fachlicher Expertise oder durch externe Experten durchgeführt. Diese Weiterbildungsveranstaltungen finden monatlich in allen Einrichtungen statt. Die Mitarbeiter sind arbeitsvertraglich verpflichtet, 25 absolvierte Fortbildungsstunden pro Jahr nachzuweisen.

Um den Führungskräftenachwuchs zu sichern, hat die KATHARINENHOF® GmbH 2014 eine Talent-Akademie konzeptionell entwickelt und mit der Umsetzung begonnen. In dieser Qualifizierungsreihe mit acht Ganztagsworkshops zu spezifischen Führungsthemen werden Talente umfassend auf künftige Führungspositionen vorbereitet. Begleitet wird der theoretische Teil durch Praktika und probeweise Einsätze in vakanten Führungspositionen mit einem Mentoring durch eine Führungskraft.

#### LA12 Prozentsatz der Leistungsbeurteilungen und Entwicklungsplanungen

Alle Mitarbeiter werden jährlich durch die Vorgesetzten beurteilt und erhalten Feedback im Rahmen der Zielvereinbarungen und der Leistungsbeurteilung für die individuelle Prämie. Im Jahr 2015 sollen flächendeckende Mitarbeitergespräche zur Leistungsbeurteilung und Entwicklungsplanung eingeführt werden.

Bei der KATHARINENHOF® GmbH werden mit allen Führungskräften von der ersten bis zur dritten Führungsebene jährliche Entwicklungsgespräche geführt. Thematisiert werden dabei die fachliche und persönliche Entwicklung im Verantwortungsbereich, Entwicklungspotenziale, Entwicklungserfordernisse und Entwicklungsziele sowie die dafür erforderlichen Ressourcen. Diese Gespräche mit Coachingcharakter sorgen für Transparenz bzgl. der eigenen Potenzialeinschätzungen und verdeutlichen Karrierewege sowie dafür notwendige Entwicklungsschritte.

Eng damit zusammen hängen die jährlichen Zielvereinbarungsgespräche mit den Führungskräften, in denen gemeinsam die Hauptziele des vergangenen und des laufenden Geschäftsjahres diskutiert sowie der variable Bestandteil der Gesamtvergütung bewertet werden. Ziel ist es, Entwicklungsgespräche als Führungsinstrument für alle Mitarbeiter der KATHARINENHOF® GmbH einzuführen.

### Diversity und Chancengleichheit

#### LA13 Zusammensetzung des oberen Managements und der Mitarbeiterstruktur (nach Diversitätsaspekten)

Die Deutsche Wohnen fördert Chancengleichheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Über 70 % der gesamten Belegschaft der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Auf Führungsebene, bestehend aus Managing Director, Director und Manager mit Führungsverantwortung der Deutsche Wohnen Gruppe, beträgt der Frauenanteil 59,1 % und ist damit gegenüber 2013 (59,5 %) leicht gesunken. 17 % der Führungskräfte sind ehemalige Auszubildende.

Die Führungskräfte der KATHARINENHOF® GmbH setzen sich aus Geschäftsführung, Regionalleitungen, Einrichtungsleitungen und Pflegedienstleitungen zusammen. Der Frauenanteil beträgt 74,4 %. Das Durchschnittsalter der KATHARINENHOF®-Führungskräfte betrug 44,5 Jahre, das der Mitarbeiter 42,9 Jahre (exklusive Auszubildende).

Das durchschnittliche Alter der Mitarbeiter bei der Deutsche Wohnen Gruppe (exklusive Auszubildende und KATHARINENHOF® GmbH) lag 2014 bei 41,9 Jahren (2013: 40,5 Jahre). Der Anteil der über 55-Jährigen liegt bei 14,9 % (exklusive KATHARINENHOF® GmbH; 2013: 12 %), bei der KATHARINENHOF® GmbH lag der Anteil bei 18,3 %.

	Deutsche Wohnen inkl. KATHARINENHOF®		Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		KATHARINENHOF®	
	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>	31.12.2014	31.12.2013
<b>Anteil Frauen<sup>1)</sup></b>						
Frauen in %	76,3	75,8	66,6	62,7	81,5	80,2
Frauen in Führungspositionen in %	59,1	59,5	48,2	46,3	74,4	73,7

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende

<sup>2)</sup> Exkl. GSW

## Altersstruktur Mitarbeiter Deutsche Wohnen Gruppe



In %	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>
■ Bis 35 Jahre	35	42
■ 36 bis 45 Jahre	22	24
■ 46 bis 55 Jahre	28	23
■ Über 55 Jahre	15	12

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende<sup>2)</sup> Exkl. GSW, inkl. GIM

## Altersstruktur Mitarbeiter KATHARINENHOF®



In %	31.12.2014	31.12.2013 <sup>2)</sup>
■ Bis 35 Jahre	34	35
■ 36 bis 45 Jahre	21	20
■ 46 bis 55 Jahre	27	27
■ Über 55 Jahre	18	17

<sup>1)</sup> Exkl. Auszubildende<sup>2)</sup> Aufgrund verändertem Erfassungszeitpunkt veränderte Grundgesamtheit von 1.407 Mitarbeitern

## Gleiche Entlohnung für Frauen und Männer

LA14 Entlohnung nach Geschlecht  
und Mitarbeiterkategorie

Die Bezahlung unserer Mitarbeiter erfolgt nach der Tätigkeit, Qualifizierung und Erfahrung des Mitarbeiters sowie Schwierigkeitsgrad und Verantwortung der Tätigkeit und orientiert sich am Leistungsprinzip. Frauen und Männer sind selbstverständlich gleichgestellt.

Die Deutsche Wohnen möchte darüber hinaus mitarbeitende Mütter oder Väter in der herausfordernden Aufgabe unterstützen, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Die 2010 eingerichteten Eltern-Kind-Zimmer an den Standorten Berlin und Frankfurt am Main bieten Eltern die Gelegenheit, ihre Kinder in den Ferien oder an Projekttagen für kurze Zeit im Büro zu betreuen. Darüber hinaus entwickelt die Deutsche Wohnen intelligente Teilzeitmodelle, um Müttern oder Vätern die Arbeit – auch in Führungspositionen – zu erleichtern. Prinzipiell haben Mitarbeiter die Möglichkeit, nach der Rückkehr aus der Elternzeit in Teilzeit zu arbeiten. Zudem besteht bei Bedarf die Möglichkeit, während der Elternzeit in Teilzeit zu arbeiten.

2014 wurde eine transparente wie auch markt- und leistungsgerechte Vergütungsstruktur für die Deutsche Wohnen Gruppe erarbeitet, die 2015 eingeführt wird. Dazu hat die Deutsche Wohnen für sämtliche Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmensbereichen einen Marktvergleich durchgeführt und auf dieser Grundlage vier Gehaltsebenen entwickelt. Diese Gehaltsspannen (Bruttojahresgehälter inklusive variablem Gehaltsbestandteil) orientieren sich in den operativen Bereichen an den Branchen-Tarifverträgen (beispielsweise am GSW-Tarifvertrag) und in den Bereichen der Holding an einer bundesweiten Vergütungsstudie der Unternehmensberatung Kienbaum. Die Eingruppierung wird durch den Personalverantwortlichen gemeinsam mit der Personalabteilung festgelegt und erfolgt auf Grundlage der Tätigkeit und Qualifikation. Die Gehaltsspannen orientieren sich an Marktdaten, die mindestens alle zwei Jahre überprüft werden. Jährlich werden die individuellen Gehälter mit den Gehaltsspannen abgeglichen und aufgrund einer Leistungsbewertung durch den Vorgesetzten, unter Berücksichtigung der Unternehmensentwicklung, gegebenenfalls angepasst.



In der KATHARINENHOF® GmbH gibt es regionale Vergütungsrichtlinien, die eine unterschiedliche Vergütung von Frauen und Männern in vergleichbaren beruflichen Positionen verhindern. Die Vergütungen werden jährlich anhand eines Marktvergleichs mit Mitbewerbern der Branche angepasst, sodass Lohn- und Gehaltssteigerungen in der Regel jährlich stattfinden.

## Menschenrechte

### Managementansatz

Die Deutsche Wohnen ist sich der Bedeutung der Menschenrechte bewusst. In ihrem Einflussbereich achtet sie auf deren Einhaltung und Umsetzung. Dazu gehören intern Ausschluss und Ahndung diskriminierendes Verhaltens sowie extern die Sicherstellung von entsprechenden Verhaltensweisen bei Dienstleistern und Zulieferern. Grundsätzlich unterliegen alle Geschäftstätigkeiten den deutschen Gesetzen, darin eingeschlossen auch die Bestimmungen des Grundgesetzes, die klare Aussagen beispielsweise zu Vereinigungsfreiheit oder Zwangsarbeit treffen. Da das Thema Menschenrechte für eine ausschließlich in Deutschland tätige Immobiliengesellschaft gesetzlich geregelt ist, gibt es bei der Deutsche Wohnen über Compliance-Richtlinien hinaus keine weiteren Verfahren.

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

### Geschäftspraxis

#### HR1 Investitionsvereinbarungen mit Klauseln oder Prüfungen bzgl. Menschenrechten

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. Wir befolgen in unseren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen, die Menschenrechtsverletzungen ausschließen. Dies ist auch in unseren Verhaltensleitlinien fixiert: „Die Deutsche Wohnen Gruppe verpflichtet sich zur Einhaltung aller geltenden Gesetze und Vorschriften.“ Um dies sicherzustellen, hat die Deutsche Wohnen einen Compliance Officer benannt. Unsere Auftragnehmer werden, wie unter HR2 und HR6 beschrieben, vertraglich auf Einhaltung der Menschenrechte verpflichtet.

#### HR2 Anteil Lieferanten, bei denen Prüfungen zu Menschenrechtsfragen durchgeführt wurden, und ergriffene Maßnahmen

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig. 2014 vergab die Deutsche Wohnen rund 33.000 Einzelaufträge an lokale Betriebe zur Modernisierung oder Instandhaltung von Wohnungen und Gebäuden. In Verträgen verpflichten wir alle unsere Auftragnehmer explizit zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, des Arbeitnehmer-Entsendegesetzes (AEntG), des Arbeitnehmerüberlassungsgesetzes, des Sozialversicherungsrechts sowie zur Bekämpfung der Schwarzarbeit. Bei den Reinigungsdienstleistern für unsere Verwaltungsgebäude achten wir darauf, dass die Entlohnung für die geleistete Arbeit der tatsächlichen Arbeitszeit der Mitarbeiter entspricht. Fallen uns Abweichungen auf, suchen wir das Gespräch mit dem Dienstleister. Sollte keine Verbesserung eintreten, sehen wir dies als Grund für die Beendigung des Vertragsverhältnisses.

Bei der Auswahl der Lieferanten und Dienstleister der KATHARINENHOF®-Einrichtungen wird die Einhaltung von Sicherheit und Gesundheitsschutz berücksichtigt. So müssen künftige Geschäftspartner Nachweise über die Erfüllung der einschlägigen gesetzlichen Normen vorlegen.

### Anti-Diskriminierung

#### HR4 Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen

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

Die Schwerbehindertenquoten der Deutsche Wohnen AG (Holding) und der GSW lagen über den gesetzlich festgelegten 5 %, die der DWCF und DWC lagen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Die DWM und DWI erfüllen die Vorgaben nicht und leisten ihren Beitrag über die Ausgleichsabgabe, ebenso wie die KATHARINENHOF® GmbH mit einer Quote von 3,7 %.

## Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen

### HR5 Geschäftstätigkeiten mit signifikantem Risiko für die Vereinigungsfreiheit

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Recht auf Vereinigungsfreiheit ist im deutschen Grundgesetz verankert. Unsere Auftragnehmer werden in Verträgen, wie unter HR2 beschrieben, zur Einhaltung verpflichtet.

## Kinderarbeit

### HR6 Geschäfte mit erhöhtem Risiko der Kinderarbeit und ergriffene Maßnahmen

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

Auftragnehmer für den Neubau sind verpflichtet, den DGNB-Standard einzuhalten. Dieser fördert die Verwendung von Bauprodukten, deren Gewinnung und Verarbeitung anerkannten ökologischen und sozialen Standards entsprechen. Ziel sind der Ausschluss von Kinderarbeit und die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards bei der Natursteingewinnung, die die Arbeitsbedingungen in Steinbrüchen und weiterverarbeitenden Betrieben in Entwicklungs- und Schwellenländern verbessern.

## Zwangsarbeit

### HR7 Geschäfte mit erhöhtem Risiko der Zwangsarbeit und ergriffene Maßnahmen

Die Deutsche Wohnen Gruppe ist ausschließlich in Deutschland tätig und befolgt in ihren Geschäftsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Das Verbot der Zwangsarbeit ist im deutschen Grundgesetz verankert. Eventuelle Zwangsarbeit der am Neubau beteiligten Firmen wird, wie unter HR2 und HR6 beschrieben, ausgeschlossen.

## Gesellschaft

### Managementansatz

Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen. Gute Wohnstandards und intakte Infrastrukturen sind für die Lebensqualität des Einzelnen von hoher Bedeutung und tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft bei. Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen zusammen mit Unternehmen und Investoren. Die Immobilienwirtschaft spielt hierbei eine zentrale Rolle. Dieser Verantwortung wollen wir gerecht werden und beteiligen uns an der regen Diskussion um die notwendigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsnebau.

Die Immobilienwirtschaft verzeichnet seit mehreren Jahren eine dynamische Entwicklung. Der Neubau hinkt der Nachfrage jedoch hinterher, was mancherorts stark steigende Wohnkosten zur Folge hat, die gerade einkommensschwächere Mieter belasten. Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gehen von einem Bedarf von jährlich 250.000 Wohnungen in den nächsten Jahren aus. Nur mehr Investitionen können den Mietwohnungsmarkt auf Dauer entspannen. Die Deutsche Wohnen hat erstmalig zwei Neubauprojekte initiiert, um dem zunehmenden Bedarf an guten und preiswerten städtischen Wohnungen zu begegnen. Hierbei knüpfen wir an die Traditionen der klassischen Moderne und der Arbeitersiedlungen der 1920er- und 1930er-Jahre an, deren innovative Wohnkonzepte mit hellen Räumen und praktischen Grundrissen noch heute den Wohnbedürfnissen entsprechen. Für die Klimafreundlichkeit und langfristig stabile Nebenkosten für unsere Mieter und Käufer bauen wir möglichst energieeffizient. In Potsdam-Babelsberg wurde 2014 der Grundstein für 103 Mietwohnungen gelegt – 23 davon barrierefrei. Die komplette Wohnanlage wird künftig mit Fernwärme versorgt und erfüllt den Energiestandard KfW 70. Für 2017 ist in Berlin-Charlottenburg ein zukunftsfähiges Stadtquartier mit insgesamt fast 600 zeitgemäßen Stadtwohnungen geplant. Die Projekte entsprechen den Kriterien für nachhaltiges Bauen gemäß der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB).

Ebenso wichtig wie die Bausubstanz ist die Lebendigkeit der Stadtquartiere und der Mieterstruktur. Wir arbeiten deshalb an einer besseren Durchmischung der Viertel und wollen Randgruppen generell noch stärker integrieren. Um eine funktionierende Nachbarschaft zu unterstützen, treffen unsere Mitarbeiter in den Service Points eine bewusste Auswahl der Mieter. Dabei kommt es auf die richtige Mischung und die Harmonie von Neu- und Altmietern an. Eine aktuelle gesellschaftliche Herausforderung ist die Unterbringung von Flüchtlingen, die aus politischen Gründen ihr Land verlassen müssen. Hier wollen wir aktiv mitgestalten. Deshalb arbeiten wir bereits heute erfolgreich im gesamten Bundesgebiet mit den jeweiligen Gemeinden zusammen. Anfang 2015 wurde mit der Stadt Berlin ein Übereinkommen bezüglich der Bereitstellung von Flüchtlingswohnungen geschlossen. Seit Anfang des Jahres konnten bereits mehrere geeignete Wohnungen an Flüchtlinge vermittelt werden.

Mit der KATHARINENHOF® GmbH können wir vielen Menschen für den Lebensabend ein attraktives Heim bieten. Das erreichen wir einerseits durch individuell zugeschnittene Pflege und Betreuung nach modernsten Standards sowie mit innovativen Therapieformen. Andererseits wirken die Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH als Zentren des kulturellen Miteinanders in ihren Gemeinden und stehen als Veranstaltungsort allen Bürgern offen.

## Direktes Umfeld

### S01 Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen

In den Regionen, in denen wir tätig sind, leisten wir einen wichtigen volkswirtschaftlichen Beitrag, indem wir Arbeits- und Ausbildungsplätze bieten und Aufträge an die Unternehmen vor Ort vergeben. Die KATHARINENHOF®-Einrichtungen gehören wegen ihrer eher ländlichen Lage häufig zu den größten Arbeitgebern der jeweiligen Region. Eine solide wirtschaftliche Situation und qualitatives Wachstum sorgen für Sicherheit und Zufriedenheit unserer Mitarbeiter.

Wir erreichen durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung eine hohe Qualität und Attraktivität unserer Bestände. Durch unsere effiziente Verwaltung und die schnellen Bearbeitungszeiten in den Service Points halten wir den Leerstand auf niedrigem Niveau und entlasten so den angespannten Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Leerstandsquote lag 2014 bei 2,2%. In den strategischen Kern- und

Wachstumsregionen konnte der Leerstand, insbesondere durch verstärkte Vermietungsaktivitäten in den Core-Märkten, von 2,0% auf 1,9% reduziert werden. Um weiteren Wohnraum zu schaffen, hat die Deutsche Wohnen das „Bündnis für Wohnungsneubau in Berlin“ unterstützt und durch fachliche Beiträge an der Ausarbeitung mitgewirkt.

Wie nicht in jedem der großen Wohnungsunternehmen üblich, verfügt die Deutsche Wohnen über ein hauseigenes Forderungsmanagement. Neben weiteren Vorteilen bietet es die Möglichkeit, unseren Mietern in finanzieller Notlage frühzeitig Lösungen anzubieten. Wir sorgen für eine fristgerechte Zahlungserinnerung und bieten betroffenen Mietern bei Bedarf ein persönliches Gespräch mit unseren Wohnberatern in Berlin oder Hannover an. Unser Ziel ist es, Zwangsräumungen zu verhindern und alternative Lösungen zu finden. Zudem ermöglichen wir Ratenzahlungen der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her. Das System der Berater wird seit dem Berichtsjahr schrittweise auch auf die Mieter der GSW ausgedehnt. Für unverschuldet in Not geratene Mieter gibt es den GSW-Sozialfonds, der von der Deutsche Wohnen weitergeführt wird. Dort können im Notfall finanzielle Zuschüsse beantragt werden, wenn kein ausreichender Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung oder keine Versicherungsansprüche bestehen.

Die Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH verstehen sich als kulturelle Mittelpunkte für Bewohner und Bürger und prägen die Lebendigkeit der sie umgebenden Gemeinschaften. Zum gemeinwesenorientierten Engagement gehören die Beteiligung an Gemeinde- und städtischen Strukturen über die Mitarbeit in Fachgruppen oder Beiräten und die Öffnung hauseigener Infrastrukturen für die Allgemeinheit.

Die KATHARINENHOF® GmbH beteiligt sich außerdem an branchenbezogenen wissenschaftlichen Projekten, wie beispielsweise einer dreijährigen Wirksamkeitsforschung zu Interaktionsinstrumenten im Betreuungs- und Pflegealltag dementer Menschen. Aktuell unterstützt das Unternehmen ein Projekt finanziell und personell, das die positiven Verhaltensauswirkungen des Märchenerzählens bei Menschen mit Demenz erforscht.

### CRE7 Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen

Für den 2017 geplanten Neubau in Berlin-Westend sind 200 Mieter der bestehenden Wohneinheiten vom Abriss betroffen. Für die Deutsche Wohnen ist die Akzeptanz der energieeffizienten Nachverdichtung des Quartiers von hoher Bedeutung. Darum wurde 2014 der Dialog mit den Betroffenen über eine Veranstaltung in der IHK Berlin, einem „Vor-Ort-Büro“ und eine eigene Webseite zum Projekt ([www.siedlung-westend.de](http://www.siedlung-westend.de)) aufgenommen. Den Bewohnern wird gleichwertiger Ersatz aus dem Unternehmensbestand angeboten und Altmieter bekommen ein vorrangiges Mietrecht für die Neubauten. Um Umzüge innerhalb der Siedlung zu ermöglichen, sind mehrere Bauabschnitte geplant.

## Korruption

### S02 Anteil der auf Korruptionsrisiken überprüften Geschäftsbereiche

Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken. Unsere Verhaltensrichtlinie, die rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter im Unternehmen gültig und bindend. Unternehmensweit ist eine Unterschriftenregelung in Kraft, die eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle nötig macht. Die notwendige Hierarchiestufe des Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung abhängig und steigt entsprechend.

### S03 Prozentsatz der zur Prävention geschulten Mitarbeiter

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

### S04 Nach Korruptionsvorfällen ergriffene Maßnahmen

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

## Politik

### S05 Positionen und Beteiligung an politischen Entscheidungsprozessen und Lobbying-Aktivitäten

In Politik und Gesellschaft hat die Aufmerksamkeit für das Thema Wohnen im Jahr 2014 erneut stark zugenommen. Demografische Entwicklung und Urbanisierung wirken sich auf den Wohnungsmarkt aus. Klimaschutz und Energiepreisentwicklung stellen Immobilieneigentümer wie Mieter vor neue Herausforderungen. Die Immobilienbranche gerät durch gesellschaftliche Anforderungen und politische Regularien verstärkt unter Druck. Eine gesellschaftliche Akzeptanz kann nur erreicht werden, wenn wir auf die Zuschreibungen von moralischen, ökologischen und ökonomischen Forderungen adäquat reagieren und unsere Position darlegen können. Die Deutsche Wohnen ist mit ihrer Erfahrung und Expertise als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ein natürlicher Partner der Politik in Bund, Ländern und Kommunen. Darum haben wir im Berichtsjahr unsere politische Kommunikation und unsere Lobbying-Aktivitäten stark ausgeweitet. Wir wollen uns, als mit über 100.000 Wohneinheiten größtes privates Wohnungsunternehmen in der Hauptstadt Berlin, als Ansprechpartner für wohnungswirtschaftliche und politische Fragen etablieren und positionieren uns als wertorientiertes Unternehmen mit verantwortungsbewusster Unternehmensführung. Die Kommunikation ist dabei breit aufgestellt und beschränkt sich nicht auf einzelne Adressaten, da es uns um Themen geht, nicht um politische Strömungen. So reden wir mit allen im Bundestag vertretenen Parteien.

Die Deutsche Wohnen Gruppe engagiert sich für ihre unternehmerischen Anliegen auch im Rahmen ihrer Mitgliedschaften in den interessenvertretenden Verbänden (vgl. Punkt 4.13). Die Deutsche Wohnen ist seit Kurzem größtes Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Der BBU-Verbandstag wählte im Berichtsjahr den Vorstandsvorsitzenden der Deutsche Wohnen, Michael Zahn, in den Verbandsausschuss.

Im Rahmen unserer externen Stakeholderkommunikation besuchen Mitarbeiter der Deutsche Wohnen regelmäßig Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen im politischen Umfeld – insbesondere in der Bundeshauptstadt Berlin. Beispiele dafür sind Diskussionen der Bundesfachkommissionen „Stadtentwicklung“ und „Steuern“ des Wirtschaftsrates der CDU e.V., die Veranstaltungen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ des Bundesbauministeriums oder der erste „Energiedialog 2014“ mit Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel. Der Vorstandsvorsitzende der Deutsche Wohnen, Michael Zahn, nahm an einem Parlamentarischen Frühstück zum Thema Mietpreisbremse sowie am 10. Deutschen CSR-Forum in Ludwigsburg teil.

#### **S06 Gesamtwert der Zuwendungen mit politischem Hintergrund**

Für das Sommerfest des Parlamentskreises Mittelstand (PKM) der CDU/CSU-Fraktion, der größten Parlamentarierversammlung des Deutschen Bundestags, spendete die Deutsche Wohnen EUR 5.000. Die Deutsche Wohnen ist 2014 gegen einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von EUR 10.000 als ordentliches Mitglied in den Wirtschaftsrat der CDU e.V. eingetreten. Darüber hinaus sind wir in den unter Punkt 4.13 gelisteten Verbänden aktiv. Unsere Kosten für die maßgeblichen Mitgliedschaften bei dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, der European Public Real Estate Association, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Zentralen Immobilienausschuss beliefen sich im Berichtsjahr insgesamt auf rund EUR 120.000.

### Wettbewerbswidriges Verhalten

#### **S07 Klagen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens**

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

### Gesetzestreue

#### **S08 Geldbußen/Sanktionen wegen Gesetzesverstößen**

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

## Produktverantwortung

### Managementansatz

Das Fundament unseres Wirtschaftens ist unser Immobilienbestand. Es liegt in unserer Verantwortung und in unserem Interesse, diesen in einer möglichst hohen Qualität zu erhalten bzw. zu einer höheren Qualitätsstufe zu entwickeln. 76 % unseres Bestands sind bereits in einem guten bis sehr guten Zustand. 12 % haben wir zur Entwicklung vorgesehen und investieren in den nächsten vier Jahren rund EUR 280 Mio. in Modernisierungen der Ausstattungsstandards und des Gebäudezustands. Im Geschäftsjahr haben wir EUR 152,9 Mio. bzw. fast EUR 17 pro m<sup>2</sup> (2013: EUR 15 pro m<sup>2</sup>) für Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet. Dabei entfielen EUR 88,8 Mio. auf Instandhaltungen und EUR 64,1 Mio. auf Modernisierungen. Für eine hohe Lebensqualität wird dem Mieter oder Käufer jede Wohneinheit im bestmöglichen Zustand zur Verfügung gestellt. So wurden 2014 im Rahmen der Neuvermietungen durchschnittlich EUR 3.359 pro Wohnung investiert.

In unserer Verantwortung liegt die optimale Umweltverträglichkeit durch Wärmedämmungen und Energieeffizienz. Unsere Maßnahmen und Erfolge auf diesem Gebiet werden im Kapitel Ökologie beschrieben (siehe S. 22 ff.). Ebenso beachten wir gesundheitliche Aspekte unserer Bausubstanz, vor allem in Bezug auf eingesetzte Materialien. Zu Maßnahmen zur Asbestbeseitigung siehe EN26.

Auch im Bereich Neubau ist Qualität unsere oberste Leitlinie. Dabei haben wir den gesamten Lebenszyklus im Blick und bauen so, dass Städtebau und Architektur eine langfristig hohe Güte aufweisen und unsere Neubauten am Ende ihres Produktlebens für andere Verwendungen wiederaufbereitet werden können. Die entstehenden Wohnungen sind aufgrund einer ganzheitlichen, guten Planung bei gleichem Wohnkomfort kleiner, wodurch der Flächenverbrauch und der Unterhaltungsaufwand pro Einwohner gesenkt werden können. Zusätzlich verfügen sie über attraktive Außenräume mit Terrassen, Loggien und Gemeinschaftsflächen. Dabei achten wir auf preiswerte Baukosten, energetisch effiziente Designs und technische Ausstattungen, was unseren Mietern und Käufern bei Komfort, Erstinvestition und Warmmiete zugutekommt.

Im Bereich Pflege liegt unsere Verantwortung auf einer optimalen Pflege und Betreuung. Alle Einrichtungen der KATHARINENHOF® GmbH weisen eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Servicequalität auf. Diese spiegelt sich auch in den Bewertungen des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung wider: In 82 Kategorien erzielten die KATHARINENHOF®-Einrichtungen ausschließlich sehr gute Resultate von 1,0 bis 1,2. Dies zeigt sich auch in unseren seit Jahren überdurchschnittlich hohen Auslastungszahlen. Die durchschnittliche Belegungsquote lag im Berichtsjahr unverändert bei 96,1 %.

Für unsere denkmalgeschützten Bauten, die zum 31. Dezember 2014 28.420 Wohneinheiten umfassen und 19,3% unseres Gesamtbestands ausmachen, ist Produktverantwortung noch einmal besonders auszulegen. Hier geht es um einen Ausgleich zwischen den Anforderungen der Mieter und dem Erhalt von kultureller Identität. Für den fachgerechten Schutz und die Pflege unseres Bestands arbeiten wir eng mit den jeweiligen Landesdenkmalämtern und den Denkmalschutzbehörden der einzelnen Gemeinden zusammen.

## Kundensicherheit und -gesundheit

### PR1 Lebenszyklusstadien von Produkten, für die Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen analysiert wurden

Wir untersuchen unsere Wohneinheiten bei jedem Mieterwechsel auf Sicherheitsmängel und gesundheitliche Gefahren und beseitigen diese gegebenenfalls. Dies trifft auf den gesamten Bestand zu.

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

## Produkte und Dienstleistungen

### PR3 Grundsätze/Verfahren zur Produktkennzeichnung

Den Vorgaben der Novellierung der deutschen Energieeinsparverordnung (EnEV) kommen wir nach und stellen Neumieter und Käufern einen Energieausweis zur Verfügung. Von der Verordnung ausgenommen sind unsere denkmalgeschützten Bestände. Bei Neubezug stellen wir unseren Mietern außerdem einen umfassenden Mieterordner mit Informationen zu Ansprechpartnern und Tipps zu gesundem Wohnen bereit. Zudem stehen Mitarbeiter der Service Points vor Ort sowie Mitarbeiter der Service-Hotline für Auskünfte bereit.

### CRE8 Nachhaltigkeitszertifizierungen

Unsere Neubauprojekte orientieren sich am Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) bzw. am Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB). So erreichen die Reihenhäuser in Potsdam-Babelsberg den Silber-Standard (momentan vorzertifiziert), unter anderem durch die Erfüllung des Energiestandards KfW 70. Die Geschosswohnungsbauten zertifizieren wir ebenfalls, auch hier mit dem Ziel des Silber-Standards. Diese liegen energetisch leicht über dem KfW-55-Standard, der vergleichbar mit einer Passivhausbauweise ist. Für das Projekt in Berlin-Westend sind die Nachhaltigkeitskriterien bereits im Auslobungstext des Wettbewerbsverfahrens integriert. Hier streben wir eine Zertifizierung als Nachhaltiges Stadtquartier mit der Gold-Auszeichnung an.

### PR5 Verfahren zur Ermittlung der Kundenzufriedenheit

Unsere Mieterbetreuung in den Service Points steht für sämtliche Anliegen der Mieter, wie Verbesserungswünsche, bereit. Auch über die unternehmenseigene Webseite und das zentrale Service Center gibt es die Möglichkeit der Kontaktaufnahme. Die Anfragen werden individuell behandelt, eine zentrale Erfassung und Auswertung gibt es bislang nicht. Im Zuge der Vermarktung lassen wir uns über die unabhängige Plattform immobilienscout24.de bewerten. Das Bewertungsergebnis über das Wohnungsportal ist „sehr gut“ (3,3 von 5 Sternen) in den letzten 12 Monaten. Eine Form der Einbindung unserer Mieter in die Projektkommunikation sind projektbezogene Mieterbeiräte und Mieterversammlungen im Rahmen der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Berlin-Hellersdorf sowie des Neubauprojekts Westend in Berlin-Charlottenburg.

Zusätzlich bieten wir unseren Mietern mit dem E-Service ein Online-Portal zum Kundendialog. Im E-Service werden Online-Formulare, zum Beispiel zur Beantragung der Änderung einer Bankverbindung, zur Anforderung einer Mietbescheinigung, zum Nachbestellen von Schlüsseln oder zum Aufgeben einer Schadensmeldung, zur Verfügung gestellt. Das Portal ermöglicht ein direktes Feedback und stellt eine schnellere Bearbeitungszeit der Mieteranliegen sicher. Aktuell nutzen rund 5 % der Mieter den E-Service, den wir in den kommenden Jahren noch weiter ausbauen wollen.

## Werbung

### PR6 Programme zur Einhaltung von Gesetzen und freiwilligen Vereinbarungen in der Werbung

Wir befolgen in unseren Kommunikationsaktivitäten die gesetzlichen Bestimmungen. Zudem halten wir uns auch an die Empfehlungen des Deutschen Werberats.

Mit unseren öffentlichkeitswirksamen Sponsoringaktivitäten fördern wir soziale und kulturelle Projekte möglichst im Umfeld unserer Bestände. Mit der Übernahme der GSW haben wir unser Sponsoringkonzept verfeinert und auch an den Anforderungen des GSW-Bestands ausgerichtet. Wir wollen mit mehreren kleineren Aktivitäten vor Ort größere Effekte erzielen. Außerdem achten wir darauf, vermehrt unsere Kernkompetenzen einzubringen.

Was und wie unsere Mitarbeiter über das Internet kommunizieren, ist für die Außensicht der Deutsche Wohnen Gruppe entscheidend. Innerhalb der unternehmensweit gültigen Verhaltensrichtlinien finden sie Richtlinien, wie eine seriöse Kommunikation in sozialen Netzwerken zu gestalten ist.

### PR7 Verstöße gegen Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring

Im Berichtsjahr wurden keine Verstöße gemeldet.

## Datenschutz

### PR8 Beschwerden aufgrund der Verletzung des Kundendatenschutzes

Die Deutsche Wohnen hält sich an das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG). Die Befolgung sichern interne Richtlinien, die allen Mitarbeitern im Intranet zur Verfügung stehen. Eine Security Policy enthält einen detaillierten Handlungsleitfaden zum Umgang mit Informationen und Arbeitsgeräten und wahrt die Informationssicherheit durch die Mitarbeiter. Ein Datenschutzbeauftragter überwacht die ordnungsgemäße Anwendung der Technologien, wirkt auf die Einhaltung der Datenschutzbestimmungen hin und schult die Mitarbeiter. Im Berichtsjahr wurden keine Beschwerden bekannt.

Derzeit erarbeitet die Deutsche Wohnen eine Stellungnahme zu einer Anfrage des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit. Thema ist die teilweise Erfassung von angrenzenden öffentlich zugänglichen Bereichen in der Videoüberwachung eines Verwaltungsstandortes.

## Gesetzestreue

### PR9 Wesentliche Geldbußen für Gesetzesverstöße bzgl. der Nutzung von Produkten und Dienstleistungen

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



# INDEX NACH GRI (G3.1 & SECTOR SUPPLEMENT)



● voll erfüllt ○ teilweise erfüllt

Index nach GRI (G3.1 & Sector Supplement)	Erfüllungsgrad	Seitenverweis
<b>1. Vision und Strategie</b>		<b>2</b>
1.1 Statement des Vorstandsvorsitzenden	●	2
1.2 Zentrale Nachhaltigkeitsauswirkungen, -risiken und -chancen	●	2
<b>2. Organisationsprofil</b>		<b>3</b>
2.1 Name des Unternehmens	●	3
2.2 Wichtigste Marken, Produkte und Dienstleistungen	●	3
2.3 Geschäftsbereiche und Unternehmensstruktur	●	5
2.4 Hauptsitz des Unternehmens	●	6
2.5 Länder mit Geschäftstätigkeitsschwerpunkt	●	6
2.6 Eigentümerstruktur	●	6
2.7 Märkte	●	6
2.8 Größe des Unternehmens	●	7
2.9 Signifikante Änderungen im Berichtszeitraum	●	7
2.10 Auszeichnungen im Berichtszeitraum	●	7
<b>3. Berichtsparameter</b>		<b>8</b>
3.1 Berichtszeitraum	●	8
3.2 Datum des letzten Berichts	●	8
3.3 Berichtszyklus	●	8
3.4 Ansprechpartner für Fragen zum Bericht	●	8
3.5 Vorgehensweise zur Auswahl der Berichtsinhalte	●	8
3.6 Bilanzierungsgrenzen des Berichts	●	8
3.7 Einschränkungen des Berichtsumfangs	●	8
3.8 Joint Ventures, Tochterunternehmen, Outsourcing	●	8
3.9 Datenerfassung	●	8
3.10 Änderungen bei der Darstellung von Informationen im Vergleich zu früheren Berichten	●	9
3.11 Änderungen des Umfangs, der Berichtsgrenzen oder der Messmethoden	●	9
3.12 Index nach GRI	●	9
3.13 Externe Verifizierung	●	9



● voll erfüllt ○ teilweise erfüllt

Index nach GRI (G3.1 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
<b>4. Unternehmensführung, Verpflichtungen und Engagement</b>			<b>9</b>
4.1	Führungsstruktur	●	9
4.2	Unabhängigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden	●	10
4.3	Kontrollorgan bzw. unabhängige Mitglieder der Unternehmensführung	●	10
4.4	Mechanismen für Aktionärs- und Mitarbeiterempfehlungen an den Vorstand/Aufsichtsrat	●	11
4.5	Verknüpfung der Vorstandsvergütung mit der Unternehmensleistung	●	11
4.6	Mechanismen zur Vermeidung von Interessenkonflikten	●	12
4.7	Expertise der Leitungsgremien im Bereich Nachhaltigkeit	●	12
4.8	Leitbilder, Unternehmenswerte und Verhaltenskodizes	●	12
4.9	Verfahren auf Vorstands-/Aufsichtsrats Ebene zur Überwachung der Nachhaltigkeitsleistung	●	13
4.10	Verfahren zur Beurteilung der Leistungen des Vorstands	●	13
4.11	Umsetzung des Vorsorgeprinzips	●	13
4.12	Unterstützung externer Initiativen	●	13
4.13	Mitgliedschaften in Verbänden und Interessengruppen	●	13
4.14	Einbezogene Stakeholdergruppen	●	14
4.15	Auswahl der Stakeholder	●	14
4.16	Ansätze für den Stakeholderdialog (Art/Häufigkeit)	●	15
4.17	Stellungnahme zu zentralen Anliegen der Stakeholder	●	16
<b>Ökonomische Leistungsindikatoren</b>			<b>18</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>18</b>
Ökonomische Leistung	<b>EC1 Erwirtschafteter und verteilter Wert</b>	●	18
	<b>EC2 Finanzielle Auswirkungen des Klimawandels</b>	○	19
	<b>EC3 Betriebliche soziale Zuwendungen</b>	●	19
	<b>EC4 Finanzielle Zuwendungen der öffentlichen Hand</b>	●	20
Marktauftritt	EC5 Verhältnis von Standardgehältern zum lokalen Mindestlohn	○	20
	EC6 Zahlungen an lokale Zulieferer	●	20
	EC7 Beschäftigung lokaler Arbeitnehmer in Führungspositionen	○	20
Indirekte ökonomische Auswirkungen	EC8 Infrastrukturinvestitionen und Dienstleistungen für das Gemeinwohl	●	20
	EC9 Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen	●	22
<b>Ökologische Leistungsindikatoren</b>			<b>22</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>22</b>
Materialeinsatz	EN1 Gewicht/Volumen der eingesetzten Materialien	○	23
	EN2 Anteil von Recyclingmaterial am Gesamtmaterialeinsatz	○	23
	EN3 Direkter Energieverbrauch nach Primärenergiequellen	●	23
Energie	EN4 Indirekter Energieverbrauch nach Primärenergiequellen	●	25
	CRE1 Energieintensität von Gebäuden	●	25
	EN5 Energiesparmaßnahmen	●	26
	EN6 Energiesparmaßnahmen bei Produkten	●	27
	EN7 Reduzierung des indirekten Energieverbrauchs	○	27

● voll erfüllt ○ teilweise erfüllt

Index nach GRI (G3.1 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
Wasser	EN8 Gesamter Wasserverbrauch nach Quellen	●	27
	CRE2 Wasserintensität von Gebäuden	●	27
Biodiversität	EN11 Flächennutzung in geschützten Gebieten	●	27
	EN12 Auswirkungen von Aktivitäten in geschützten Gebieten	●	27
Emissionen, Abwässer und Abfälle	EN16 Direkte und indirekte Treibhausgasemissionen	●	28
	EN17 Weitere relevante Treibhausgasemissionen	●	28
	CRE3 Treibhausgasintensität der Gebäude	●	28
	CRE4 Treibhausgasintensität aus Baustellenaktivitäten	○	29
	EN18 Initiativen zur Verringerung der Treibhausgasemissionen	●	29
	EN19 Ozonschädigende Substanzen nach Gewicht	●	29
	EN20 NOx, SOx und andere signifikante Luftemissionen nach Gewicht	●	29
	EN21 Abwassereinleitungen	○	30
	EN22 Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	○	30
	EN23 Freisetzung von Schadstoffen nach Anzahl und Volumen	●	30
	CRE5 Vorbeugung von Altlasten	●	30
	Produkte und Dienstleistungen	EN26 Initiativen zur Verringerung von Umweltauswirkungen der Produkte und Dienstleistungen	●
EN27 Anteil von Produkten und deren Verpackungen, die wiederverwendet wurden		●	31
Gesetzestreue	EN28 Geldbußen/Sanktionen wegen Nichteinhaltung von Umweltauflagen	●	31
<b>Gesellschaftliche Leistungsindikatoren</b>			<b>31</b>
<b>Arbeitspraktiken und menschenwürdige Beschäftigung</b>			<b>31</b>
<b>Managementansatz</b>			<b>31</b>
Beschäftigung	LA1 Mitarbeiter nach Beschäftigungsverhältnissen und Regionen	●	32
	LA2 Mitarbeiterfluktuation nach Altersgruppen, Geschlecht und Regionen	○	33
	LA3 Betriebliche Leistungen für Vollzeitbeschäftigte	○	34
	LA15 Rückkehr- und Verbleibsquote nach einer Elternzeit	●	34
Mitbestimmung	LA4 Mitarbeiter, die unter Kollektivvereinbarungen fallen	○	34
	LA5 Mitteilungsfristen in Bezug auf wesentliche betriebliche Veränderungen	○	35
Arbeitsschutz und Gesundheit	LA7 Verletzungen, Abwesenheitsquote und Todesfälle	○	35
	CRE6 Sicherheits- und Gesundheitsmanagementsysteme	●	35
	LA8 Risikokontrolle und Programme bzgl. schwerer Krankheiten	●	36
Aus- und Weiterbildung	LA10 Aus- und Weiterbildungsstunden nach Mitarbeiterkategorien	○	36
	LA12 Prozentsatz der Leistungsbeurteilungen und Entwicklungsplanungen	○	37
Diversity und Chancengleichheit	LA13 Zusammensetzung des oberen Managements und der Mitarbeiterstruktur (nach Diversitätsaspekten)	○	37
Gleiche Entlohnung für Frauen und Männer	LA14 Entlohnung nach Geschlecht und Mitarbeiterkategorie	●	38



● voll erfüllt ○ teilweise erfüllt

Index nach GRI (G3.1 & Sector Supplement)		Erfüllungsgrad	Seitenverweis
<b>Menschenrechte</b>			<b>39</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>39</b>
Geschäftspraxis	HR1 Investitionsvereinbarungen mit Klauseln oder Prüfungen bzgl. Menschenrechten	●	39
	HR2 Anteil Lieferanten, bei denen Prüfungen zu Menschenrechtsfragen durchgeführt wurden, und ergriffene Maßnahmen	○	39
Anti-Diskriminierung	HR4 Vorfälle von Diskriminierung und ergriffene Maßnahmen	●	39
Vereinigungsfreiheit und Recht auf Kollektivverhandlungen	HR5 Geschäftstätigkeiten mit signifikantem Risiko für die Vereinigungsfreiheit	●	40
Kinderarbeit	HR6 Geschäfte mit erhöhtem Risiko der Kinderarbeit und ergriffene Maßnahmen	●	40
Zwangsarbeit	HR7 Geschäfte mit erhöhtem Risiko der Zwangsarbeit und ergriffene Maßnahmen	●	40
<b>Gesellschaft</b>			<b>40</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>40</b>
Direktes Umfeld	S01 Folgen der Geschäftstätigkeit für das Gemeinwesen	●	41
	CRE7 Freiwillige/Unfreiwillige Umsiedlung von Personen	○	42
Korruption	S02 Anteil der auf Korruptionsrisiken überprüften Geschäftsbereiche	○	42
	S03 Prozentsatz der zur Prävention geschulten Mitarbeiter	○	42
	S04 Nach Korruptionsvorfällen ergriffene Maßnahmen	●	42
Politik	S05 Positionen und Beteiligung an politischen Entscheidungsprozessen und Lobbying-Aktivitäten	●	42
	S06 Gesamtwert der Zuwendungen mit politischem Hintergrund	●	43
Wettbewerbswidriges Verhalten	S07 Klagen aufgrund wettbewerbswidrigen Verhaltens	●	43
Gesetzestreue	S08 Geldbußen/Sanktionen wegen Gesetzesverstößen	●	43
<b>Produktverantwortung</b>			<b>43</b>
<b>Managementansatz</b>		●	<b>43</b>
Kundensicherheit und -gesundheit	PR1 Lebenszyklusstadien von Produkten, für die Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen analysiert wurden	○	44
Produkte und Dienstleistungen	PR3 Grundsätze/Verfahren zur Produktkennzeichnung	○	44
	CRE8 Nachhaltigkeitszertifizierungen	○	44
	PR5 Verfahren zur Ermittlung der Kundenzufriedenheit	○	44
Werbung	PR6 Programme zur Einhaltung von Gesetzen und freiwilligen Vereinbarungen in der Werbung	●	45
	PR7 Verstöße gegen Standards für Werbung, Marketing, Sponsoring	●	45
Datenschutz	PR8 Beschwerden aufgrund der Verletzung des Kundendatenschutzes	●	45
Gesetzestreue	PR9 Wesentliche Geldbußen für Gesetzesverstöße bzgl. der Nutzung von Produkten und Dienstleistungen	●	45



# KONTAKT UND IMPRESSUM

Kati Pohl  
Juliane Kieslinger  
Investor Relations  
Telefon 030 897 86 5413  
ir@deutsche-wohnen.com

Büro Berlin  
Deutsche Wohnen AG  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

## **Herausgeber**


Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

## **Konzept, Text und Redaktion**

akzente kommunikation und beratung gmbh, München  
Deutsche Wohnen AG

## **Design und Umsetzung**

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

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

**DEUTSCHE WOHNEN AG**

**Firmensitz**

Pfaffenwiese 300  
65929 Frankfurt am Main

**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)