



W+



Mehr als Wachstum.

Nachhaltiges Handeln 2012

-10%

– weniger –

Diese Nachhaltigkeitsmagazin
ist 10% kleiner als unsere Geschäftsberichte.

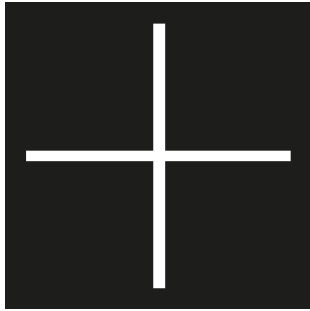


Unsere Motivation

Mehr als Wachstum. Damit bringen wir auf den Punkt, was wir unter Nachhaltigkeit verstehen. Wir wollen wachsen, aber nicht um jeden Preis. Verantwortung für unsere Immobilien, unsere Mitarbeiter, Gesellschaft und Umwelt soll damit einhergehen. Dann können wir uns dauerhaft und stabil entwickeln und Mehrwert für unsere Stakeholder und unsere Shareholder schaffen. Das ist unser Stil.^w



Wachstum mit Verantwortung. Als nachhaltig orientiertes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung. Ein Wachstum mit Werten ist dafür unverzichtbare Basis. Deshalb soll Nachhaltigkeit als Leitbild, das wirtschaftlichen Erfolg mit sozialer und ökologischer Verantwortung verknüpft, unseren Weg in die Zukunft inspirieren und lenken.



insights

Unser Anspruch.

Interview mit dem Vorstand	3
Strategie und Stakeholderdialog	6

Unsere Aktivitäten.

Deutsche Wohnen als nachhaltiges Investment	12
Denkmalschutz als Verpflichtung	16
Guter und bezahlbarer Wohnraum als Anspruch	20
Altersgerechte Pflege und Betreuung als Selbstverständnis	24
Ambitionierte Mitarbeiter als Basis des Erfolgs	28
Klima- und Umweltschutz als Herausforderung	32
Kennzahlen im Überblick	36
Kontakt und Impressum	



Die Wurzeln der Deutsche Wohnen AG reichen bis in die 1920er-Jahre zurück: Die GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft) wurde 1924 gegründet und gehört zu den traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Die Deutsche Wohnen AG wurde 1998 als Tochtergesellschaft der Deutsche Bank AG in Frankfurt gegründet und bündelte die Wohnungsimmobilien der Bank. Es folgte 2007 der Zusammenschluss mit der GEHAG. Seit 1999 ist die Deutsche Wohnen an der Deutschen Börse gelistet und 2010 als eine der größten börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands in den MDAX aufgestiegen■

Interview mit dem Vorstand

W+

lebt vom Machen

Warum widmet sich die Deutsche Wohnen dem Thema Nachhaltigkeit?

Michael Zahn: Klimaschutz und demografischer Wandel sind zentrale Herausforderungen, vor denen auch die Deutsche Wohnen Gruppe steht. Mit diesen umzugehen, Risiken zu vermeiden und Chancen zu nutzen, ist die Aufgabe einer verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Lars Wittan: Unser Ziel ist die langfristige Ertragsstärke, nicht Wachstum um seiner selbst willen, sondern mit Augenmaß. Das erwarten auch die Investoren von uns.

Mit welchen zentralen Herausforderungen sieht sich die Deutsche Wohnen dabei konfrontiert?

Michael Zahn: Mitarbeiterbindung ist derzeit unser wichtigstes Thema. Basis dafür ist eine Unternehmenskultur, die Verantwortung fördert und Leistung belohnt. Noch haben wir aber nicht alle Mitarbeiter gedanklich mitnehmen können in die Welt eines börsennotierten Unternehmens, die auch vom Wettbewerb bestimmt ist.

Lars Wittan: Die Deutsche Wohnen befindet sich gerade an einem Scheidepunkt zwischen der Wahrung alter Werte und dem Bekenntnis zu einem dynamischen börsennotierten Unternehmen. Dabei steht die Börsennotierung nicht im Widerspruch zu unserem nachhaltigen Geschäftsmodell.



Michael Zahn und Lars Wittan im Gespräch

„Natürlich darf die Deutsche Wohnen ihre gewachsene Unternehmenskultur nicht verlieren, muss sie aber auch weiterentwickeln.“

Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender



+60%

DAS GESAMTPORTFOLIO DER DEUTSCHE WOHNEN WUCHS 2012 UM MEHR ALS 60% AUF RUND 83.500 EINHEITEN. UNSERE STANDORTE FÜR PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN HABEN WIR UM VIER AUF 20 ERWEITERT.

+ **Michael Zahn:** Im Gegenteil: Wir können es dadurch erst richtig ausbauen. Hier wirkt die Börsennotierung sogar als Treiber für interne Verbesserungen: So legen wir dieses Jahr wie fast alle DAX- und viele MDAX-Unternehmen einen Bericht zur Nachhaltigkeit vor, haben intern intensive Diskussionen geführt und schaffen auch extern Transparenz.

Wie haben Sie sich mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandergesetzt?

Michael Zahn: Wir haben zunächst unsere Stakeholder, darunter auch unsere Mitarbeiter befragt, wie sie die Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen einschätzen. Die hohe Antwortquote und die Ergebnisse zeigten, dass wir auf dem richtigen Weg sind. In vielen Bereichen entsprechen wir bereits den hohen Standards, die extern an uns angelegt werden. Zugleich erhielten wir wichtige Impulse.

Lars Wittan: Mittelfristig wollen wir das Thema Nachhaltigkeit in den Geschäftsbericht integrieren. Doch für diesen Prozess werden wir uns Zeit nehmen und ihn solide aufsetzen. Denn an einigen Stellen müssen wir die systematische Datenerfassung noch vertiefen.

Auf welche Themen fokussieren Sie sich derzeit?

Michael Zahn: Durch unsere Zukäufe wachsen wir stark und müssen kontinuierlich neue Mitarbeiter integrieren. Das ist eine planerische und eine kulturelle Herausforderung. Deshalb bin ich froh, dass wir das Thema Nachhaltigkeit so intensiv diskutieren. Dadurch werden Wertehaltungen klar und verbindlich.

Lars Wittan: Ich möchte den Mitarbeitern vermitteln, dass sich die Börsennotierung positiv auswirkt. So gut wie heute ging es der Deutsche Wohnen noch nie. Das heißt, dass wir Mittel für Investitionen haben, dass wir zukunftsorientiert denken können und dass wir so auch für Nachwuchskräfte attraktiv bleiben.

Welche nächsten Schritte plant die Deutsche Wohnen bezüglich Nachhaltigkeit und Berichterstattung?

Lars Wittan: Die Datengrundlage gemäß den Anforderungen der Global Reporting Initiative, die wir jetzt haben, werden wir sukzessive um weitere Kennzahlen ausbauen.

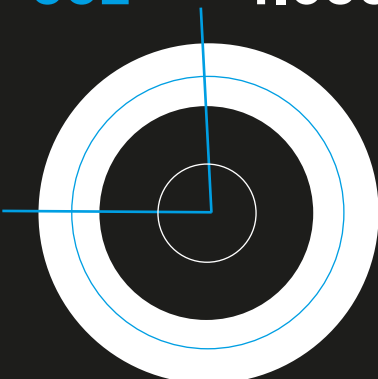
Michael Zahn: Alle Mitarbeiter bei Deutsche Wohnen und KATHARINENHOF® sind aufgerufen, sich in diesen Prozess einzubringen, um unser Unternehmen stark und zukunftsfähig zu machen. Wir werden deshalb die interne, aber auch die externe Kommunikation dazu weiter ausbauen.

– mehr –

Im Berichtsjahr 2012 haben wir 218 neue Mitarbeiter integriert.

Insgesamt beschäftigen wir 1.417 Mitarbeiter:

382 1.035




Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender


Lars Wittan
Finanzvorstand

- mehr -

477

Mitarbeiter wurden befragt.

- mehr -

85%

gaben uns Feedback.

- mehr -

33%

der befragten externen Stakeholder - Partner, Mieter, Behörden, Verbände und Medien - haben geantwortet.

Stakeholderbefragung

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter ist hoch und liegt von sieben möglichen Punkten im Schnitt bei

6,14

Die **beste**

Bewertung durch die Stakeholder erzielte die Deutsche Wohnen in Sachen nachhaltiger Unternehmensführung und verantwortungsbewusster Umgang mit dem Immobilienbestand.



Strategie

W+

Leben und Wohnen für Jung und Alt. Und das in den interessantesten Lagen Deutschlands. Denn unsere Wohnungen und Pflegeheime liegen in stabilen und dynamischen Regionen, sind hochwertig und bleiben mit angemessenen Mieten auch bezahlbar.

+ Erstes Standbein Wohnen

Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten schrieb die GEHAG ein wichtiges Kapitel in der Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Von den heute über 48.000 Wohneinheiten, die der Deutsche Wohnen im Großraum Berlin gehören (Stand: Juli 2013), stehen viele unter Denkmalschutz. Traditionsreiche Bestände besitzt die Deutsche Wohnen auch in der Lutherstadt Wittenberg, Magdeburg, Hanau und Düsseldorf. Mit wertsteigernden Zukäufen haben wir in den letzten drei Jahren unser Wohnportfolio optimiert. Es umfasst derzeit rund 82.500 Wohneinheiten und 1.000 Gewerbeeinheiten im Großraum Berlin, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland sowie in Mitteldeutschland.

Zweites Standbein Pflege

Mit über 1.900 Wohn- und Pflegeplätzen für ältere Menschen, davon über 1.100 in der vollstationären Pflege, gehört die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als Tochter der Deutsche Wohnen AG zu den führenden Anbietern hochwertiger Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen in Berlin-Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz. Sie wurde 1990 gegründet und betreibt derzeit 20 Einrichtungen sowie einen ambulanten Pflegedienst in Brandenburg (Falkensee).

Wachstum bewegt uns

Die Deutsche Wohnen Gruppe gilt als wirtschaftlich stabil, ertragsreich und wachstumsstark. Das eröffnet Zukunftsperspektiven. Doch Wachstum fordert auch, und zwar jeden einzelnen Mitarbeiter. Umso wichtiger wird die Frage: Wachstum wofür und warum? Kein Wachstum lässt sich dauerhaft aus sich selbst begründen. So strebt die Deutsche Wohnen weiteres Wachstum auch nicht aus purem Selbstzweck an. Wir verstehen uns als Teil der Gesellschaft und sind überzeugt, dass unsere Leistungen einen großen volkswirtschaftlichen und sozialen Nutzen haben. Und wir verstehen uns als Unternehmen mit einem erfolgreichen Geschäftsmodell, das im Interesse seiner Mitarbeiter, seiner Aktionäre und auch seiner Kunden nicht stehen bleiben kann, sondern sich dynamisch weiterentwickeln muss, um morgen noch so erfolgreich und wertgeschätzt zu werden wie heute. Basis unseres Erfolgs ist der Fokus auf wachstumsstarke und stabile Regionen und eine effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien. Mit so guten Ergebnissen, dass wir Kostenführer innerhalb unserer Branche sind.

– mehr –

BAUSTEINE NACHHALTIGES WACHSTUM

Nachhaltiges Wachstum kann es nur auf Grundlage einer glaubwürdigen Unternehmenskultur geben. Qualität und Effizienz bestimmen dabei unser Handeln.

WACHSTUM



Mitarbeiter, Führung,
Produkte & Services

Prozesse,
Ressourcen, Kosten

UNTERNEHMENSKULTUR

Glaubwürdigkeit, Transparenz, Ethik

+ Werte stärken uns

Ein guter Ruf, eine klare Identität und eine belastbare Unternehmenskultur tragen mehr denn je zum wirtschaftlichen Erfolg bei. Sie sind aber kein zwangsläufiges Resultat desselben – dafür bedarf es mehr. Und so wissen wir, dass sich der nachhaltige Erfolg eines Unternehmens nicht in Finanzkennzahlen allein ausdrücken lässt. Vertrauen äußert sich in guten und stabilen Geschäftsbeziehungen, aber nur mittelbar in Finanzdaten. Dasselbe gilt für eine Verantwortung aller Mitarbeiter, die aus Werten resultiert und sich in Handlungen und Haltungen manifestiert.

Ist der Zukunftserfolg die Triebfeder eines Unternehmens, sind Finanzergebnisse ein sichtbarer Maßstab, aber Werte und verlässliche Beziehungen sein Kern. Weiterentwickeln können wir unsere Leistungen deshalb nur auf Basis des soliden Wertefundaments, das unsere Mitarbeiter täglich leben und damit für unsere Mieter, Partner und andere Anspruchsgruppen erlebbar machen. Dialog und Transparenz werden damit zu Voraussetzungen künftigen Erfolgs. Daran arbeiten wir.

Bei der Deutsche Wohnen Gruppe bekennt sich der Vorstand zur unternehmerischen Verantwortung und zu den Zielen eines nachhaltigen Wirtschaftens. Diese Themen sind auch regelmäßig Gegenstand der Treffen des Anfang 2013 eingerichteten Obersten Führungskreises. Er soll der Weiterentwicklung der Deutsche Wohnen neue Impulse verleihen und den Austausch zwischen den Unternehmensbereichen stärken.

Strategie und Handlungsfelder

Um das, was wir unter einer nachhaltigkeitsorientierten Unternehmensstrategie und verantwortungsbewusstem Wachstum verstehen, umzusetzen, haben wir die Herausforderungen der Zukunft für unseren Markt analysiert und unsere Stakeholder und Mitarbeiter befragt – zu ihren Einschätzungen und Bewertungen. Dabei bekamen wir wertvolle und wichtige Hinweise zu Handlungsfeldern, in denen wir uns noch verbessern können (siehe Seite 9). Diese Agenda werden wir in den nächsten Jahren konsequent verfolgen und regelmäßig darüber berichten.

Für unsere Strategie haben wir als klares Ziel „Nachhaltiges Wachstum“ definiert. Es wird bestimmt und gefördert durch zwei Leistungsmerkmale, zwischen denen wir immer wieder den Ausgleich suchen und wahren müssen: Qualität und Effizienz. Als Basis und – gerade im Wachstum – stetig weiterentwickelnde Voraussetzung dafür, diese Leistungsmerkmale zu leben, gilt uns die Unternehmenskultur. Sie ist bei uns von Werten und Verantwortung bestimmt und über die Jahre gewachsen. In diesem Sinne voranzugehen, neue Mitarbeiter einzubeziehen und Transparenz wie Dialog verstärkt zu fördern und zu leben, ist derzeit unsere größte Aufgabe.

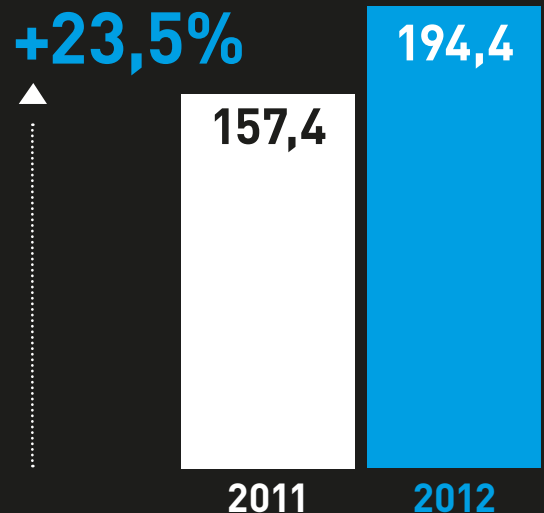
– mehr –

Unseren Funds From Operations ohne Verkauf (FFO) konnten wir von 2011 auf 2012 um 43,6 % steigern.

+43,6%

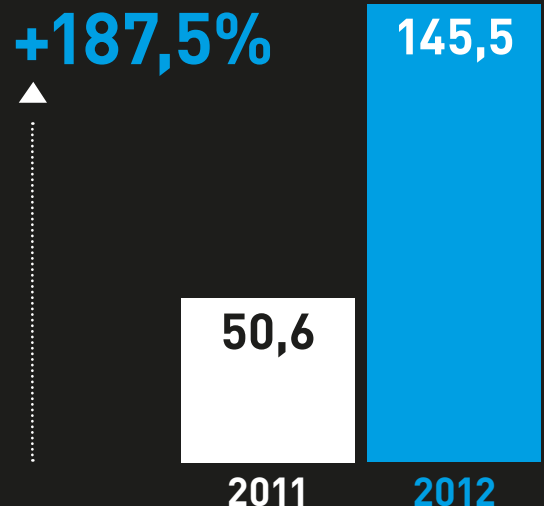
ERGEBNIS

aus der Wohnungsbewirtschaftung
in EUR Mio.



KONZERNGEWINN

Ergebnis nach Steuern
in EUR Mio.





Stakeholderdialog

Die Anforderungen und Erwartungen an uns sind hoch. Und sie sind vielfältig. Um ihnen zu begegnen, sollte man sie kennen. Eine repräsentative Befragung unserer Stakeholder hat uns Aufschluss gegeben und Erwartungen fassbar und konkret gemacht.

HERAUSFORDERUNG NACHHALTIGKEIT

auf einen Blick

- >> In der Gesellschaft ist das Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu einem Anspruch geworden, der alle Akteure, vor allem die Wirtschaft, fordert.
- >> Immer mehr Anleger interessieren sich für die Grundsätze der Unternehmen, in die sie investieren. Zum Beispiel, ob sie sich mit sozialen und ökologischen Herausforderungen auseinandersetzen und für neue regulatorische Anforderungen gerüstet sind.
- >> Erheblichen Handlungsbedarf birgt die demografische Entwicklung. Deutschlands Bevölkerung wird älter. Altersgerechtes Wohnen und verantwortungsbewusste Pflege werden zu zentralen Bedürfnissen.
- >> Zugleich zieht es mehr Menschen in die Städte, wo bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.
- >> Mit dem demografischen Wandel geht auch ein zunehmender Mangel an qualifizierten Nachwuchskräften einher.
- >> Um gute Mitarbeiter zu finden und zu halten, müssen sich Unternehmen zudem als attraktiver Arbeitgeber erweisen.
- >> Von Wirtschaftsakteuren wird zunehmend gefordert, zum Klimaschutz beizutragen und die politischen Ziele zur Umsetzung der Energiewende zu unterstützen.

✚ Als Einstieg in unser Nachhaltigkeitsmanagement wollten wir anhand einer Befragung die Einschätzungen und Erwartungen unserer Stakeholder ergründen – von Mitarbeitern über Mieter, Käufer, Investoren bis hin zu Geschäftspartnern, Politik und Medien. Und wir waren sehr gespannt auf die Ergebnisse. Ende 2012 war die anonyme Online-Umfrage abgeschlossen. Für unsere Mitarbeiter hatten wir noch zusätzliche Fragen zur Arbeitszufriedenheit und zu wichtigen betrieblichen Leistungen integriert.

Die Rücklaufquote war hoch: Von den externen Stakeholdern beteiligten sich 33%. Und mit 85% antworteten fast alle angesprochenen Mitarbeiter – insgesamt waren dies 406 der Deutsche Wohnen und 71 des KATHARINENHOF®. Im KATHARINENHOF® konnten wir nur jene Mitarbeiter befragen, die über einen eigenen PC-Arbeitsplatz verfügen, sprich die Führungs-, aber nicht die Pflegekräfte. Die hohe Rücklaufquote werten wir als Bestätigung unserer Personalarbeit und als Appell zur weiteren Verbesserung.

Bewertung durch unsere Mitarbeiter

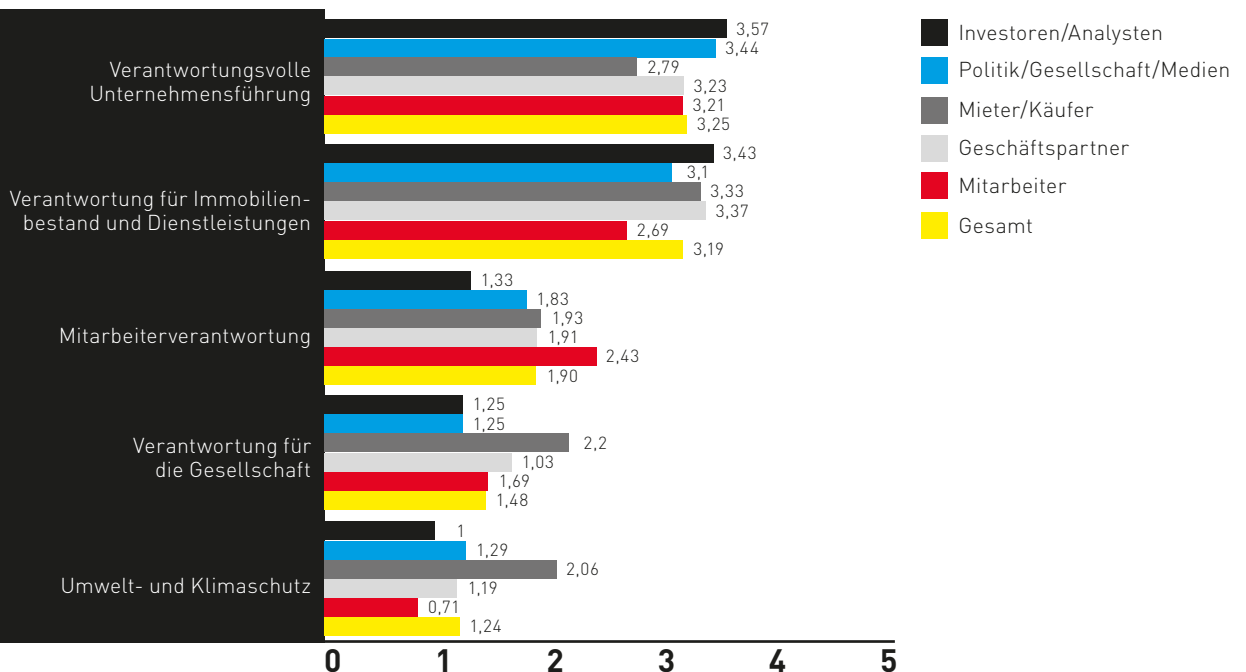
Die Ergebnisse der „zusätzlichen Mitarbeiterbefragung“ zeigen sowohl bei der Deutsche Wohnen wie beim KATHARINENHOF® eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Arbeitssituation – im Durchschnitt gab es 6,14 von sieben möglichen Punkten. In allen Einzelaspekten schneidet KATHARINENHOF® bei den Mitarbeitern sogar noch ein bisschen besser ab. Keine nennenswerten Unterschiede ergaben sich auch bei der Bewertung der vom Unternehmen gebotenen Leistungen: Eine leistungsgerechte Vergütung, qualifizierte Ausbildung und die Übernahme der Auszubildenden stehen bei den Mitarbeitern der Deutsche Wohnen und des KATHARINENHOF® ganz weit oben.

Nachhaltigkeit im Blick unserer Stakeholder

Nach Ansicht aller Stakeholder, darunter auch unsere Mitarbeiter, zeigt die Deutsche Wohnen Gruppe in allen fünf Bereichen der unternehmerischen Nachhaltigkeit schon heute eine gute Leistung. Diese fünf Bereiche waren in der Online-Befragung relativ zueinander zu bewerten. Als besonders ausgeprägt wurden unser Engagement in Sachen „nachhaltiger Unternehmensführung“ sowie unsere „Verantwortung für den Immobilienbestand“ bewertet. Die größten Verbesserungspotenziale sahen die Stakeholder im Bereich „Umwelt- und Klimaschutz“.

„In welchen Bereichen zeigt die Deutsche Wohnen Gruppe schon heute eine gute Leistung?“

(Ranking der Themen auf einer Skala von 1 bis 5 nach Stakeholdergruppen)





Parallel zur Online-Befragung führten wir mit 15 externen Stakeholdern – darunter Verbands- und Politikvertreter, Investoren und Journalisten – vertiefende Interviews. Auch in diesen wurde deutlich, dass die Deutsche Wohnen ein gutes Image besitzt und als solide wirtschaftendes Unternehmen gilt. Auf den Punkt gebracht lautete die Botschaft: „Weiter so“. Kritische Anmerkungen gab es nur wenige, doch gerade diese werden wir ernst nehmen. Zentrale Statements aus den Interviews finden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

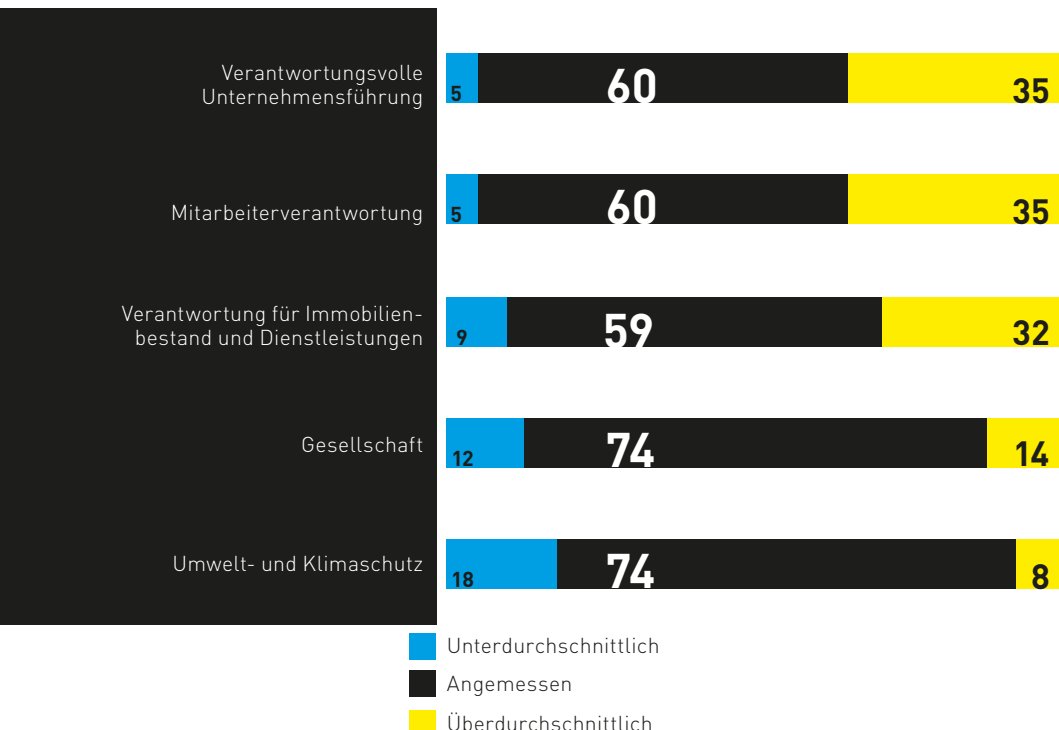
Unsere Managementagenda

Auf Basis der Ergebnisse aus der Stakeholderbefragung wurde im Februar 2013 bei einem Management-Workshop, an dem der Vorstand und die oberen Führungskräfte teilnahmen, eine intensive Diskussion geführt. Die anschließende Bewertung der zentralen Handlungsfelder für das Unternehmensziel „Nachhaltiges Wachstum“ ergab folgende Prioritäten für die Managementagenda der kommenden Jahre:

1. Wirtschaftliche Stabilität
2. Auseinandersetzung mit zukünftigen Chancen und Risiken
3. Ertragsstärke und Profitabilität
4. Regelmäßige Instandsetzung und Modernisierung bei moderat steigenden Mieten
5. Offene Unternehmenskultur und transparente Kommunikation
6. Leistungsgerechte Vergütung
7. Attraktive Entwicklungs- und Karriereöglichkeiten
8. Qualifizierte Ausbildung und Übernahme der Auszubildenden
9. Stete Erreichbarkeit für Mieter und Pflegeheimbewohner
10. Förderung der Work-Life-Balance und der Familienfreundlichkeit

„Wie beurteilen Sie die Nachhaltigkeitsleistung der Deutsche Wohnen Gruppe gegenüber anderen Unternehmen in der Branche?“

in %





HANDLUNGSFELD	EXTERNE BEWERTUNG	HANDLUNGSBEDARF (eigene Einschätzung)	MASSNAHMEN
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung	Sehr gut	Mittel	Ausweitung Datenerfassung Qualifizierte Nachhaltigkeitsberichterstattung Benennung eines Nachhaltigkeitskoordinators
Verantwortung für Immobilienbestand und Dienstleistungen	Gut	Mittel	Weitere Investitionen in Millionenhöhe Ausweitung der Service Points
Mitarbeiterverantwortung	Sehr gut	Hoch	Verstärkung der internen Kommunikation Vergütung und Leistungsanreize Stärkung Beruf und Familie
Verantwortung für die Gesellschaft	Angemessen	Niedrig	Prüfung der Aktivitäten und ggf. Fokussierung
Umwelt- und Klimaschutz	Angemessen	Mittel	Pilotprojekt zur Verbrauchserfassung in den Beständen



+ Unser Nachhaltigkeitsprogramm

Zur Ausgestaltung der Kernfelder nachhaltigen Handelns haben wir verschiedene Maßnahmen beschlossen. Wir wollen damit auch die – auf freiwilliger Basis zu erfüllenden – formalen Anforderungen, wie sie beispielsweise die Global Reporting Initiative (GRI), der Zentrale Immobilien-Ausschuss e.V. (ZIA) oder die European Public Real Estate Association (EPRA) formuliert haben, aufgreifen und schrittweise umsetzen.

– mehr –


Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung

Insgesamt haben wir 2012 EUR 68 Mio. in die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Für die Sanierung der sogenannten Dunlop-Siedlung in Hanau bei Frankfurt am Main haben wir 2011/12 mehr als EUR 11 Mio. eingesetzt.

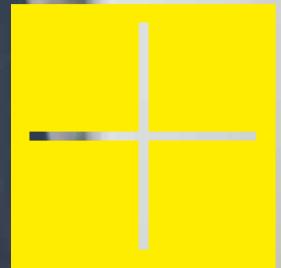


+ 68

Investitionsvolumen in EUR Mio.

A portrait of Philipp Grosse, a man with short brown hair, wearing a dark blue suit, white shirt, and light blue tie. He is smiling and standing in front of a colorful, abstract painting. The painting features various faces and figures in shades of green, blue, orange, and white.

Philipp Grosse,
Managing Director Corporate Finance,
seit 2013 im Unternehmen



2x

■ Nahezu Verdoppelung des nachhaltigen FFO
auf EUR 68,2 Mio. seit 2011.

– mehr –

Mit einer Marktkapitalisierung von über EUR 2 Mrd. ist die Deutsche Wohnen AG eines der größten börsennotierten Immobilienunternehmen in Deutschland.

EUR **2 Mrd.**

– mehr –

Im Jahr 2012 zahlten wir unseren Aktionären eine Dividende in Höhe von EUR 33,8 Mio. bzw. von EUR 0,21 je Aktie.

EUR **33,8 Mio.**

– mehr –

Unser Aktienkurs stieg 2012 um über 43% auf EUR 14.

+43%

Deutsche Wohnen Gruppe

Deutsche Wohnen als nachhaltiges Investment

Ein hoher Wertzuwachs in den vergangenen Jahren zeichnet uns aus. Um für institutionelle Investoren attraktiv zu sein, wird der Nachweis nachhaltigen Handelns in allen Bereichen immer wichtiger. Die Deutsche Wohnen stellt sich darauf ein.

✚ Die Bewertungen nachhaltigkeitsorientierter Ratingagenturen nehmen auch bei den Investoren der Deutsche Wohnen Gruppe zusehends Einfluss auf die Entscheidungen. Die Deutsche Wohnen bietet Transparenz – durch die strategische Verankerung von Nachhaltigkeit und die Erfassung der wesentlichen nicht finanziellen Indikatoren. Sie bieten Analysten die Grundlage dafür, die Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen zu bewerten und daraus Empfehlungen für Investoren abzuleiten.



Christopher Gebel,
Mietensteuerung
(Kommissarischer Leiter
Mietenmanagement Ost),
seit 2005 im Unternehmen

Stakeholder

„DIE DEUTSCHE WOHNEN WIRD HEUTE SCHON ALS NACHHALTIGES UNTERNEHMEN GEFÜHRT, INSBESONDERE WAS DAS PORTFOLIO ANGEHT. DIE UNTERNEHMENSFÜHRUNG IST SEHR DARAUf BEDACHT, NICHT DEN KURZFRISTIGEN ERFOLG HOCHZUFAHREN, SONDERN DEN AKTIONÄREN AUCH EIN LANGFRISTIGES WACHSTUM ZU ERMÖGLICHEN.“

(INVESTOR)

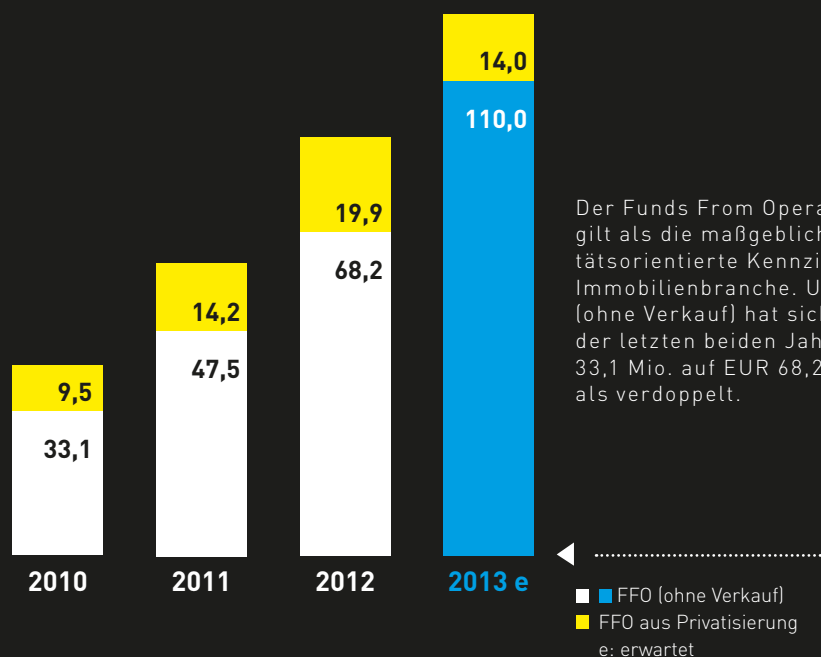


■ Institutionelle Investoren als Taktgeber

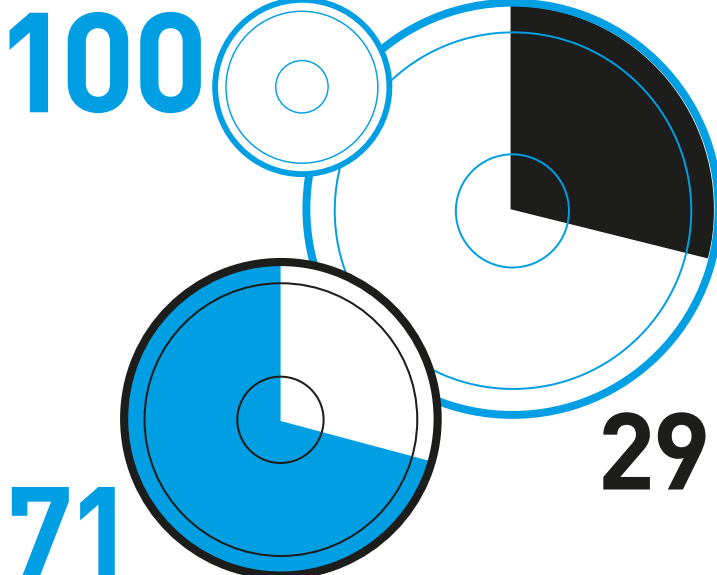
Besonders an einer guten Nachhaltigkeitsleistung von Unternehmen interessiert sind institutionelle Investoren wie Pensionskassen. Sie wollen dauerhaft in eine ebenso rentable wie sichere Anlage investieren. Hierzu gehören vor allem die großen ausländischen sowie kirchlichen Pensionsfonds und zunehmend auch die für die zusätzliche Altersversorgung eingerichteten Betriebskassen der großen deutschen Unternehmen. Kritische Geschäftsfelder wie Glücksspiel, Waffen, Atomkraft oder Ölförderung schließen sie meist von vornherein aus. Damit wächst die Chance für andere Werte. Zugleich gilt die Assetklasse Wohnen angesichts der anhaltenden Krise im Euro-Raum weiterhin als sicherer Hafen für Investoren aus dem In- und Ausland. So kommt ein ausgeglichenes und auf langfristige Wertsteigerung angelegtes Portfolio inzwischen nicht mehr ohne Immobilienwerte aus. Deshalb nehmen auch bei der Deutsche Wohnen die Anfragen nach klaren Nachweisen verantwortungsbewussten Wirtschaftens zu.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

in EUR Mio. (Stand: 13. August 2013)



- Gemäß der Definition der Deutschen Börse beträgt der Streubesitz unserer Aktie 100%.
- Acht institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland halten rund 29% der Anteile an der Deutsche Wohnen.
- Rund 71% der Anteile gehören in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privataktionären, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben (Stand: 19. Februar 2013).



+ Guter Ruf durch nachhaltige Wertsteigerung

Schon heute hat die Deutsche Wohnen bei ihren Investoren einen guten Ruf als wertbeständige Anlage und verantwortungsbewusst gemanagtes Unternehmen. Natürlich zählt für Investoren vor allem die Zukunftsperspektive. Und diese ist bei der Deutsche Wohnen klar auf Wachstum ausgerichtet. Auf ein Wachstum, das Werte bewahrt und Wert schafft. Wir verzichten deshalb auf Bestandserweiterung nach dem Gießkannenprinzip und setzen in unseren Kernregionen auf geografische zusammenliegende Bestände mit hoher Qualität und ausreichender Mindestgröße. So nutzen wir Skalenvorteile und bewirtschaften unsere Bestände effizient und kostengünstig.

Dass die Deutsche Wohnen sich auf urbane Ballungsräume konzentriert, ist ein weiterer Erfolgsfaktor. Denn dort wird die Bevölkerung auch zukünftig wachsen, während ländliche Regionen an Einwohnern verlieren. Dass wir mit der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH auch im Bereich der rasch wachsenden Altenpflege und -betreuung vertreten sind, wird von den Investoren ebenfalls positiv bewertet.

+41.000

– mehr –

Die Deutsche Wohnen

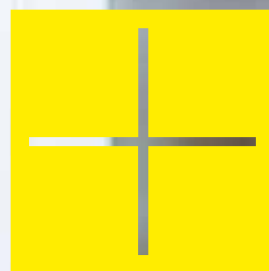
hat seit Anfang 2011 mehr als 41.000 Wohneinheiten zu einem Gegenwert von fast EUR 2,1 Mrd. erworben. Entsprechend unserer Geschäftsstrategie setzen wir den Fokus auf attraktive Wohnimmobilien in wirtschaftlich bedeutenden Regionen Deutschlands: insbesondere den Großraum Berlin, das Rhein-Main-Gebiet, das Rheinland sowie mittelgroße deutsche Städte wie Hannover, Braunschweig und Magdeburg.

Das Foto zeigt die Siedlung Cracau in Magdeburg.



4X

■ Einmalig für ein Wohnungsunternehmen: Vier der eigenen Siedlungen stehen auf der Weltkulturerbeliste der UNESCO – die Hufeisensiedlung, die Ringsiedlung Siemensstadt, die Weiße Stadt und die Wohnstadt Carl Legien in Berlin.



Denkmalschutz als **Verpflichtung**

Der Wert eines jeden Immobilienunternehmens ist der Bestand. Bei der Deutsche Wohnen sind 23% der Immobilien denkmalgeschützte Bauten. Vier der insgesamt sechs UNESCO-Weltkulturerbesiedlungen in Berlin gehören mehrheitlich der Deutsche Wohnen.

✚ Im Jahr 2008 wurden sechs Siedlungen der klassischen Moderne in die Weltkulturerbeliste der UNESCO eingetragen und damit unter besonderen Schutz gestellt. Vier davon gehören der Deutsche Wohnen: die Hufeisensiedlung in Britz, die Weiße Stadt in Reinickendorf, die Ringsiedlung in Siemensstadt und die Wohnstadt Carl Legien in Prenzlauer Berg. Weiterhin zählen zu unseren denkmalgeschützten Beständen die Waldsiedlung Zehlendorf, die Werkssiedlung Piesteritz in Wittenberg, die Eisenbahnersiedlung in Elstal bei Berlin sowie ein Großteil der Siedlung Cracau in Magdeburg.

Denkmalschutz

– mehr –

EUR 26 Mio. investierte die Deutsche Wohnen seit 2009 in die denkmalgerechte Sanierung ihrer UNESCO-Weltkulturerbesiedlungen in Berlin.

EUR 26 Mio.

– mehr –

23% des Gesamtbestands der Deutsche Wohnen sind denkmalgeschützt (Stand: 30. September 2012).

23%

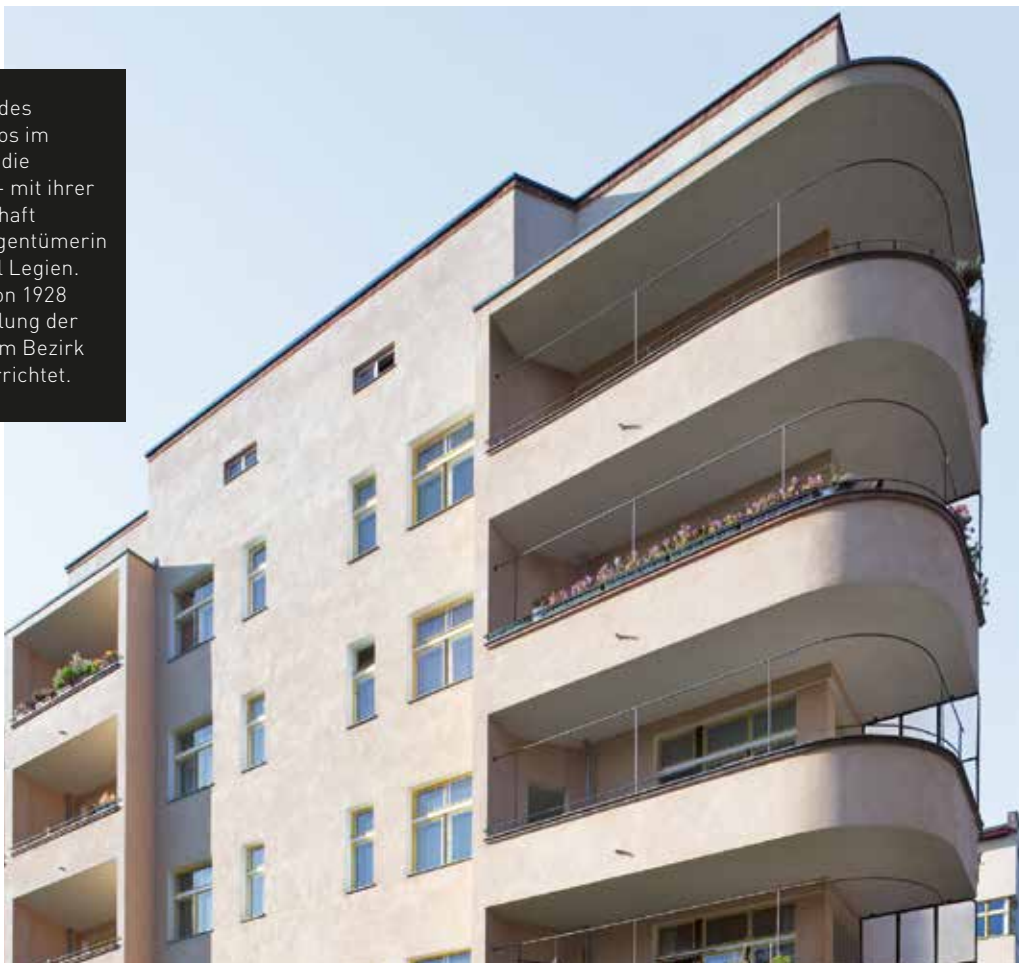
– mehr –

Als Eigentümer von rund 19.000 Wohneinheiten unter Denkmalschutz, darunter vier der weltberühmten UNESCO-Siedlungen der Berliner Moderne, verfügt die Deutsche Wohnen über langjährige Erfahrung bei der Sanierung denkmalgeschützter Wohnungen.

19.000



Durch den Erwerb des BauBeCon Portfolios im Sommer 2012 wird die Deutsche Wohnen - mit ihrer Vorgängergesellschaft GEHAG - wieder Eigentümerin der Wohnstadt Carl Legien. Die GEHAG hatte von 1928 bis 1930 diese Siedlung der Berliner Moderne im Bezirk Prenzlauer Berg errichtet.



- + Die Deutsche Wohnen ist stolz auf diese Bestände. Denn wir verstehen Architektur als zentralen Bestandteil unserer Kultur und unserer Historie. Zugleich stehen diese – meist als Arbeitersiedlungen in den 1920er-Jahren entstandenen – Wohnanlagen für ein tief empfundenen soziales Engagement: Sie wurden von Architekten wie Bruno Taut oder Otto Rudolf Salvisberg mit besonderem Blick auf menschliche Bedürfnisse geplant und trugen entscheidend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten bei. Bis heute stehen sie für eine Architektur, die Nachbarschaft und Gemeinsinn fördert.

Stakeholder

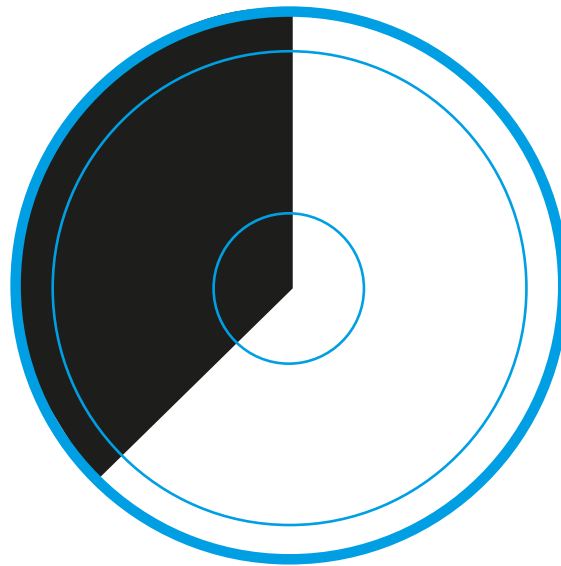
„DIE DEUTSCHE WOHNEN HAT EINE BESONDERE HERAUSFORDERUNG, DEN UMWELT- UND KLIMASCHUTZ IM DENKMALSCHUTZ UMZUSETZEN. UND DA GEHÖRT SIE ZU DEN WENIGEN UNTERNEHMEN, DIE SICH SEHR STARK DAFÜR ENGAGIEREN.“

(VERBANDSVERTRETER)



39%

DES BESTANDS DER DEUTSCHE WOHNEN
IN BERLIN SIND DENKMALGESCHÜTZT
(STAND: 30. SEPTEMBER 2012).



+ Bewahren kostet

Dieses Erbe zu bewahren, ist uns Freude und Verpflichtung zugleich. Denn Wärmedämmung wird bei denkmalgeschützten Häusern teuer und aufwendig, wenn es überhaupt zu machen ist. Vom Gesetzgeber noch nicht verpflichtend, aber als Ziel ausgegeben ist die Reduzierung des Energieverbrauchs auch bei Bestandsimmobilien. Die dafür notwendigen Maßnahmen freuen oft weder die Denkmalschützer noch die Mieter. Die einen befürchten visuelle Eingriffe, die anderen steigende Mietkosten. Sorgfältige Planung, der verantwortungsbewusste Austausch mit allen Beteiligten und eine kosteneffiziente Ausführung sind daher für die Deutsche Wohnen unerlässlich und bereits vielfach erprobt. Inzwischen gilt das Unternehmen als Experte bei der Sanierung denkmalgeschützter Bestände. Um sie qualitätsbewusst weiterzuentwickeln, beschäftigt die Deutsche Wohnen eigene hochqualifizierte Mitarbeiter, darunter Ingenieure und Architekten – allesamt gefragte Gäste bei Symposien und Fachtagungen zum Denkmalschutz.

Größte autofreie Siedlung Deutschlands

Seit 2012 bereichert die Werkssiedlung Piesteritz in der Lutherstadt Wittenberg den Bestand der Deutsche Wohnen. Ebenfalls denkmalgeschützt weist diese Anlage eine weitere Besonderheit auf: Von 1916 bis 1919 als Gartenstadt erbaut, ist sie bis heute Deutschlands größte autofreie Siedlung – und damit auch wegweisend für die Zukunft. Nicht umsonst wurde sie zum Projekt der Expo 2000 erklärt, dafür umfassend saniert und zog viele Besucher aus aller Welt an.

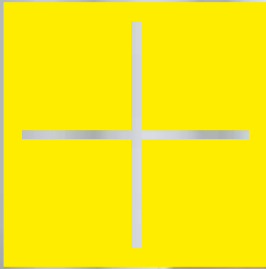
– mehr –

Denkmalgeschützt und autofrei

Die Werkssiedlung Piesteritz in Lutherstadt Wittenberg steht unter Denkmalschutz – es ist die größte autofreie Siedlung Deutschlands.



Marc Zimmerling, Leiter Service Point, Potsdam,
seit 2000 im Unternehmen



1,8

■ Unser Bestand hat, unverändert zum Vorjahr,
eine Leerstandsquote von 1,8%.

– mehr –

Der vermietete Bestand der Deutsche Wohnen umfasst insgesamt fast 5 Mio. m².

5 Mio.
Quadratmeter

– mehr –

62% des Bestands der Deutsche Wohnen liegen in Core⁺-Regionen wie dem Großraum Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rheinland.

62%

Durchschnittlich EUR 5,89 pro m² zahlten unsere Mieter im Großraum Berlin, dem Rhein-Main-Gebiet und dem Rheinland.

5,89
EUR

Wohnen

Guter und bezahlbarer Wohnraum als **Anspruch**

In vielen Städten wird Wohnraum zum knappen und teuren Gut. Die Deutsche Wohnen sieht sich in der Verantwortung, bezahlbare Wohnungen zu bieten und die Qualität des Bestands zu erhalten. Dafür sind Investitionen nötig, die wir auch auf die Miete umlegen müssen.

+ Die Deutsche Wohnen sucht den Ausgleich zwischen Kostenbewusstsein sowie einer angemessenen Rendite. Dass wir als ertragsstarkes Unternehmen gelten, verschafft uns an der Börse Kapital für Investitionen in Sanierungen, Denkmalschutz und Zukäufe. Davon profitieren auch die Mieter. Denn wir achten darauf, qualitativ guten und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu bieten. Das heißt beispielsweise, dass wir keine Luxussanierungen durchführen.



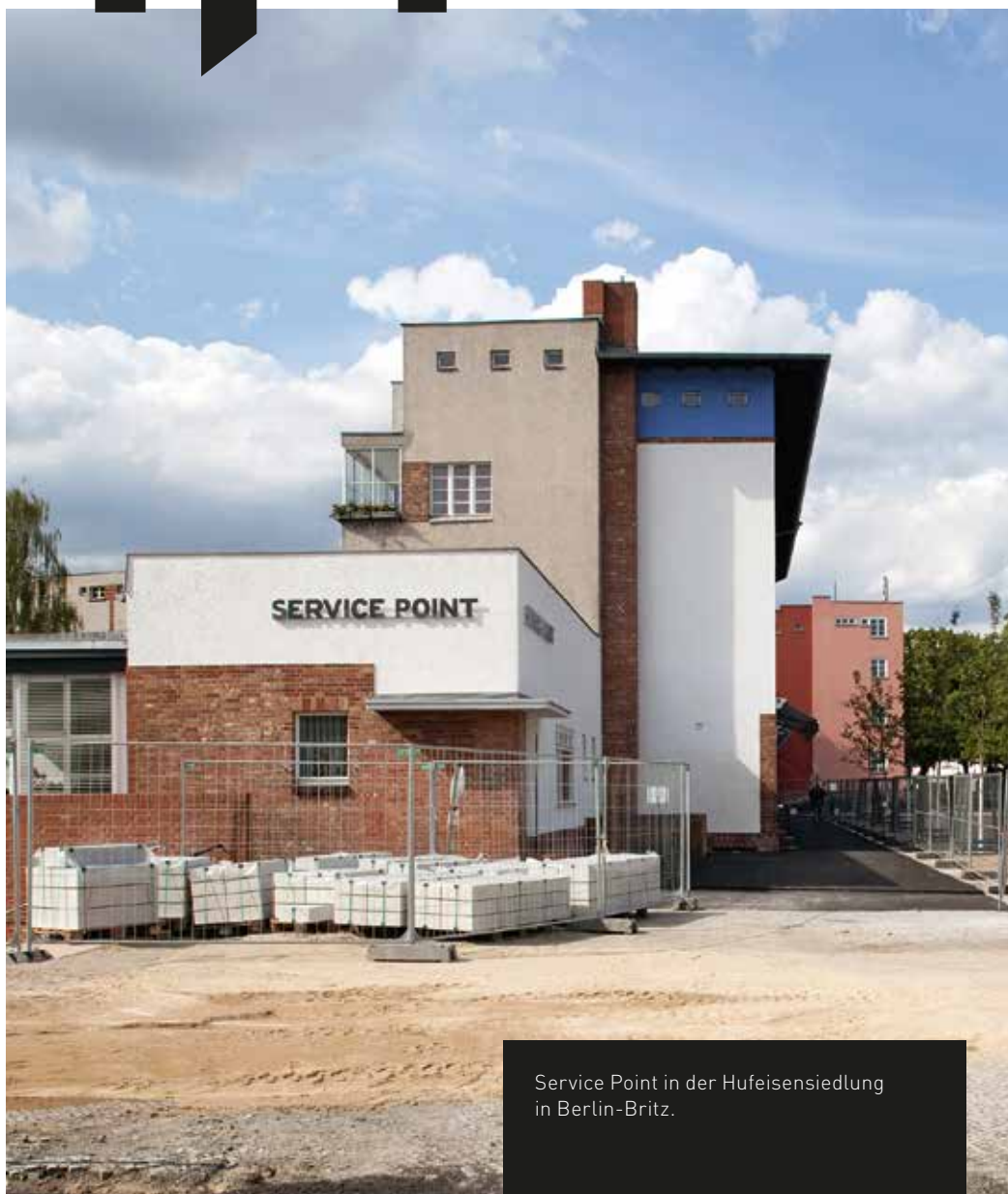
– weniger –

Unser Bestand im Großraum
Berlin wies 2012 einen Leerstand
von lediglich 1,4 % auf.

1,4

✚ Investitionen in Millionenhöhe

In unseren Bestand investieren wir überdurchschnittlich: Von 2009 bis 2014 allein in unsere Berliner UNESCO-Anlagen insgesamt EUR 26 Mio. Auch in den darauffolgenden Jahren planen wir darüber hinaus Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe, beispielsweise in die „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf. Außerdem wenden wir rund EUR 11 Mio. auf für die im Juli 2013 begonnene Komplettsanierung der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal westlich von Berlin. Die Geschosswohnungsbauten entstanden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts und stehen heute unter Denkmalschutz. Im Rahmen der Umbauarbeiten werden die Dach-
eindeckungen erneuert, Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser instandgesetzt, Bäder modernisiert und neue Heizungen eingebaut. Zudem werden die Wohnungen energetisch saniert durch den Austausch aller Fenster und die Dämmung von Dächern und Kellern. Bei allen Maßnahmen arbeitet die Deutsche Wohnen eng mit den jeweiligen Behörden der Denkmalpflege zusammen.



Service Point in der Hufeisensiedlung
in Berlin-Britz.



– mehr –

145 Mitarbeiter

sind in unserem Service Center, den Service Points und weiteren Büros unmittelbar vor Ort für die Mieter da.

Nadine Guth-Weidner,
Leiterin Service Point, Prenzlauer Berg,
seit 2008 im Unternehmen

Stakeholder

„VERANTWORTUNG FÜR DIE GESELLSCHAFT LEBT DIE DEUTSCHE WOHNEN DADURCH, DASS SIE SICH SEHR AKTIV UM IHRE BESTÄNDE KÜMMERT UND DIE QUARTIERE GEMEINSAM MIT DEN MENSCHEN WEITERENTWICKELT.“

(VERBANDSVERTRETER)



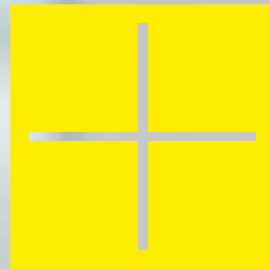
+ Gemeinschaftliche Planung und Austausch

Dem Erhalt und dem Gemeinwohl verpflichtet, weiß die Deutsche Wohnen um die Bedeutung gemeinschaftlicher Planung. So haben wir – ohne planungsrechtlich dazu verpflichtet zu sein – bei der Umgestaltung der Grünanlagen in den UNESCO-Siedlungen auf einen breiten Konsens hingewirkt: Die gemeinsam mit dem Landesdenkmalamt geplanten Maßnahmen wurden mit dem Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) und dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) sowie den Mietern der Weißen Stadt und der Ringsiedlung Siemensstadt diskutiert. Im Mai 2012 fand in der Siemensstadt zusätzlich ein Termin zur Gehweggestaltung mit dem Behindertenbeauftragten des Berliner Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf statt.

Gemeinsam Lösungen finden

Wir sind an zufriedenen Mietern und langfristigen Verträgen interessiert. Auch bei einer finanziellen Notlage eines Mieters bemühen wir uns darum, eine gemeinsame Lösung zu finden. Wie nicht in jedem der großen Wohnungsunternehmen in Deutschland üblich, verfügt die Deutsche Wohnen jedoch über ein hauseigenes Forderungsmanagement. 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. Außerdem ermöglichen wir eine Ratenzahlung der ausstehenden Miete und stellen bei Bedarf den Kontakt zu einem Schuldnerberater vor Ort her.

Dr. Jochen Schellenberg,
Geschäftsführer der KATHARINENHOF®,
seit 2003 im Unternehmen



KATHARINENHOF®

– mehr –

1.928 Plätze für Pflege und Betreutes Wohnen bietet die KATHARINENHOF® in insgesamt 20 Einrichtungen.

1.928

– mehr –

1.035 Mitarbeiter beschäftigte die KATHARINENHOF® 2012 – das sind 21% mehr als im Vorjahr.

+21%

– mehr –

Bei der Qualitätsprüfung der Einrichtungen wurden insgesamt 82 Kategorien überprüft.

82

1,0

„Sehr gut“ – bei der Qualitätsprüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung wurden Einrichtungen der KATHARINENHOF® mit einem Resultat von 1,0 bis 1,2 bewertet.

Altersgerechte Pflege und Betreuung als **Selbstverständnis**

Deutschlands Bevölkerung altert. Eine verantwortungsbewusste Pflege und Betreuung zählen daher zu den schnell wachsenden Bedürfnissen unserer Gesellschaft. Die KATHARINENHOF® GmbH ist mit 20 Pflegeheimen bereits heute ein großer Anbieter in diesem Zukunftsmarkt.

Die zur Deutsche Wohnen gehörende KATHARINENHOF® bietet eine gehobene Betreuungs- und Wohnqualität, setzt auf modernste Standards und innovative Therapien. Diesen Geschäftsbereich wollen wir weiter stärken und auch hier Zukäufe tätigen. Unser Ziel ist es, in den nächsten Jahren zu den Top 10 der großen deutschen privaten Betreiber in der Pflegebranche aufzuschließen. Denn mit dem Angebot an Seniorenresidenzen, Pflegeplätzen und ambulanter Pflege können wir unseren derzeitigen Mietern auch mittel- und langfristig ein Angebot unterbreiten, das von hoher Qualität bestimmt ist: Bei KATHARINENHOF® hat die individuelle Gestaltung des Lebensabends höchste Priorität. Dazu gehören Privatheit, Achtung und Wertschätzung.



20

Pflegeheime deutschlandweit



– mehr –

KATHARINENHOF®

Anzahl Plätze Pflege und Betreutes Wohnen

+425

1.928

1.349

1.349

1.503

2010

2011

2012

2013



Stakeholder

„DIE SOZIALEN ANGEBOTE IM PFLEGEHEIM SIND SEHR GUT. DAS HAUS IST MODERN, HAT EINE FREUNDLICHE ATMOSPHÄRE UND DAS PERSONAL IST SEHR KOOPERATIV. ICH HABE EINBLICKE IN DIE ORGANISATIONSABLÄUFE BEKOMMEN. DA WAR ICH POSITIV ÜBERRASCHT. DAS IST NICHT SELBSTVERSTÄNDLICH.“

(ANGEHÖRIGER)

+ Kreativität und Qualität

Alle Einrichtungen der KATHARINENHOF® zeichnen sich aus durch eine anspruchsvolle Gestaltung, kreative Programme und Freizeitmöglichkeiten sowie eine Küche auf hohem Niveau. Das Qualitätsversprechen von KATHARINENHOF® wird tagtäglich eingelöst, auch wenn dies gerade im Bereich Pflege und Betreuung nicht einfach ist. Denn qualifizierte Pflegekräfte werden knapp. Umso wichtiger ist eine gute Arbeitsatmosphäre. Dass dem Management von KATHARINENHOF® hier Besonderes an individueller Motivation und gemeinsamer Unternehmenskultur gelingt, zeigen die hohe Belegquote und die gute Bewertung bei der Qualitätsprüfung durch den Medizinischen Dienst der Krankenversicherung: In insgesamt 82 Kategorien bewertet, erzielten die Einrichtungen der KATHARINENHOF® ausschließlich Resultate von 1,0 bis 1,2 – sprich „sehr gut“.

+ Innovativ gegen Demenz

KATHARINENHOF® erkundet immer neue Möglichkeiten innovativer Therapien. Zuletzt beschritt sie mit dem Projekt „Es war einmal ... Märchen und Demenz“ mit wissenschaftlicher Unterstützung neue Wege in der Betreuung von demenzerkrankten Erwachsenen. Das Projekt verfolgt ein kreativ-therapeutisches Pflegekonzept und nutzt das freie Erzählen für eine persönliche und emotionsreiche Ansprache. Kooperationspartner war Märchenland – Deutsches Zentrum für Märchenkultur. Der Besuch von Bundesgesundheitsminister Daniel Bahr im KATHARINENHOF® AM PREUSSEN PARK im März 2013 unterstrich die Bedeutung der Zunahme von Altersdemenz für das deutsche Gesundheitssystem. Aktuell leben rund 500.000 Demenzerkrankte in deutschen Pflegeheimen, aufgrund des demografischen Wandels wird diese Zahl weiter steigen. Am 21. März 2013 endete die erste Veranstaltungsrunde des Pilotprojekts. Die Pflegekräfte berichteten durchweg von positiven Wirkungen auf die Patienten. Auch 2014 werden wir das Projekt als Kooperationspartner weiter aktiv unterstützen.

**Auszubildende
im KATHARINENHOF®**

61

– mehr –

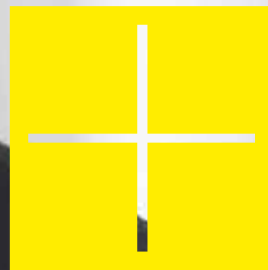
Die KATHARINENHOF® bildete 61 junge Menschen in 2012 aus. Das sind 22% mehr als im vergangenen Jahr.

+22%


Katrin Höhne, Personalcontrolling für die Deutsche Wohnen und KATHARINENHOF®, seit 2009 im Unternehmen



Yolanda Rother,
Assistenz Corporate Communications & Investor Relations,
seit 2013 im Unternehmen



95

 junge Menschen absolvierten 2012 eine Ausbildung bei uns.

– mehr –

1.417 Mitarbeiter beschäftigte die Deutsche Wohnen 2012 - das sind 18% mehr als im Vorjahr.

+18%

– mehr –

Rund 77% unserer Beschäftigten sind weiblich. 52% unserer Führungspositionen sind von Frauen besetzt.

52%

– mehr –

Die Ausgaben für Personal betragen im Berichtsjahr EUR 23,6 Mio. (ohne KATHARINENHOF®).

EUR 23,6 Mio.

Mitarbeiter

Ambitionierte Mitarbeiter als **Basis des Erfolgs**

Mitarbeiter sind die Basis langfristigen Erfolgs. In unseren beiden Geschäftsbereichen steht der Mensch im Mittelpunkt. Nur motivierte Mitarbeiter können verlässliche und gute Beziehungen zu Mietern, Senioren und Kunden aufbauen.

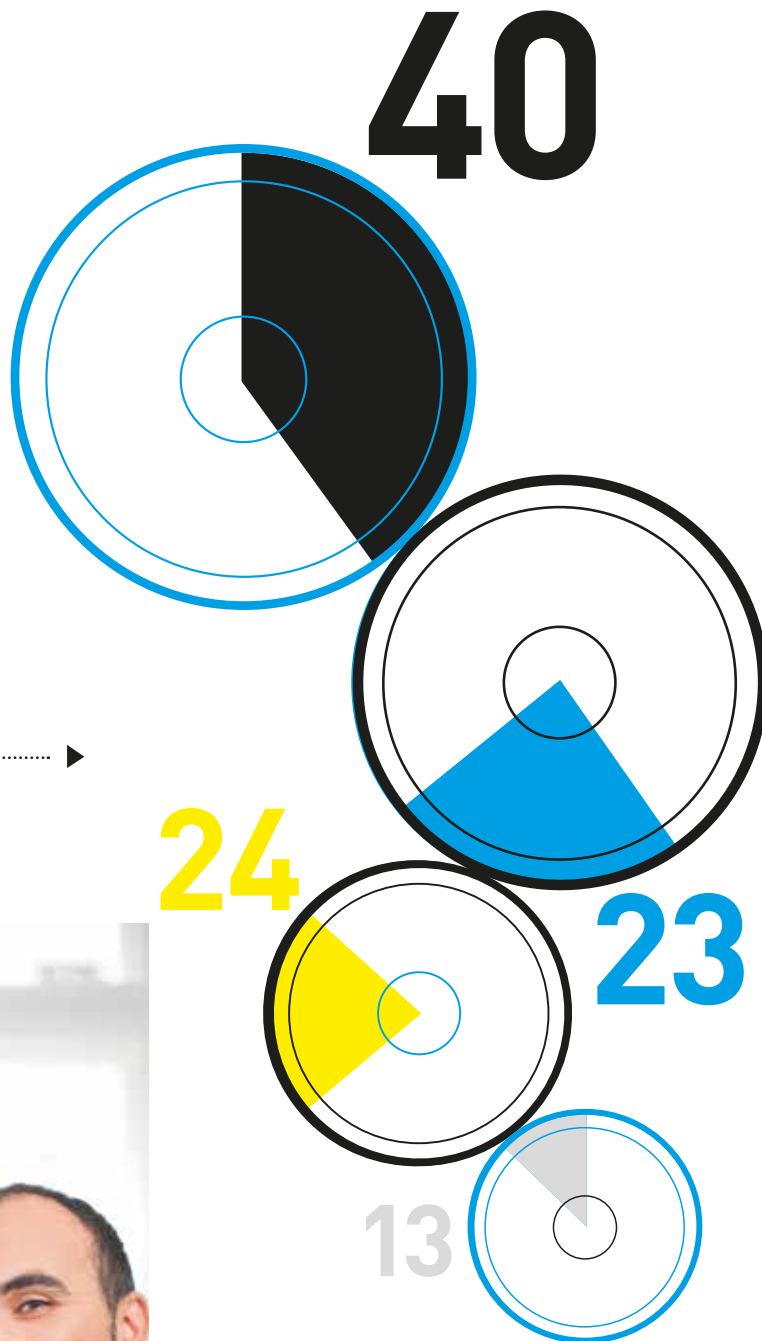
✚ Über 1.400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt die Deutsche Wohnen Gruppe deutschlandweit. 73% davon arbeiten bei KATHARINENHOF® als Pfleger oder Geschäftsführer, Köchin oder Physiotherapeut sowie in vielen anderen Positionen. Im Geschäftsbereich Wohnen sind 27% der Mitarbeiter beschäftigt. Hier war der Zuwachs im vergangenen Jahr am höchsten – durch die Integration der Zukäufe und durch Neueinstellungen. Talente gewinnen wir aber weiterhin vor allem beim Nachwuchs: Seit Jahren bilden wir junge Menschen zu Fachkräften in der Immobilienbranche aus und übernehmen sie nach dem Abschluss. Viele davon sind heute in führenden Positionen des Unternehmens tätig. Allein 2012 nahmen 95 junge Erwachsene an unserem Ausbildungsprogramm teil.



Altersstruktur Deutsche Wohnen in %

Das Durchschnittsalter aller Beschäftigten (exkl. Auszubildender) der Deutsche Wohnen (ohne KATHARINENHOF®) beträgt 42,8 Jahre (2011: 43,8 Jahre).

- Bis 35 Jahre
- 36 bis 45 Jahre
- 46 bis 55 Jahre
- über 55 Jahre



Stakeholder

„MEHR DISKUSSIONEN ÜBER WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE THEMEN, DAS MITNEHMEN UND AUFFORDERN ALLER MITARBEITER ZUR INDIVIDUELLEN FORTBILDUNG UND AUSEINANDERSETZUNG MIT DER WOHNUNGSPOLITIK UND DER GESAMTGESELLSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG WÄREN GUT. DAMIT VERKNÜPFT MEHR MUT ZUM DIALOG DARÜBER, WOHIN WIR ALS UNTERNEHMEN MIT WELCHEN ZIELEN WOLLEN.“



▶ (MITARBEITER DEUTSCHE WOHNEN)



Stakeholder

„ICH WÜNSCHE MIR FÜR ÄLTERE
ARBEITNEHMER TEILZEITANGEBOTE
UND ANGEBOTE FÜR DEN ÜBERGANG
IN DAS RENTENALTER.“

(MITARBEITER KATHARINENHOF®)

+ Flache Hierarchien und vielfältige Angebote

Was das Arbeiten in beiden Geschäftsbereichen der Deutsche Wohnen Gruppe auszeichnet, sind flache Hierarchien, kurze Wege und eine gewachsene Unternehmenskultur. Wir bieten 30 Tage Urlaub, sichere Arbeitsplätze, eine leistungsorientierte Vergütung und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Zugleich beschäftigen wir Leiharbeitnehmer nur in Ausnahmefällen und entlohnen Praktikanten angemessen. Einstellung, Vergütung und Förderung erfolgen unabhängig von Geschlecht, Alter und Herkunft. In beiden Geschäftsbereichen können die Mitarbeiter in Teilzeit arbeiten und vielfältige Maßnahmen der betrieblichen Gesundheitsförderung nutzen. Eltern-Kind-Büros an den Standorten Frankfurt und Berlin runden das Angebot ab.

Für den lebendigen Austausch

Gemäß ihren Führungswerten, zu denen eine klare und direkte Kommunikation zählt, hat die Deutsche Wohnen zahlreiche Kommunikationswege eingerichtet: vom Intranet über regelmäßige News bis hin zur Fokusgruppe. Diese Mitarbeitervertretung der Deutsche Wohnen Gruppe dient als Sprachrohr der Belegschaft. Rund 20 Mitarbeiter aus verschiedenen Standorten treffen zweimal jährlich zusammen und greifen aktuelle Themen auf. Kritik und Anregungen können die Mitarbeiter direkt an spezielle Ansprechpartner oder anonym per Briefkasten adressieren. Die besprochenen Themen und Ergebnisse werden in Form eines Protokolls im Intranet für alle Mitarbeiter zugänglich gemacht. Darüber hinaus kann die Fokusgruppe bei Bedarf den Vorstandsvorsitzenden einladen, um aktuelle Probleme lösungsorientiert zu besprechen.

1.417

– mehr –

1.417 Mitarbeiter –
ein Plus von 18% – teilen
sich wie folgt auf:

+18%

342



33

7

1.035

Deutsche
Wohnen
Holding
und Man-
agement

Deutsche
Wohnen
Corporate
Real Estate

DWS
Magdeburg

Bereich
Pflege und
Betreutes
Wohnen

Zbigniew Kopowski,
Verantwortlicher Energiemanagement,
seit 1993 im Unternehmen

– mehr –

100% des Hausstrombedarfs unserer Verwaltungs-
gebäude decken wir seit 2012 aus Wasserkraft.

100%

– mehr –

Das von unserem Partner GETEC seit April 2012
betriebene gasbefeuerte Blockheizkraftwerk
(BHKW) „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf
deckt den Strombedarf von rund 2.000 Haushalten.

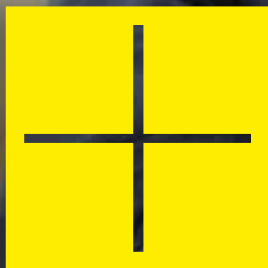
2.000

– mehr –

75% unserer 82.500 vermieteten Wohnungen
werden über Zentralheizung mit Wärme versorgt.

75%

Ressourcenschonung



Klima- und Umweltschutz als Herausforderung

Klimaschutz und Energieeffizienz sind zentrale Herausforderungen für die Gestaltung der Energiewende. Das verpflichtet auch die Deutsche Wohnen. Wir müssen nach den besten Hebeln suchen, um unseren Beitrag zu leisten. Im Bestand ist das schwieriger als beim Neubau.

✚ Transparenz über die eigenen Nachhaltigkeitsleistungen ist dafür zentral und wird von unseren Stakeholdern zunehmend erwartet. Im ersten Schritt haben wir die Energie- und Wasserverbräuche unserer Verwaltungsstandorte ermittelt sowie den sogenannten Hausstrombedarf in den Wohnanlagen. Das ist der zentral bezogene Bedarf für die Eingangs- und Flurbeleuchtungen unserer Wohnanlagen sowie für allgemeine elektrische Anlagen. Denn dort kennen wir die Verbrauchszahlen. Anders sieht es bei unseren Mietern aus. Wenn diese nicht aus einer zentralen Heizanlage versorgt werden, ist es nicht möglich, Verbrauchsdaten zu ermitteln. Um aber mehr Transparenz im Bereich Heizenergie- und Wasserverbrauch herzustellen, führen wir zunächst ein Pilotprojekt mit fünf unserer vermieteten Gebäude in Berlin, mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Fläche, durch. Auch den jeweiligen CO₂-Ausstoß haben wir berechnet. Denn natürlich liegt uns daran, zukünftig mehr Transparenz zu schaffen.

72

■ Für durchschnittlich 72% unserer genutzten Verwaltungsfläche haben wir 2012 den Energie- und Wasserverbrauch erhoben und die CO₂-Emissionen berechnet.



Angela Lindow, Zentrale Technik,
seit 1991 im Unternehmen



+ Diskussion um energetische Sanierung

Schon heute achten wir bei Sanierungen, wie etwa der historischen Eisenbahnersiedlung in Elstal, auf hohe energetische Standards. Denn in der Regel kommen diese dem Mieter in Form sinkender Kosten zugute – so jedenfalls die Erfahrung der Deutsche Wohnen. Vermietete Bestände nachzurüsten, ist dagegen aufwendig und von den Bewohnern wegen möglicher höherer Mietkosten auch nicht immer gewünscht. Der Gesetzgeber strebt allerdings einen nahezu klimaneutralen Bestand an. Seit der Mietrechtsreform 2013 sind die Regularien als Sanierungsanreiz jedoch weniger zielführend. Wir werden die politische Diskussion um die Anreizsetzung für die energetische Sanierung weiter aktiv verfolgen.

Die großen Hebel nutzen

Ein echter Meilenstein war die Inbetriebnahme des Blockheizkraftwerks (BHKW) „Weiße Stadt“ in Berlin-Reinickendorf im April 2012: Das von unserem Partner GETEC betriebene gasbefeuerte BHKW ist eines der größten in der deutschen Wohnungswirtschaft. Mit einer elektrischen Leistung von 900 Kilowatt produziert es jährlich bis zu 7.200 Megawattstunden Strom und deckt damit den Bedarf von rund 2.000 Haushalten. Die dabei entstehende thermische Energie reicht aus, um 2.500 Wohnungen umweltfreundlich mit Warmwasser zu versorgen. Durch die effiziente Kraft-Wärme-Kopplung sinkt der Primärenergiebedarf um rund 32%, sodass die Anlage im Vergleich zur alten Ölheizung jährlich mehr als 3.800 Tonnen CO₂ einspart. Damit leistet die Deutsche Wohnen einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele Berlins. Auch die Mieter profitieren: Sie können sich angesichts steigender Energiepreise über eine Senkung der Heizkosten um 5% freuen.

– weniger –

2012 hat die Deutsche Wohnen durch ihren Geschäftsbetrieb (ohne KATHARINENHOF®) 1.274,1 Tonnen CO₂-Äquivalente ausgestoßen. Da wir unseren gesamten Hausstrombedarf mit Energie aus Wasserkraft decken, haben wir im Berichtsjahr dagegen 376 Tonnen CO₂-Äquivalente eingespart.

376t

✚ Im eigenen Einflussbereich optimieren

Wir wollen auch im eigenen Einflussbereich Verbesserungspotenziale ausschöpfen und unsere Mitarbeiter für den Umweltschutz sensibilisieren. So rufen wir zum sparsamen Umgang mit Papier auf und werden anhand unserer erstmals für 2012 ermittelten Verbrauchsdaten im nächsten Jahr den Erfolg messen. Auch unseren Fuhrpark wollen wir weiter schrittweise optimieren: Er umfasst 98 Fahrzeuge (Stand: Mai 2013), die laut Herstellerangaben einen durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 116 Gramm je Kilometer haben.

„NACHHALTIGKEIT HAT IN DER GESELLSCHAFT GRUNDSÄTZLICH EINEN HOHEN STELLENWERT, IM BEREICH WOHNEN SOLLTE ALLES WIRTSCHAFTEN NACHHALTIG SEIN. ALLERDINGS SEHE ICH DAS IN DER IMMOBILIENBRANCHE BISLANG SO GUT WIE GAR NICHT VERANKERT.“

(MIETERVERTRETER)



Brückenhaus der Weißen Stadt,
Standort des leistungsstarken
BHKWs in Berlin-Reinickendorf



KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Deutsche Wohnen Gruppe (zum 31. Dezember 2012)

ÖKONOMIE		2012	2011	
Wohneinheiten		82.738	50.626	
Gewerbeeinheiten		961	477	
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen		1.928 ¹⁾	1.349	
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	194,4	157,4	
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	19,9	10,6	
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	9,9	9,2	
Funds from Operations (FFO ohne Verkauf)	EUR Mio.	68,2	47,5	
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	196,5	142,0	
Marktkapitalisierung	EUR Mio.	2.046	1.000	
UMWELT		2012	2011	
Verwaltungs- und Pflegestandorte				
Energieverbrauch pro m ² Nutzfläche				
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF ^{®2)}	MWh	0,56	-	
KATHARINENHOF ^{®3)}	MWh	0,22	-	
Wasserverbrauch pro m ² Nutzfläche				
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF ^{®4)}	m ³	0,38	-	
KATHARINENHOF ^{®5)}	m ³	1,08	-	
CO₂-Emissionen-Äquivalente pro m ² Nutzfläche				
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF ^{®6)}	tCO ₂ eq	0,11	-	
KATHARINENHOF ^{®7)}	tCO ₂ eq	0,06	-	
Vermieteter Bestand				
Energieverbrauch pro m ² Wohnfläche ⁸⁾	MWh	0,18	-	
Wasserverbrauch pro m ² Wohnfläche ⁸⁾	m ³	1,08	-	
CO ₂ -Emissionen-Äquivalente pro m ² Wohnfläche ⁹⁾	tCO ₂ eq	0,04	-	
Hausstrombedarf vermieteter Bestand ¹⁰⁾	MWh	8.933	8.289	
SOZIALES		2012	2011	
Anzahl Mitarbeiter		1.417	1.199	
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF [®]		382	340	
KATHARINENHOF [®]		1.035	859	
Anteil Frauen		in %	76,8	75,1
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF [®]	in %	62,6	62,7	
KATHARINENHOF [®]	in %	82,0	80,0	
Anteil Frauen in Führungspositionen		in %	51,6	54,4
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF [®]	in %	41,7	45,5	
KATHARINENHOF [®]	in %	65,4	66,7	
Ausbildungsquote		in %	6,3	6,3
Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF [®]	in %	8,2	8,4	
KATHARINENHOF [®]	in %	5,6	5,5	
Personalaufwand , Deutsche Wohnen ohne KATHARINENHOF [®]	EUR Mio.	23,6	20,3	

KONTAKT

Manuela Damianakis
Director Corporate Communication
Tel.: 030 897 86 504

Büro Berlin
Deutsche Wohnen AG
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG, Frankfurt am Main

Konzept, Text und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, München

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG, Hamburg

Bildnachweis

Stefan Maria Rother, Berlin

Reproduktion

PX2|0 Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg

Dieses Nachhaltigkeitsmagazin (Redaktionsschluss 30.09.2013) liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung. Dort ist auch unser 2012 erstmals veröffentlichter Nachhaltigkeitsbericht zu finden, der ausführliche Informationen zu unserer ökologischen und gesellschaftlichen Leistung bietet und nach den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt wurde.



¹⁾ Inklusive Zukäufe Januar 2013

²⁾ Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus 74 % der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung in sieben der insgesamt zwölf Standorte der Deutsche Wohnen), Transport aus allen Standorten

³⁾ Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf von vier Standorten Januar 2013)

⁴⁾ Verbrauchsdaten aus 67 % der genutzten Fläche (Erhebung an fünf der insgesamt zwölf Standorte der Deutsche Wohnen)

⁵⁾ Verbrauchsdaten der Pflegeeinrichtung am Preußenpark, Berlin, mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013)

⁶⁾ Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Strom, Fernwärme aus 75 % der genutzten Fläche (gesamte oder teilweise Erhebung an sieben der insgesamt zwölf Standorte der Deutsche Wohnen) errechnet, Transport aus allen Standorten

⁷⁾ Aus Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom der Pflegeeinrichtung Am Preußenpark, Berlin mit 125 Pflegeplätzen (einer von 20 Standorten, inkl. Zukauf vier Standorte Januar 2013) errechnet

⁸⁾ Pilotprojekt: Verbrauchsdaten (inkl. Mieterverbräuchen) aus 5 Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und rund 37.500 m² Wohnfläche

⁹⁾ Pilotprojekt: Aus Verbrauchsdaten Erdgas (inkl. Mieterverbräuche) aus 5 Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 737 Wohneinheiten und 37.500 m² Wohnfläche errechnet

¹⁰⁾ Verbrauchsdaten Hausstrom (Strom für Eingangs- und Flurbeleuchtung, technische Anlagen) für 47.272 unserer 48.435 vermieteten Wohneinheiten (Wohneinheiten, die sich ganzjährig in unserem Besitz befanden, ohne Zukäufe 2012, aufgrund fehlerhafter Daten Auslassung von 1.163 Wohneinheiten, 2011: 48.107 unserer 49.267 Wohneinheiten)



DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0

Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com