

MAGAZIN_Nachhaltiges Handeln
2014



framing urban living



INHALT

„Unser Fokus liegt auf
Wohnimmobilien in
deutschen Metropolregionen
und Ballungszentren.“

- 02 Interview mit dem
Vorstandsvorsitzenden
- 04 Deutsche Wohnen
im Profil
- 07 Qualität und Dialog
im Fokus
- 10 Balance zwischen
Umweltschutz und
Wirtschaftlichkeit
- 12 Energiesparen
für die Zukunft
- 16 Modernisieren
mit Augenmaß
- 20 Neue Strukturen für
zufriedene Mitarbeiter
- 26 Zuhause!
Auf gute Nachbarschaft
- 28 Kennzahlen im Überblick
Kontakt und Impressum



„Erfolgreich sind
wir durch unsere
Mitarbeiter. In sie
investieren wir.“

**Talente
entdecken
und fördern**

KURZPROFIL

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Portfolio umfasst knapp 150.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 10 Mrd. Der Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung dieses Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Hohe Qualität ist dabei unser Anspruch: in unseren Geschäftsprozessen sowie im Umgang mit Mitarbeitern, Mietern und der Gesellschaft.

framing urban living

Knapper Wohnraum, wachsende Klimaschutzanforderungen und steigende Mieten bestimmen zunehmend die Immobilienbranche und gleichzeitig die politische Agenda. Um diese großen Herausforderungen zu meistern, müssen Politik und Immobilienwirtschaft noch stärker zusammenarbeiten. Die Deutsche Wohnen hat für die nächsten Jahre ein umfassendes Modernisierungsprogramm aufgelegt sowie 2014 ihr erstes Neubauprojekt initiiert.

Das Jahr 2014 brachte wieder ein sehr gutes wirtschaftliches Ergebnis. Worauf fußt der Erfolg?

Michael Zahn: Wir haben unsere Strategie frühzeitig auf deutsche Metropolregionen fokussiert und unseren Wachstumskurs konsequent verfolgt, sodass wir heute einen hervorragenden Bestand besitzen, den wir effizient bewirtschaften. So konnten wir im vergangenen Jahr einen Wertzuwachs unseres Portfolios von EUR 953 Mio. verzeichnen. Zudem haben wir die 2013 erworbene GSW rascher als geplant integriert – ein Zukauf, der unsere Wachstumsstrategie bestätigte.

Städtischer Wohnraum wird immer knapper und teurer. Was tun Sie?

Michael Zahn: Wir sehen, dass auch der inzwischen wieder anziehende Wohnungsneubau nicht ausreicht, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Hier gilt es, im Austausch mit der Politik zukunftsfähige Lösungen zu finden. Um unserer Verantwortung gerecht zu werden, haben wir uns entschieden, erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt in Angriff zu nehmen.

Auf Wachstumskurs

„Um Investitionen zu tätigen, sind verlässliche Rahmenbedingungen notwendig.“

**Michael Zahn,
Vorstandsvorsitzender**

„Wir stellen uns den vielfältigen Herausforderungen: mit Investitionen in Qualität und Energieeffizienz unserer Bestände.“



In Potsdam bauen wir bis 2016 103 Wohnungen. In Berlin-Westend planen wir ein Stadtquartier mit insgesamt 600 Wohnungen. Dabei achten wir von Anfang an auf höchste Energieeffizienz und setzen die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen um.

Stichwort Energieeffizienz: Wie steht es hier um Ihren Bestand?

Michael Zahn: Die 2013 von uns als Gemeinschaftsunternehmen gegründete G+D Gesellschaft für Energiemanagement führt eine sukzessive energetische Analyse unseres Gesamtbestands durch. Diese ist Grundlage für ein nachhaltiges Energiekonzept, mit dem wir zur Energiewende beitragen und von dem auch die Mieter profitieren. Erste Projekte haben wir bereits umgesetzt. Dabei lag unser Schwerpunkt bis zur Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes im Sommer 2014 auf der dezentralen Stromerzeugung mittels Kraft-Wärme-Kopplung. Das müssen wir nun hinterfragen. Hier zeigt sich, wie wichtig verlässliche Rahmenbedingungen sind, um Investitionen zu tätigen. Deshalb bringen wir uns verstärkt in den gesellschaftlichen Dialog ein und tauschen uns mit politischen Akteuren zu Zukunftsfragen der Branche aus.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und damit ein gesellschaftliches Thema. Wo sehen Sie große Herausforderungen?

Michael Zahn: Es geht nicht nur um bezahlbaren Wohnraum, sondern auch um die Frage, wie ich im Alter leben will. Schon im Jahr 2030 werden knapp 30% der Deutschen über 65 Jahre alt sein. Altersgerechte Wohnungen sind nach der energetischen Sanierung das nächste große infrastrukturelle Thema. Wir wollen bei der Politik darauf hinwirken, diese Entwicklung frühzeitig durch einen geeigneten Rahmen zu flankieren. Es wird hier massiver Investitionen bedürfen, die nicht alle aus dem privaten Sektor kommen können. Deshalb muss es Anreizsysteme geben, damit Kapital auch für solche Wohnungen zur Verfügung gestellt wird.

Sie wachsen rasch und haben noch viel vor. Das verlangt Ihren Mitarbeitern einiges ab. Wie nehmen Sie diese mit?

Michael Zahn: Wir wissen sehr gut, dass wir ohne das Engagement unserer Mitarbeiter nicht da wären, wo wir heute sind. Im Zuge unseres Wachstums haben wir das Personalmanagement ausgebaut und die Rekrutierung verstärkt. Wir setzen auch hier auf Qualität und legen Wert auf langfristige Arbeitsverhältnisse. Wir qualifizieren Mitarbeiter dauerhaft und möchten mehr als bisher neue Talente einstellen und fördern. Dabei ist uns wichtig, dass sich unsere Mitarbeiter mit der Deutsche Wohnen identifizieren und die Unternehmenskultur leben. Das heißt, ökologisch, sozial und ökonomisch zu denken und zu handeln. Nur so werden wir langfristig erfolgreich sein.

Qualität im Bestand

Maxi-Wander-Straße, Berlin-Hellersdorf



Deutsche Wohnen im

profil

Die Deutsche Wohnen zählt zu den führenden börsennotierten Immobilienunternehmen in Europa. Unser Fokus liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios.

Mit knapp 150.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten in Wachstumsregionen und einer annualisierten Jahresmiete von EUR 625 Mio. hält die Deutsche Wohnen eines der größten Immobilienportfolios in Deutschland. Seit 1999 ist das Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main an der deutschen Börse notiert und seit 2010 im MDAX vertreten. Die Hauptniederlassung in Berlin geht auf die Berliner Wohnungsgesellschaft GEHAG zurück, die 2007 in der Deutsche Wohnen aufging. Das Wachstum setzte sich fort: 2012 erwarb die Deutsche Wohnen die BauBeCon Gruppe mit rund 23.400 Wohneinheiten. 2013 folgte die Übernahme der Berliner GSW Immobilien AG mit rund 61.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Damit vereint die Deutsche Wohnen heute zwei der traditionsreichsten Wohnungsgesellschaften Deutschlands: Die GSW und die GEHAG wurden beide 1924 in Berlin gegründet. Mit ihren richtungsweisenden Wohnbauten und Siedlungsprojekten prägte insbesondere die GEHAG die Sozial- und Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts. Ein Großteil der Gebäude steht heute unter Denkmalschutz.

Fokussierte Portfoliostrategie

Der Fokus unserer Geschäftstätigkeit liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. In diesen sogenannten Core⁺- und Core-Regionen befinden sich 98% unseres Bestands. Der Großraum Berlin ist mit einem Anteil von 73% am Gesamtbestand unser größter Markt. Hier besitzt die Deutsche Wohnen als größtes privates Wohnungsunternehmen ca. 107.000 Wohnungen und 1.600 Gewerbeeinheiten. Weitere regionale Schwerpunkte liegen im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland, Dresden sowie Hannover und Braunschweig.

Die operative Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen gliedert sich in die Kernbereiche Wohnungsbewirtschaftung und Verkauf. Den eigenen Bestand zu bewirtschaften und kontinuierlich zu entwickeln, steht im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Unsere Mieter betreuen wir umfassend – sowohl über ein zentrales Service Center als auch vor Ort über ein Netz an Service Points, das wir kontinuierlich ausbauen.

150.000

Knapp 150.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfasst das Portfolio der Deutsche Wohnen bundesweit.

505,8

EUR 505,8 Mio. ist das Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung (Vorjahr: EUR 292,3 Mio.).

784

Mitarbeiter waren zum 31. Dezember 2014 für die Deutsche Wohnen tätig.

Im Geschäftsfeld Verkauf gebündelt sind die strategischen und operativen Verkaufsaktivitäten. So veräußert die Deutsche Wohnen im Rahmen der Privatisierung Wohnungen an Selbstnutzer oder Kapitalanleger und stärkt damit deutlich ihre Eigenkapitalbasis. Aufgrund des gegenwärtigen positiven Marktumfelds sind auch im institutionellen Bereich opportunistische Verkäufe aus unseren Kernregionen möglich.

Das bisher dritte Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen wurde mit Beginn des Geschäftsjahres 2015 in eine Beteiligungsstruktur überführt. Die Deutsche Wohnen hält noch 49 % an der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH. Sie zählt zu den führenden Anbietern anspruchsvoller Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen und betreibt in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Niedersachsen 21 Senioren- und Pflegeeinrichtungen mit über 2.000 Wohn- und Pflegeplätzen sowie einen ambulanten Pflegedienst in Berlin und Brandenburg.

Weitere Geschäftsfelder, in denen wir über strategische Beteiligungen agieren, sind unter anderem der Einkauf von technischen Leistungen im Rahmen des Facility Managements, Versicherungen und Energiedienstleistungen (G+D).

Erfolgreiches Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2014 verlief für die Deutsche Wohnen sehr erfolgreich. Die für die Wohnungswirtschaft maßgebliche operative Kennzahl Funds from Operations (FFO I, ohne Verkauf) ist weiter gestiegen. Mit EUR 217,6 Mio. lag sie rund 90 % über dem Vorjahr und deutlich über der Prognose von EUR 210 Mio. Zum Ende des Berichtsjahres waren für die Deutsche Wohnen 784 Mitarbeiter tätig. In die Instandhaltung und Modernisierung der Wohnanlagen investierten wir rund EUR 153 Mio. (2013: rund EUR 86 Mio.), das sind fast EUR 17 pro m².

Dass sich die qualitative und fokussierte Portfoliostrategie auszahlt, zeigt die signifikante Wertentwicklung der Deutsche Wohnen Bestände. So belief sich der Wertzuwachs für das gesamte Portfolio im Berichtsjahr auf EUR 953 Mio. Vor dem Hintergrund der positiven Marktentwicklung in unseren Kernregionen und gezielter Investitionen in unseren Bestand werden wir in Zukunft weiteres Wachstumspotenzial realisieren können.



Rixdorfer Straße, Berlin-Treptow

Kennzahlen Ökonomie

	31.12.2014	31.12.2013
Wohneinheiten	147.105	150.219
Gewerbeneinheiten	2.063	2.146
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen	2.174	2.166
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (EUR Mio.)	9.611	8.937
	2014	2013
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA, EUR Mio.)	454,5	252,9 ¹⁾
Funds from Operations (FFO I, ohne Verkauf; EUR Mio.)	217,6	114,5 ¹⁾
Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung (EUR Mio.)	152,9	86,2 ¹⁾

¹⁾ GSW 2013 nur für einen Monat berücksichtigt

QUALITÄT UND DIALOG IM fokus

Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, gehört zu den wichtigsten Infrastrukturleistungen in einer Gesellschaft. Als eines der größten europäischen Immobilienunternehmen fokussiert sich die Deutsche Wohnen deshalb auf Qualität: Diese zeigt sich bei der professionellen Bewirtschaftung ihres Bestands sowie im Umgang mit Mitarbeitern und Mietern. Mit nachhaltigem Wachstum und Dialogbereitschaft sichern wir langfristig das Vertrauen unserer Anspruchsgruppen.

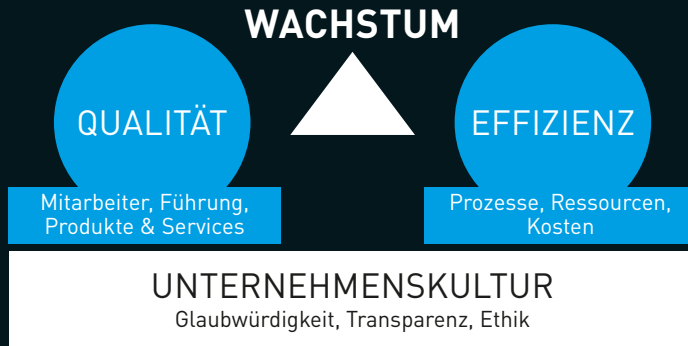
Die öffentliche und politische Aufmerksamkeit für das Thema Wohnen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Entwicklungen wie der demografische Wandel, Urbanisierung und eine zunehmende Vielfalt an Lebensentwürfen prägen den Markt weiterhin. Attraktive Städte wie Berlin und dynamische Regionen wie das Rhein-Main-Gebiet verzeichnen rasch wachsende Zuzugsraten. Aufgrund der mangelnden Neubautätigkeit wird es immer schwieriger, dort ausreichend und zugleich bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Zugleich bilden steigende Anforderungen des Klimaschutzes einen immer restriktiveren Rahmen für die Entwicklung des Immobilienportfolios – eine Situation, in der Politik und Wirtschaft im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung gemeinschaftlich Lösungen erarbeiten müssen.

Konstruktive Antworten bieten

Als gesellschaftlich verantwortungsbewusstes Immobilienunternehmen will die Deutsche Wohnen konstruktive Antworten bieten und dabei die konkreten Anforderungen ihrer verschiedenen Stakeholder berücksichtigen. Das heißt, für Mieter qualitativen und bezahlbaren Wohnraum sichern, für Aktionäre eine angemessene Rendite erzielen, für Mitarbeiter ein guter Arbeitgeber sowie für Politik und Gesellschaft ein konstruktiver und zukunftsorientierter Partner sein, der Umwelt- und Klimaschutz gewährleistet. Qualität in dem, was wir machen, und Effizienz in dem, wie wir das tun, sind die zentralen Merkmale des Rahmens, den wir uns für unser Wachstum gegeben haben – damit es im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung erfolgt. Die Basis dafür, dies verlässlich einzulösen, ist unsere Unternehmenskultur, deren wichtigste Pfeiler Glaubwürdigkeit, Transparenz und ethisches Handeln sind.

BAUSTEINE NACHHALTIGES WACHSTUM

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



Im Austausch mit Politik und Gesellschaft

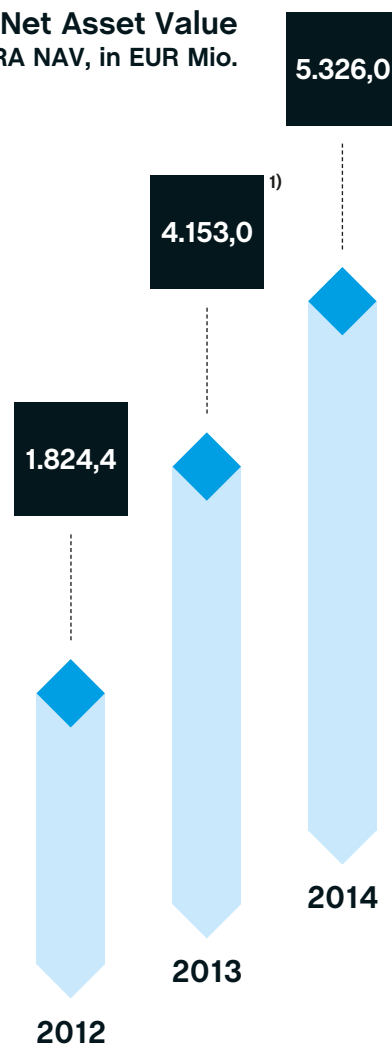
Als Akteur in einem gesellschaftlich sensiblen Feld bringt sich die Deutsche Wohnen verstärkt in den gesellschaftspolitischen Dialog ein. Mit unserer Expertise sind wir Ansprechpartner der Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene. Besonders relevante Themen, zu denen wir den Austausch mit Vertretern aus Politik, Nichtregierungsorganisationen und Mietern pflegen, sind Energie- und Klimaschutzvorgaben sowie die regulatorische Steuerung des Wohnungsmarktes.

Wir beteiligten uns im Berichtsjahr unter anderem an Diskussionen der Bundesfachkommissionen „Stadtentwicklung“ und „Steuern“ des Wirtschaftsrats der CDU sowie am „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ des Bundesbauministeriums. Mit unserer Teilnahme am ersten bundesweiten „Energiedialog 2014“ im Beisein von Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel brachten wir uns zum Thema Energiewende ein. Die Herausforderungen und Nachhaltigkeitsaktivitäten der Deutsche Wohnen stellte der Vorstandsvorsitzende Michael Zahn im Mai 2014 beim 10. Deutschen CSR-Forum auch einer breiteren Öffentlichkeit vor.

95%

Ziel der Bundesregierung ist es, den Ausstoß von klimaschädigenden Treibhausgasen bis zum Jahr 2050 um bis zu 95% zu reduzieren.

Net Asset Value EPRA NAV, in EUR Mio.



¹⁾ Änderung der Vorjahresangaben durch Änderung der Kaufpreisallokation (PPA) für die Erstkonsolidierung der GSW Immobilien AG rückwirkend per 30.11.2013

Handlungsfelder

Erstmals 2012 hat die Deutsche Wohnen eine Stakeholderbefragung durchgeführt und auf dieser Basis strategische Handlungsfelder formuliert, die mit Zielen hinterlegt wurden. Diese Handlungsfelder haben wir 2014 vor dem Hintergrund der Marktentwicklung, der steigenden gesellschaftlichen Anforderungen und des Unternehmenswachstums angepasst:

• Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Ein Wachstumskurs, eine wertsteigernde Portfoliostrategie mit Konzentration des Bestands auf Core⁺-Regionen, eine integrale 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 Karrieremöglichkeiten, 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 CO₂-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.

Balance

ZWISCHEN UMWELTSCHUTZ UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Mit der Umsetzung nachhaltiger Kriterien bei Modernisierungen und dem Neubau von Wohngebäuden leistet die Immobilienbranche messbare Beiträge zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung. Dabei weiterhin bezahlbaren Wohnraum anzubieten, ist für die Deutsche Wohnen ein besonderes Anliegen – aber auch eine Herausforderung.

Klimaschutz als gesellschaftliche Herausforderung

Immer mehr Menschen ziehen in die Städte – das ist ein seit Jahren ungebrochener Trend. Allein Berlin ist in den vergangenen vier Jahren jeweils um 40.000 Menschen angewachsen. Hinzu kommt: In der Hauptstadt waren gemäß jüngsten Erhebungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mehr als die Hälfte aller Wohnungen Single-Haushalte – Tendenz steigend. „Auch ist der Wunsch nach mehr Komfort und größeren Wohnungen für viele Mieter selbstverständlich. Dies alles erhöht den Druck auf den Wohnungsmarkt“, so Michael Zahn, Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen. In Deutschland wurde nach offiziellen Angaben im Jahr 2014 der Bau von knapp 285.000 Wohnungen genehmigt – 5,4% mehr als im Vorjahr. Nach einer Untersuchung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie ist das nicht genug: Jährlich müssten etwa 300.000 Wohnungen gebaut werden, um den steigenden Bedarf zu decken. Mehr Wohnraum und mehr Single-Haushalte führen jedoch zu höherem Energieverbrauch und somit zu einem klassischen „Rebound-Effekt“: Die Einspareffekte der energieeffizienteren Bestandsgebäude werden durch mehr Wohnfläche und gestiegene Ansprüche der Mieter zum Teil relativiert.



Lars Dormeyer,
Geschäftsführer der
Deutsche Wohnen Construction
and Facilities GmbH
„Mit der Novellierung der EEG-
Umlage müssen wir unsere
bisherigen Investitionspläne
neu bewerten.“

Fehlende Planungssicherheit erschwert Investitionen

Stets neue und noch dazu wechselnde gesetzliche Regelungen erschweren die Planungssicherheit für energetische Sanierungs- und Bauprojekte und hemmen die Investitionsbereitschaft der Immobilienbranche. Das im Jahr 2000 verabschiedete Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) kurbelte den Ausbau der regenerativen Energien in Deutschland an, indem es die bevorzugte Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Quellen garantierte. Um dies zu finanzieren, mussten alle Stromkunden eine Umlage auf den Strompreis zahlen, die sogenannte EEG-Umlage. Unter anderem waren die Erzeuger, die ihren Strom durch Photovoltaik- oder Kraft-Wärme-Kopplungs (KWK)-Anlagen vor Ort selbst produzierten und verbrauchten, von dieser Umlage befreit. Gerade in der dezentralen Stromerzeugung mittels KWK-Technologie sah die Deutsche Wohnen bisher großes Potenzial zur effektiven Emissionsminderung und zur Optimierung der Energieversorgung. Daher hatte die Deutsche Wohnen für die nächsten Jahre weitere KWK-Anlagen geplant. „Bei teils geringeren Kosten, wie beispielsweise durch den Einsatz und Betrieb von KWK-Anlagen, lassen sich vergleichsweise höhere CO₂-Einsparungen erreichen als bei einer umfassenden Sanierung der Gebäudehülle“, so Lars Dormeyer, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH. Nach der Novellierung des Gesetzes im Sommer 2014 haben sich die Rahmenbedingungen für den Anlagenbetrieb massiv geändert. So gilt die Befreiung von der EEG-Umlage nur noch für bestehende Anlagen und kleine Einzelproduzenten. Für die Deutsche Wohnen war dies Anlass, gemeinsam mit ihrem Partner, der GETEC aus Magdeburg, alle bisherigen Investitionspläne zur Installation von KWK-Anlagen neu zu beurteilen. „Zum einen bedeutet dies einen zusätzlichen Mehraufwand und zum anderen modellspezifisch weitere Kostenfaktoren, was im Ergebnis die Wirtschaftlichkeit dieses technologischen Ansatzes momentan infrage stellt“, erklärt Dormeyer.

Politik in der Verantwortung

Bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen und stabile Renditen für die Shareholder gewährleisten – das ist kein einfaches Unterfangen. Gilt es doch, den Spagat zwischen sozialen Ansprüchen und der Wirtschaftlichkeit der energetischen Sanierungsinvestitionen zu bewerkstelligen. Das Unternehmen sieht hier auch die Politik gefragt. „Wir möchten weiterhin bezahlbare Mieten und klimafreundliches Wohnen anbieten können, doch dafür benötigt die Immobilienbranche konstante gesetzliche Rahmenbedingungen, die uns Planungssicherheit verschaffen. Aber auch angemessene Grundstückspreise, eine zweckgebundene soziale Wohnraumsförderung und gezielte Fördermittel für die energetische Gebäudesanierung sind Voraussetzung, damit die Immobilienwirtschaft das Angebot des nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraums aufrechterhalten kann“, so Michael Zahn.

Vorausschauendes Sanieren für Kostensenkung

Die Deutsche Wohnen ist durch ihre Größe in einer guten Position. Mit fast 110.000 Wohnungen ist das Unternehmen in Berlin mittlerweile der größte private Vermieter. „Dadurch können wir unsere Fixkosten niedrig halten und auch beim Einkauf von Energie und Versicherungen, Bau- und Handwerkerleistungen günstigere Konditionen erzielen. Das geben wir natürlich an unsere Mieter weiter und leisten damit einen Beitrag, auch in Zukunft bezahlbares Wohnen zu ermöglichen“, so Michael Zahn. Auch die energetische Sanierung, zu der die Deutsche Wohnen gesetzlich verpflichtet ist, kann sich für die Mieter vorteilhaft auswirken. Zwar steigt die Kaltmiete, doch zugleich lässt sich die Warmmiete beträchtlich reduzieren. Eine Studie der Deutschen Energie-Agentur (dena) zeigt: Maßnahmen, die zu einem monatlichen Mietaufschlag von 82 Cent je m² führten, standen Einsparungen an den Energiekosten von rund 92 Cent je m² entgegen – und zwar bei einer Sanierung, die durchschnittlich 75% Energie einspart.

75%

Bei einer Sanierung, die
durchschnittlich 75% Energie
einspart, kompensieren die
ermöglichten Energieein-
sparungen von EUR 0,92 pro m²
und Monat einen Aufschlag
auf die Kaltmiete von EUR 0,82
pro Monat.

energie- sparen für die zukunft

Die globalen Klimaschutzziele stellen Länder und Unternehmen gleichermaßen vor große Herausforderungen. Schließlich gilt es, möglichst effektive und zugleich finanzierbare Maßnahmen zu realisieren. Auch Deutschland leistet einen ambitionierten Beitrag: Bis 2020 sollen die CO₂-Emissionen um 40 % gesenkt werden. Die Energieeinsparung im Immobilienbereich wird dabei zu einem wichtigen Hebel für den Klimaschutz, denn private Haushalte verbrauchen in Deutschland rund ein Viertel der Energie.

Die Deutsche Wohnen bewirtschaftet mit knapp 150.000 Einheiten eines der größten Immobilienportfolios in Deutschland. Ein Großteil des Bestands stammt aus der Zeit des florierenden Wohnungsbaus der Nachkriegszeit: Rund 60 % der Bestände sind älter als 50 Jahre. Viele Wohnanlagen wurden in den vergangenen Jahren bereits durch die Deutsche Wohnen saniert, andere verfügen noch über hohe Energiesparpotenziale, die sich zum Beispiel durch Wärmedämmung oder moderne Anlagentechnik heben lassen. Für diese komplexe Aufgabe haben wir innerhalb des Unternehmens professionelle Strukturen aufgesetzt, die von interdisziplinären Teams und erfahrenen Spezialisten getragen werden. Um die Energieeffizienz unserer Bestände weiter zu verbessern, haben wir für die kommenden vier Jahre ein Modernisierungsprogramm in Höhe von EUR 280 Mio. beschlossen.

Die energetische Analyse: systematisch und individuell

Im Sommer 2013 gründete die Deutsche Wohnen gemeinsam mit dem Energiedienstleister GETEC das Gemeinschaftsunternehmen G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH (G+D). Ihr Auftrag: Den Bestand systematisch und vollständig zu analysieren. Bundesweit hat das Unternehmen über 300 Anlagen der Deutsche Wohnen überprüft und bewertet, die restlichen folgen sukzessive. Zentrale Ansatzpunkte sind der Energieeinkauf, die Energieerzeugung sowie die Energieverteilung im Gebäude. Die umfangreichen Ergebnisse sind die Grundlage, um individuelle Versorgungskonzepte zu entwickeln. Das strategische Ziel: Ein nachhaltiges Energiekonzept für das Immobilienportfolio, anhand dessen die Energieeffizienz der Bestände deutlich gesteigert und Umweltauswirkungen wie der CO₂-Ausstoß reduziert werden.

Nachhaltige Energie- konzepte

19%

**Rund 28.500
Wohnungen**

und damit etwa 19% des Bestands der Deutsche Wohnen stehen unter Denkmalschutz. Bei energetischen Sanierungen gilt es, besonders komplexe Anforderungen zu berücksichtigen.

In Langenfeld bei Düsseldorf sank die CO₂-Emission durch den Einsatz moderner Kesselanlagen um 17%. Zusätzliche Einsparungen bringt das seit Frühjahr 2015 in Betrieb genommene Blockheizkraftwerk.

Individuelle Versorgungskonzepte

Noch während die Analyse des Bestands weiterlief, starteten im Februar 2014 schon die ersten Projekte zur Modernisierung der Energieanlagen. Einige sind bereits erfolgreich abgeschlossen – beispielsweise in Langenfeld bei Düsseldorf. 405 Mieteinheiten werden hier seit Frühjahr 2015 mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem Brennwertkessel als Lastreserve sowie einer optimierten Hydraulik- und Bestandskesselanlage versorgt. Als Energieträger dient Bioerdgas. Der große Vorteil von BHKWs: Sie funktionieren nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung und produzieren gleichermaßen Strom und Wärme. Ihr größtes Potenzial entfalten die kleinen Heizkraftwerke, wenn die Abwärme aus der Stromerzeugung wie in Langenfeld direkt am Entstehungsort als Heizwärme genutzt wird.

In der Rixdorfer Straße in Berlin-Neukölln hingegen erwiesen sich zwei Gaskesselanlagen mit insgesamt 1.300 kW thermischer Leistung als ideale Lösung für die dortige Heizzentrale. Zudem wurde das bisherige Heizsystem auf ein geschlossenes System mit automatischer Druckhaltung, Nachspeisung und Wasseraufbereitung umgestellt. „Für jedes Gebäude ermitteln wir die technischen Anforderungen, um ein maßgeschneidertes Versorgungskonzept zu entwickeln“, erklärt Christian Pfeuffer, Projektleiter Beschaffungs- und Teilnehmungsmanagement bei der Deutsche Wohnen. Sowohl in Langenfeld als auch in Berlin-Neukölln waren die Kessel für den Bedarf der Bestände überdimensioniert. Ihre Leistung wurde entsprechend angepasst und der Betrieb optimiert. Die zentrale Lösung für die Energieversorgung blieb aus Effizienzgründen bestehen.

360 kW elektrische und 389 kW thermische Leistung erzielt das BHKW in Langenfeld bei Düsseldorf.

360
389

Christian Pfeuffer,
Projektleiter Beschaffungs- und
Teilnehmungsmanagement

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen die Energieeffizienzklassen ihrer Bestände ausgewertet (ausgenommen denkmalgeschützte Immobilien und GSW-Portfolio): Knapp drei Viertel unserer Wohneinheiten liegen unter dem Durchschnittsverbrauch deutscher Wohngebäude von 160 kWh/m². Die Analyse soll im nächsten Jahr auf die GSW-Bestände ausgeweitet werden.

GEWERBLICHE WÄRMELIEFERUNG: VERSORGUNG DURCH DEN SPEZIALISTEN

Bei der sogenannten gewerblichen Wärmelieferung überträgt der Eigentümer einer Immobilie die Aufgaben der Energieversorgung an einen spezialisierten Dienstleister. Dieser liefert dann Wärme, Kälte, Strom oder Dampf und betreibt die zugehörigen Anlagen. Der Vorteil: Die Anlagen werden aus Effizienzgründen auf dem neuesten Stand gehalten. Gleichzeitig lassen sich die benötigten Ressourcen in großen Mengen und damit preiswerter beziehen. Bei der gewerblichen Wärmelieferung greift zudem die gesetzliche Regelung der sogenannten Warmmietenneutralität: Der Mieter zahlt nur die anfallenden Heizkosten – und diese dürfen im Vergleich nicht höher sein als vor der Umstellung.

30 Wärmeerzeugungsanlagen saniert die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH im Jahr 2015 in Beständen der Deutsche Wohnen. Das entspricht einer installierten Leistung von 19.421 kW und einer prognostizierten CO₂-Einsparung von 1.260 t pro Jahr.

30

Expertise in Sachen Energieeffizienz

Wie alt ist die Anlagentechnik? Steht das Gebäude unter Denkmalschutz? Ist in Kürze eine energetische Sanierung geplant? Welche Betriebskosten fallen bei einer Umstellung an? Bei der Analyse und Entscheidung für eine Sanierung oder Modernisierung zählt für die Deutsche Wohnen das Gesamtbild. Wird ein Gebäude energetisch saniert, verringert sich sein Energiebedarf. Das muss bei einer neuen Anlagentechnik natürlich einbezogen werden. „Wir stehen deshalb in engem Kontakt mit unseren Kollegen aus den zuständigen Abteilungen. In unserer langfristigen Wirtschaftsplanung betrachten wir ganzheitlich, welche Objekte in den nächsten Jahren saniert oder gedämmt werden. Wir stimmen die Maßnahmen aufeinander ab und passen den Bedarf und die Art der neuen Anlage entsprechend an“, so Pfeuffer.

Energiesparen weitergedacht

Viele Projekte sind bereits erfolgreich abgeschlossen, doch die Deutsche Wohnen will weitere Potenziale in ihren Beständen heben. Für 2015 hat sich das Unternehmen unter anderem das Ziel gesetzt, bundesweit 75 Kesselanlagen zu erneuern. So wird unter anderem die Energieversorgung von 890 Mieteinheiten am Imbrosweg in Berlin deutlich effizienter gestaltet. Auch im Heimchenweg in Frankfurt am Main mit 200 Mieteinheiten wird die Wärmeversorgung auf eine neue Technik umgestellt.

Während im Berichtsjahr bereits erste Projekte im Bestand der Deutsche Wohnen umgesetzt wurden, durchliefen auch die Wohneinheiten der 2013 übernommenen GSW die Analyse durch die G+D. „Wir nehmen unsere Neuzukäufe sehr genau unter die Lupe und betrachten ein umfangreiches Set an Kriterien. Oft entdecken wir große ökonomische und ökologische Einsparpotenziale“, erklärt Pfeuffer. Seit 2014 hat die Deutsche Wohnen zudem den Energieeinkauf deutschlandweit zentralisiert – auch so können Kosten deutlich gesenkt werden.

en detail

MODERNISIEREN MIT AUGEN- MASS

Die Deutsche Wohnen besitzt Immobilien unterschiedlichster Altersklassen: Erbaut am Anfang des 20. Jahrhunderts, über Gebäude aus den 1920er bis 1960er Jahren, die den Großteil ausmachen, bis hin zu Neubauten, die erst wenige Jahre alt sind. Bei Modernisierungen verfolgt das Unternehmen seit Jahren einen strategischen Ansatz: Die Maßnahmen dienen der nachhaltigen Wertentwicklung der Immobilien sowie einer verbesserten Energieeffizienz. Die transparente Information der Mieter ist dabei ein bedeutender Faktor.

**Indivi-
duell**

Treptow-Köpenick ist der größte und vielfältigste Bezirk Berlins: Der nördliche Teil ist geprägt von einem multikulturellen, großstädtischen Flair. Im Südosten befindet sich mit Parks, Wäldern und Seen die grüne Lunge der Stadt – das Naherholungsgebiet für viele Berliner. Hier liegen zwei Siedlungen aus den 1920er und 1930er Jahren: Baumschulenstraße und Rixdorfer Straße/Friedrich-List-Straße. Nach dem Kauf der Wohnanlagen im Jahr 2007 führte die Deutsche Wohnen eine genaue Analyse des Baubestands durch. „Damit wir den Zustand der Gebäude beurteilen können, haben wir eine standardisierte Vorgehensweise entwickelt und relevante Bauteile hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs bewertet. In Treptow-Köpenick haben wir auf dieser Basis für den Zeitraum 2014 bis 2016 Sanierungsarbeiten in Höhe von EUR 20 Mio. beschlossen“, erklärt Stefan Degen, Geschäftsführer der Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH.

Denkmalschutz versus energetische Sanierung

Für die Sanierung denkmalgeschützter Anlagen sind spezielle Vorgaben einzuhalten. Eine Außendämmung anzubringen, ist in den seltensten Fällen möglich – denn der Erhalt der historischen Fassade ist gewünscht und eine Dämmung überdeckt häufig schützenswerte Stuckornamente oder historische Fassaden. Bestandteil der Sanierungsarbeiten in der von den Architekten Walter Kaas und Arthur Poeschla erbauten Baumschulenstraße waren daher in erster Linie die Dachboden- und Kellerdeckendämmung sowie der Ersatz der einfachverglasten Fenster durch Isolierfenster. Da die Anlage in der Baumschulenstraße mit 629 Wohnungen groß ist und sich auch die Art und der Umfang der Sanierungen unterscheiden, geht die Deutsche Wohnen schrittweise vor. Momentan laufen an acht Gebäuden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. Die Deutsche Wohnen investiert rund EUR 15 Mio. in die Sanierung der Baumschulenstraße, 2016 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.

Energetisch sanieren nach Plan

Die Siedlung Rixdorfer Straße/Friedrich-List-Straße – erbaut vom Architekten Walter Kaas – steht nicht unter Denkmalschutz. Neben der Erneuerung wenig isolierter Fenster und der Dämmung des Daches und der Kellerdecken umfassen die Sanierungsarbeiten daher auch die Fassadendämmung. Die Maßnahmen in der Rixdorfer Straße wurden 2014 weitestgehend abgeschlossen. Das Investitionsvolumen für die Anlage – sie besteht aus 93 Wohneinheiten – belief sich auf etwas mehr als EUR 2 Mio. Das Ergebnis überzeugt: Je nach Gebäudeabschnitt werden der Primärenergiebedarf um 39 % bis 51 % und der Endenergiebedarf um 41 % bis 53 % gesenkt.

Die Friedrich-List-Straße umfasst insgesamt 215 Wohneinheiten. Für 2015 stehen noch für 48 Wohnungen Modernisierungen an. Etwa EUR 2,5 Mio. sind dafür veranschlagt. Ausstehend ist für die Treptower Siedlungen noch die Fertigstellung der Freiflächen. „Die Sanierung der Außenanlagen ist sozusagen ein Bonbon – die Mieter wird dies nichts kosten, aber die Maßnahme trägt trotzdem zur Steigerung der Wohnqualität bei“, so Lindow.



Stefan Degen,
Geschäftsführer der Deutsche Wohnen
Construction and Facilities GmbH

„Bereits seit vielen Jahren saniert die Deutsche Wohnen zielgerichtet im Bestand – darunter sind auch zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude. Von diesem Erfahrungsschatz profitieren wir. Wir binden unsere Partner sowie örtliche Behörden frühzeitig und aktiv in die Projekte mit ein und versuchen dadurch gute und schnelle Prozesse zu schaffen.“



Angela Lindow,
Teamleiterin Technisches
Projektmanagement

„Bei Sanierungen achten wir darauf, dass der individuelle Charakter der Gebäude erhalten bleibt. Das gilt besonders für unsere denkmalgeschützten Bestände. Wenn wir eine historische Wohnanlage nach modernen Umweltstandards ausstatten und der Energieverbrauch sinkt, profitieren alle Seiten davon.“

Information schafft Vertrauen

Über bevorstehende Modernisierungsmaßnahmen informiert die Deutsche Wohnen ihre Mieter bereits Wochen im Voraus. Viele Anwohner zeigen sich zunächst eher skeptisch und befürchten Baulärm oder Mehrkosten. In offenen Gesprächen können die Bedenken jedoch häufig relativiert werden.

Wie wichtig die Erläuterung der gesetzlichen Vorschriften und der mittelfristigen Effekte der Baumaßnahmen für die Akzeptanz in den Wohnanlagen ist, erläutert Angela Lindow: „In der Rixdorfer Straße haben wir bei der Modernisierung auch größere Fassadenflächen einbezogen. Nun sieht die Energieeinsparverordnung vor, dass bei einer Bearbeitung von mehr als 10% einer Fassade auch eine Wärmedämmung anzubringen ist. Diesen Hintergrund erklären wir unseren Mietern natürlich ganz genau.“ Die meisten Bewohner konnten dies nachvollziehen, es gab aber durchaus auch kritische Einwände und Widerstände.

Besonders wichtig ist der Deutsche Wohnen daher, ihre Mieter über die gesetzlichen Anforderungen hinaus über alle anfallenden Arbeiten zu informieren. „Wir nehmen die Informationspflicht sehr ernst und bemühen uns um eine möglichst detaillierte Aufklärung. Verständnis schafft Vertrauen“, ist Degen überzeugt. Je nach Sanierungsprojekt geht die Deutsche Wohnen dabei unterschiedlich vor. Wird beispielsweise ausschließlich eine Fassadenämmung vorgenommen, werden die Mieter schriftlich und häufig zusätzlich durch Informationsveranstaltungen informiert.



Fingerspitzengefühl von Vorteil

Besonderes Einfühlungsvermögen ist gefragt, wenn die Modernisierungsarbeiten so eingreifend sind, dass die Mieter für einige Wochen anderweitig untergebracht werden müssen. „Wir besuchen in diesem Fall die Mieter einzeln vor Baubeginn und finden ganz individuelle Lösungen“, erklärt Lindow. „Einem älteren pflegebedürftigen Herrn suchen wir natürlich eine Unterkunft, in der seine Betreuung gewährleistet ist. Auch der Hund darf mit – wenn vorhanden“, so Lutz Reichert, zuständig für den Bereich Mietenentwicklung und -steuerung bei der Deutsche Wohnen Management GmbH. Häufig haben die Mieter in Eigenregie Neuerungen in der Wohnung vorgenommen. Die Deutsche Wohnen versucht auch hier, adäquate Lösungen zu finden – damit die neue Einbauküche bestehen bleiben kann.

140

Die Sanierungsmaßnahmen in der Rixdorfer Straße bewirken eine jährliche Reduktion von 140 t CO₂-Emissionen.

Kosten im Blick

„Wir sind sehr darauf bedacht, dass die Mietkosten nach der Sanierung für unsere Mieter bezahlbar bleiben“, erklärt Lutz Reichert. Als Faustregel gilt: Maximal ein Drittel des Einkommens soll für die Gesamtmiete verwendet werden. Die Deutsche Wohnen versucht daher, sozialverträgliche Lösungen zu finden und geht auf Einzelfälle ein. „Wir möchten, dass ein Rentner, der seit 40 Jahren in seiner Wohnung lebt, auch nach der Sanierung dort bleiben kann“, so Reichert.

Orts- termin

Für die Besuche der Mieter im Vorfeld eines Modernisierungsprojekts gibt es bei der Deutsche Wohnen ein Expertenteam aus fünf Mitarbeitern mit kaufmännischem Background. Jeder Kollege vor Ort besucht am Tag sechs bis acht Mietparteien. „Mehr funktioniert nicht. Wir wollen uns ja Zeit für die einzelnen Mieter nehmen“, erläutert Reichert. Neben einem kaufmännischen Sachverständigen ist auch jeweils ein Techniker vor Ort. Zusätzlich zu organisatorischen und finanziellen Fragen können so auch Unklarheiten bezüglich der technischen Umsetzung besprochen werden.

70%

Schon heute liegen für 70% der Neubauwohnungen Mietanfragen vor.

NACH- HALTIGER NEUBAU MIT TRADITION

In Potsdam-Babelsberg führt die Deutsche Wohnen erstmals seit 20 Jahren wieder ein Neubauprojekt durch. Gut integriert und angegliedert an die bereits bestehende Eisenbahnerwohnanlage aus dem Jahr 1928, die gerade saniert wird. Architektonisch aufeinander abgestimmt, entstehen hier zusätzlich 103 neue Mietwohnungen. Das gesamte Neubauprojekt orientiert sich am Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Anhand von 36 Kriterien, die die Themenfelder Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort umfassen, bewertet es die nachhaltige Gesamtleistung der Gebäude.

Der Neubau erfüllt den Energiestandard KfW 70, damit liegt der Primärenergieverbrauch 30% niedriger als bei einem vergleichbaren Neubau. Entsprechend den DGNB-Kriterien wurde auch auf den Einsatz umweltfreundlicher Materialien geachtet. Zur Isolation des Daches sowie zwischen den leichten Trennwänden wurden baubiologisch unbedenkliche Holzfaserdämmstoffe eingesetzt. Statt herkömmlicher Fliesen fanden wiederverwertbare zertifizierte Cradle to Cradle®-Fliesen Anwendung.

Attraktives Wohnen in jeder Lebensphase

Nachhaltiges Bauen bedeutet auch, die Gebäude für zukünftige Generationen und unterschiedlichste Bewohner ansprechend zu gestalten. Voraussetzungen hierfür sind eine ansprechende Architektur, aber auch flexible Nutzungsmöglichkeiten: Durch eine leicht einbaubare Wand können die Wohnungen mitwachsen und an verschiedene Lebensmodelle und -formen angepasst werden. Drei Häuser besitzen zudem Aufzüge und 23 Wohnungen sind barrierefrei gestaltet, sodass auch Senioren und Menschen mit Behinderungen in den oberen Etagen wohnen können.

Die Deutsche Wohnen sieht sich in ihrem Entschluss, den Neubau zu realisieren, bestätigt: Schon heute liegen für 70% der Wohnungen Mietanfragen vor. Aufgrund der guten Zusammenarbeit aller Beteiligten und der daraus resultierenden hohen Prozessqualität können die ersten Mieter früher als erwartet bereits Ende 2015 den Neubau beziehen.

neue strukturen für zufriedene mitarbeiter

Der respektvolle
Umgang prägt unsere
Unternehmenskultur.



**Beliebter
Arbeit-
geber**

784

Mitarbeiter

Die Mehrheit der Mitarbeiter der Deutsche Wohnen ist zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrem Arbeitgeber. Das ist das Ergebnis einer Mitarbeiterumfrage in 2014.

Unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit basiert zu einem großen Teil auf der qualifizierten und engagierten Arbeit unserer Mitarbeiter. In ihre Entwicklung investieren wir mit einem umfangreichen Weiterbildungsangebot, gezielten Qualifikationsmaßnahmen und einer umfassenden Ausbildung. Zusätzlich sorgen wir für einen gesunden Arbeitsplatz und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Das Engagement zahlt sich aus: In einer 2014 erstmals durchgeführten Mitarbeiterbefragung zeigten sich 76% der Mitarbeiter mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeber zufrieden bis sehr zufrieden.

Vor einigen Monaten stapelten sich in der Berliner Hauptniederlassung noch Umzugskisten in den Fluren. Durch das starke Mitarbeiterwachstum bei der Deutsche Wohnen waren räumliche Veränderungen nötig. Einige Mitarbeiter zogen in einen sanierten Altbau in unmittelbarer Nähe zur Hauptniederlassung, andere wechselten nur das Stockwerk. Mit der Integration der GSW hat die Deutsche Wohnen auch ihr Personalmanagement ausgebaut und strategisch weiterentwickelt. Die Professionalisierung von Leistungen und Strukturen im Bereich Human Resources bildete dafür die Basis.

Transparente Vergütungsstrukturen

Eine bedeutende Neuerung ist die Entwicklung einheitlicher Standards für eine leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur. „Wir haben für sämtliche Tätigkeiten in den einzelnen Unternehmen der Deutsche Wohnen Gruppe einen Marktvergleich durchgeführt. Darauf und auf Branchen-Tarifverträgen basierend haben wir vier Gehaltsebenen definiert“, erklärt Jens Koglin, Leiter Human Resources bei der Deutsche Wohnen AG. Die Eingruppierung der Angestellten erfolgt auf Grundlage ihrer Tätigkeit und Qualifikation. Jährlich werden die individuellen Gehälter mit den aktualisierten Gehaltsspannen abgeglichen und aufgrund einer Leistungsbewertung gegebenenfalls angepasst. „Vergütung nach klaren Grundsätzen und nicht auf Verhandlungsbasis – das schafft Vertrauen in das Unternehmen und passt in unsere Unternehmenskultur“, so Koglin. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung konnte die Deutsche Wohnen im Jahr 2014 zudem eine Sonderprämie in Höhe von EUR 2 Mio. an ihre Mitarbeiter ausschütten.

76%

der Angestellten sind sehr stolz oder stolz, für die Deutsche Wohnen zu arbeiten.

77%

der Angestellten identifizieren sich sehr stark oder stark mit der Deutsche Wohnen.

A

ttraktiver Arbeitgeber

Die Deutsche Wohnen führte im April 2014 eine Mitarbeiterbefragung durch, um ein Meinungsbild ihrer Beschäftigten zu erhalten. Die Bilanz ist überwiegend positiv: „Unsere Mitarbeiter sind stolz darauf, bei der Deutsche Wohnen zu arbeiten. Die Größe des Unternehmens und die daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten machen uns als Arbeitgeber besonders interessant“, erklärt Koglin.

Flache Hierarchien machen es den Mitarbeitern zudem möglich, sich aktiv einzubringen – das motiviert und bewirkt eine positive Einstellung zum Unternehmen. Ein gutes Miteinander und der respektvolle Umgang im Team sind Bestandteil der Unternehmenskultur. Mehr als 80% schätzen daher die Zusammenarbeit in ihrer Abteilung als sehr gut bzw. gut ein. Auch mit dem Verhalten der Vorgesetzten sind die Angestellten zufrieden. Knapp 80% der Mitarbeiter fühlen sich durch den Abteilungsleiter ausreichend unterstützt. Das Unternehmen analysierte auch Themen, die weiter hinterfragt, geprüft und verbessert werden müssen. So schätzen 82% der Mitarbeiter die Arbeitsbelastung als sehr hoch bzw. hoch ein. Die Deutsche Wohnen hat daraufhin eine genaue Analyse der Mehrarbeitsstunden durchgeführt und mit einer schnelleren Wiederbesetzung freier Stellen reagiert.

Führungskräfte strukturiert begleiten

Führungskräfte stehen stellvertretend für die Unternehmenskultur, erkennen Potenziale der Mitarbeiter und wissen, wie Talente gefördert werden. „Wir wollen unsere Führungskräfte in ihrer Rolle als Veränderungstreiber und Multiplikatoren durch gezielte Weiterentwicklungsmaßnahmen stärken“, führt Koglin an. 2014 hat die Deutsche Wohnen deshalb ein Entwicklungskonzept für Führungskräfte erarbeitet und auch die Systematik der Mitarbeitergespräche weiterentwickelt. Ab 2015 werden sie flächendeckend auf allen Ebenen geführt, denn die Deutsche Wohnen legt Wert auf eine zielgerichtete und qualitative Personalentwicklung. Diese erreichen wir durch die regelmäßige und strukturierte Aufnahme des Entwicklungsbedarfs unserer Mitarbeiter.

48%

top quote

> 48% der Führungskräfte bei der Deutsche Wohnen sind weiblich.

ENTSPANNT IN DIE ELTERNZEIT

„Ich habe mich relativ kurzfristig entschlossen, in Elternzeit zu gehen – dass mir dies dann so schnell und unbürokratisch ermöglicht wurde, hat mich doch überrascht“, lacht Eike-Johannes Hoff, Referent für Legal/Compliance bei der Deutsche Wohnen. „Nach dem Gespräch mit meinen Vorgesetzten haben wir uns rasch auf den 11. und 12. Lebensmonat meiner Tochter geeinigt“, erklärt Hoff. Eine Lösung, die für beide Seiten gut passte – einige Projekte konnten noch abgeschlossen werden, für andere ließ sich adäquate Vertretung organisieren. „Ich wurde von allen Seiten unterstützt – die Kollegen, Vorgesetzten und auch die Personalabteilung haben meinen Entschluss positiv aufgenommen und die Umsetzung verlief reibungslos.“ Ähnlich gut klappte auch der Wiedereinstieg ins Berufsleben nach der zweimonatigen Auszeit. „Nach zwei Wochen Einarbeitungszeit war es so, als wäre ich nie weg gewesen“, so Hoff.



**Dr. Eike-Johannes Hoff,
Referent für Legal/Compliance**
„Nach zwei Wochen Einarbeitungszeit war es so, als wäre ich nie weg gewesen.“

Familienfreundliche Arbeitsbedingungen

Wie vereinbart man Beruf und Familie? Wie geht es weiter nach der Elternzeit? Die Deutsche Wohnen möchte durch das Angebot flexibler Arbeitszeit- und intelligenter Teilzeitmodelle jungen Eltern den Wiedereinstieg in das Berufsleben erleichtern. Arbeitende Mütter oder Väter sollen so bei der herausfordernden Aufgabe unterstützt werden, Beruf und Familie in Einklang zu bringen. Im Jahr 2010 wurden an den Standorten Berlin und Frankfurt am Main Eltern-Kind-Zimmer eingerichtet, um Kinder in den Ferien oder an Projekttagen für kurze Zeit im Büro zu betreuen. Wertschätzung für Familien zeigt die Deutsche Wohnen auch mit ihren Zusatzleistungen: Bei der Geburt eines Kindes oder Heirat erhalten die Mitarbeiter einen Gutschein im Wert von EUR 250.

**Im Eltern-Kind-Zimmer
ist auch eine kurzfristige
Betreuung der Kinder
vor Ort möglich.**



**Bereit
für die
Zukunft**



**Ausbildungs-
beauftragte sowie
ein Rotations-
programm
fördern unseren
Nachwuchs.**

**auf den
anfang
kommt
es an**

> engagierte Ausbildung

Kernstück Ausbildung

Um langfristig Fachkräfte zu entwickeln, bildet die Deutsche Wohnen zum einen Immobilienkaufleute aus. Zum anderen bietet das Unternehmen den dualen Bachelor-Studiengang BWL/Immobilienwirtschaft an, der die Studierenden darauf vorbereitet, Managementaufgaben in allen Teilbereichen der Immobilienbranche zu übernehmen.

Neu im Ausbildungsprogramm ist der duale Studiengang Technisches Facility Management, der mit dem Titel Bachelor of Engineering abschließt und sich mit der Planung, Realisierung und Bewirtschaftung von Liegenschaften und Einrichtungen beschäftigt.

Die Deutsche Wohnen bietet nicht nur eine breite Palette an Ausbildungsmöglichkeiten an; sie kümmert sich auch besonders um ihren Nachwuchs. „Neben den fachlichen Ansprechpartnern stehen unseren Auszubildenden auch Ausbildungsbeauftragte zur Verfügung“, erklärt Koglin. Ein Rotations- und Austauschprogramm sorgt dafür, dass alle Auszubildenden Einblicke in diverse Arbeitsbereiche und Arbeitsstandorte bekommen. Eine besondere Form der Unterstützung lässt die Deutsche Wohnen ihrem Nachwuchs vor den Prüfungen zukommen: „Am Ende der Ausbildung kommen tageweise Referenten ins Haus und bereiten die Jugendlichen zielgerichtet auf ihre Abschlussprüfung vor“, berichtet Koglin. Das Engagement zahlt sich aus: Die Übernahmequote nach der Ausbildung lag 2014 bei 100%.

Gesundheit zählt

Mit einem Bonussystem für sportliche Aktivitäten, Vergünstigungen bei Trainingsanbietern und regelmäßigen Gesundheitstagen fördert die Deutsche Wohnen eine gesunde Lebensweise. Gemeinschaftliche Aktionen wie die Teilnahme am „JLL Cup – Charity Football Event“ oder Velothon in Berlin runden das Angebot ab und dienen der Teambildung. In Kooperation mit der Siemens-Betriebskrankenkasse (SBK) ermöglichte die Deutsche Wohnen ihren Mitarbeitern im Jahr 2014 erneut die Durchführung einer Herzratenvariabilitätsmessung (kurz: HRV-Messung) – ein Gesundheitscheck, der Gefährdungen früh aufzeigt, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.



Jens Koglin,
Leiter Human Resources
„Viele der ehemaligen Auszubildenden sind heute in Führungspositionen tätig.“

DUALE STUDIENGÄNGE – WAS SIND DIE VORTEILE?

Studien- und Praxisphasen wechseln sich im ca. dreimonatigen Rhythmus ab. Während der gesamten Ausbildungszeit sind die Studierenden bei der Deutsche Wohnen angestellt und erhalten eine entsprechende Ausbildungsvergütung. Dieses Modell verbindet das Beste aus Ausbildung und Studium: Berufserfahrung schon während des Studiums erlangen, gleichzeitig die nötige Theorie vermittelt bekommen. So werden junge Leute zu Profis auf ihrem Gebiet – und dafür noch fair bezahlt.

100%

> war die Übernahmequote nach der Ausbildung in 2014.

zuhause!

AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Die Deutsche Wohnen engagiert sich für eine lebendige Nachbarschaft und fördert soziale und kulturelle Begegnungen. Neben Freizeitangeboten und Mitmach-Aktionen für Kinder, Jugendliche und Familien können sich Bewohner auch aktiv an Gestaltungsprozessen in ihrem Quartier einbringen.

Künstlerische Interventionen in der Gropiusstadt

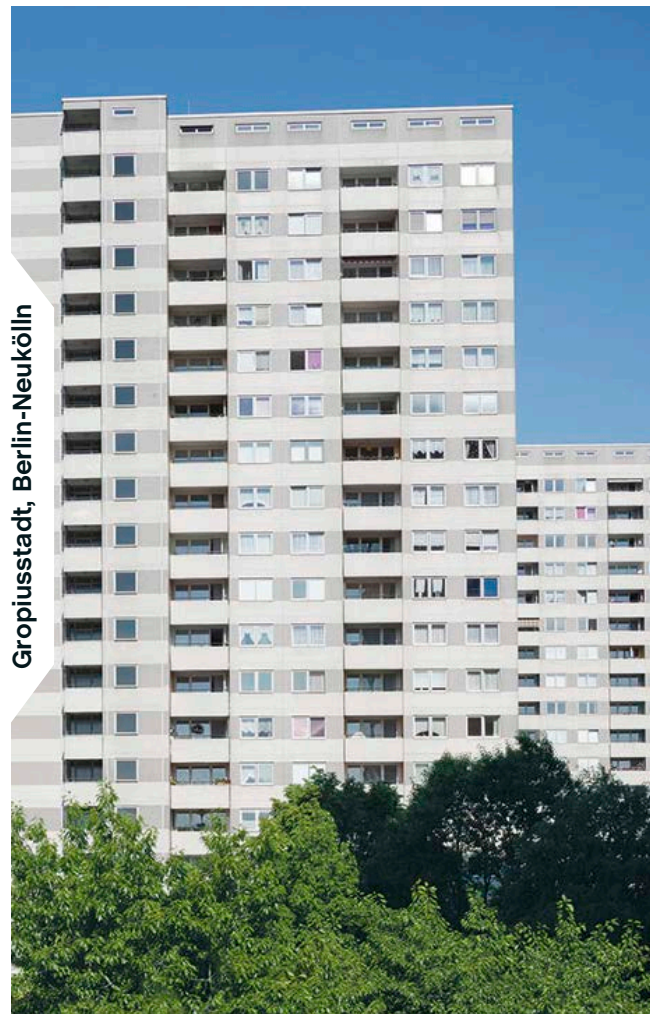
Die Gropiusstadt in Berlin-Neukölln besitzt nicht den besten Ruf – zu Unrecht, finden viele der 35.000 Menschen, die hier Lebensmittelpunkt und Heimat gefunden haben. Studierende der Technischen Universität Berlin initiierten deshalb die „Akademie einer neuen Gropiusstadt“ mit verschiedenen Vorhaben, darunter das von der Deutsche Wohnen geförderte Projekt „Nachbars Gärten“. Gemeinsam mit Anwohnern erarbeiteten sie Pläne zur Aufwertung von Frei- und Grünflächen, damit diese wieder wahrgenommen und genutzt werden. Im Sommer 2014 „vergoldeten“ die Studierenden zusammen mit zahlreichen Bewohnern eine 150 m² große Pflasterfläche des Lipschitzplatzes mit einer Kupfer-Zink-Legierung. Zudem pflanzten sie Haselnuss-, Walnuss- und Mandelbäume. Baumpaten tragen Sorge, dass die Pflanzen genügend Wasser bekommen – für eine ertragreiche Ernte im Herbst. Künstlerisch gestaltete Skulpturen des Bildhauers Alex Gross, drei Sitzsteine in Form einer Haselnuss, Walnuss und einer Mandel, laden zum Verweilen unter den Bäumen ein.

In Holz und Farbe

Engagiert ist die Deutsche Wohnen auch in der Hufeisensiedlung, die den Status als UNESCO-Weltkultur-erbe trägt und als eines der ersten Projekte des sozialen Wohnungsbaus gilt. Hier unterstützt das Unternehmen das Projekt „werkstatt denkmal“, das vom Verein „Denk mal an Berlin e.V.“ in Zusammenarbeit mit Berliner Bezirksmuseen durchgeführt wird. „Denkmalschutz ist spannend. Daher wollen wir auch Kinder und Jugendliche für die Ideen und Visionen früherer Architekten begeistern“, erklärt Manuela Damianakis, Leiterin Unternehmenskommunikation der Deutsche Wohnen. In einer Projektwoche konnten die Schüler des nahe gelegenen Albert-Einstein-Gymnasiums Wissenswertes zur Geschichte der Hufeisensiedlung und dem Denkmalschutz erfahren. Das Motto lautete „Farbe“ – besonderes Augenmerk lag daher auf der innovativen Farbachitektur der von Bruno Taut erbauten Siedlung: Häuserfassaden in Ochsenblutrot sowie bunt gestaltete Eingangsbereiche und Türen. Nicht ohne Stolz blickten die Schüler am Ende der Woche auf ihre Abschlussarbeit: die Hufeisensiedlung in Miniaturformat – aus Holz nachgebaut und mit selbst gemischten Farben bemalt. Ein Filmteam der DEKRA Hochschule begleitete die Projektwoche und drehte darüber den Kurzfilm „Denk mal in Farbe“.

Der andere Winterspaß

Was tun mit den Kindern, wenn die Spielplätze vereist sind, es regnet oder stürmt? Von November bis März verwandeln sich die Turnhallen dreier Grundschulen in Berlin-Spandau jeden Sonntag in Winterspielplätze. Das „Netzwerk Gesundheitsförderung und Präventionsmedizin im Kindes- und Jugendalter“ hat das Projekt vor einigen Jahren ins Leben gerufen. Statt Klettergerüst, Schaukel und Sandkasten sorgen Schwebebalken, Matten und Bänke für Bewegung. Dabei geht es nicht nur um Spiel und Spaß, sondern auch um Koordinationsfähigkeit, Beweglichkeit und Körpergefühl. „Das Angebot kommt sehr gut an. Wir haben uns daher entschlossen, das Projekt zu unterstützen und zwei weitere Übungsleiter zu finanzieren“, so Manuela Damianakis.



Gropiusstadt, Berlin-Neukölln



Winterspielplätze sorgen auch bei schlechtem Wetter für Spaß und Bewegung.

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Deutsche Wohnen Gruppe

		2014	2013
ÖKONOMIE			
Wohneinheiten ¹⁾		147.105	150.219
Gewerbeeinheiten ¹⁾		2.063	2.146
Plätze Pflege und Betreutes Wohnen ¹⁾		2.174	2.166
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	EUR Mio.	505,8	292,3
Ergebnis aus Verkauf	EUR Mio.	52,4	23,0
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	EUR Mio.	16,3	13,2
Funds from Operations (FFO I, ohne Verkauf)	EUR Mio.	217,6	114,5 ²⁾
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	EUR Mio.	454,5	252,9 ²⁾
Marktkapitalisierung ¹⁾	EUR Mrd.	5,8	4,0
UMWELT³⁾			
Verwaltungs- und Pflegestandorte			
Energieverbrauch pro m ² Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF® ⁴⁾	MWh	0,16	0,21
KATHARINENHOF® ⁵⁾	MWh	0,14	0,21
Wasserverbrauch pro m ² Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF® ⁶⁾	m ³	0,29	0,29
KATHARINENHOF® ⁷⁾	m ³	0,97	1,02
CO ₂ -Emissionen-Äquivalente pro m ² Nutzfläche			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF® ⁸⁾	t CO ₂ eq	0,020	0,024
KATHARINENHOF® ⁹⁾	t CO ₂ eq	0,024	0,066
Vermieteter Bestand			
Energieverbrauch pro m ² Wohnfläche ¹⁰⁾	MWh	0,11	0,16
Wasserverbrauch pro m ² Wohnfläche ¹⁰⁾	m ³	1,24	1,20
CO ₂ -Emissionen-Äquivalente pro m ² Wohnfläche ¹¹⁾	t CO ₂ eq	0,024	0,043
Hausstrombedarf vermieteter Bestand ¹²⁾	MWh	30.940	15.021
SOZIALES¹³⁾			
Anzahl Mitarbeiter ¹³⁾			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®		784	477
KATHARINENHOF®		1.435	1.400
Anteil Frauen			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	%	76,3	75,8
KATHARINENHOF®	%	66,6	62,7
Anteil Frauen in Führungspositionen			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	%	81,5	80,2
KATHARINENHOF®	%	59,1	59,5
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	%	48,2	46,3
KATHARINENHOF®	%	74,4	73,7
Ausbildungsquote ¹⁴⁾			
Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	%	5,5	5,6
KATHARINENHOF®	%	6,9	7,7
Personalaufwand, Deutsche Wohnen exkl. KATHARINENHOF®	EUR Mio.	56,9	31,8 ¹⁵⁾

¹⁾ Stichtagsangaben per 31.12.2014/2013

²⁾ GSW 2013 nur für Dezember berücksichtigt

³⁾ Daten 2013 exkl. GSW

⁴⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 für Erdgas, Strom, Fernwärme aus bis zu 85% der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit bis zu 69% der genutzten Fläche. Transportdaten für alle Standorte

⁵⁾ Verbrauchsdaten Erdgas, Transport und Strom 2013 von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten)

⁶⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 aus 75% der genutzten Fläche gegenüber 2014 mit 51% der genutzten Fläche

⁷⁾ Verbrauchsdaten 2013 von einer Pflegeeinrichtung mit 120 Pflegeplätzen gegenüber 2014 von fünf Standorten mit 550 Pflegeplätzen (von insgesamt 21 Standorten)

⁸⁾ 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

⁹⁾ 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

¹⁰⁾ Pilotprojekt: Verbrauchsdaten 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) aus acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber 2014 aus 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m² Wohnfläche

¹¹⁾ Pilotprojekt: Aus Verbrauchsdaten 2013 (inkl. Mieterverbräuchen) von acht Mietobjekten in Berlin mit insgesamt 975 Wohneinheiten und rund 52.500 m² Wohnfläche gegenüber 2014 von 21 Mietobjekten mit insgesamt 2.429 Wohneinheiten und rund 137.000 m² Wohnfläche errechnet

¹²⁾ Daten nicht direkt vergleichbar: Verbrauchsdaten 2013 für rund 78.000 Wohneinheiten und 2014 für rund 140.000 Wohneinheiten

¹³⁾ Exkl. Auszubildende

¹⁴⁾ Daten 2013 aufgrund neuer Berechnungsgrundlage angepasst

¹⁵⁾ GSW und Facilita für Dezember 2013 berücksichtigt

KONTAKT

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

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
Deutsche Wohnen AG

Design und Umsetzung

HGB Hamburger Geschäftsberichte GmbH & Co. KG,
Hamburg

Bildnachweis

Andreas Pohlmann, München
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr
Karoline Wolf, Potsdam
Fotolia
Plainpicture

Reproduktion

PX2@ Medien GmbH & Co. KG, Hamburg

Druck

Hartung Druck + Medien GmbH, Hamburg



Dieses Nachhaltigkeitsmagazin liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung. Dort ist auch unser Nachhaltigkeitsbericht 2014

zu finden, der ausführliche Informationen zu unserer ökologischen und gesellschaftlichen Leistung bietet und nach den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI) erstellt wurde.

DEUTSCHE WOHNEN AG

Firmensitz

Pfaffenwiese 300

65929 Frankfurt am Main

Büro Berlin

Mecklenburgische Straße 57

14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0

Telefax 030 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com

www.deutsche-wohnen.com