

Nachhaltigkeitsbericht 2020

# Für Menschen. Für morgen.





# Für Menschen. Für morgen.

„Das Morgen im Blick“ – darum geht es bei unserem heutigen Handeln. So leitet die Verantwortung für die Zukunft unsere gegenwärtigen Entscheidungen für unsere Mitarbeiter:innen, unsere Mieter:innen, unsere Immobilien und den Klimaschutz. Nachhaltigkeit heißt für uns auch, die vielfältigen Bedürfnisse aller Generationen in der Gesellschaft zu berücksichtigen. Wir wollen gutes Wohnen und ein Miteinander ermöglichen, das die Zufriedenheit der Menschen und eine intakte Umwelt in den Mittelpunkt stellt. Dafür setzen wir uns ein – und das zeigen wir in diesem Bericht.

## ÜBER DIESEN BERICHT

Die Deutsche Wohnen SE veröffentlicht hiermit ihren neunten Nachhaltigkeitsbericht nach dem globalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI). Er beschreibt unser Verständnis von Nachhaltigkeit und legt relevante Informationen zu unseren Nachhaltigkeitsleistungen offen. Zudem haben wir wichtige Kennzahlen und entsprechende Vergleichsdaten zusammengestellt. Im Sinne einer umfassenden, transparenten Kommunikation richten wir unseren Bericht an unsere Kund:innen (Mieter:innen und Käufer:innen), Mitarbeiter:innen, Investor:innen und Analyst:innen, Geschäftspartner:innen, Journalist:innen, Verbände, Politik und Verwaltungsbehörden sowie an alle weiteren interessierten Gruppen. Der Nachhaltigkeitsbericht der Deutsche Wohnen SE erscheint jährlich in deutscher und englischer Sprache und wird als Online-PDF auf unserer Internetseite zur Verfügung gestellt. In unserer Kommunikation bemühen wir uns, die Diversität in unserem Unternehmen und in der Gesellschaft besser abzubilden. Wir setzen uns daher gezielt für die Verwendung von gendersensibler Sprache ein.

## Berichtszeitraum und -grenzen

Der vorliegende Bericht umfasst Informationen zur Deutsche Wohnen Gruppe inklusive des Segments Pflege/Betreutes Wohnen (KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH und die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH). Die Tochtergesellschaft ISARIA München Projektentwicklungs GmbH ist aufgrund einer nicht ausreichenden Datenbasis nicht in den Bericht einbezogen. Die enthaltenen Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2020 (1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020). Sofern relevant werden auch Entwicklungen und Informationen bis zum Redaktionsschluss am 31. März 2021 dargestellt. Die Schwerpunktthemen des Berichts ergeben sich aus einer im Berichtsjahr gemäß den GRI-Standards aktualisierten Wesentlichkeitsanalyse.

## Berichtsstandards

Seit 2013 berichten wir nach den weltweit anerkannten GRI-Standards über unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sowie ökonomische, ökologische und gesellschaftliche Indikatoren. Im Anhang des Berichts befindet sich der GRI-Inhaltsindex. Die jeweiligen Standardangaben sind an den entsprechenden Textstellen gekennzeichnet. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option ‚Kern‘ erstellt.

Darüber hinaus bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und erfüllen die Anforderungen der branchenspezifischen Ergänzung für die Wohnungswirtschaft. Unsere DNK-Entsprechenserklärung ist in der Datenbank des DNK unter [www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de](http://www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de) veröffentlicht.

## Nichtfinanzielle Erklärung

Als Bestandteil unseres Geschäftsberichts 2020 haben wir am 25. März 2020 unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung zur Ergänzung unserer Lageberichterstattung um Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange sowie Korruptionsprävention und die Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen veröffentlicht. Damit erfüllen wir das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz (CSR-RUG), welches 2017 in Deutschland in Kraft getreten ist. Die Nichtfinanzielle Erklärung ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG einer Prüfung nach §§ 315 b und 315 c Handelsgesetzbuch (HGB) i. V. m. §§ 289 c bis 289 e unterzogen worden. Sie finden unsere Nichtfinanzielle Konzernklärung im Geschäftsbericht 2020 auf Seite 116 ff.

## Einführender Teil

- 2 Vorwort des Vorstands
- 4 Das ist die Deutsche Wohnen: Geschäftsmodell und Konzernstruktur

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

- 8 Aktuelle und künftige Herausforderungen engagiert meistern
- 18 Strategische Weichen stellen
- 23 Vertrauensvoller und enger Dialog mit unseren Stakeholdern
- 28 Wirtschaftliche Stabilität sichert nachhaltige Zukunft
- 29 Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption
- 33 Datenschutz und Datensicherheit durchgängig gewährleisten

### Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

- 38 Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten
- 39 Zufriedenheit unserer Kund:innen im Mittelpunkt
- 50 Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen im Fokus
- 52 Attraktive Wohn- und Pflegeangebote der Deutsche Wohnen
- 54 Nachhaltiger Immobilienbestand durch Instandhaltung und Sanierung
- 56 Unsere Neubaustrategie zur Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten
- 60 Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

- 64 Moderne Arbeitgeberin mit Verantwortung
- 66 Mitarbeiter:innen gewinnen und binden
- 68 Aus- und Weiterbildung im Zentrum der Personalentwicklung
- 72 Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit fördern
- 75 Vielfalt und Chancengleichheit sichern
- 76 Arbeitssicherheit und Gesundheit stärken
- 78 Unsere Arbeitgebertverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen

### Verantwortung für Umwelt und Klima

- 82 Unsere Strategie für Umwelt und Klima
- 84 Klimarelevante Emissionen der Deutsche Wohnen
- 86 Klimaneutraler Gebäudebestand der Deutsche Wohnen bis 2040
- 88 Gebäudesektor mit bedeutender Hebelwirkung
- 90 Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben
- 92 Energieeffiziente und klimafreundliche Wärme- und Stromversorgung
- 95 Eigenes Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor
- 98 Ressourceneinsatz effizient und nachhaltig gestalten

### Verantwortung für die Gesellschaft

- 102 Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt
- 106 Engagierter Dialog zu Klimaschutz und Stadtentwicklung
- 107 Besondere Verantwortung für Baukultur und Denkmalschutz
- 108 Gezielte Förderung von Kunst, Kultur und Sport

## Anhang: Zahlen und Fakten

- 112 Kennzahlen
- 130 GRI-Inhaltsindex
- 144 Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)
- 147 Mitgliedschaften
- 148 Glossar
- 152 Impressum

## FÜR MENSCHEN. FÜR MORGEN.

Liebe Leser:innen,

hatte das Wohnen schon vor der Coronapandemie eine Schlüsselrolle im Leben der Menschen, so hat dessen Bedeutung in diesen Zeiten noch weiter zugenommen. Angesichts der Kontaktbeschränkungen spielte sich das Leben mehr als zuvor in den eigenen vier Wänden ab, in denen heute immer mehr gelernt, gearbeitet und die Freizeit verlebt wird. Damit wandeln sich die Ansprüche an das eigene Zuhause und so auch die Anforderungen an den Immobilienmarkt: Viele Menschen wünschen sich aktuell mehr Platz für das Homeoffice oder eine Wohnung mit Gartenzugang. Für uns als Vermieterin bedeutet die Krise auch, unsere Mieter:innen in dieser herausfordernden Zeit zu schützen – wir verzichten auf Kündigungen und Mahnungen und unterstützen mit dem Corona-Hilfsfonds Kund:innen und Partner:innen in finanziellen Notlagen.

### Resilient in Zeiten des Wandels

Dieses besondere Jahr 2020 war nicht nur von der Coronapandemie geprägt – auch unsere Aufnahme in den DAX®30 und DAX®50 ESG war ein entscheidender Meilenstein. Damit wachsen die Anforderungen an unseren unternehmerischen Erfolg, aber auch die Erwartungen an ein nachhaltiges Geschäftsmodell. Politik, Öffentlichkeit, aber auch unsere Investoren treten mit uns verstärkt in den Dialog darüber, wie wir gemeinsam den großen gesellschaftlichen Herausforderungen der Zukunft begegnen, die auch nach Überwindung der Coronakrise relevant sein werden – sei es der Klimawandel oder der Mangel an Wohnraum in Ballungsgebieten. Regulatorische Entwicklungen im Zuge des EU Green Deal mit der EU-Taxonomie für nachhaltige Finanzprodukte oder das in Aussicht stehende Lieferkettengesetz begleiten diese Entwicklung. Das bestärkt uns, mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsprogramm auf dem richtigen Weg zu sein, es regelmäßig weiterzuentwickeln und noch stärker in strategische Prozesse zu integrieren.

### Herausforderungen annehmen

Der Klimaschutz ist eine der dringendsten gesamtgesellschaftlichen Aufgaben unserer Zeit. Daher haben wir begonnen, auf Basis der Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) Risiken zu analysieren, die sich für unser Geschäftsmodell aus dem Klimawandel ergeben. Unser Ziel ist es, transparent zu machen, inwieweit unser Unternehmen auf eine klimaneutrale Zukunft, wie sie das Pariser Klimaabkommen vorsieht, vorbereitet ist. Wir werden dort nachjustieren, wo es notwendig und sinnvoll ist. Und wir wollen stärker antizipieren, was unser aktiver Beitrag beim Übergang in eine kohlenstoffarme Wirtschaft ist. In diesem Jahr legen wir zudem eine Klimastrategie vor, mit der wir uns zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2040 verpflichten und die die konkreten Etappenziele auf diesem Weg festlegt.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Metropolregionen bleibt für unsere Gesellschaft eine der zentralen Herausforderungen der Gegenwart. Klar ist: Es muss mehr und schneller gebaut werden – und zwar klimagerecht und umweltschonend. Daher investieren wir in den nächsten Jahren mehr als EUR 7 Mrd. in die Entwicklung nachhaltiger Quartiere. Darüber hinaus sanieren wir umfassend unseren Gebäudebestand, um diesen energieeffizienter auszurichten. Wir wünschen uns, im Dialog mit der Branche und der Politik einen gemeinsamen Weg zu einer fairen Lastenverteilung zu finden, um die notwendigen Maßnahmen im Gebäudesektor zu finanzieren.

Zu diesem Zweck haben wir einen konkreten Vorschlag erarbeitet und bei den politischen Akteuren platziert – unser Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz. Denn nur gemeinsam können wir das Ziel der Bundesregierung für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 erreichen.

Auch in der Bewirtschaftung unserer Bestände lassen wir unsere strategischen Nachhaltigkeitsziele nicht außer Acht. Das Wohnen selbst muss ressourcenschonender und energieeffizienter werden. Zukunftsweisend sind intelligente Gebäude, welche die Digitalisierung, das Internet of Things und 5G nutzen. Hier wollen wir die technologischen Innovations sprünge nutzen und für unsere Mieter:innen umfassend verfügbar machen.

Wir wollen Ihnen mit diesem Bericht nicht nur einen Einblick in unsere aktuellen Maßnahmen geben, sondern auch aufzeigen, wie wir heute und künftig unseren Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Immobilienmarktes und der Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele leisten.

Wir wünschen eine anregende Lektüre.

Berlin, im April 2021



Michael Zahn  
Chief Executive Officer (CEO)  
der Deutsche Wohnen



Philip Grosse  
Chief Financial Officer (CFO)



Henrik Thomsen  
Chief Development Officer (CDO)



Lars Urbansky  
Chief Operating Officer (COO)



## DAS IST DIE DEUTSCHE WOHNEN: GESCHÄFTSMODELL UND KONZERNSTRUKTUR

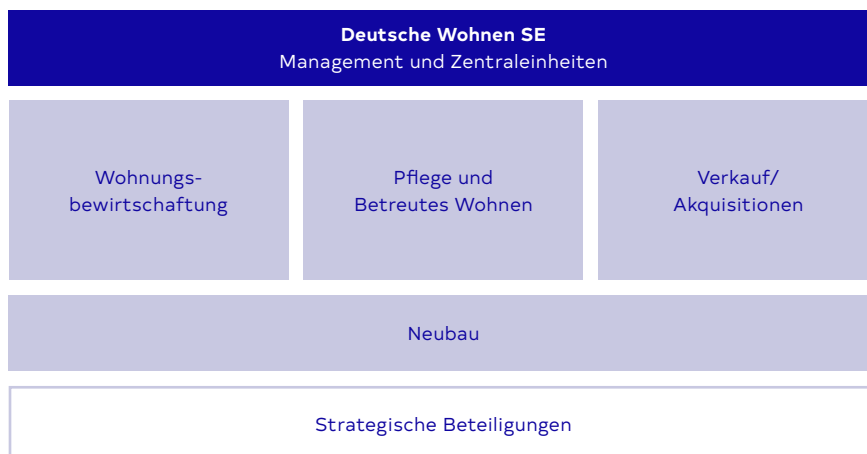
Die Deutsche Wohnen SE ist mit ihren Tochtergesellschaften (nachfolgend als Deutsche Wohnen bezeichnet) gemessen an der Marktkapitalisierung von EUR 15,0 Mrd. die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa. Das Unternehmen ist im DAX® der Deutschen Börse gelistet und hat seinen Hauptsitz in Berlin.

Der Immobilienbestand der Deutsche Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 26,2 Mrd. umfasst rund 155.400 Wohn- und ca. 2.900 Gewerbeeinheiten. In Berlin gibt es rund 2 Mio. Wohnungen. Mit knapp 110.500 Wohneinheiten in der Hauptstadt beträgt der Marktanteil der Deutsche Wohnen rund 6%. Zu unserem Portfolio zählen auch Pflegeimmobilien mit rund 10.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen mit einem Gesamtwert von rund EUR 1,2 Mrd.

Die Deutsche Wohnen ist ausschließlich in Deutschland tätig. Unser Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Das wirtschaftliche Wachstum, der positive Zuwanderungssaldo sowie eine zu geringe Neubauaktivität in diesen Regionen bilden die Basis für die weitere Wertentwicklung unseres Portfolios. Die Erweiterung um Pflegeimmobilien sehen wir insbesondere aufgrund der demografischen Trends als weiteres Wachstumsfeld.

Mit Vorstand und Aufsichtsrat verfügt die Deutsche Wohnen über eine dualistische Leitungs- und Überwachungsstruktur. Der Vorstand leitet das Unternehmen und führt dessen Geschäfte in eigener Verantwortung. Seine Mitglieder werden vom Aufsichtsrat bestellt. Der Vorstand entwickelt die Strategie, stimmt sie mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Darüber steht die Hauptversammlung, in der sich die Aktionär:innen der Gesellschaft an grundlegenden unternehmensrelevanten Entscheidungen beteiligen.

Das Dach der Deutsche Wohnen Gruppe bildet die Deutsche Wohnen SE, die eine klassische Holdingfunktion wahrnimmt.



### Managementansatz GRI 201

GRI 102-1  
GRI 102-3

GRI 102-6  
GRI 102-7

GRI 102-4

GRI 102-18

GRI 102-2

### Organisation und Konzernstruktur der Deutsche Wohnen

→ Geschäftsbericht 2020, Seite 33  
berichterstattung.  
deutsche-wohnen.com



Den Mittelbau als Wertschöpfungsebene bilden die operativen Gesellschaften, die sich in die Segmente Wohnungsbewirtschaftung, Pflege und Betreutes Wohnen, Verkauf/Akquisitionen und Neubau unterteilen lassen. Hierzu gehören die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH (DWC), die Deutsche Wohnen Construction and Facilities GmbH (DWCF), die Deutsche Wohnen Immobilien Management GmbH (DWI), die Deutsche Wohnen Kundenservice GmbH (DWKS), die Deutsche Wohnen Management GmbH (DWM), die Deutsche Wohnen Technology GmbH (DWT), die FACILITA Berlin GmbH, die SYNVIA media GmbH, die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH und seit 1. Februar 2020 zu 100% (vorher 49%) die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH.

Unsere Bestände werden überwiegend durch unsere 100%igen Tochtergesellschaften bewirtschaftet. Zu deren Tätigkeiten zählen das Management von Mietverträgen, die Kundenbetreuung, die technische Instandhaltung der Bestände sowie die Entwicklung unseres Portfolios. Die infrastrukturellen Facility-Management-Leistungen umfassen neben dem Qualitätsmanagement vor Ort mit eigenen Mitarbeiter:innen vor allem die klassischen Hausmeisterleistungen, wie Verkehrssicherungskontrollen, Überprüfung der Ordnung und Sauberkeit im Quartier, Verwaltungshilfsleistungen und Leerstandsbegehungen.

Als eines der größten deutschen Immobilienunternehmen werden wir in Zukunft verstärkt zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen, vor allem in Wachstums- und attraktiven Metropolregionen. Hierfür bündeln wir unsere Neubaukompetenz in einer eigenständigen Plattform unter der Führung der QUARTERBACK-Gruppe, die künftig alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen umsetzt und die unser Portfolio hinsichtlich Lage und Qualität optimal ergänzen werden.

Im gegenwärtigen Marktumfeld prüfen wir kontinuierlich geeignete Verkaufs- und Akquisitionsmöglichkeiten von Immobilienbeständen in Metropolregionen und Ballungszentren.

Über unsere Kerngeschäftsfelder hinaus bieten wir über Tochtergesellschaften und strategische Beteiligungen immobilienbezogene Dienstleistungen an. So verstärken wir den Kontakt zu unseren Kund:innen und sichern die Qualität der Dienstleistungen.

Seit dem 22. Juni 2020 ist die Deutsche Wohnen SE Teil des deutschen Leitindex DAX®. Das entschied die Deutsche Börse auf Basis der Kriterien für einen Aufstieg im Rahmen des Fast-Entry-Verfahrens. Seit dem Börsengang im Jahr 1999 sind die Marktkapitalisierung und das Handelsvolumen der Deutsche Wohnen-Aktie kontinuierlich gestiegen und erfüllten nunmehr die technischen Voraussetzungen für die Index-Aufnahme. Die Deutsche Wohnen wird in weiteren wesentlichen Indizes wie EPRA/NAREIT, GPR 250, STOXX® Europe 600 sowie DAX® 50 ESG geführt. BlackRock, MFS, Norges und State Street halten derzeit (Stand 6. Januar 2021) rund 31,5% der Deutsche Wohnen-Aktien. Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms hat die Deutsche Wohnen rund 4,5% eigene Aktien erworben. Die restlichen 64,0% der Aktien liegen bei in- und ausländischen institutionellen Investoren sowie Privaktionär:innen, die die gesetzliche Meldeschwelle von 3% nicht überschritten haben.

—  
GRI 102-10

**Attraktive Wohn- und Pflegeangebote der Deutsche Wohnen**  
Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

→ Seite 52

**Unser Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung eigener Immobilien.**

—  
GRI 102-5



# Verantwortungs- bewusste Unternehmensführung

## Unsere Ziele

Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern

- Verabschiedung einer Klimastrategie für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2040
- Integration der TCFD-Empfehlungen in die Finanzberichterstattung
- Erhöhung von Transparenz und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsleistung durch Teilnahme an relevanten ESG-Ratings
- Erarbeitung eines Green Bond Financing Frameworks
- Erweiterung der Klimabilanz (Scope 1–3) im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen

Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen verankern

- Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen
- Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen fester Bestandteil in den (Rahmen- und Muster-)Verträgen
- Erstellung und Implementierung eines Standardbaukatalogs inklusive Produktkatalog nach ökologischen Aspekten für Neubau und Sanierung

Ausbau des Stakeholderdialogs

- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation
- Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen
- Aufbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträger:innen und Multiplikator:innen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Akteur:innen der Stadtgesellschaft
- Durchführung einer Fachgesprächsreihe „Methoden und Ansätze der Lebenszyklusbetrachtung für Projektentwickler und Bestandshalter von Immobilien“ mit dem Ziel eines Leitfadens für nachhaltiges Bauen bei der Deutsche Wohnen



## Verantwortung zu übernehmen heißt, sich zu engagieren – für:

1. Die Lösung zentraler gesellschaftlicher Herausforderungen
2. Kundenzufriedenheit und nachhaltiges Bauen
3. Die eigenen Mitarbeiter:innen
4. Umwelt und Klima
5. Gesellschaft, Lebensräume und Generationen

## AKTUELLE UND KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN ENGAGIERT MEISTERN

GRI 102-44

2020 ist das Jahr, in dem das Zuhause noch wichtiger geworden ist, denn die Wohnung ist während der Coronapandemie für viele Menschen mehr als je zuvor zum Lebensmittelpunkt geworden. Die Menschen ziehen sich ins Private zurück, sie verbringen deutlich mehr Zeit in ihren eigenen vier Wänden, die sie als Ort der Entspannung und für das Zusammensein mit der Familie und Freunden nutzen. Gleichzeitig wurde für viele die Wohnung durch Homeoffice und Homeschooling zu einem Arbeitsplatz und Bildungsort. Das Wohnen hat vor diesem Hintergrund und angesichts seiner sozialen und ökologischen Dimension weiter an Bedeutung gewonnen. Dem muss besonders verantwortungsvoll Rechnung getragen werden. Die Deutsche Wohnen ist sich dieser Verantwortung bewusst. Sie ist der Kompass, an dem wir Führung und Strategie des Unternehmens ausrichten.

Über die aktuellen Veränderungen hinaus sieht sich die Deutsche Wohnen auch weiterhin mit einer Reihe von Herausforderungen konfrontiert und agiert im Spannungsfeld unterschiedlicher Anforderungen sowie gesellschaftlicher Erwartungen. Dazu zählt der anhaltende Trend zur Urbanisierung, der mit einem Mangel an Wohnraum und steigenden Mieten in Metropolregionen und Ballungsgebieten einhergeht, in denen sich ein Großteil unseres Portfolios befindet. Dies verlangt für Mieter:innen insbesondere nach sozialverträglichen Lösungen, die ihre individuelle Einkommens- und Lebenssituation berücksichtigen und sie in Härtefällen wirksam schützen.

Auch der demografische Wandel und die alternde Gesellschaft gehören zu den zentralen Herausforderungen unserer Zeit. In Deutschland leben knapp sechs Millionen Menschen über 65 Jahren allein in ihrer Wohnung.<sup>1</sup> Bis 2030 müssen drei Millionen Wohnungen altersgerecht neu- beziehungsweise umgebaut werden und zudem mit seniorenrechtlichen Wohnkonzepten und Dienstleistungen neue Antworten gefunden werden.<sup>2</sup>

Außer Frage steht, dass dem Immobiliensektor eine tragende Rolle bei der Erreichung der klimapolitischen Zielsetzungen zukommt, werden doch ein Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen hierzulande durch Gebäude und deren Bewohner:innen verursacht. Bei der gesellschaftlich notwendigen Schaffung von neuem Wohnraum insbesondere in nachgefragten Märkten ist somit besonders darauf zu achten, dass die Verwendung CO<sub>2</sub>-intensiver Materialien wie etwa Stahl und Beton nicht problemverschärfend wirkt. Daher müssen neue, an der Kreislaufwirtschaft orientierte und emissionsarme Lösungsansätze, wie etwa die weitgehende Wiederverwendung der Materialien und die Nutzung natürlicher Rohstoffe wie Holz, zum Tragen kommen.

Innerhalb der Branche müssen wir noch kraftvoller in die digitale Transformation investieren, damit eigene Geschäftsmodelle und Dienstleistungen effizienter machen und Hürden überwinden, zu denen vor allem fehlende personelle Ressourcen im IT-Bereich zählen. Die Digitalisierung muss zudem noch mehr als Schlüssel für eine effiziente Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen genutzt werden. Hier geht es nicht nur um Qualitätsverbesserungen, sondern auch um die Reduktion des Ressourcenverbrauchs durch intelligente Gebäudesteuerung – mit positiven Auswirkungen auf die Umwelt- und Klimabilanz.



**1/3**

der CO<sub>2</sub>-Emissionen  
werden durch Gebäude  
und deren Bewohner:innen  
verursacht

<sup>1</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. N 014, 27.03.2020.

<sup>2</sup> Pestel-Institut, Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel: Studie „Wohnen 65plus“, 2019.

Wir sind zudem mit strengeren regulatorischen Rahmenbedingungen im Wohnimmobiliensektor konfrontiert. Dazu gehört insbesondere der Berliner Mietendeckel, der investitionshemmend wirkt. So wollen Berliner Wohnungsunternehmen aufgrund fehlender Mieteinnahmen nicht nur deutlich weniger Neubauprojekte in der Stadt realisieren als geplant. 70% der Mitgliedsunternehmen des Berliner Verbands der privaten Immobilienwirtschaft (BFW) haben auch vor, ihre Investitionen in den Wohnungsbestand auszusetzen und auf Modernisierungen und Renovierungen zu verzichten. Nach Berechnungen stehen dem Berliner Wohnungsmarkt mit seinen rund 1,5 Mio. Mietwohnungen somit rund EUR 145 Mio. weniger zur Verfügung, die sonst in die notwendige Erhaltung der Bausubstanz und die energetische Ertüchtigung der Gebäude fließen würden und die der Berliner Bauwirtschaft mit ihren zehntausenden Arbeitsplätzen fehlen.<sup>3</sup> Folglich nehmen Expert:innen eine Verschlechterung des Investitionsklimas wahr, insbesondere bei den Bestandsmaßnahmen, der Modernisierung und dem Umbau sowie Neubau von Mietwohnungen.<sup>4</sup> Der Mietendeckel wirkt sich bereits konkret auf den Berliner Wohnungsmarkt aus: So ist in den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 die Angebotszahl von Mietwohnungen, die vor dem Jahr 2014 errichtet wurden, um 47% zurückgegangen. Auch der Anteil an günstigen Wohnungen am gesamten Angebot ist gesunken.<sup>5</sup>

Eingriffe wie der Mietendeckel schwächen zudem die ökonomische Basis unseres Geschäftsmodells. Die Deutsche Wohnen ist nur dann in der Lage, den steigenden Erwartungen im ökologischen wie auch im sozialen Bereich gerecht zu werden, wenn das Unternehmen über die dafür notwendige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügt. Als DAX®-Unternehmen haben wir auch die Verantwortung, diese ökonomische Säule der Nachhaltigkeit zu stärken und den Investorenerwartungen an eine langfristige Wertentwicklung unserer Aktie und unseres Portfolios gerecht zu werden.

## Unsere Nachhaltigkeitsstrategie

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung richten wir an unseren fünf Handlungsfeldern aus. Die verantwortungsbewusste Unternehmensführung als übergeordnetes Handlungsfeld dient als Rahmen für die weiteren, auch in unserem Leitbild beschriebenen Handlungsfelder. Zu diesen gehört die Verantwortung für unsere Kund:innen, für unseren Immobilienbestand und dessen sozialverträgliche Sanierung, für den Neubau sowie für unsere Mitarbeiter:innen. Darüber hinaus achten wir auf die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit im Bereich Umwelt und Klima und engagieren uns für die Gesellschaft in unseren Quartieren und deren Umfeld.

Wir sind überzeugt, dass nachhaltiges Handeln die Zukunftsfähigkeit der Deutsche Wohnen sichert und auch unsere Stakeholder davon profitieren. Daher sind für uns eine strategische Herangehensweise und die konsequente Verankerung von Nachhaltigkeit in den täglichen Arbeitsabläufen unseres Unternehmens von großer Bedeutung. Wir wollen auf diesem Gebiet eine führende Rolle innerhalb der Wohnimmobilienbranche einnehmen sowie die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistungen erhöhen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist darauf ausgerichtet, Herausforderungen engagiert und verantwortungsbewusst anzugehen und trotz der skizzierten Spannungsfelder für tragfähige und kompromissorientierte Lösungen zu sorgen. Wir wollen die verschiedenen Erwartungen und Anforderungen in Einklang bringen – ohne die Qualität, die Finanzierbarkeit sowie unsere soziale und ökologische Verantwortung aus den Augen zu verlieren.



 **Unser Leitbild  
für Nachhaltigkeit**

[deutsche-wohnen.com/  
leitbild-nachhaltigkeit](https://deutsche-wohnen.com/leitbild-nachhaltigkeit)

<sup>3</sup> BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.: „BFW-Umfrage zum Mietendeckel: Ab November muss für fast jede dritte Wohnung in Berlin die Miete abgesenkt werden“, 20.07.2020.  
<sup>4</sup> Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbarometer 2020, September 2020.  
<sup>5</sup> IW Köln: „Berliner Mietendeckel: Schon jetzt ein Problem für Wohnungssuchende“, 23.11.2020.

Unser Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem und zugleich klimagerechtem Wohnraum in Metropolregionen mit zukunftsfähigen und nachhaltigen Quartieren, die das Wohnen, das Arbeiten und das Leben verbinden. Um unsere Leistungen messbaren Kriterien zu unterwerfen, streben wir für unsere Neubauprojekte eine Zertifizierung nach dem DGNB Gold Standard an. Angesichts des wachsenden Anteils der älteren Bevölkerung setzen wir auf den Ausbau des Geschäftsfelds Pflege und Betreutes Wohnen sowie auf neue Wohnkonzepte, die das Leben und das Wohnen im Alter komfortabel machen.

Den Klimaschutz sehen wir als gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nur gemeinschaftlich von Politik, Unternehmen und Bewohner:innen gelöst werden kann. Als zweitgrößtes Immobilienunternehmen in Deutschland wollen wir hier unserer Verantwortung gerecht werden und investieren umfassend in die Qualität, Zukunftsfähigkeit und Energieeffizienz unserer Bestände. Dabei fokussieren wir uns im Sinne der Sektorkopplung auf die Bereitstellung von emissionsfreiem Mieterstrom aus erneuerbaren Energien über Photovoltaik-Anlagen, auf die effiziente und dezentrale Wärmeerzeugung sowie auf nachhaltige Mobilitätskonzepte in den Quartieren. Das ist unser Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele. Bei energetischen Sanierungen gehen wir sozialverträglich vor, um unsere Mieter:innen nicht über Gebühr zu belasten.

Wir investieren in die Digitalisierung von Prozessen zur Verbesserung der Reaktionszeit bei Mieteranliegen und erhöhen so die Zufriedenheit unserer Kund:innen. Systeme zur automatisierten und intelligenten Gebäudesteuerung, wie zum Beispiel *MiA*, steigern zugleich Effizienz und Komfort. Zudem nutzen wir digitale Technologien gezielt für einen Zuwachs an Ressourceneffizienz.

Als starke Partnerin der Stadtgesellschaft engagieren wir uns für die Gestaltung lebenswerter, urbaner und ganzheitlicher Quartiere und in der Förderung von Kunst, Kultur, Bildung und Sport. Dafür setzen wir auf die Zusammenarbeit und den Austausch mit unseren Mieter:innen sowie mit zahlreichen Vereinen, Initiativen und Akteur:innen, die in Politik, Verwaltung und Gesellschaft Verantwortung tragen.

## Platzierung grüner Unternehmensanleihen

Die Deutsche Wohnen hat zum Ende des ersten Quartals 2021 erstmals zwei grüne Unternehmensanleihen in Höhe von insgesamt EUR 1 Mrd. mit einer durchschnittlichen Laufzeit von 15 Jahren und einer durchschnittlichen Verzinsung von jährlich 0,90% am Kapitalmarkt emittiert.

Grüne Anleihen ermöglichen es, die Fremdkapitalfinanzierung mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Deutsche Wohnen zu verknüpfen. Der Nettoemissionserlös wird zur Finanzierung grüner Projekte verwendet. Damit kann die Deutsche Wohnen künftig noch stärker in den Erwerb und den Bau klimaschonender Gebäude und in die energieeffiziente Sanierung ihrer Bestände investieren.

Die sehr erfolgreiche Platzierung ist damit ein deutlicher Beleg für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit unseres Geschäftsmodells und zudem ein klares Signal des Marktes, unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterzuverfolgen und einen wesentlichen Beitrag für nachhaltiges Wohnen in Deutschland zu leisten.

## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Aktualisierung 2021

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern	- Verabschiedung einer Klimastrategie für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2040	2021
	- Integration der TCFD-Empfehlungen in die Finanzberichterstattung	2021
	- Erhöhung von Transparenz und Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsleistung durch Teilnahme an relevanten ESG-Ratings	jährlich
	- Erarbeitung eines Green Bond Financing Frameworks	2021
	- Erweiterung der Klimabilanz (Scope 1–3) im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen	2021
Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen verankern	- Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen	jährlich
	- Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen fester Bestandteil in den (Rahmen- und Muster-)Verträgen	2021
	- Erstellung und Implementierung eines Standardbaukatalogs inklusive Produktkatalog nach ökologischen Aspekten für Neubau und Sanierung	2021
Ausbau des Stakeholderdialogs	- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation	jährlich
	- Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen	2021
	- Aufbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortsträger:innen und Multiplikator:innen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Akteur:innen der Stadtgesellschaft	jährlich
	- Durchführung einer Fachgesprächsreihe „Methoden und Ansätze der Lebenszyklusbetrachtung für Projektentwickler und Bestandhalter von Immobilien“ mit dem Ziel eines Leitfadens für nachhaltiges Bauen bei der Deutsche Wohnen	2021

### Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Hohe Zufriedenheit der Kund:innen	- Durchführung regelmäßiger, systematischer Mieterbefragungen	jährlich
	- Verkürzung von Reaktions- und Bearbeitungszeiten für Mieteranfragen durch Prozessoptimierungen und stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten	jährlich
	- Sensibilisierung und Aufklärung der Mieter:innen in Bezug auf ressourcenschonendes Verhalten und Sauberkeit im Quartier	jährlich
	- Implementierung von Mieterangeboten in Bezug auf Mieterstrom und E-Mobilität (Ladeinfrastruktur und Mobility Club)	2021
	- Errichtung von 20 neuen inklusiven und langlebigen Spielplätzen in unseren Quartieren	2025
	- Einbindung der Mieter:innen in umweltfreundliche Wohnumfeldgestaltung im Rahmen von Projekten (Baum- und Insektenhotelpatenschaften, Mietergärten, Blumenboxen, Urban Farming)	jährlich
	- Umsetzung des Strategieansatzes „Wohnen PLUS“ im Segment Pflege (Sicherstellung von Wachstum, qualitative Marktführerschaft und zentrale Steuerung von Mehrmarken)	2021

### Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard	- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands	2021
	- Prüfung von Zertifizierungsmöglichkeiten für Quartiere im Bestand nach den Kriterien der DGNB	jährlich
Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten	- Investitionsprogramm von rund EUR 7 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien für 18.000 Wohneinheiten und 350.000 m <sup>2</sup> Gewerbefläche	2030
	- Schaffung von neuen Quartieren für rund 10.000 Kund:innen nach dem Gold Standard gemäß den Kriterien der DGNB	2025

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken	- Die Deutsche Wohnen gehört zu den Top-3-Arbeitgeber:innen ausgewählter privater und städtischer Wohnungsunternehmen auf der Bewertungsplattform <i>Kununu</i> (Score)	2021
	- Die Mehrheit der Mitarbeiter:innen (> 70%) ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin zufrieden	2021
	- Die arbeitnehmerseitigen Kündigungen bleiben auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau (< 7%)	2021
	- Mehr als 50% der Belegschaft nehmen die Möglichkeit an, aus dem Homeoffice zu arbeiten, und nutzen für die Kommunikation und Kollaboration den <i>Digitalen Arbeitsplatz</i> (MS-Teams)	2021
	- Einführung eines Modells für flexibel gestaltete Arbeitszeiten für unterschiedliche individuelle Bedürfnisse in einzelnen Lebensphasen	2021
Stärkung der Vielfalt und Inklusivität	- Einhaltung der Verhaltensrichtlinien	jährlich
	- Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen	2021
	- Umsetzung der gendersensiblen Sprache im Unternehmen	2021
	- Förderung/Stärkung der Vielfalt/Individualität durch die Entwicklung von Maßnahmen gemäß der <i>Charta der Vielfalt</i>	2021

### Verantwortung für Umwelt und Klima

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Klimaneutraler Gebäudebestand	- Klimastrategie mit konkreten Maßnahmen und Meilensteinen	2040
Förderung klimafreundlicher Mobilität	- Umstellung der Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe	2024
	- Errichtung von 2.000 Ladepunkten für E-Fahrzeuge	2030
	- Errichtung von 5.000 Fahrradstellplätzen in den Quartieren	2025
	- Ein Mobilitätskonzept zur Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen deutschlandweit wird eingeführt. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter:innen, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive zu steigern. (Stand 12/2020: ~25%)	2021



## Verantwortung für Umwelt und Klima

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Förderung der ökologischen Standortoptimierung und Erhöhung der Biodiversität	- Neupflanzungen von Bäumen nur aus Klimabaumliste zum Erhalt des Baumbestands und zur Erhöhung der Vitalität (ca. 70% des Baumbestands mit Vitalität 0-2)	2025
	- Nachpflanzungen aller Vorgärten mit veralteter Bepflanzung im Berliner Bestand	2025
	- Ökologische Standardoptimierung durch Rückbau von Versiegelungen, wassergebundene Wegedecken, Regenwassermanagement und Erhöhung des Anteils an begrünten Fassaden (an optimalen Standorten)	2021
	- Erhöhung der extensivierten Flächen um 3.000 m <sup>2</sup> pro Jahr im Rahmen der Projektreihe <i>Bienen finden ein Zuhause</i>	2025

## Verantwortung für die Gesellschaft

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Termin
Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements	- Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement	2021
	- Engagement für Nachwuchsförderung im Sport	bis 2023
Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur	- In der Neuvermietung werden mindestens 25% der Wohnungen an Mieter:innen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben	jährlich
	- Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen	jährlich
	- Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere	jährlich
	- Förderung junger Künstler:innen und urbaner Kunst in den Quartieren	jährlich
	- Anwendung des Mieterversprechens in Bezug auf die Härtefallklausel bei Mieterhöhungen (nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietspiegelerhöhungen)	jährlich


## Strategisches Nachhaltigkeitsprogramm – Status 2020

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung







Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Nachhaltigkeitsleistung strategisch steuern	- Konzept zur Einbindung der Empfehlungen der TCFD <sup>6</sup> in die Konzernberichterstattung	- Abbildung im NHB 2020 
	- CO <sub>2</sub> -Fußabdruck über vor- und nachgelagerte Lieferketten messbar machen zur Schärfung der Investitionsstrategie für die Erreichung der Klimaschutzziele	- Scope 3 ist um wesentliche Materialarten erweitert und in die Klimabilanz 2020 integriert worden 
	- Erweiterung der Portfoliosteuerung um Kriterien zur Berücksichtigung von Energieeffizienz	- Entwicklung einer Strategie für einen klimaneutralen Bestand bis 2040 
	- Unternehmensweite Digitalisierung und Optimierung von Prozessen zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit	- Start des digitalen Arbeitsplatzes im März 2020  - Implementierung von HERMI, einer digitalen Datenerfassung rund um den Mieterwechsel  - Realisierung von digitalen 360°-Grad-Besichtigungen - Verbesserung des Services im Deutsche Wohnen Kundenportal
Nachhaltigkeitsanspruch der Deutsche Wohnen verstärkt bei Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen verankern	- Mehrheitliche Zusammenarbeit mit regionalen Lieferant:innen und Geschäftspartner:innen 	- Auftragsvergabe an regionale Lieferant:innen/Geschäftspartner:innen bei Instandhaltung/Sanierung und Neubau liegt unverändert bei rund 80% 
	- Stärkere Berücksichtigung von ökologischen Aspekten im Rahmen der Beschaffung in der Lieferkette	- Ausbau der Eigenleistungen der FACILITA, Verwendung von akkubetriebenen Geräten und Elektrofahrzeugen  - Planungs- und Baupartner:innen werden vertraglich und projektweise den jeweilig angestrebten Nachhaltigkeitszielen unterworfen (insbesondere DGNB Gold im Neubau) - Erarbeitung eines Standardbaukatalogs inklusive eines Produktkatalogs zur Bündelung der Qualitätsvorgaben für Neubau-Sanierungsprojekte
Ausbau des Stakeholderdialogs	- Ausbau von Nachhaltigkeitsthemen in der Stakeholderkommunikation	- Integration in Investorenkommunikation, Teilnahme an relevanten ESG-Rating-Assessments, Aufnahme in den DAX® 50 ESG 
	- Durchführung regelmäßiger Stakeholderbefragungen zu Nachhaltigkeitsleistungen und -anforderungen	- Nächste Befragung erfolgt im Herbst 2021 
	- Aufbau neuer Dialogformate mit politischen Verantwortungsträger:innen und Multiplikator:innen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und kontinuierlicher Austausch mit Akteur:innen der Stadtgesellschaft	- Durchführung der ersten Klimaveranstaltung am 7. Oktober 2020 und Vorstellung des Konzepts für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor 

<sup>6</sup> Task Force on Climate-related Financial Disclosures

## Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Hohe Zufriedenheit der Kund:innen	- Durchführung regelmäßiger, systematischer Mieterbefragungen	- Im Q3/2020 wurde die jährliche Mieterbefragung von 31.000 Haushalten durchgeführt 
	- Verkürzung von Reaktions- und Bearbeitungszeiten für Mieteranfragen durch Prozessoptimierungen und stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten	- 2020 wurde der Zentrale Kundenservice (ZKS) eingeführt 
	- Sensibilisierung und Aufklärung der Mieter:innen in Bezug auf ressourcenschonendes Verhalten und Sauberkeit im Quartier	- Kontinuierlicher Prozess durch Hausaushänge und Zusammenarbeit mit der BSR in den Quartieren in Berlin-Hellersdorf zur Sensibilisierung der Mieter:innen zu den Themen Mülltrennung, Abfallvermeidung und Recycling 
	- Smart-Home-Lösungen implementieren, um Sicherheit und Service zu erhöhen	- 2020 wurde das schlüssellose Schließsystem <i>KIWI</i> in rund 2.400 Türen eingebaut und kann von Mieter:innen genutzt werden; in 700 Haushalten in Berlin und Leipzig ist die Smart-Home-Lösung <i>MiA</i> installiert 
Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard	- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands	- Im Rahmen der Portfolioinvestitionen wurden 2020 rund EUR 365 Mio. in die Instandhaltung und Bestands-sanierung investiert 
	- Investitionen im Bereich Smart Building für digitale Zugangstüren von rund EUR 1 Mio.	- Rund 40% der Gebäude sind mit dem elektronischen Schlüssel- und Zugangssystem <i>KIWI</i> ausgestattet 
Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten	- Investitionsprogramm für die Schaffung von neuen Quartieren für bis zu 10.000 Kund:innen gemäß anerkannten Nachhaltigkeitszertifizierungen (NaWoh oder DGNB)	- 2020 wurden 44 Wohneinheiten mit einer NaWoh Zertifizierung fertiggestellt; künftige Neubauvorhaben werden nach DGNB Gold Standard geplant und realisiert 






## Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Diskriminierungsfreiheit sicherstellen	- Einhaltung der Verhaltensrichtlinien	- Keine gemeldeten Verstöße im Hinweisgebersystem 
	- Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen	- 42,4% der Führungskräfte sind Frauen 
Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken	- Die Deutsche Wohnen gehört zu den Top-3-Arbeitgeber:innen unter den privaten und städtischen Wohnungsunternehmen auf der Bewertungsplattform <i>Kununu</i> (Score)	- 2020 Kununu-Score von 3,9 halten; Top-3-Arbeitgeber:innen der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft ausgewählter Unternehmen sowie Top-5-Unternehmen im DAX®30. 
	- Die Mehrheit der Mitarbeiter:innen (> 70%) ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin zufrieden	- Die Weiterempfehlungsrate bei Kununu konnte im Berichtsjahr auf 84% erhöht werden 
	- Die arbeitnehmerseitigen Kündigungen liegen auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau (< 7%)	- Mit einer Quote von 4,3% Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (2019: 5,8%) 
	- Mehr als 50% der Belegschaft nehmen die Möglichkeit an, aus dem Homeoffice zu arbeiten, und nutzen für die Kommunikation und Kollaboration den <i>Digitalen Arbeitsplatz</i> (MS-Teams)	- 2020 waren ca. 89% unserer Mitarbeiter:innen an rund 45.000 Tagen im Homeoffice tätig, was überwiegend auf die Auswirkungen der Coronapandemie zurückzuführen ist 

## Verantwortung für Umwelt und Klima

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Vermeidung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen aufrechterhalten	- Maßnahmenmix zur dauerhaften Vermeidung von CO <sub>2</sub> -Emissionen (Bezug von Grünstrom, Betrieb von PV-Anlagen/BHKWs)	- 2020 konnten 15.800 t CO <sub>2</sub> -Emissionen vermieden werden (Grünstrom: ca. 11.800 t CO <sub>2</sub> e, Photovoltaik: ca. 440 t CO <sub>2</sub> e, BHKWs: ca 3.600 t CO <sub>2</sub> e) 
Einsparung von jährlich 20.000 t CO <sub>2</sub> -Emissionen ab 2022	- Energetische Sanierung des Bestands zur Einsparung von insgesamt 15.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)	- 2015-2020: rund 8.000 komplex sanierte Wohneinheiten mit rund 7.500 t CO <sub>2</sub> e/Jahr (Reduzierung von rund 1t/WE/Jahr) 
	- Schrittweiser Energieträgerwechsel und Austausch veralteter Wärmeerzeugungsanlagen durch Umstellung auf moderne Anlagentechnik zur Einsparung von insgesamt 5.000 t CO <sub>2</sub> (jährlich)	- 2017-2020: rund 4.870 t CO <sub>2</sub> e p. a. (Modernisierung Anlagentechnik: 3.430 t CO <sub>2</sub> e, Gebäudesteuerung (MiA): 180 t CO <sub>2</sub> e, Energieträgerwechsel: 1.260 t CO <sub>2</sub> e) 
Förderung klimafreundlicher Mobilität	- Konsequente Umstellung der Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe	- 2020 wurden 5 konventionell angetriebene Dienstwagen gegen Hybridfahrzeuge ausgetauscht 
	- Entwicklung eines Konzepts zur Förderung der individuellen Mobilität in Quartieren	- 20 PV-Anlagen in Berlin-Hellersdorf installiert; soll künftig auch zum Laden von E-Fahrzeugen in den jeweiligen Wohnanlagen zur Verfügung stehen; Dialog mit Kommunen für die Erweiterung der ÖPNV-Angebote, die Bereitstellung von alternativen Mobilitätskonzepten wie Sharing-Angebote sowie fahrradfreundliche Außen- und Abstellbereiche 
	- Ein Mobilitätskonzept zur Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen deutschlandweit wird eingeführt. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter:innen, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive zu steigern. (Stand 12/2019: ~ 25%)	- 2020 Fertigstellung des Konzepts mit verschiedenen Service-Bausteinen, wie etwa der Nutzung von Elektrofahrrädern oder des ÖPNV; Implementierung pandemiebedingt auf 2021 verschoben 

## Verantwortung für die Gesellschaft

Strategisches Ziel	Operationalisierte Ziele	Status
Ausbau, Fortsetzung und Strukturierung des gesellschaftlichen Engagements	- Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement	- 2020 wurde an einer ganzheitlichen Sponsoring- und Engagementstrategie gearbeitet zu den Themen Kunst, Kultur, Sport sowie Gesellschaft; Ergebnisse werden im Jahr 2021 finalisiert und im Rahmen von konkretisierenden Richtlinien implementiert 
	- Konzept zur stärkeren Berücksichtigung baukultureller Aspekte bei der Durchführung von Neubau- und Sanierungsprojekten	- Kooperation mit der Bundesstiftung Baukultur und Durchführung einer Workshopreihe im Rahmen von Fachgesprächen zu Methoden und Ansätzen der Lebenszyklusbetrachtung für Projektentwickler und Bestandshalter von Immobilien 
	- Engagement für Nachwuchsförderung im Sport	- Deutsche Wohnen offizieller Haupt- und Trikotsponsor des Berliner Handballvereins Füchse Berlin bis mindestens Sommer 2024; Bestätigung der langfristig angelegten Partnerschaft mit Konzentration auf Nachwuchsarbeit 
Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur	- In der Neuvermietung werden 25% der Wohnungen an Mieter:innen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben	- Im Berichtsjahr sind 30% der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein vergeben worden 
	- Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen	- Rund 60% Anteil Kleingewerbe und 11% der gewerblichen Flächen an soziale Einrichtungen vermietet 
	- Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere	- Intensivierung der Zusammenarbeit und Unterstützung von Vereinen und sozialen Trägern, wie Housing First und #Sicherheit, gerade auch in der Coronapandemie 
	- Anwendung des Mieterversprechens in Bezug auf die Härtefallklausel bei Mieterhöhungen (nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietspiegelerhöhungen)	- Bekräftigung des Versprechens auch in der Coronapandemie, dass kein/e Mieter:in seine/ihre Wohnung verlieren wird; Corona-Hilfsfonds über EUR 30 Mio. für Mieter:innen und Dienstleistende etabliert 

Ziel erreicht  Ziel nicht erreicht  Im Plan  In Umsetzung 

## STRATEGISCHE WEICHEN STELLEN

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie und Nachhaltigkeitsberichterstattung zu den relevanten Themen richten wir an unseren fünf Handlungsfeldern aus. Dabei behalten wir die für unsere Geschäftstätigkeit wichtigen Aspekte und die aktuellen Entwicklungen stets im Blick.



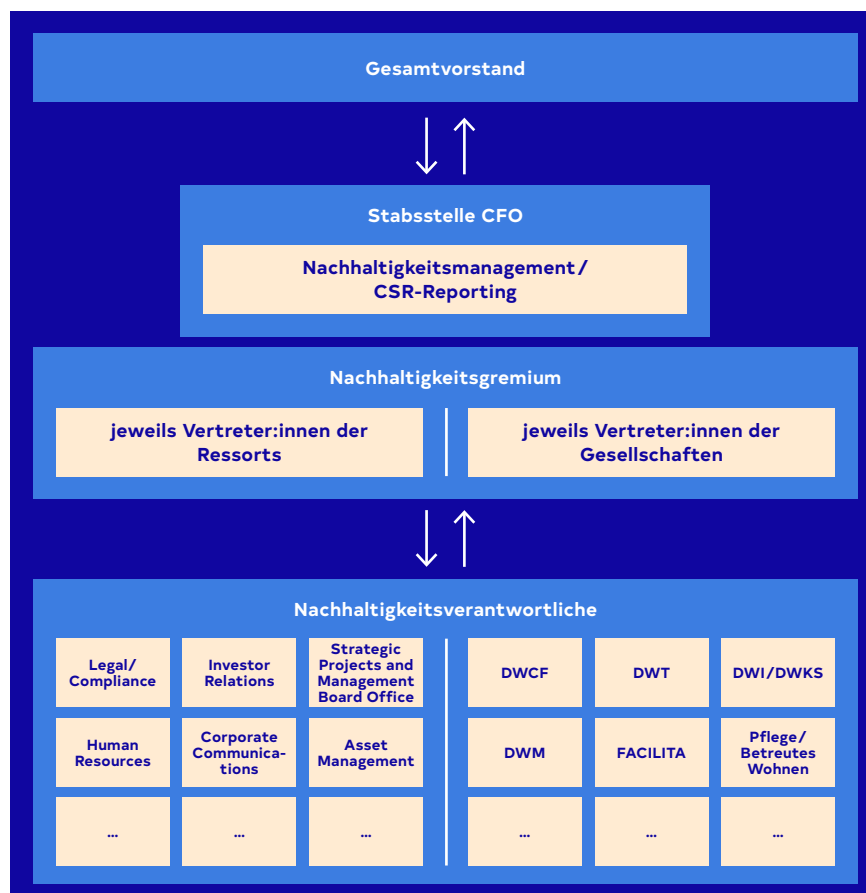
**Unser Leitbild  
für Nachhaltigkeit**

[deutsche-wohnen.com/  
leitbild-nachhaltigkeit](https://deutsche-wohnen.com/leitbild-nachhaltigkeit)

GRI 102-18

## Nachhaltigkeit fest im Unternehmen verankert

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie, klimabezogene Zielsetzungen sowie damit verbundene Entscheidungen zur Investitionsstrategie. Im Jahr 2018 haben wir ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen dient. Das Nachhaltigkeitsgremium steht unter dem Vorsitz des Chief Financial Officer (CFO) und wird durch die dort direkt angesiedelte Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement/CSR-Reporting geleitet. Mitglieder des Gremiums sind Vertreter:innen der relevanten Fachabteilungen im Konzern. Das Gremium tauscht sich im Jahresverlauf regelmäßig zu verschiedenen Themen aus. Dazu zählten im Berichtsjahr beispielsweise die (regulatorischen) Anforderungen in Bezug auf die nichtfinanzielle Berichterstattung (zum Beispiel gemäß CSR-RUG, NAP, EU-Taxonomie, TCFD), die Auswirkungen klimawandelbedingter Veränderungen und damit verbundene Chancen und Risiken oder auch konkrete Fragestellungen zur Integration der Nachhaltigkeitsthemen in unsere operativen Prozesse. Auf dieser Basis ist das Gremium dafür zuständig, die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend weiterzuentwickeln und zu evaluieren sowie die Zielerreichung zu überwachen.



Geschäftsmodell  
und Konzernstruktur

→ Seite 4

## Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen

Dies haben wir mit einer im Jahr 2018 durchgeführten umfassenden Wesentlichkeitsanalyse fundiert und im Sommer des Jahres 2020 aktualisiert.

Zentraler Bestandteil des im Jahr 2018 durchgeführten Wesentlichkeitsprozesses war eine umfassende Stakeholderbefragung, für die wir rund 670 Vertreter:innen aus den verschiedenen Anspruchsgruppen des Unternehmens kontaktiert haben. Darüber hinaus haben wir Expert:inneninterviews mit Vertreter:innen aus den Stakeholdergruppen Politik und Verbände, Medien, Analyst:innen, Investor:innen, Mietervertretungen sowie Geschäftspartner:innen geführt.

Im Sommer des Jahres 2020 haben wir unsere Wesentlichkeitsanalyse aktualisiert und die für die Deutsche Wohnen maßgeblichen Nachhaltigkeitsthemen anhand der drei Dimensionen *Auswirkungen des Unternehmens*, *Relevanz für das Unternehmen* und *Relevanz für Stakeholder* neu bewertet. Die Mitglieder des Nachhaltigkeitsgremiums der Deutsche Wohnen haben die ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen des unternehmerischen Handelns sowie die kurzfristige Geschäftsrelevanz auf Basis der aktualisierten Themenliste bewertet. Ausgewählte Gremiumsmitglieder mit besonders enger Verbindung zu verschiedenen Anspruchsgruppen der Deutsche Wohnen haben darüber hinaus die Bedeutung der Themen für die Stakeholder eingeschätzt.

Durch die konsolidierte Validierung der Wesentlichkeitsanalyse im Berichtsjahr konnten wir unser aktuelles Nachhaltigkeitsreporting nach den Standards der Global Reporting Initiative (GRI) und des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG) harmonisieren und schärfen. Da der Wesentlichkeitsbegriff nach GRI und CSR-RUG nicht einheitlich interpretiert wird, haben wir uns im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht weiterhin an den Vorgaben der GRI-Standards zur Bestimmung wesentlicher Themen in Bezug auf die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Gesellschaft und Ökologie und Relevanz für die Stakeholder orientiert.

---

GRI 102-40  
GRI 102-42  
GRI 102-43  
GRI 102-44  
GRI 102-46  
GRI 102-47  
GRI 102-49

**Systematische  
Wesentlichkeitsanalyse  
unter Einbeziehung der  
Stakeholder**

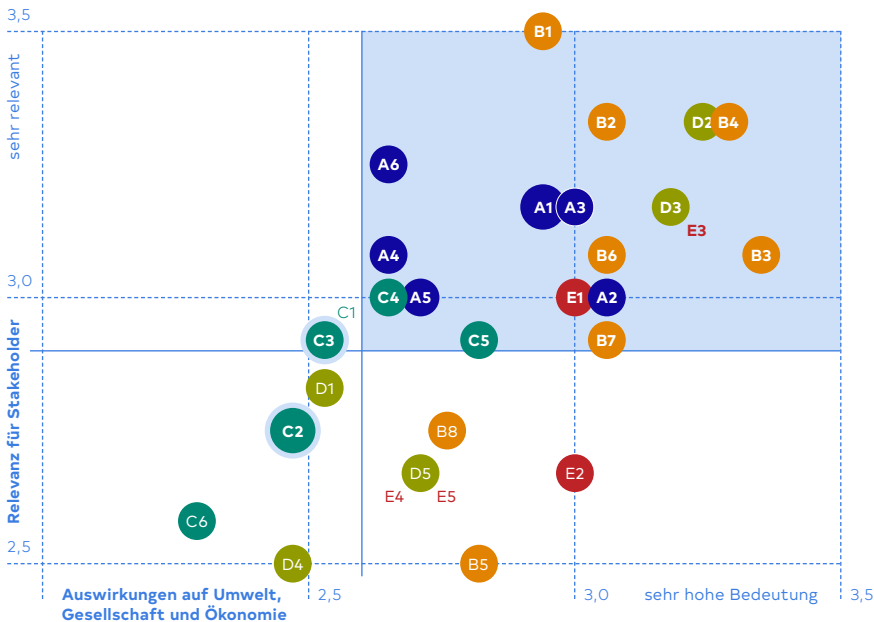
→ [Nachhaltigkeitsbericht 2019, Seite 21](#)

## Liste der wesentlichen Themen

Handlungsfelder	Themen	GRI-Standards
<b>Verantwortungs- bewusste Unternehmensführung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langfristige wirtschaftliche Stabilität</li> <li>- Beitrag zur lokalen Wirtschaft</li> <li>- Transparenz und Dialog mit den Stakeholdern</li> <li>- Compliance</li> <li>- Fair wirtschaften</li> <li>- Datenschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 201 Wirtschaftliche Leistung</li> <li>GRI 203 Indirekte ökonomische Auswirkungen</li> <li>GRI 205 Korruptionsbekämpfung</li> <li>GRI 206 Wettbewerbswidriges Verhalten</li> <li>GRI 207 Steuern</li> <li>GRI 307 Umwelt-Compliance</li> <li>GRI 415 Politische Einflussnahme</li> <li>GRI 414 Soziale Bewertung der Lieferanten</li> <li>GRI 418 Schutz der Kundendaten</li> <li>GRI 419 Sozioökonomische Compliance</li> </ul>
<b>Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kund:innenzufriedenheit und -dialog</li> <li>- Kundengesundheit und -sicherheit</li> <li>- Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten</li> <li>- Instandhaltung und Sanierung</li> <li>- Bedarfsgerechte Wohn- und Pflegeangebote</li> <li>- Auswahl nachhaltiger Lieferant:innen und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 204 Beschaffungspraktiken</li> <li>GRI 301 Materialien</li> <li>GRI 308 Umweltbewertung der Lieferanten</li> <li>GRI 413 Lokale Gemeinschaften</li> <li>GRI 414 Soziale Bewertung der Lieferanten</li> <li>GRI 416 Kundengesundheit und -sicherheit</li> </ul>
<b>Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recruiting</li> <li>- Aus- und Weiterbildung</li> <li>- Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit</li> <li>- Vielfalt und Chancengleichheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 401 Beschäftigung</li> <li>GRI 404 Aus- und Weiterbildung</li> <li>GRI 405 Vielfalt und Chancengleichheit</li> <li>GRI 406 Gleichbehandlung</li> </ul>
<b>Verantwortung für Umwelt und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Energie bei Neubau, Umbau und Bestand</li> <li>- Emissionen bei Neubau, Umbau und Bestand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 302 Energie</li> <li>GRI 305 Emissionen</li> </ul>
<b>Verantwortung für die Gesellschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quartiersentwicklung</li> <li>- Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürger:innen und anderen lokalen Gemeinschaften zur Zukunft des Wohnens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 203 Indirekte wirtschaftliche Auswirkungen</li> <li>GRI 413 Lokale Gemeinschaften</li> </ul>



## Wesentlichkeitsmatrix der Deutsche Wohnen



Bewertung der Relevanz für die Deutsche Wohnen auf einer Skala von 1 (nicht relevant) bis 4 (sehr relevant)

### Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

- A1** Langfristige wirtschaftliche Stabilität
- A2** Beitrag zur lokalen Wirtschaft
- A3** Transparenz und Dialog mit den Stakeholdern
- A4** Compliance
- A5** Fair wirtschaften
- A6** Datenschutz

### Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

- B1** Kund:innenzufriedenheit und -dialog
- B2** Kund:innengesundheit und -sicherheit
- B3** Schaffung von Wohnraum in Ballungsgebieten
- B4** Instandhaltung und Sanierung
- B5** Smart Cities/Nachhaltige Infrastrukturprojekte
- B6** Bedarfsgerechte Wohn- und Pflegeangebote
- B7** Auswahl nachhaltiger Lieferant:innen und Materialien für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau
- B8** Menschenrechte in der Lieferkette

### Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

- C1** Moderne Unternehmensstruktur und -kultur
- C2** Recruiting
- C3** Aus- und Weiterbildung
- C4** Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit
- C5** Vielfalt und Chancengleichheit
- C6** Gesundheitsmanagement und Arbeitssicherheit

### Verantwortung für Umwelt und Klima

- D1** Nachhaltigkeitszertifizierungen von Gebäuden
- D2** Energie bei Neubau, Umbau und Bestand
- D3** Emissionen bei Neubau, Umbau und Bestand
- D4** Ressourcen- und Klimaschutz im Unternehmen
- D5** Biodiversität

### Verantwortung für die Gesellschaft

- E1** Quartiersentwicklung
- E2** Soziale Inklusion und bezahlbarer Wohnraum
- E3** Dialog mit Politik, Kommunen, Verbänden, Bürger:innen und anderen lokalen Gemeinschaften zur Zukunft des Wohnens
- E4** Förderung historischer Bausubstanz, Denkmalschutz und Baukultur
- E5** Gesellschaftliches Engagement

## Unser Beitrag zur Erreichung der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen

Wir teilen die Überzeugung, dass die globalen Herausforderungen nur im Schulter-schluss von Entwicklungsländern, Schwellenländern und Industriestaaten bewältigt werden können. Deshalb begrüßen wir die Verabschiedung der Agenda 2030 durch die Vereinten Nationen, mit der es ermöglicht werden soll, weltweiten wirtschaftlichen Fortschritt im Einklang mit sozialer Gerechtigkeit und Umweltschutz zu gestalten. Kernstück der 2015 verabschiedeten Agenda sind die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs). Die 17 SDGs berücksichtigen erstmals alle drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Soziales, Umwelt, Wirtschaft – gleichermaßen. Ihnen sind fünf Kernbotschaften als handlungsleitende Prinzipien vorangestellt: Mensch, Planet, Wohlstand, Frieden und Partnerschaft.

Wir wollen die SDGs konsequent mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie verknüpfen und werden im Rahmen der aktuellen als auch der zukünftigen Berichterstattung über unsere Aktivitäten dazu informieren. Hierzu haben wir eine Auswahl der SDGs getroffen, zu deren Erreichung wir mit unserer Geschäftstätigkeit einen wirksamen Beitrag leisten können und die mit unseren wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen korrespondieren. Dazu gehören Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3), Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7), Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9), Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11), Maßnahmen zum Klimaschutz (SDG 13), Leben an Land (SDG 15) und Partnerschaften zur Erreichung der Ziele (SDG 17).

### Menschenrechte wahren

Die Achtung der Menschenrechte ist für uns ein elementarer Bestandteil verantwortungsvoller Unternehmensführung. Dieses Bekenntnis ist in unserer Grundsatz-erklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte verankert ebenso wie die Festlegung konkreter Verantwortlichkeiten im Unternehmen. Damit wollen wir sicherstellen, dass die Menschenrechte in allen Bereichen unseres unternehmerischen Handelns gewahrt werden.

Dazu zählt der Schutz unserer Mieter:innen vor Diskriminierung, den wir auch in unserer Hausordnung als Grundsatz verankert haben. Unsere Wohnhäuser sollen Schutz vor Anfeindungen jeder Art bieten. Herabwürdigungen und Drohungen werden von uns nicht toleriert und Beschwerden gehen wir konsequent nach.

Die Deutsche Wohnen erwartet zudem von ihren Geschäftspartner:innen, dass diese ihrer menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht nachkommen und sich dafür einsetzen, dass auch ihre eigenen Geschäftspartner:innen, Nachunternehmer:innen oder Dienstleistenden danach handeln. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen der Deutsche Wohnen konkretisiert diese Erwartungen aufbauend auf den anwendbaren Konventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen. Ergänzend haben wir im Berichtsjahr eine menschenrechtsbezogene Risikoanalyse von Teilen unserer Wertschöpfungskette vorgenommen und uns dabei am Nationalen Aktionsplan für Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) der Bundesregierung orientiert.

GRI 102-15



#### Unser Beitrag zu den SDGs

[deutsche-wohnen.com/  
beitrag-zu-den-sdgs](https://deutsche-wohnen.com/beitrag-zu-den-sdgs)



#### Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

→ Seite 60

#### Analyse potenzieller menschenrechtlicher Risiken in der Wertschöpfungskette

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

→ Seite 32

## VERTRAUENSVOLLER UND ENGER DIALOG MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

Managementansatz  
GRI 415

Wir stehen als großes und privatwirtschaftliches Unternehmen der Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt vieler Interessen. Unsere Kund:innen, unsere Aktionär:innen, unsere Mitarbeiter:innen, Wissenschaft, Politik und Verwaltung sowie die breite Öffentlichkeit verfolgen zu Recht, wie wir unserer Verantwortung nachkommen. Die unterschiedlichen und auch gegensätzlichen Anforderungen und Einschätzungen zu unserer Nachhaltigkeitsleistung sind für uns eine bleibende Herausforderung. Wir sehen darin aber auch die Chance, um eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung noch konsequenter strategisch zu verankern und in unser alltägliches Handeln zu integrieren.

Obwohl wir nicht alle Zielkonflikte vollständig auflösen können, streben wir einen fairen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen an. Das erreichen wir nur im vertrauensvollen Dialog mit unseren Stakeholdern und einer zielgerichteten sowie transparenten Kommunikation. Unser Ziel ist es, auch zukünftig den Stakeholderdialog weiter auszubauen. Zu den wichtigsten Instrumenten gehören systematische und regelmäßige Befragungen der verschiedenen Anspruchsgruppen zu unseren Nachhaltigkeitsleistungen. Daneben entwickeln wir neue Dialogformate mit politischen Verantwortungsträger:innen und Multiplikator:innen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene und intensivieren den Austausch mit Akteur:innen der Stadtgesellschaft.

## Vielfältige Formate für den Austausch mit Partner:innen und Interessengruppen

GRI 102-40  
GRI 102-42  
GRI 102-43

Neben unserem Internetauftritt und der Kommunikation in sozialen Netzwerken nutzen wir zielgruppenspezifische Dialogformate und Kommunikationskanäle, um unsere Stakeholder zu erreichen und mit ihnen in Austausch zu treten.

Stakeholder	Spezifische Dialogformate und Häufigkeit
(Potenzielle) Kund:innen (Mieter:innen/Käufer:innen)	Service Points/Standorte für Kundenbetreuung, Vermietungsteams, Zentraler Kundenservice, Kundenportal, Broschüren, Quartiersfeste, Ausstellungen, Mieterinformationsveranstaltungen und Mieterbüros bei Sanierungsmaßnahmen, Mietersprechstunden, persönliche Gesprächstermine/Besuche, Mieterbefragung
(Potenzielle) Mitarbeiter:innen	Intranet, Broschüren (unter anderem zur Ausbildung), Young Talent Day, zweijährliche Mitarbeiterbefragung, jährliches Mitarbeiterfeedbackgespräch, Fokusgruppe (vierteljährlich), themenspezifische Mitarbeiteransprachen durch den Vorstand (i. d. R. 2x/Jahr), Ausstellungen, Mitarbeiter-Newsletter <i>bruno</i> , <i>Welcome-Package</i> und <i>Welcome-Day</i> für neue Mitarbeiter:innen, Klausurtagungen
Investor:innen und Analyst:innen (einschließlich Ratingagenturen)	Geschäftsberichte, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Finanzkalender, Präsentationen, Webcasts, Ad-hoc-Mitteilungen, Corporate News, Directors' Dealings, Hauptversammlung, Property-Touren, Roadshows, One-on-Ones, (Bank-)Konferenzen, Messebeteiligungen, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, ESG-Ratings
Geschäftspartner:innen	Geschäftsberichte, Quartalsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Messebeteiligungen, Ausschreibungen

Stakeholder	Spezifische Dialogformate und Häufigkeit
Politik und Verbände	Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Unternehmensbroschüren, Diskussionspanels und Fachforen, politische Initiativen und Bündnisse, Vereinbarungen zur verantwortungsbewussten Durchführung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Bezirken, persönliche Gespräche
Medien	Geschäftsberichte, Nachhaltigkeitsberichte, Unternehmensbroschüren, Pressemeldungen und -termine, Konferenzen, persönliche Gespräche, Telefonkonferenzen zur Veröffentlichung von Geschäfts- und Quartalsberichten, Interviews

**Engagierter Dialog  
zu Klimaschutz und  
Stadtentwicklung**  
Verantwortung für  
die Gesellschaft

→ Seite 106

## Im Dialog mit ...

GRI 102-44

### ... unseren Kund:innen

Für den Erfolg unserer Geschäftstätigkeit ist es entscheidend, dass wir uns an den Bedürfnissen und Anforderungen unserer rund 300.000 Kund:innen ausrichten. Als wesentliche Zielsetzung unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir daher die Erhöhung der Zufriedenheit unserer Kund:innen. Wertvolles Feedback erhalten wir dabei insbesondere aus unseren regelmäßigen Mieterbefragungen. In unseren Service Points, an unseren Standorten für Kundenbetreuung und in unseren Vermietungsbüros stehen unsere Mitarbeiter:innen vor Ort in den Quartieren für Fragen und Anliegen zur Verfügung. Zudem ist der Zentrale Kundenservice (ZKS) die maßgebliche Anlaufstelle für unsere Kund:innen hinsichtlich der Bearbeitung zahlreicher Anliegen.

Insbesondere bei komplexen Sanierungsmaßnahmen wollen wir unsere Kund:innen frühzeitig in Gestaltungsfragen mit einbeziehen und so die Identifikation mit dem eigenen Quartier fördern. Wir stellen umfassende Informationen bereit und haben ein offenes Ohr bei Sorgen und Bedenken unserer Kund:innen. Mit der freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* haben wir ein umfangreiches Maßnahmenpaket auf den Weg gebracht, das den sozialen Ausgleich und die individuelle Lebens- und Einkommenssituation unserer Mieter:innen in den Mittelpunkt stellt. Zugleich können Interessierte über Mieterinformationsveranstaltungen, über Mietersprechstunden oder auch persönlich Kontakt mit uns aufnehmen.

In den jährlichen Befragungen unserer Mieter:innen stellen wir fest, inwieweit unsere getroffenen Maßnahmen zur Erhöhung der Zufriedenheit mit der Wohnsituation greifen und an welchen Stellen weiterer Optimierungsbedarf besteht.

### ... unseren Beschäftigten

Wir führen einen aktiven Dialog mit unseren Mitarbeiter:innen auf Basis unserer Arbeitgeberwerte, in deren Fokus ein fairer und respektvoller Umgang miteinander steht. Regelmäßige und strukturierte Mitarbeitergespräche sowie die alle zwei Jahre durchgeführten Mitarbeiterbefragungen und zielgerichtete Impulsbefragungen ermöglichen uns wichtige Erkenntnisse über die Bedürfnisse und die Zufriedenheit unserer Beschäftigten. Diese bilden zugleich die Grundlage für unsere strategische Personal- und Organisationsentwicklung. Im Jahr 2020 haben wir anstelle einer umfassenden Mitarbeiterbefragung eine Pulsbefragung unter den Beschäftigten zur Arbeitssituation unter den besonderen Pandemiebedingungen durchgeführt.

**Mehr Informationen  
zur Befragung:  
Herausforderungen in  
der Coronapandemie**  
Verantwortung für  
unsere Mitarbeiter:innen

→ Seite 73

### ... Finanzmarktakteur:innen

Insgesamt hat sich das Investor-Relations-Team im Berichtsjahr mit mehr als 500 Investor:innen ausgetauscht. Aufgrund der Coronapandemie sowie der damit einhergehenden Vorsichtsmaßnahmen und Reisebeschränkungen wurden in den vergangenen Monaten ausschließlich virtuelle Meetings und Telefonkonferenzen



durchgeführt. So fand auch die Hauptversammlung im Jahr 2020 erstmalig virtuell statt. Property-Touren mit einer Bestandsbesichtigung vor Ort waren aufgrund der Kontaktbeschränkungen nur in den ersten Monaten des Jahres 2020 möglich. Der Dialog wurde weltweit geführt, vornehmlich jedoch mit europäischen, angelsächsischen und angloamerikanischen Investor:innen und Aktionär:innen. Dabei konnten wir einen transparenten Einblick in unser Geschäftsmodell und unsere Strategie gewähren sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven präsentieren.

Zudem sind nachhaltigkeitspezifische Themen vermehrt Gegenstand in unseren Gesprächen mit Investor:innen. Hier haben wir insbesondere unsere Strategie in Bezug auf Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) verstärkt in der Finanzmarktkommunikation adressiert und wollen dies weiter ausbauen. Insbesondere zum Thema Klimaschutz nehmen wir ein deutlich gestiegenes Informationsinteresse seitens des Kapitalmarktes an unserem Umgang mit klimabedingten Risiken und deren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen wahr. Hier bilden die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) einen wichtigen Handlungsrahmen, den wir künftig ausfüllen wollen. Im Berichtsjahr haben wir ein Konzept entwickelt, mit dem wir zukünftig die Empfehlungen der TCFD umsetzen können.

**Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)**

→ Seite 144

Zudem haben wir im ersten Quartal 2021 ein Green Finance Framework aufgesetzt, das uns die Beschaffung grüner Finanzierungen ermöglicht.

### ... Geschäftspartner:innen

Mit den Unternehmen und Handwerksfirmen in unserer Lieferkette streben wir eine faire und langfristig angelegte Partnerschaft an. Hinsichtlich der Finanzierungsbedingungen für unseren Immobilienbestand sowie für Akquisitionen sind wir zudem mit unseren langjährigen Partner:innen in der Finanzbranche im Gespräch. Hier bilden die transparente Einsicht in unser Geschäftsmodell, unser konservatives Investitionsprofil sowie unsere zumeist langfristigen Geschäftsbeziehungen die Basis für einen vertrauensvollen Dialog.

### ... Medienvertreter:innen

Über Pressekonferenzen, über aktuelle Pressemeldungen und auch über zahlreiche persönliche Gespräche mit Journalist:innen halten wir den regelmäßigen Kontakt mit unterschiedlichen Medienvertreter:innen und tragen somit zur Versachlichung der mitunter emotional geführten Debatte um bezahlbares Wohnen bei. Zudem initiieren wir dafür eigene öffentliche Veranstaltungen, beispielsweise zu unserem Klimakonzept, und bringen über die Teilnahme an verschiedenen Fachpanels unsere Lösungsvorschläge ein.

**Engagierter Dialog zu Klimaschutz und Stadtentwicklung**

Verantwortung für die Gesellschaft

→ Seite 106

## Transparenz unserer Nachhaltigkeitsleistung

Wir wollen die Transparenz unserer Berichterstattung kontinuierlich verbessern und orientieren uns dabei an den wichtigsten Bewertungssystemen und Ratings unserer Branche. Im Berichtsjahr wurde die Deutsche Wohnen zum vierten Mal in Folge mit dem *EPRA Sustainability Gold Award* ausgezeichnet. EPRA (European Public Real Estate Association), der Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen, verleiht die Sustainability Awards mit der Zielsetzung, Unternehmen der Immobilienbranche zu mehr Transparenz und Offenheit in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practice Recommendations on Sustainability Reporting (EPRA sBPR) zu ermutigen. Das EPRA Sustainability Reporting 2020 der Deutsche Wohnen umfasst neben den Umweltauswirkungen des Portfolios und der eigenen Verwaltungsstandorte auch soziale und unternehmenssteuerungsrelevante Leistungsindikatoren.

Unsere Fortschritte im Bereich ESG spiegeln sich auch in überzeugenden Ergebnissen bei wichtigen Ratings und Rankings wider. So ist die Deutsche Wohnen im Rahmen des ISS-ESG Corporate Ratings erneut mit dem Status *Prime* bewertet worden. Dieser wird an Unternehmen vergeben, welche die anspruchsvollen Anforderungen von ISS-ESG an die Nachhaltigkeitsleistung in ihrer Branche erfüllen. Etwa 20% der weltweit rund 360 bewerteten Immobilienunternehmen haben den Status *Prime* erhalten. Unser Unternehmen wurde ferner in den neu etablierten DAX® 50 ESG aufgenommen, der die Top-50-Firmen basierend auf ESG-Performance, Börsenwert und -umsatz repräsentiert. Grundlage für den ESG-Rang ist die Bewertung von Sustainalytics. Im Rahmen des Sustainalytics ESG Risk Rating wird die Deutsche Wohnen mit einem Score von 12,1 in der zweitniedrigsten Risikokategorie (low) eingestuft. Damit gehören wir zu den besten 2% im globalen Maßstab und zählen zu den besten 6% der Unternehmen im Immobiliensektor. Zudem ist die Deutsche Wohnen im Rahmen des Morgan Stanley Capital International (MSCI) ESG-Ratings im Bereich Real Estate mit einem AA bewertet worden. Das MSCI ESG-Rating bewertet Unternehmen auf einer Skala von AAA bis CCC entsprechend ihrer Exposition in Bezug auf branchenspezifische Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken.



[deutsche-wohnen.com/en/epra-reporting](https://deutsche-wohnen.com/en/epra-reporting)



[deutsche-wohnen.com/ratings](https://deutsche-wohnen.com/ratings)



EPRA sBPR (2020)

Gold Award



ISS-ESG Corporate Rating (2020)

Prime Status



Sustainalytics ESG Risk Rating (2021)

Low Risk (12,1)



MSCI ESG-Rating Real Estate (2021)

AA

Im Berichtsjahr haben wir darüber hinaus als *First Time Responder* erstmals am Carbon Disclosure Project (CDP) Assessment teilgenommen und dabei das Level C erreicht. Die Non-Profit-Organisation CDP hat im Namen von Investoren ein weltweit anerkanntes System zur Offenlegung der Umweltauswirkungen, Klimarisiken, Klimastrategien und -reduktionsziele von Unternehmen und Organisationen etabliert.

Unsere ESG-Kommunikation wird extern positiv bewertet: In einer Studie der Sozial- und Wirtschaftsforschungsgesellschaft Kohorten und der Investor-Relations-Agentur cometis AG zur ESG-Berichterstattung von DAX®- und MDAX®-Unternehmen wurde unser Nachhaltigkeitsbericht 2018 mit der besten allgemeinen Berichtsqualität im Gesamtranking aller MDAX®-Unternehmen bewertet.

In einem Ranking des Magazins Stern und des Marktforschungsinstituts Statista zählt die Deutsche Wohnen zu den 200 nachhaltigsten Unternehmen Deutschlands. Bei der Untersuchung von 2.000 Unternehmen wurden sowohl Nachhaltigkeitskennzahlen als auch die Wahrnehmung der Nachhaltigkeitsleistung der Unternehmen zugrunde gelegt.

## Transparenz zu Spenden, Mitgliedsbeiträgen und staatlicher Unterstützung

—  
GRI 415-1

Im Berichtsjahr beliefen sich unsere Ausgaben für maßgebliche Mitgliedschaften in Branchenverbänden, wie etwa beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), beim Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW), beim Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA), beim Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V., bei der European Federation for Living (EFL), dem Urban Land Institute (ULI), der Stiftung 2°, der Initiative Wohnen 2050 und bei der European Public Real Estate Association (EPRA) auf rund EUR 530.000. Im Zusammenhang mit politischen Beratungsleistungen haben wir im Jahr 2020 rund EUR 200.000, für Forschungsfinanzierung rund EUR 64.000, für Public Affairs rund EUR 580.000 und für administrative Kosten rund EUR 145.000 aufgewendet.

**Mitgliedschaften**

→ **Seite 147**

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr keine Parteispenden getätigt.

## WIRTSCHAFTLICHE STABILITÄT SICHERT NACHHALTIGE ZUKUNFT

Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen ist langfristig ausgerichtet. Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen haben wir auch stets die ökonomischen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit im Blick und sind den Interessen unserer Anteilseigner:innen verpflichtet. Die wirtschaftlichen Folgen der Coronapandemie im Jahr 2020 waren für die Deutsche Wohnen im Vergleich zu anderen Branchen gering. Das liegt zum einen an den staatlichen Unterstützungen und Zusicherungen, die auch unseren betroffenen Kund:innen sowie Geschäftspartner:innen zugutegekommen sind. Zum anderen führen wir dies auch auf unser resilientes und stabiles Geschäftsmodell sowie unsere risikobewusste Geschäftsstrategie zurück. Die ökonomische Stabilität unseres Unternehmens wird durch die Größe und Qualität unseres Immobilienportfolios und die Konzentration auf attraktive deutsche Metropolregionen und Ballungszentren gewährleistet. Mit gezielten Zukäufen schärfen wir zudem das Profil unseres Portfolios. Unsere zukunftsgerichteten Investitionen in den nachhaltigen Neubau von Wohn-, Gewerbe- und Pflegeimmobilien in wachsenden Städten und Ballungsräumen sind ebenfalls Teil unserer Strategie für wirtschaftlichen Erfolg und Wettbewerbsfähigkeit. Mit der Sanierung unseres Immobilienbestands verbessern wir zudem kontinuierlich die Qualität, die Energieeffizienz und die Zukunftsfähigkeit unseres Portfolios.

Die Themen Digitalisierung, Internet of Things (IoT) und künstliche Intelligenz spielen auch in der Immobilienwirtschaft eine immer wichtigere Rolle. Die Deutsche Wohnen möchte die damit verbundenen Chancen nutzen und setzt insbesondere auf ganzheitliche, integrierte Smart-Living-Konzepte statt auf Insellösungen. Für die Weiterentwicklung der technologischen Infrastrukturen von Gebäuden und Quartieren in unseren Beständen zeichnet die Deutsche Wohnen Technology GmbH (DWT) verantwortlich. Hier liegt der Fokus auf dem Management dezentraler Energieerzeugung und Telekommunikationslösungen, auf Mobilitätskonzepten, der Errichtung und dem Betrieb von Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität sowie auf Lösungen aus dem Bereich IoT. Das intelligente Zusammenspiel der Technologien stärkt die DWT hier durch die Kooperation mit K/WI bei der Ausstattung der Wohngebäude mit schlüssellosen Zugangssystemen.

**Digitalisierung ebnet  
Weg zum smarten Haus**  
Verantwortung für  
unsere Kund:innen und  
Immobilien

→ **Seite 45**

## Enge Partnerschaften mit Region und Lieferant:innen

Die Deutsche Wohnen ist sich auch ihrer besonderen regionalen Verantwortung als wirtschaftliche Akteurin der Immobilienwirtschaft, als Arbeitgeberin und Vermieterin, aber auch als Auftraggeberin bewusst. Wir sehen in der Beauftragung regionaler Firmen nicht nur eine Investition in die Wirtschaftskraft der Region, sondern wir profitieren auch als Unternehmen von der Nähe zu unseren Geschäftspartner:innen in Bezug auf die Effizienz und Qualität der Prozesse.

Bei unseren langfristigen Partnerschaften zu den Unternehmen und Handwerksfirmen in unserer Lieferkette bauen wir auf gegenseitiges Vertrauen. Die hohen Qualitätsansprüche, die wir für unser Handeln formuliert haben, stellen wir auch an unsere Geschäftspartner:innen und Zuliefer:innen. Wichtige Parameter sind hier unsere Nachhaltigkeitskriterien und die Regionalität, die wir über unser zuständiges Lieferantenmanagement und die Vergabeprozesse weiter stärken wollen. Wir achten zudem auf einen schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen und bevorzugen deren Herkunft aus erneuerbaren Quellen.

—  
**Managementansatz  
GRI 204**



## INTEGRITÄT WAHREN DURCH COMPLIANCE UND ANTIKORRUPTION

Die Deutsche Wohnen und ihre Konzernunternehmen sind als Vermieter:innen und Transaktionspartner:innen darauf angewiesen, das Vertrauen von Kund:innen, Käufer:innen und Geschäftspartner:innen zu gewinnen und zu erhalten. Unser Handeln ist geprägt von Ehrlichkeit, Integrität und Offenheit mit dem Ziel, die Werte, die Grundsätze und die Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung umzusetzen. Eine wesentliche Grundlage für Integrität ist Compliance, also die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der internen Richtlinien.

Wir tolerieren keinerlei Form von Korruption oder anderen unlauteren Geschäftspraktiken und erwarten dies ebenso von unseren Geschäftspartner:innen. Zudem sind jegliche Interessenkonflikte zu vermeiden.

### Richtlinien und Prozesse etabliert

Die Deutsche Wohnen hat zur Umsetzung der Werte, der Grundsätze und der Regeln verantwortungsbewusster Unternehmensführung sowie zur Vorbeugung von Korruption und Bestechung im täglichen Handeln Verhaltensrichtlinien festgelegt, die die gesetzlichen Bestimmungen konkretisieren und unternehmensweit für die Mitarbeiter:innen der Deutsche Wohnen gelten. Die Verhaltensrichtlinien werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt. Eine Antikorruptionsrichtlinie enthält ergänzend detaillierte Anweisungen zur Einhaltung von Gesetzen und internen Regeln zur Prävention von Korruption und Bestechung. Die unrechtmäßige Beeinflussung von Geschäftspartner:innen beziehungsweise durch Geschäftspartner:innen durch Begünstigungen, Geschenke oder die Gewährung sonstiger Vorteile ist danach ausnahmslos untersagt. Den Erhalt und die Kenntnisnahme der Richtlinien haben die Mitarbeiter:innen bei Arbeitsantritt zu bestätigen. Führungskräfte haben ihre Mitarbeiter:innen für deren Einhaltung zu sensibilisieren.

Die Regeln zur Korruptionsprävention sind zentraler Bestandteil des Compliance-Management-Systems (CMS) der Deutsche Wohnen. Alle Unternehmensbereiche und Prozesse der Deutsche Wohnen unterliegen regelmäßigen Untersuchungen hinsichtlich Compliance-Risiken. Etwaige Verdachts- und Korruptionsfälle untersuchen wir anlassbezogen sowie im Rahmen unserer regelmäßigen Risikoberichterstattung. Falls notwendig, passen wir unsere Prozesse oder Richtlinien entsprechend an.

Alle Vorgänge mit kartellrechtlicher Bedeutung, wie zum Beispiel Akquisitionen, werden sorgfältig und eingehend geprüft. Sofern die Voraussetzungen gegeben sind, wird die erforderliche Freigabe bei der zuständigen Kartellbehörde eingeholt.

### Verantwortlichkeiten im Compliance-Management-System

Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der internen Richtlinien ist ein wesentlicher Grundsatz für die Deutsche Wohnen. Hierfür sind insbesondere der Vorstand, der Compliance Officer des Konzerns und das Team Legal/Compliance sowie die Führungskräfte, aber auch alle Mitarbeiter:innen verantwortlich. Der Compliance Officer und das Team Legal/Compliance informieren regelmäßig über wesentliche Veränderungen der relevanten gesetzlichen Vorschriften und fungieren als Ansprechpartner:innen bei sämtlichen Compliance-relevanten Fragen sowie bei Hinweisen auf Compliance-Verstöße. Hinweise auf Compliance-Verstöße nimmt

---

#### Managementansätze

GRI 205

GRI 206

GRI 307

GRI 419

GRI 102-11

GRI 102-15

GRI 102-16

GRI 102-17

GRI 307-1

---

GRI 205-2



**Verhaltensrichtlinien der Deutsche Wohnen Gruppe**

[deutsche-wohnen.com/  
verhaltensrichtlinien](https://deutsche-wohnen.com/verhaltensrichtlinien)

---

GRI 205-2



**Unsere Compliance-Richtlinien**

[deutsche-wohnen.com/  
compliance](https://deutsche-wohnen.com/compliance)

zudem ein Vertrauensanwalt der Deutsche Wohnen Gruppe entgegen, wenn die Hinweisperson Vertraulichkeit hinsichtlich ihrer Identität (Anonymität gegenüber dem Unternehmen und Dritten) wünscht oder den Hinweis aus sonstigen Gründen durch den Vertrauensanwalt übermitteln möchte.

Wir wollen insbesondere durch Schulungen das Bewusstsein für Compliance bei unseren Beschäftigten schärfen und hier eine breite Wissensbasis zur Grundlage des täglichen Handelns machen. Unsere Führungskräfte und Mitarbeiter:innen absolvieren Compliance-Schulungen, die im Präsenz- und im E-Learning-Format stattfinden. Der Compliance Officer kontrolliert dabei die Teilnahme der verpflichteten Führungskräfte und Mitarbeiter:innen an den Schulungen.

Die Deutsche Wohnen verfolgt das Ziel, ihr CMS stets weiterzuentwickeln und zu optimieren. Im Berichtsjahr hat das Team Legal/Compliance zusammen mit einem externen Berater ein Projekt zur Evaluierung und Weiterentwicklung des CMS durchgeführt. Ziel des Projekts war es, ausgehend von einer aktualisierten Ermittlung des rechtlichen Compliance-Risikoprofils im Geschäftsfeld der Deutsche Wohnen, unter Berücksichtigung des bereits bestehenden CMS-Frameworks, Kontrollen und Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der internen Kontrollstruktur zu identifizieren. Die Ergebnisse des Projekts werden, wo notwendig, zu weiteren Optimierungen führen.

## Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System

Die Deutsche Wohnen bekennt sich vorbehaltlos und uneingeschränkt zur Einhaltung steuerrechtlicher Regelungen. Gebotene Steueroptimierungen sind ausschließlich innerhalb des gesetzlichen Rahmens und unter Beachtung allgemeingültiger Normen umzusetzen. Zur Einhaltung der gesetzlichen Pflichten und zur Vermeidung steuerlicher und steuerrechtlicher Risiken hat der Deutsche Wohnen-Konzern eine Organisationsstruktur (Tax-Compliance-System) implementiert. Dieses Tax-Compliance-System besteht aus verschiedenen einzelnen Regelungen und Arbeitsanweisungen, die den Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und des Geschäftsumfeldes angepasst werden. Das Tax-Compliance-System gilt für die Deutsche Wohnen SE und Gesellschaften, die sich mittelbar oder unmittelbar im Mehrheitsbesitz der Deutsche Wohnen SE befinden und für die eine interne Geschäftsbesorgung vorliegt.

Innerhalb des Vorstands ist der Chief Financial Officer (CFO) der für Steuern zuständige Vorstand. Zu seinem Vorstandsressort gehört der Bereich Finance mit einer Steuerabteilung, an die das Aufgabenfeld Tax-Compliance übertragen wird. Steuerliche Angelegenheiten werden durch die Steuerabteilung, andere Bereiche der Deutsche Wohnen SE und weitere Konzerngesellschaften betreut. Das Tax-Compliance-System regelt Aufgaben und Verantwortungsbereiche sowie Melde- und Berichtspflichten im Einzelnen.

Das Tax-Compliance-System wird durch eine externe steuerzentrierte Rechtsberatung hinsichtlich Angemessenheit geprüft. Die letztmalige Prüfung, die im Jahr 2019 erfolgte, ergab keine Beanstandungen. Teilaspekte der Tax-Compliance sind zudem Gegenstand von Prüfungen der Internen Revision.



**Hinweisgeber-  
system –  
Vertrauensanwalt**

[deutsche-wohnen.com/  
hinweisgebersystem](https://deutsche-wohnen.com/hinweisgebersystem)

---

**Managementansätze  
GRI 207**

GRI 207-1  
GRI 207-2

## Hinweisgebersystem für vertrauliche Meldungen

Wir ermutigen unsere Mitarbeiter:innen und unsere Geschäftspartner:innen dazu, uns über mögliche Regelverletzungen zu informieren. Hierfür steht ein Hinweisgebersystem zur Verfügung. Das System ermöglicht es Beschäftigten, Kund:innen und Vertragspartner:innen des Unternehmens, Informationen zu möglichen schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstößen an einen Vertrauensanwalt weiterzugeben. Dies kann auf Wunsch anonym erfolgen. Die Hinweispersonen sind durch die anwaltliche Schweigepflicht des Vertrauensanwaltes geschützt. Dieser nimmt die Hinweise auf und wertet sie aus. Falls ein Hinweis einen Anfangsverdacht eines schwerwiegenden Rechts- oder Regelverstoßes begründet, leitet der Vertrauensanwalt diesen mit Zustimmung der Hinweisgeberin oder des Hinweisgebers an den Compliance Officer weiter.

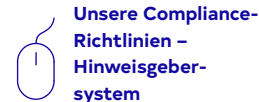
Im Jahr 2020 haben wir wie im Vorjahr keine Meldungen im Hinweisgebersystem zu Fällen zu verzeichnen, die eine Untersuchung erfordert hätten. Wir prüfen, inwieweit das System seine Funktion erfüllt und ob gegebenenfalls ergänzende Kommunikationsmaßnahmen notwendig sind, um dieses noch bekannter zu machen.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Korruptionsfälle bei der Deutsche Wohnen oder einer Tochtergesellschaft bekannt und es gab keine bestätigten Vorfälle, bei denen Mitarbeiter:innen wegen Korruption entlassen oder abgemahnt wurden.

## Geschäftspartnerkodex mit Fokus auf Integrität und Compliance

Wir legen großen Wert auf eine partnerschaftliche und respektvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartner:innen. Für die Kooperation hat die Deutsche Wohnen einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen implementiert. Der Kodex legt die Anforderungen im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie Integrität und ethischer Standards fest. So erwarten wir diesbezüglich insbesondere von unseren Geschäftspartner:innen, dass sie alle für sie jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere hinsichtlich Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht, befolgen, fair und verantwortungsvoll mit ihren Arbeitnehmer:innen umgehen und ihren menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten nachkommen.

Die Verpflichtung zur Einhaltung des Kodex ist fester Bestandteil aller wesentlichen neu abgeschlossenen Verträge. Als weiteres Instrument zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung unserer Lieferant:innen und unserer Dienstleister:innen nutzen wir eine Einkaufsrichtlinie. Diese regelt die Verantwortlichkeiten des zentralen und dezentralen Einkaufs, legt die Grundsätze und die Prozesse der Zusammenarbeit mit den Geschäftspartner:innen fest und konkretisiert die Anforderungen in puncto Qualität, Compliance und Nachhaltigkeit.



[deutsche-wohnen.com/  
compliance](https://deutsche-wohnen.com/compliance)

—  
GRI 205-3

—  
GRI 205-2



[deutsche-wohnen.com/  
geschaeftspartnerkodex](https://deutsche-wohnen.com/geschaeftspartnerkodex)

## Analyse potenzieller menschenrechtlicher Risiken in der Wertschöpfungskette

GRI 203-2  
GRI 414-2

Um potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Menschenrechte in unserer Wertschöpfungskette zu identifizieren, haben wir im Berichtsjahr eine menschenrechtliche Risikoanalyse mit Fokus auf die Handwerks- und Baubranche durchgeführt. Der Fokus auf diese Branchen begründet sich in den hohen Investitionen im Rahmen der laufenden Instandhaltung, der Sanierung und der Neuvermietung (Handwerk) sowie in den zukünftigen Investitionen in Neubauvorhaben (Baubranche). Dabei haben wir uns an den fünf Kernelementen des Nationalen Aktionsplans Wirtschaft und Menschenrechte (NAP) der Bundesregierung orientiert. Zunächst wurden auf Grundlage der anerkannten völker- und menschenrechtlichen Rahmenwerke und unter Einbeziehung von Interviews mit Expert:innen acht menschenrechtliche Handlungsfelder identifiziert, die für die Deutsche Wohnen potenziell von Relevanz sind. Die identifizierten potenziellen Risiken haben wir anschließend priorisiert und dafür die Kriterien *Verbindung zu unserem Unternehmen* und *Schweregrad* zugrunde gelegt. Die Verbindung zum Unternehmen wurde anhand der Vertrags- und Geschäftsbeziehungen zu Lieferanten sowie anhand der Komplexität der eigenen Wertschöpfungskette bewertet. Der Schweregrad hängt von dem Ausmaß, dem Umfang und der Umkehrbarkeit der möglichen Menschenrechtsverletzung ab. Als prioritär eingestufte potenzielle Risiken wurden die Rechte auf fairen Lohn, auf sichere Arbeitsbedingungen sowie auf soziale Sicherheit und Arbeitssicherheit identifiziert. Auf Grundlage der Analyse werden wir prüfen, inwieweit unsere bestehenden Managementansätze diese potenziellen Risiken abdecken beziehungsweise diese durch gezielte Maßnahmen reduziert werden können. Die Durchführung von Risikoanalysen im Sinne des NAP sehen wir als kontinuierlichen Prozess, den es stets anzupassen und weiterzuentwickeln gilt.



**Grundsatzklärung zur Achtung und Einhaltung der Menschenrechte**

[deutsche-wohnen.com/gemr](https://deutsche-wohnen.com/gemr)

## Risikomanagement zur frühzeitigen Erkennung von drohendem Schaden

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Die Deutsche Wohnen stellt sicher, dass geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Reduzierung oder zur Übertragung von Risiken getroffen werden beziehungsweise eine bewusste Inkaufnahme von kalkulierten Risiken erfolgt. Informationen zu den wesentlichen Risiken werden allen Entscheidungsträgern rechtzeitig und vollständig zur Verfügung gestellt.

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet der Vorstand die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Die Deutsche Wohnen hat ausgewählte Führungskräfte als Risikoverantwortliche benannt. Diese übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, die Bewertung, die Dokumentation und die Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert diese Prozesse, verarbeitet die Meldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht ihrerseits die Funktion des Risikomanagements. Im Risikomanagement der Deutsche Wohnen wurden folgende zehn Risikokategorien identifiziert:

**Die zentralen Elemente des Risikomanagementsystems (RMS) der Deutsche Wohnen sind:**

1. Internes Kontrollsystem (IKS)
2. Reporting
3. Risikomanagement
4. Compliance
5. Interne Revision

1. Allgemeine Unternehmensrisiken	6. Risiken aus An- und Verkauf
2. Rechtliche Risiken	7. Risiken aus Pflegegeschäft (Immobilien und Betrieb)
3. IT-Risiken	8. Objektrisiken
4. Risiken aus Vermietung	9. Finanzwirtschaftliche Risiken
5. Risiken aus Personal/Mitarbeitern	10. Investitionsrisiken (Bestand und Capex/Projektentwicklung und Neubau)

**Risiko- und Chancenbericht**

→ Geschäftsbericht 2020, Seite 82 ff.

Die zehn Risikokategorien enthalten wiederum ca. 70 Einzelrisiken. Ab einer möglichen drohenden Schadenshöhe von EUR 500.000 aus Perspektive der Deutsche Wohnen werden Risiken in der Risikoinventur verifiziert sowie den zehn Risikokategorien zugeordnet. Nichtfinanzielle Risiken, wie zum Beispiel mögliche regulatorische Risiken bei Änderungen von Bauvorschriften oder Bauauflagen, sind der Risikokategorie 10 (Investitionsrisiken) zugeordnet. Risiken aus gesetzlichen Anforderungen zu Datenschutzbestimmungen werden der Risikokategorie 1 (Allgemeine Unternehmensrisiken) zugeordnet. Risiken aus dem Zustand technischer Anlagen fallen in die Risikokategorie 8 (Objektrisiken), Risiken aus Umweltbelangen und Bodenbeschaffenheit fallen in die Risikokategorie 10 (Investitionsrisiken). Risiken aus Korruption von Mitarbeitern sind der Risikokategorie 5 (Risiken aus Personal/Mitarbeitern) zugeordnet.

GRI 102-11

## DATENSCHUTZ UND DATENSICHERHEIT DURCHGÄNGIG GEWÄHRLEISTEN

Managementansatz  
GRI 418

Die Deutsche Wohnen verarbeitet personenbezogene Daten, insbesondere ihrer Kund:innen, Mitarbeiter:innen, Bewerber:innen und Geschäftspartner:innen, beispielsweise zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen oder für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Der verantwortungsvolle Umgang mit den Daten und die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen haben für uns hohe Priorität.

Das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind die zentralen Gesetze, die die allgemeingültigen Regeln des Datenschutzes festlegen. Aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ergeben sich verschärfte Anforderungen an die Unternehmen bezüglich des Umgangs mit personenbezogenen Daten. Zudem können Verstöße mit hohen Bußgeldern in Abhängigkeit vom Umsatz geahndet werden.



Zugleich hat sich auch in der Gesellschaft ein Wandel vollzogen, bei dem die zunehmende Digitalisierung neben ihren Chancen auch Risiken für jeden Einzelnen birgt. Daher ist jede einzelne Person auch dazu aufgerufen, ihre Datensouveränität aktiv einzufordern. Hiervon machen auch die Kund:innen, die Mitarbeiter:innen, die Bewerber:innen und die Geschäftspartner:innen der Deutsche Wohnen Gebrauch. Der Datenschutz ist ein Grundrecht jedes Individuums und die Deutsche Wohnen versteht sich als verantwortungsvolle Partnerin der betroffenen Personen. Aus diesem Verantwortungsbewusstsein resultiert auch das Bekenntnis zum Datenschutz.

## Zuständigkeiten und Prozesse definiert

Die für die Verarbeitung jeweils zuständige Gesellschaft ist verantwortlich für die Wahrung des Datenschutzes. Auf der Ebene der Deutsche Wohnen SE ist der Vorstand verantwortlich. Dieser hat eine externe Datenschutzbeauftragte bestellt, welche mit der Datenschutzkoordinatorin und einem Mitarbeiter der Abteilung Legal/ Compliance zusammenarbeitet. Dieses Team betreut die datenschutzrechtlichen Fragestellungen und bedient sich der Datenschutzansprechpartner:innen aus den jeweiligen Fachbereichen, die über fachspezifisches Datenschutzwissen verfügen. Bei technischen Fragestellungen zum Datenschutz bietet insbesondere die IT-Security eine Hilfestellung.

Zum Schutz der personenbezogenen Daten und zur Datensicherheit in der Deutsche Wohnen sind die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen implementiert. Dazu gehören Verpflichtungen der Mitarbeiter:innen auf Vertraulichkeit, Datenschutz- und IT-Sicherheitsschulungen, Richtlinien und Arbeitsanweisungen sowie Datenschutzformulare. Ein interdisziplinäres Team, bestehend aus IT-Security und -Architektur-Spezialist:innen, Datenschützer:innen und Fachleuten aus der Administration, bewertet hier die jeweils gültigen technisch-organisatorischen Maßnahmen und führt bei Bedarf Optimierungen durch. Die für die Fachbereiche relevanten Materialien, wie Arbeitsanweisungen, Musterformulare oder Übersichten, stehen in ihrer aktuellen Form im Intranet unter dem eigenen Bereich Datenschutz zur Verfügung.

Die Deutsche Wohnen verfügt, wie auch schon in der Vergangenheit, über die maßgeblichen Prozesse, um den Datenschutz der Betroffenen zu wahren. Die Datenverarbeitungsprozesse von personenbezogenen Daten aller Fachbereiche werden im Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen dokumentiert und laufend aktualisiert. Hierbei erfolgt eine enge Abstimmung zwischen den jeweiligen, für die Verarbeitungen verantwortlichen Fachabteilungen und dem Team Datenschutz. Änderungen oder neue Verarbeitungen sind vor Inbetriebnahme mit dem Team Datenschutz abzustimmen, das zudem eine halbjährliche, anlasslose Überprüfung der Verarbeitungen durchführt. Diese sogenannten Checks and Balances sorgen für eine kontinuierliche Sicherstellung und Aktualität des Schutzprinzips des Verarbeitungsverzeichnisses. In Bezug auf die Datenverarbeitungsprozesse folgen wir den Richtlinien gemäß Art. 30 DSGVO.

Die Mitarbeitenden erhalten bei Beginn der Tätigkeit unter anderem eine Basisschulung in den Bereichen Datenschutz und IT-Sicherheit. Die Basisschulung Datenschutz wurde im Berichtsjahr erneut optimiert und die Mitarbeiter:innen der Deutsche Wohnen waren aufgerufen, diese Schulung entsprechend durchzuführen. Die in den jeweiligen Fachbereichen beschäftigten Datenschutzansprechpartner:innen erhalten über die Basisschulung hinaus eine jährliche, halbtägige Präsenzschulung, in der insbesondere die geltenden Prozesse innerhalb der Deutsche Wohnen vertieft erörtert werden.

Wir haben klare Prozesse zur Behandlung von möglichen Datenschutzvorfällen etabliert. Hier sind alle Beschäftigten dazu aufgerufen, verdächtige Sachverhalte an das Team Datenschutz zu melden. In Zusammenarbeit mit der IT-Security und dem Fachbereich erfolgt dann eine Evaluierung und die Durchführung der nächsten Schritte. So kann die eventuell notwendige Meldung an die Datenschutzbehörde innerhalb der 72-Stunden-Frist erfolgen und die unverzügliche Behebung der Datenpanne adressiert werden.

Die Auswahl von Dienstleistenden erfolgt bei uns auch nach den Gesichtspunkten des Datenschutzes und der IT-Sicherheit. So werden zum Beispiel jene Unternehmen, die als Auftragsverarbeiter für die Deutsche Wohnen agieren, vertraglich zur Einhaltung des Datenschutzes verpflichtet und müssen entsprechende technisch-organisatorische Maßnahmen nachweisen.

## Betroffenenrechte im Datenschutz gewahrt

Die Deutsche Wohnen verfügt über einen robusten Prozess zur Wahrung der Betroffenenrechte, wie zum Beispiel die Auskunft über die personenbezogenen Daten. Eine zentrale E-Mail-Adresse, die jeder Datenschutzerklärung beigelegt ist, dient hier als primärer Eingangskanal solcher Anfragen. Aber auch mündliche oder schriftliche Anfragen können durch diesen Prozess kanalisiert werden. Zusammen mit den jeweiligen Datenschutzansprechpartner:innen in den Fachbereichen werden die Anliegen der Betroffenen fristgerecht bearbeitet.

Die Deutsche Wohnen verfügt über eine ausführliche Datenschutzerklärung in deutscher und englischer Sprache, die jederzeit über ihre Homepage abgerufen werden kann. Zudem erhalten Mieter:innen die Datenschutzerklärung bei Mietvertragsabschluss in Schriftform.



**Datenschutz-**  
**informationen der**  
**Deutsche Wohnen**

[deutsche-wohnen.com/  
datenschutz](https://deutsche-wohnen.com/datenschutz)

## Kontinuierliche Überprüfung der Datenschutzrisiken und -vorfälle

Das Team Datenschutz hat im Jahr 2020 zusammen mit den Datenschutzansprechpartner:innen ein Audit der wichtigsten Prozesse durchgeführt, das sich in der finalen Phase befindet. Die Ergebnisse des Audits werden, wo notwendig, zu weiteren Optimierungen führen.

Aktuell wird im Verarbeitungsverzeichnis der Deutsche Wohnen keine Verarbeitung von personenbezogenen Daten identifiziert, aus der sich ein hohes Risiko für Betroffene ergeben könnte. Die Durchführung einer Datenschutzfolgeabschätzung war im Berichtszeitraum des Jahres 2020 nicht erforderlich. Es gab im Jahr 2020 keinen Datenschutzvorfall und keinen Zugriff durch unbefugte Personen auf Daten der Deutsche Wohnen, die im Rahmen einer obligatorischen Datenpannenmeldung an das Team Datenschutz herangetragen worden sind.

Zudem wurde im Berichtsjahr ein Fall aus dem Jahr 2019 weiterverfolgt. Die zuständige Aufsichtsbehörde hat im vierten Quartal 2019 einen Bußgeldbescheid gegen die Deutsche Wohnen erlassen, gegen den das Unternehmen Einspruch eingelegt hat. Die Vorwürfe im Bescheid beziehen sich auf eine bereits abgelöste Datenarchivierungslösung der Deutsche Wohnen. Auf den eingelegten Einspruch des Unternehmens hin hat das Landgericht Berlin das Verfahren eingestellt, weil der Bußgeldbescheid unwirksam war. Gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin hat die Beauftragte für den Datenschutz und Informationsfreiheit Beschwerde eingelegt.

---

GRI 418-1  
GRI 419-1



# Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

## Unsere Ziele

Hohe Zufriedenheit der Kund:innen

- Durchführung regelmäßiger, systematischer Mieterbefragungen
- Verkürzung von Reaktions- und Bearbeitungszeiten für Mieteranfragen durch Prozessoptimierungen und stetige Weiterentwicklung von Mieterdialogformaten
- Sensibilisierung und Aufklärung der Mieter:innen in Bezug auf ressourcenschonendes Verhalten und Sauberkeit im Quartier
- Implementierung von Mieterangeboten in Bezug auf Mieterstrom und E-Mobilität (Ladeinfrastruktur und Mobility Club)
- Errichtung von 20 neuen inklusiven und langlebigen Spielplätzen in unseren Quartieren
- Einbindung der Mieter:innen in umweltfreundliche Wohnumfeldgestaltung im Rahmen von Projekten (Baum- und Insektenhotelpatenschaften, Mietergärten, Blumenboxen, Urban Farming)
- Umsetzung des Strategieansatzes „Wohnen PLUS“ im Segment Pflege und Betreutes Wohnen (Sicherstellung von Wachstum, Qualitative Marktführerschaft und Zentrale Steuerung von Mehrmarken)

Bestand entspricht guten, zeitgemäßen und zukunftsfähigen Qualitätskriterien und liegt damit langfristig über dem Branchenstandard

- Jährliche Portfolioinvestitionen von rund EUR 300 Mio. in die Sanierung des Bestands
- Prüfung von Zertifizierungsmöglichkeiten für Quartiere im Bestand nach den Kriterien der DGNB

Schaffung von neuen, zertifizierten Quartieren in Ballungsgebieten

- Investitionsprogramm von rund EUR 7 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien für 18.000 Wohneinheiten und 350.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche
- Schaffung von neuen Quartieren für rund 10.000 Kund:innen nach dem Gold Standard gemäß den Kriterien der DGNB





**82%**

**unserer Mieter:innen  
schätzen unsere  
Arbeit**

## IMMOBILIENBESTAND UND NEUBAU NACHHALTIG GESTALTEN

Managementansätze  
GRI 301  
GRI 414

Unser Kerngeschäft ist stark von sich wandelnden Rahmenbedingungen und Herausforderungen in sozialer und ökologischer Hinsicht geprägt. Wohnraummangel, steigende Mieten, der demografische Wandel, Erfordernisse des Klimaschutzes und der Ressourceneffizienz verlangen nach zukunftsorientierten Lösungen, denen teilweise investitionshemmende Faktoren wie der Berliner Mietendeckel entgegenstehen. Im Berichtsjahr wirkte die Coronapandemie als zusätzlicher Einflussfaktor, diese hat die Rolle des Wohnens noch stärker in den Mittelpunkt des gesellschaftlichen Bewusstseins gerückt. Angesichts der Kontaktbeschränkungen spielte sich das Leben mehr als zuvor in den eigenen vier Wänden ab. Zum einen hat dies den Wert der Wohnung und das Heimatgefühl bei vielen gestärkt – zum anderen haben die Lockdown-Bestimmungen viele Alleinlebende belastet.

Die Menschen in Deutschland wohnen inzwischen häufiger allein als noch vor drei Jahrzehnten: Der Anteil der Einpersonenhaushalte erhöhte sich laut Statistischem Bundesamt von 1991 bis 2019 von 34 % auf 42 %. Hier dominieren die Großstädte, wo fast die Hälfte der Alleinlebenden wohnen. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Einpersonenhaushalte in den kommenden Jahren noch deutlich steigen wird: auf 19,3 Mio. im Jahr 2040 (2018: 17,3 Mio.). Voraussichtlich wird damit jeder vierte Mensch in Deutschland alleine leben.<sup>1</sup>

Anteil der Einpersonenhaushalte 1991 und 2019



Bis 2030 erwartet das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) einen Anstieg der Zahl der Haushalte um gut 500.000.<sup>2</sup> Diese Entwicklung wird für zusätzliche Nachfrage am deutschen Wohnungsmarkt sorgen. Da die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter sinken wird, wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland stärker als die Bevölkerungszahl. Gut drei Viertel der 41,4 Mio. Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte; in den größten Städten liegt die Quote mit rund 80 % sogar noch höher.

In den Großstädten Deutschlands wird der Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steigen, da die Zahl der Einwohner:innen deutlich zunimmt. Bis zum Jahr 2030 werden etwa Metropolen wie München, Hamburg oder Köln mehr als 5 % an Bevölkerung hinzugewinnen.<sup>3</sup> In den Stadtstaaten ist bis zum Jahr 2060 ein Wachstum von 10 % zu erwarten.<sup>4</sup> In Berlin werden in 15 Jahren voraussichtlich mehr als 4 Mio. Menschen leben – eine Zunahme der Bevölkerung um 6,3 %. Besonders die junge Altersgruppe der 20- bis 40-Jährigen sorgt für den Zuzug in die Großstädte.<sup>5</sup>

Die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt führt auch dazu, dass viele Haushalte durch die Wohnkosten überlastet werden. Im Jahr 2019 betraf dies in Deutschland 11,4 Millionen Menschen – und damit rund 14 % der Bevölkerung.<sup>6</sup> Im europäischen Vergleich liegt Deutschland damit deutlich über dem Durchschnitt. Hier gewinnt die soziale Verantwortung von Wohnungsunternehmen an Bedeutung, der die Deutsche Wohnen mit ihrem *Mieterversprechen* für eine Berücksichtigung der individuellen Lebens- und Einkommenssituation gerecht werden will.



Mieterversprechen

[deutsche-wohnen.com/  
mieterversprechen](https://deutsche-wohnen.com/mieterversprechen)

Die Coronapandemie hat auch die Digitalisierung unserer Lebens- und Wohnwelt weiter vorangetrieben. Der Markt für Smart-Home-Lösungen wird bis zum Jahr 2022 auf rund EUR 4,3 Mrd. wachsen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird sich die Smart-

<sup>1</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 073 vom 12. November 2020 und Pressemitteilung Nr. 069 vom 02.03.2020.

<sup>2</sup> BBSR, Wohnflächennachfrage in Deutschland bis 2030, 2015.

<sup>3</sup> „Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?“, IW-Report. 28/2019, Juli 2019, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

<sup>4</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 242, 27.06.2019.

<sup>5</sup> „Die demografische Lage der Nation“, Slupina et al., Berlin-Institut, 2019.

<sup>6</sup> Destatis, Pressemitteilung Nr. 428 vom 29.10.2020.

Home-Marktdurchdringung von 2 Mio. auf rund 8 Mio. deutsche Haushalte vervierfachen. Besonders für die Immobilienwirtschaft wird die Digitalisierung ein maßgebliches Handlungsfeld sein, so auch für die Deutsche Wohnen.

Gut jedes vierte Unternehmen der Immobilienwirtschaft (27%) investiert mittlerweile mehr als 5% seines Jahresumsatzes in die digitale Transformation. Vor zwei Jahren lag der Anteil dieser Unternehmen noch bei 14%. Das offenbart ein wachsendes Technologieverständnis vor allem in den Bereichen, wo ein direkter Nutzen erkennbar ist, zum Beispiel in der Analyse der Betriebskosten, der messbaren Reduzierung des Energie- und Ressourceneinsatzes und im Dialog mit den Kund:innen.

Auch hier ist ein Coroneffekt unverkennbar: 84% der Teilnehmer:innen einer Umfrage in der Immobilienwirtschaft gaben an, dass ihr Unternehmen die Krisensituation ohne digitale Technologien nicht unbeschadet überstehen könne. Bei 55% sei deutlich geworden, dass es interne Digitalisierungsdefizite gäbe. Weitere Studien zeigen, dass der Fortschritt der Digitalisierung mit der Unternehmensgröße zunimmt und insbesondere der notwendige Kompetenzaufbau der Mitarbeiter:innen noch vor dem Datenschutz und der IT-Infrastruktur als Risikofaktor für die weitere Entwicklung angesehen wird.<sup>7</sup>



Digitalisierung ist ein maßgebliches Handlungsfeld für die Immobilienwirtschaft

## ZUFRIEDENHEIT UNSERER KUND:INNEN IM MITTELPUNKT

Die Zufriedenheit unserer Kund:innen sichert unseren langfristigen wirtschaftlichen Erfolg und hat für unser Unternehmen höchste Priorität. Deshalb arbeiten wir stetig daran, unsere Servicequalität zu verbessern und die sich wandelnden Bedürfnisse unserer Mieter:innen noch besser zu adressieren. In unserer Mietpolitik orientieren wir uns an ihrer jeweiligen Lebens- und Einkommenssituation. Darüber hinaus möchten wir für unsere Kund:innen auch eine Partnerin sein, die ihnen ein generationenübergreifendes, ein gutes und ein lebenswertes Wohnen möglich macht. Wir denken unsere Quartiere daher ganzheitlich – von den Außenanlagen über die Infrastruktur bis hin zur Energieversorgung und Mobilität.

Für die Gestaltung der Beziehung zu unseren Kund:innen sind in der Deutsche Wohnen klare Verantwortlichkeiten festgelegt. So werden die Bereiche kaufmännische Steuerung, kaufmännisches Projektmanagement Capex, Mietenmanagement, Forderungsmanagement sowie der Zentrale Kundenservice (ZKS) von der DWM gesteuert. Die Verantwortung für das bundesweite Netz unserer Service Points, unserer Standorte für Kundenbetreuung und unserer Vermietungsbüros liegt bei der DWI/DWKS.

Über 70% unserer Mitarbeiter:innen sind in den Bereichen der Bewirtschaftung der Wohneinheiten, der Vermietung, der Betreuung der Mieter:innen und dem Management ihrer Vertragsverhältnisse tätig. Wir bieten unseren Kund:innen die Möglichkeit, sich direkt mit ihren Anliegen an die kaufmännischen oder technischen Mitarbeiter:innen an unseren Standorten zu wenden. Zudem finden Mietinteressent:innen in unseren Vermietungsbüros die richtigen Ansprechpartner:innen.

Managementansätze  
GRI 413  
Kundenzufriedenheit



Über **70%**

unserer Mitarbeiter:innen in der Bewirtschaftung der Wohneinheiten, der Vermietung, der Betreuung der Mieter:innen und dem Management der Vertragsverhältnisse tätig

<sup>7</sup> Fünfte Digitalisierungsstudie, ZIA, EY Real Estate, September 2020; Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, Studie zum Status 2020 und aktuelle Branchentrends, KPMG, Juli 2020.

## Im Dialog mit unseren Mieter:innen

Zur Verbesserung unseres Services haben wir das Deutsche Wohnen Kundenportal etabliert, das Dienstleistungen rund um die Uhr verfügbar macht. Kund:innen haben hier zum Beispiel die Möglichkeit, sich alle vertragsrelevanten Informationen anzeigen zu lassen, Einblick in ihr Miet- und Kautionskonto oder den Energieausweis zu erhalten oder die Vorauszahlung anzupassen. Reparaturmeldungen und andere Anliegen können einfach und auch über das Smartphone direkt an den/die richtige:n Ansprechpartner:in übermittelt werden. Aktuell sind rund 19.300 Kund:innen im Kundenportal registriert.

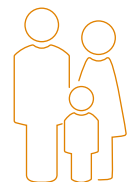
Zusätzlich haben wir im Jahr 2020 den ZKS eingeführt, um die Bearbeitungszeit von Anliegen zu verkürzen und eine persönliche Bearbeitung zu erleichtern. Der ZKS besteht aus fünf Teilbereichen: der Kaufmännischen Kundenbetreuung (zentral), dem Telefonischen Kundenservice, dem Technischen Kundensupport, der Digitalen Post sowie dem Feedbackmanagement. Das Feedbackmanagement wurde im Zuge der Reorganisation eingerichtet. Das Team nimmt positive sowie kritische Rückmeldungen der Mieter:innen auf und konzentriert sich auf besonders komplexe Problemlagen. Aus der Arbeit gewonnene Erfahrungen werden genutzt, um Bearbeitungsprozesse zu optimieren. Dazu gehört auch, die Kommunikation mit den Mieter:innen schneller und transparenter zu führen.



Damit entsprechen wir auch dem Feedback aus unseren Mieterbefragungen und entlasten zugleich unsere dezentralen Standorte, um dort die Dienstleistungen für unsere Kund:innen zu erbringen, die einer individuellen Beratung unter Berücksichtigung der besonderen Vor-Ort-Kenntnisse bedürfen.

Im Berichtsjahr hat unser telefonischer Kundenservice mit rund 36 Mitarbeiter:innen rund 370.000 Anrufe und über 200.000 schriftliche Anliegen unserer Mieter:innen bearbeitet. Zudem sind im selben Zeitraum bei unserem technischen Servicepartner mehr als 350.000 Anrufe zu technischen Mängeln oder Reparaturbedarfen bearbeitet worden. Zusätzlich haben uns über das Kundenportal 16.500 Anliegen erreicht. Auf noch mehr Kundenfreundlichkeit zielt auch unser Service für Mietinteressent:innen. Unser Team aus 25 Mitarbeiter:innen berät kompetent und zuverlässig, unterbreitet Wohnungsangebote, versendet Exposés und organisiert Besichtigungstermine. Pro Jahr werden mehr als 150.000 Telefonate geführt, rund 790.000 Anfragen zu Wohnungsangeboten beantwortet und vor Ort rund 65.000 Mietinteressent:innen bedient.

Mit unserem Projekt *Ihr Hausmeister im Quartier* stellen wir durch eine höhere Zahl von Hausmeister:innen mehr Ansprechpartner:innen zur Verfügung und sorgen gleichzeitig für noch mehr Sicherheit, Serviceorientierung und Sauberkeit in den Quartieren. Aktuell sind an 100 Standorten direkt in unseren Wohnanlagen rund 300 Hausmeister:innen der FACILITA in der Hauptstadtregion präsent und übernehmen mittlerweile einen deutlich erweiterten Leistungsumfang bis hin zur Qualitätskontrolle und -sicherung der Dienstleistungen in den Wohnanlagen vor Ort. Wir tragen damit auch den Wünschen unserer Mieter:innen Rechnung, die das Projekt



Mit ca. **30.000**

Menschen auf Objektsuche sind wir jeden Monat in Kontakt

Ihr Hausmeister im Quartier in der aktuellen Befragung positiv bewertet haben. Daher soll das Modell ausgebaut und perspektivisch auch in den Beständen außerhalb von Berlin Anwendung finden.

## Aktuelle Mieterbefragung zur Zufriedenheit mit der Wohnsituation

Uns liegt viel daran, beständig mehr über die Zufriedenheit unserer rund 300.000 Mieter:innen zu erfahren. Deshalb führen wir zu spezifischen Themenfeldern heute und in Zukunft regelmäßige und zielgerichtete Befragungen durch. Aus den Ergebnissen werden in den operativen Bereichen Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen von Workshops erarbeitet.

Im dritten Quartal 2020 hat die Deutsche Wohnen ihre jährliche Mieterbefragung gestartet. Rund 31.000 Haushalte wurden angeschrieben und zu Themen wie Wohnzufriedenheit, Kundenservice und Mietkosten befragt. Neben der Nutzung von postalischen Fragebögen gab es erstmalig auch die Möglichkeit, online über das Kundenportal an der Umfrage teilzunehmen. Für jede gültige Teilnahme an der Befragung hat die Deutsche Wohnen einen Euro gespendet. Der Gesamtbetrag beläuft sich auf EUR 10.000 und geht an die Kampagne *#sicherheit*. Diese sensibilisiert für die gestiegene Gefahr häuslicher Gewalt in der Coronapandemie. Die Deutsche Wohnen ist offizielle Partnerin.

Bei der Befragung konnten wir mit 33% eine ähnlich hohe Teilnahmequote wie im Vorjahr registrieren (2019: 36%). In vielen Bereichen ist die Zufriedenheit unserer Kund:innen erneut gestiegen – durchschnittlich um 2,8 Prozentpunkte. So haben die Mieter:innen deutliche Verbesserungen bei der Sauberkeit im Quartier zurückgemeldet. Das gilt insbesondere für die Treppenhausreinigung mit einer Steigerung der Zufriedenheit um sechs Prozent und die Sauberkeit der Müllplätze mit einer Erhöhung um drei Prozent.

Die Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Unternehmen wuchs im Jahresvergleich von 78% auf 82%. Auch bei der Zufriedenheit mit der Wohnung zeichnen sich mit 88% (2019: 87%) erneut vergleichbar hohe Zustimmungswerte ab. Mit der Freundlichkeit der Mitarbeiter:innen sind unsere Mieter:innen besonders zufrieden (91%). Neben den positiven Rückmeldungen wird auch Verbesserungsbedarf angemerkt. So konnte die Bewertung der Bearbeitungszeit von Anliegen zwar um ein Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr verbessert werden, der Zufriedenheitswert von 59% zeigt jedoch, dass die Prozesse hier weiter optimiert werden müssen.

**9 von 10 Mieter:innen**  
sind zufrieden mit  
ihrer Wohnung

**Zufriedenheit mit den  
Mitarbeiter:innen der  
Deutsche Wohnen**



### Teilnahmequote bei Befragung

Rücklaufquote ähnlich hoch wie im Vorjahr



### Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen

Die Zufriedenheit wuchs im Jahresvergleich





## Unsere Verpflichtung zu Fairness und Sozialverträglichkeit

GRI 413-1

Vor dem Hintergrund der Coronapandemie wurden auch an uns besondere gesellschaftliche Erwartungen gerichtet. So sahen laut einer Umfrage die Mieter:innen in Deutschland Immobilienunternehmen in der Pflicht, einen umfassenden Beitrag zur Bewältigung der Coronapandemie zu leisten. Zwei Drittel erwarteten von ihren Vermieter:innen eine größere Kulanz bei Mietschulden. Bundesweit hatte jede:r sechste Teilnehmer:in die Befürchtung, im Verlauf der Coronapandemie die eigene Miete nicht mehr zahlen zu können.<sup>8</sup>

Wir stehen unseren Mieter:innen in dieser schwierigen Zeit zur Seite und haben zugesichert, dass während der Pandemie niemand seine Wohnung verlieren wird. Wir tun unser Möglichstes, um trotz der Ausnahmesituation weiterhin den besten Service zu bieten und unsere Mieter:innen und Dienstleistenden nach Bedarf auch darüber hinaus zu unterstützen. Sowohl für Wohnungs- als auch für Gewerbetreiber:innen haben wir Unterstützungsangebote aufgelegt, die von konkreten Hilfen bei Zahlungsschwierigkeiten, über die Aufklärung zu Mieterschutzregelungen, die Beantragung von Fördermitteln bis zur Vermittlung von Beratungskontakten von sozialen Notdiensten reichen. Alle Informationen inklusive Antragsformularen und Ansprechmöglichkeiten haben wir über unsere Webseite zur Verfügung gestellt.

### Corona-Hilfsfonds bietet Unterstützung in Notsituationen

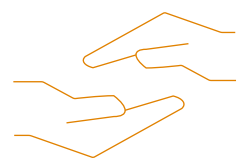
Im Berichtsjahr haben wir überdies einen Corona-Hilfsfonds in Höhe von EUR 30 Mio. ins Leben gerufen, um Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die durch die Coronapandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind. Die Beantragung der Mittel erfolgt in einem unbürokratischen Verfahren. Für die Schaffung dieses Hilfsfonds folgten die Deutsche Wohnen-Aktionär:innen dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat auf der Hauptversammlung, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 90 Cent je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Reduktion der ursprünglich geplanten Ausschüttungsquote um 5 Prozentpunkte auf rund 60%. Damit zeigten die Deutsche Wohnen-Aktionär:innen ihr klares Bekenntnis zu Solidarität in der Coronakrise.

Zudem verzichteten wir während der Coronakrise auf Mahnungen und auf Kündigungen infolge von Zahlungsschwierigkeiten unserer Mieter:innen ebenso wie auf Mieterhöhungen. Da insbesondere Gewerbetreiber:innen durch Schließungen von Einzelhandel, von Restaurants oder von Hotels schnell in finanzielle Notlagen geraten können, haben wir auch hier mit besonderem Augenmaß gehandelt. So hat die Deutsche Wohnen in entsprechenden Situationen Einzelfalllösungen gefunden und den Mieter:innen beispielsweise über die Stundung von Mietzahlungen Planungs-



Unterstützung in der Coronakrise

[deutsche-wohnen.com/corona](https://deutsche-wohnen.com/corona)



EUR 30 Mio.

Corona-Hilfsfonds für Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleistende

<sup>8</sup> Bundesbaublatt, „Repräsentative Umfrage zur Corona-Krise: Deutschlands Mieter fordern gesellschaftlichen Beitrag von Wohnungsunternehmen“, Artikel vom 08.04.2020.

sicherheit geboten. Bislang haben sich rund 1.000 Mieter:innen bezüglich einer Stundung der Miete infolge der Coronapandemie an die Deutsche Wohnen gewandt. Der Anteil der Mieter:innen, die von diesem Hilfsfonds Gebrauch gemacht haben, ist, ebenso wie die bisherige Ausschöpfung des Hilfsfonds, gering. Neben Mieterlassens findet der Hilfsfonds auch für soziale Zwecke Verwendung. Die Laufzeit des Fonds werden wir so lange aufrechterhalten, wie die Coronakrise und deren Auswirkungen auf unsere Mieter:innen anhält. Wir gehen davon aus, weitere Zahlungen unter dem Fonds im laufenden Geschäftsjahr vorzunehmen, insbesondere um Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen und Dienstleistende zu unterstützen, die nur in einem unzureichenden Umfang von den staatlichen Hilfsprogrammen profitieren.

### Soziale Verantwortung für unsere Mieter:innen

Auch unabhängig von der Corona-Situation liegt uns bei Mietrückständen viel daran, gemeinsam mit unseren Kund:innen frühzeitig Lösungen zu entwickeln. Dafür haben wir im Forderungsmanagement seit Langem eine Wohnberatung installiert, deren Mitarbeiter:innen einen sozialpädagogischen Hintergrund haben. Unsere Wohnberater:innen bearbeiten durchschnittlich je 400 bis 500 solcher Fälle im Jahr, bei denen Kund:innen in drastische Zahlungsschwierigkeiten geraten sind. Unser Angebot schließt zudem die Möglichkeit der Ratenzahlung von ausstehenden Mieten ein. Im Berichtsjahr haben wir in rund 6.600 Fällen Ratenzahlungen vereinbart, für die wir keine Kosten oder Zinsen erheben.

Zum Ende des Jahres 2020 betrug unsere Vertragsmiete EUR 6,71 pro m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland betrug im Jahr 2018 rund EUR 6,90 pro m<sup>2</sup>.<sup>9</sup> Die Bestandsmieten von knapp 64% unserer Wohnungen liegen unter oder bei EUR 7,00 pro m<sup>2</sup>. Damit sind wir eine Anbieterin im mittleren Marktsegment und bieten bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Rund 57% unseres Bestands sind Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rund 60 m<sup>2</sup>. Entsprechend hoch ist der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Unsere Verantwortung für faire Wohnverhältnisse unserer Kund:innen bringen wir auch in unserer freiwilligen Selbstverpflichtung *Unser Versprechen an unsere Mieter* zum Ausdruck. Wir rücken dabei die individuellen Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter:innen in den Mittelpunkt und begrenzen Mieterhöhungen bei Härtefällen. Zudem vergeben wir in der Neuvermietung mindestens jede vierte Wohnung an Mieter:innen mit einem Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Damit wollen wir die Folgen der Gentrifizierung begrenzen und die soziale Durchmischung unserer Bestände erhalten. Zudem hat die Deutsche Wohnen seit dem Jahr 2017 mit mehreren Berliner Bezirken weiterführende projektbezogene Vereinbarungen zur sozialverträglichen Durchführung von komplexen Sanierungsmaßnahmen geschlossen.

### Sensibles Vorgehen bei Sanierungen

Bei sehr umfangreichen Maßnahmen, wie Strangsanierungen oder der Installation von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen, sorgen wir selbstverständlich für Ausweichquartiere. Dabei berücksichtigen wir vor allem die individuelle Lebenssituation unserer Kund:innen, zum Beispiel von Pflegebedürftigen, Familien mit Kindern oder von Menschen, die im Schichtdienst arbeiten.

Zudem suchen wir insbesondere hier den direkten Austausch mit unseren Kund:innen, um aufkommende Fragen zu beantworten, Ängste und Sorgen zu nehmen und die Bedürfnisse unserer Kund:innen zu erfragen. Die Mieterbetreuer der von uns beauftragten Planungsbüros stehen zur Verfügung, um unsere Kund:innen bei der persönlichen Klärung aller organisatorischen Belange zu unterstützen, so etwa bei der Bereitstellung von Ausweichquartieren.

**6,71** EUR

durchschnittliche  
Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>

**60** m<sup>2</sup>

durchschnittliche  
Wohnfläche



**Unser Versprechen  
an unsere Mieter**

[deutsche-wohnen.com/  
mietersversprechen](https://deutsche-wohnen.com/mietersversprechen)

<sup>9</sup> Destatis, Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten 2018, 26.05.2020.

### Keine Diskriminierung in der Vermietung

Die Deutsche Wohnen engagiert sich für diskriminierungsfreies Vermieten. Interessent:innen sind vor Rassismus, Sexismus, Antisemitismus, Antiislamismus, Homophobie, Behindertenfeindlichkeit und Diskriminierung in jeder Form zu schützen. Jegliche degradierenden Äußerungen, Beleidigungen, Drohungen und Handlungen aus den oben genannten Gründen werden nicht toleriert. Allein im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Neuvermietung rund 800.000 Anfragen für Wohnungsbesichtigungen erhalten. Vor diesem Hintergrund können Situationen entstehen, in denen unsere Mitarbeiter:innen eine Hilfestellung benötigen, um diskriminierungsfrei mit Mietinteressent:innen umzugehen. Eine solche Situation kann zum Beispiel entstehen, wenn ein:e Mitarbeiter:in aufgrund begrenzter Kapazitäten nicht alle Interessent:innen mit Besichtigungsinteresse zu einer Besichtigung einladen kann und eine Auswahl treffen muss. Daher haben wir unseren Mitarbeiter:innen einen Leitfaden an die Hand gegeben, um einen diskriminierungsfreien Umgang mit Interessent:innen in jeder Phase des Vermietungsprozesses sicherzustellen. In unserer Hausordnung haben wir außerdem das diskriminierungsfreie Wohnen als Grundsatz verankert. Unsere Wohnhäuser sollen Schutz vor Anfeindungen jeder Art bieten. Herabwürdigungen und Drohungen werden von uns nicht toleriert, Beschwerden gehen wir konsequent nach. Wir arbeiten bei diesem Thema eng mit der vom Berliner Senat ins Leben gerufenen Fachstelle Fair mieten – fair wohnen zusammen.

## Herausforderungen im Kontakt mit Kund:innen durch die Coronapandemie

Während der Coronapandemie haben wir die behördlichen Regelungen zur Virus Eindämmung schnell umgesetzt, beispielsweise die Absperrung von Spielplätzen. Termine wie Vorbesichtigungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben sowie Mietvertragsunterzeichnungen erfolgten nicht wie gewohnt, sondern mussten weitgehend kontaktlos durchgeführt werden. Für Wohnungsbesichtigungen konnten wir mit dem Showroom sowie der digitalen 360-Grad-Besichtigung sichere und kund:innenfreundliche Formate anbieten. Bei der Durchführung von beauftragten Leistungen im Rahmen der Instandhaltung und der Modernisierung sowie im Kontakt mit Mieter:innen haben wir streng auf die Einhaltung der Hygienebestimmungen geachtet, um Kund:innen, Mitarbeiter:innen und die Beschäftigten der beauftragten Firmen zu schützen. Sämtliche Maßnahmen wurden mit unserem internen Sicherheitsgremium abgestimmt.

Pandemiebedingt konnten wir ab März des Jahres 2020 als Folge der Kontaktbeschränkungen keine umfangreichen Mieterinformationsveranstaltungen zu Sanierungsprojekten durchführen und haben uns im weiteren Verlauf für kleinere, aber dennoch gezielte Kommunikationslösungen entschieden. Dazu zählten etwa Sprechstunden vor Ort, die unter Einhaltung der Hygienebestimmungen durchgeführt wurden. Zudem haben wir die Mieter:innen rechtzeitig schriftlich darüber informiert, wenn aus Vorsicht einzelne Maßnahmen verschoben wurden. Darüber hinaus waren und sind wir fortlaufend über die Mieterbetreuung vor Ort und unsere internen kaufmännischen Projektleiter:innen und -bearbeiter:innen sind telefonisch, per E-Mail und postalisch erreichbar. Ferner wurden die Mieter:innen neben der Modernisierungsankündigung mit kompakten Handouts über die wesentlichen Themen der Maßnahmen umfassend informiert.

Im Zuge der ersten Lockdown-Phase haben wir verantwortungsvoll unsere Sanierungs- und Neubauprojekte zum damals aktuellen Stand bewertet. Der Baustellenbetrieb durfte nach dieser Prüfung ausnahmslos weiterlaufen. Dennoch haben wir aus Fürsorge gegenüber den Kund:innen Ankündigungen ausgesetzt und Baustellen



nicht eröffnet beziehungsweise Maßnahmen verschoben. So wurden zwischen Ende März und Ende Mai des Jahres 2020 in den bereits laufenden Projekten keine intensiven Arbeiten in den Wohnungen begonnen. Ab Sommer des Jahres 2020 konnten durch die Lockerungen und nach Umsetzung der Sicherheitskonzepte die Baumaßnahmen wieder regulär durchgeführt werden.

## Digitalisierung ebnet Weg zum smarten Haus

Das sogenannte Internet der Dinge, Smart Building und Smart-Home-Technologien vernetzen Geräte, Gebäude und Menschen. Das bringt nicht nur einen Mehrwert für die Deutsche Wohnen, sondern vor allem für unsere Kund:innen, welche die Vorteile des intelligenten Wohnens noch intensiver nutzen können.

Mit *MiA – Meine intelligente Assistenz* – gehen wir einen ganz entscheidenden Schritt Richtung digitales Zuhause der Zukunft. Unsere Smart-Home-Lösung ist in rund 700 Haushalten in Berlin und Leipzig installiert. Dort können die Mieter:innen energieeffizienter und umweltfreundlicher handeln, indem sie ihre Heizung oder das Licht mit einem Tablet oder von unterwegs per App steuern. Zum Konzept zählen auch personalisierte Sprachassistenten, schlüssellose Zugangssysteme, Video-Gegensprechanlagen oder perspektivisch die Nutzung der Batterieladesäule für das E-Auto. Alle *MiA*-Funktionen wurden im Einklang mit den aktuellen Datenschutzbestimmungen entwickelt und umgesetzt.

### Funktionen von MiA – Meine intelligente Assistenz



Die Digitalisierung spielt zudem eine wachsende Rolle im Dialog mit unseren Kund:innen. Beispielhaft steht dafür unser neues Vermarktungstool HERMI, das den Herstellungsprozess im Mieterwechsel steuert. In dieser digitalen Anwendung ist der gesamte Prozess gebündelt – von der Wohnungsendabnahme, über die Mängelfeststellung, die Beauftragung der Renovierung, die Instandsetzung bis hin zur Neuvermietung einschließlich Vertragsabschluss. Von diesem transparenten und effizienten Prozess profitieren sowohl wir als Vermieterin als auch die Mietinteressent:innen.



Um einen besseren Eindruck von der Wohnung zu vermitteln, haben wir für Mieter:innen zusätzlich die Möglichkeit virtueller Wohnungsbesichtigungen eingeführt. Die 360-Grad-Rundgänge, die auch auf Immobilienportalen angeboten werden, funktionieren auf stationären wie auch auf mobilen Endgeräten. Die Lösung erspart Vor-Ort-Besichtigungen und schafft Entlastung für unsere Vermietungsstandorte. Gerade in Zeiten von Kontaktbeschränkungen erhält ein virtueller und ortsunabhängiger Zugang zur Wohnung besondere Relevanz.

In den vergangenen drei Jahren testete die Deutsche Wohnen in Kooperation mit dem Institute of Electronic Business und der Spezialistin für Gebäudeautomation iHaus den Einsatz digitaler Technologien für ein intelligentes Zuhause. Als Partnerin des innovativen Projekts namens *B-COLAB*, das für Berlin, Co-Working und Laboratory steht, rief die Deutsche Wohnen die *Smart WG* ins Leben, in der die Themen Smart Home und Co-Living im Alltag von Studierenden untersucht wurden. Drei Generationen von Student:innen des Masterstudiengangs Online-Kommunikation der Hochschule Anhalt lebten, wohnten und arbeiteten in der von uns zur Verfügung gestellten Altbauwohnung in Berlin-Kreuzberg. In wöchentlichen Erfahrungsberichten nahmen die Studierenden verschiedene Technologien unter die Lupe und berichteten auf dem dafür angelegten Blog [diesmartwg.com](https://diesmartwg.com) über die digitale Vernetzung in ihrem Zuhause. Die Bewohner konnten zum Beispiel über eine Smart-Home-App alle Haushaltsgeräte steuern: von Glühbirnen, Kaffeemaschinen, Unterhaltungselektronik, über intelligente Rauchmelder, WLAN-Steckdosen bis hin zur energieeffizienten Heizung. Zum November des Jahres 2020 schloss die Deutsche Wohnen das Projekt *Smart WG* erfolgreich ab.

Im Projektzeitraum wurde die *Smart WG* mehrfach ausgezeichnet, unter anderem mit dem zweiten Preis des Smart Home Deutschland Awards sowie als Projekt des Monats 12/2018 von der Kampagne *Berlin smart Energie*.

Im Berichtsjahr hat unser Tochterunternehmen SYNVIA media GmbH in unserem Bestand in Magdeburg für 2.100 Wohnungen ein schnelles Glasfasernetz zur Nutzung moderner Internet-, Telefon- und Fernsehprodukte installiert. Dafür wurden rund 34 km Glasfaserkabel verlegt. Bis Ende des Jahres wurden in Berlin, Magdeburg und Halle weitere 8.400 Wohnungen mittels 85 km Glasfaserkabel an das neue FTTB-Netz (fibre to the building) angeschlossen.

 **Blog –  
Die Smart WG**  
[diesmartwg.com](https://diesmartwg.com)

## Wohnungssicherheit intelligent managen

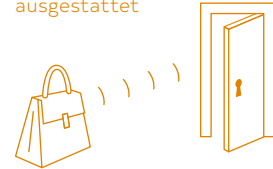
Wir setzen seit 2016 stufenweise Sicherheits- und Concierge-Konzepte um. Sie dienen der Sicherheit in den Wohn- und Außenanlagen und der Vermeidung von Lärmbelästigungen, von Verunreinigungen und von Vandalismus. Dafür analysieren wir im Vorfeld das Kosten-Nutzen-Verhältnis und identifizieren bestimmte Schwerpunktquartiere.

Wir achten streng auf die Verkehrssicherheit in den Quartieren und sorgen unter anderem durchgängig für die Baumkontrolle und Totholzbeseitigung. Darüber hinaus werden alle Spielplätze in unseren Quartieren einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen. Im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung führen wir alle sicherheitsrelevanten Prüfungen und Wartungen an technischen Bauteilen für die gesamte Gebäudetechnik regelmäßig und ordnungsgemäß durch. Beim fristgerechten Einbau der Rauchwarnmelder in unseren Beständen bis Ende des Jahres 2020 richteten wir uns nach den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben.

Parallel dazu wollen wir unseren Gesamtbestand von rund 17.000 Gebäuden sukzessive mit dem elektronischen Schlüssel- und Zugangssystem *KIWI* ausrüsten. Das System trägt zur Sicherheit und Effizienz im Bestandsmanagement bei und verbessert den Komfort für unsere Kund:innen und Dienstleistenden. Bisher sind rund 7.000 Haustüren mit *KIWI* ausgestattet worden. Zudem haben wir im Berichtsjahr in Frankfurt am Main ein Pilotprojekt zum Thema Wohnungssicherheit gestartet. Hier bieten wir unseren Mieter:innen den Einbau einer Komforttür mit besonderen Ausstattungsmerkmalen an, so etwa in puncto Widerstandsfähigkeit, Schallschutz oder Wärmedämmung.

Rund **40%**

unserer Gebäude  
mit elektronischem  
Zugangssystem *KIWI*  
ausgestattet

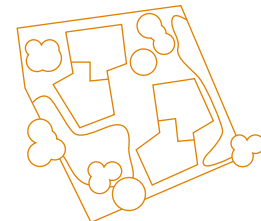


## Grünflächenmanagement digital, nachhaltig und ökologisch aufgestellt

Die Deutsche Wohnen hat ein eigenes Grünflächenmanagement etabliert, das auf fachlichen Standards für eine nachhaltige Entwicklung von Frei- und Grünflächen beruht. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Quartiere, zu mehr Biodiversität sowie zur Einbindung der Bewohner:innen.

Im Rahmen seiner Strategie *grün360* leitet und nutzt das Grünflächenmanagement die digitale Bestandserfassung der Außenanlagen, in die nicht nur Grünflächen, sondern auch Spielplätze, Müllstationen, Straßen und Wege einbezogen sind. Dieses Grünflächeninformationssystem ermöglicht unseren Vertragspartner:innen eine schnelle und sichere Kalkulation der Dienstleistung. Weiterhin können unsere Grünpflegedienstleister mittels einer Software-Lösung die Katasterdaten auch mobil abfragen und erhalten damit einen schnellen Überblick über die Freianlagen. Zusätzlich ermöglicht dies ein digitales Baummanagement. Das Grünflächeninformationssystem fördert zudem effiziente Prozesse und die Vernetzung innerhalb des Unternehmens, die Einbeziehung der FACILITA in das Controlling der Dienstleistungen sowie eine effiziente Planung und Umsetzung von Sanierungs- und Neubauprojekten.

Wir setzen in unseren Quartieren auf gezielte Maßnahmen für den Klima- und den Umweltschutz. Dazu gehört die Umsetzung eines eigenen Klima-Baumkonzepts, das zu einem gesunden und widerstandsfähigen Baumbestand mit hoher Ökosystemleistung führen soll. So nehmen wir Neupflanzungen nur auf Basis einer besonderen Klimabaumliste vor und achten auf eine hohe Durchmischung der verschiedenen Arten. Ziel ist es auch, durch einen optimierten Bestand die von den Bäumen beschattete Fläche zu vergrößern, um das Mikroklima vor Ort zu verbessern und die Belastungen durch hohe Temperaturen infolge des Klimawandels abzumildern. Daneben nehmen wir bei Nachpflanzungen vor allem die Vorgärten in den Blick,



Unsere Quartiere sind  
umgeben von mehr als

**69.500**

Bäumen und

rund **7,3** Mio. m<sup>2</sup>

Freiflächen



die eine veraltete Bepflanzung aufweisen. Weitere ökologische Optimierungen in den Quartieren erreichen wir beispielsweise mit dem Rückbau von Versiegelungen oder der Einführung eines Regenwassermanagements.

Grünflächen sind nicht nur mitentscheidend für die Qualität des Wohnumfelds, sondern auch als Lebensräume für Insekten und Wildpflanzen bedeutsam. Insbesondere Bienen spielen eine wichtige Rolle in der Nahrungskette von Vögeln, von Fledermäusen und von anderen Tieren. Zudem bestäuben sie etwa 80% der Pflanzen und sichern so unsere Ernährung. Laut Roter Liste des Bundesamts für Naturschutz ist mehr als die Hälfte der 561 heimischen Wildbienenarten bestandsgefährdet. Die Ursachen sind fehlende Nistplätze und ein mangelhaftes Nahrungsangebot durch eine zunehmende Flächenversiegelung und zu wenig Wildwiesen. Mit der Projektreihe *Bienen finden ein Zuhause* wollen wir die biologische Vielfalt von Tieren und Pflanzen im städtischen Raum erhalten, vor allem durch die Umwandlung von Außenanlagen in Wiesen oder Gärten. Im Rahmen dieser Initiative können auch unsere Mieter:innen geeignete Außenanlagen vorschlagen. Im Jahr 2020 wurden drei Projekte in Berlin und Potsdam ausgewählt und realisiert: Insgesamt sind rund 17.000 m<sup>2</sup> Wiesenflächen angelegt worden.

Im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde im Jahr 2020 das Projekt *Umgestaltung des Boulevards Kastanienallee* weitergeführt, um den Straßenzug attraktiver und umweltfreundlicher zu gestalten. Einige Schwerpunkte sind die Erneuerung der Spielplätze, die Aufwertung des zentralen Platzes am Boulevard und die Errichtung von Bewegungs- und Aufenthaltsflächen. Die Deutsche Wohnen stellt für die Umgestaltung der Außenflächen EUR 300.000 zur Verfügung. Gemeinsam mit seinen Mieter:innen und Mitarbeiter:innen hat das Unternehmen im Herbst des Jahres 2020 dort eine Zwiebelpflanzaktion mit bienenfreundlichen Frühblühern umgesetzt. Wir wollen so dazu beitragen, dass sich die Bewohner:innen für ihre Wohnumgebung verantwortlich fühlen und sich stärker mit ihr identifizieren können. In Zusammenarbeit mit dem Verein Naturschutz Berlin Malchow ist am Boulevard Kastanienallee außerdem der Naturerlebnispfad *Castanea* entstanden. Auch in Zukunft möchte die Deutsche Wohnen ihre Mieter:innen über weitere Projekte direkt in eine umweltfreundliche Wohnumfeldgestaltung einbinden, so etwa über Baumpatenschaften oder die Förderung von Urban Farming.



**Bienen finden ein  
Zuhause**

[deutsche-wohnen.com/  
bienenzuhause/](https://deutsche-wohnen.com/bienenzuhause/)



**Zwiebelpflanzaktion  
Berlin-Hellersdorf**

Das Grünflächenmanagement strebt zudem eine gute Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Spielplätze in unseren Quartieren an. In den letzten vier Jahren haben wir rund EUR 4,8 Mio. in deren Reparatur und Neugestaltung investiert. Bis zum Jahr 2025 sollen 20 neue Spielplätze in unseren Quartieren entstehen. Im Rahmen des Projekts *Pop-up-Spielplätze* wurde im Berichtsjahr der Spielplatz in der Dunckerstraße in Berlin-Prenzlauer Berg komplett umgestaltet und durch drei Tischkombinationen und Sitzblöcke ergänzt, die wie alle weiteren Bauteile aus Robinienholz bestehen.

Außerdem treibt das Grünflächenmanagement die Entwicklung von baulichen Standards für Fahrradabstellplätze in den Freianlagen des Berliner Bestands der Deutsche Wohnen voran. Dies dient gleichermaßen der Erhöhung des Komforts in den Liegen-schaften wie auch der umweltschonenden und gesundheitsfördernden Mobilität. Für die nächsten fünf Jahre ist die Errichtung von 5.000 Stellplätzen geplant.

## Vielfältiger Nutzungsmix bei Gewerbeimmobilien

Wir steuern die Vermietung und Bewirtschaftung so, dass eine optimale Mischung von Nutzungsarten in den Quartieren und eine hohe Attraktivität für die Bewohner:innen erreicht werden. Zu einer erfolgreichen Quartiersentwicklung gehört für uns, dass lokalen Gewerbetreibenden passende Flächen zur Verfügung gestellt werden. In unseren Quartieren ist daher eine Vielzahl an Kleingewerbe zu finden, zum Beispiel Cafés, Apotheken, Blumenläden, Friseure, Restaurants oder Kosmetiksalons. Aktuell gehören zu unserem Portfolio rund 2.900 Gewerbeeinheiten. Die durchschnittliche Ladengröße beträgt rund 106 m<sup>2</sup>. Aktuell sind rund 11% der gewerblichen Flächen an soziale und pädagogische Einrichtungen vermietet.

Beispielhaft für den von uns angestrebten Mix an Nutzungsarten steht ein Projekt in unserem Quartier im Berliner Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Hier wurde in einer 1970er-Jahre-Siedlung ein Gewerbebestandort unter einem Hochhaus aufwendig saniert und mit der bevorstehenden Nutzung durch einen großen Ankermieter aus der Drogeriebranche, aber auch durch eine Kita und eine Sparkassen-SB-Filiale revitalisiert.

Wir bauen auf die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen und Trägern sowie auf ein Netzwerk an verlässlichen Partner:innen. In Berlin-Neukölln haben wir etwa im Rahmen des *Open-Tiny-Projekts* einen verfallenen Kiosk gemeinsam mit dem Betreiber saniert, der künftig mietfrei genutzt und den Menschen im Kiez als Nachbarschaftstreff zur Verfügung gestellt wird. Basis dafür waren Fördergelder des Landes Berlin und eine enge Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt. Im Gewerbebestand der Bruno-Taut-Siedlung in Magdeburg-Cracau zählen wir seit dem Jahr 2020 mit den Pfeifferschen Stiftungen eines der größten diakonischen Unternehmen in Deutschland zu unseren Mieter:innen. In einem Gewerbeobjekt der Siedlung wird auch eine Werkstatt für Menschen mit Behinderung eingerichtet, in der gebrauchte Fahrräder wieder funktionstüchtig gemacht werden.

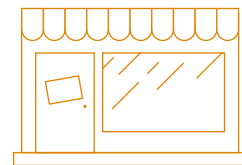
**4,8** Mio. EUR

für die Reparatur  
und Neugestaltung  
von Spielplätzen



**11%**

der gewerblichen Flächen  
sind an soziale Einrich-  
tungen vermietet



## GESUNDHEIT UND SICHERHEIT UNSERER KUND:INNEN IM FOKUS

Die Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen sind uns wichtige Anliegen. Im Rahmen von Sanierungsprojekten achten wir besonders streng auf die Risikovermeidung bei der Beseitigung, dem Ausbau und der Entsorgung von Schadstoffen sowie Altlasten auf den Bodenflächen der Grundstücke. Zudem setzen wir gesundheitsverträgliche und nachhaltige Baustoffe ein.

Mit unseren Maßnahmen für die Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen wollen wir insbesondere zur Erreichung des nachhaltigen Entwicklungsziels *Gesundheit und Wohlergehen* beitragen.

### Prozesse und Zuständigkeiten klar definiert

Der Umgang mit gefährlichen Baustoffen ist durch Richtlinien und Gesetze geregelt. Beim Ausbau und bei der Entsorgung von gefährlichen Abfällen hält sich die Deutsche Wohnen an die geltenden Gesetze und Richtlinien im Rahmen der technischen Baubestimmungen wie zum Beispiel die Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS) und die Asbestsanierungsrichtlinie (AsbestSanRI). Vor dem Beginn einer Sanierung sind Gutachten zu erstellen, die entsprechende Beauftragung ist ein Bestandteil des Mustervertrages für Fachplaner:innen. Weitere Prozessschritte sind Objektbegehungen, Probenentnahmen und die vorschriftsmäßige und dokumentierte Entsorgung von solchen Gefahrstoffen, die nicht im Gebäude verbleiben dürfen.

Die Sicherheit unserer Kund:innen im Sinne der Verkehrssicherheit der Wohnanlagen und Wohnungen wird bei der Deutsche Wohnen durch ein abgestimmtes Handeln der zuständigen Bereiche gesteuert. So sind verschiedene Abteilungen für die Einhaltung der Vorgaben bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauprojekten, der laufenden Instandhaltung und dem Mieterwechsel zuständig. Zudem übernehmen sie die Verantwortung im Rahmen der technischen Steuerung für die Erfüllung rechtlicher Sicherheitsvorschriften, beispielsweise bei der Nachrüstung von Rauchwarnmeldern. Vor-Ort-Prüfungen werden durch die FACILITA vorgenommen.

Für Beschwerden im Bereich Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen können die verschiedenen Meldekanäle im ZKS einschließlich des Feedbackmanagements genutzt werden.

### Sicherer Umgang mit Altlasten

Ein großer Teil der Wohnungen im Portfolio der Deutsche Wohnen wurde nicht vom Unternehmen selbst errichtet. Vereinzelt befinden sich in diesen im Durchschnitt mehr als 67 Jahre alten Gebäuden noch Materialien, die zum Bauzeitpunkt technisch modern waren, mittlerweile aber im Falle ihrer Freisetzung als schädlich gelten.

Potenziell schädliche Stoffe, wie zum Beispiel Asbest, „alte“ künstliche Mineralfasern (KMF), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) oder bleihaltige Anstriche in bestehenden Gebäuden, werden im Rahmen von Instandhaltungen, von Neuvermietungen oder im Zuge von Sanierungsprojekten im Regelfall entfernt und durch geeignete Materialien ersetzt. Die gefährlichen Abfälle werden vor-

Managementansatz  
GRI 416



GRI 416-1

**Anteil der Deutsche Wohnen-Bestände je Baualtersklasse**

Verantwortung für Umwelt und Klima

→ Seite 90

schriftsmäßig entsorgt, um eine Gefahr für Menschen und Umwelt auszuschließen. Bei Sanierungs- sowie Neubauprojekten gehen wir achtsam mit der Bodenfläche der Grundstücke um. Neubaugrundstücke werden sorgfältig auf Altlasten untersucht und gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) behandelt.

Wir gehen mit der Thematik asbesthaltiger Baustoffe, die typischerweise in den 1960er- und 1970er-Jahren verbaut worden sind, verantwortungsvoll um und investieren in die entsprechende Sanierung unserer Bestände. Das geschieht zum einen im Zeitraum zwischen Kündigungen und Neuvermietungen, wenn Wohnungen und Gewerbeeinheiten neu hergerichtet werden. Zum anderen legen wir bei Sanierungsprojekten größten Wert darauf, den Bestand an Mietobjekten, in denen Asbest verbaut ist, konsequent zu verringern.

Im Berichtsjahr haben wir im Rahmen der Instandhaltung, Sanierung und Bauvorbereitung rund EUR 7 Mio. in die Sanierung von Schadstoffen und in die Beseitigung von Altlasten investiert. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um die Beseitigung von Asbest, zum Beispiel durch die Sanierung von Bodenbelägen, die Entfernung von bleihaltiger Farbe in Tür- und Fensterrahmen und um die Boden- dekontamination.

Auf einem Grundstück an der Spandauer Daumstraße in Berlin haben wir seit dem Jahr 2018 eine umfassende Altlastensanierung infolge einer Bodenkontamination durchgeführt. In den 1930er-Jahren wurden auf dem Grundstück chemische Kampfstoffe hergestellt – mit entsprechenden Folgen für die Umwelt. Nach umfangreichen Untersuchungen, Bewertungen und Einstufungen des Bodenmaterials konnten der Aushub der kontaminierten Böden (ca. 30.000 m<sup>3</sup>) und die Kampfstoffbeseitigung (65t) im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Der kontaminierte Boden wurde unter höchsten Sicherheitsvorkehrungen entsorgt. Der Bau der geplanten rund 300 Wohneinheiten kann nun weiter voranschreiten.



**Rund 7 Mio. EUR**

in die Sanierung von  
Altlasten investiert



**Daumstraße  
Berlin-Spandau**

## ATTRAKTIVE WOHN- UND PFLEGE- ANGEBOTE DER DEUTSCHE WOHNEN

Schon heute gibt es in Deutschland etwa 4,1 Mio. Pflegebedürftige. Rund 820.000 ältere Menschen leben in stationären Pflegeeinrichtungen.<sup>10</sup> In Deutschland steigt die Zahl der Menschen über 65 Jahren bis zum Jahr 2025 auf 20 Mio. Davon werden mehr als ein Viertel pflegebedürftig sein. Bereits in den vergangenen Jahren ist insbesondere in den Großstädten die Anzahl der Pflegebedürftigen gewachsen: innerhalb des Zeitraums von 2009 bis 2017 von 2,1 Mio. auf 3,2 Mio. Bundesweit werden bis zum Jahr 2035 über 300.000 zusätzliche Pflegeplätze benötigt – dies entspricht etwa 3.000 neuen Pflegeheimen.<sup>11</sup> Auch im Segment des Betreuten Wohnens besteht Handlungsbedarf. Die durch demografische Daten gesicherte Nachfrage beträgt circa 850.000 Wohneinheiten, von denen bisher nicht einmal die Hälfte existiert. Rund 550.000 Wohneinheiten müssen in den kommenden Jahren neu geschaffen werden, um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.<sup>12</sup>

Viel nachzuholen gibt es auch beim barrierearmen Wohnen. Laut Statistischem Bundesamt hatten 85% aller Senior:innenhaushalte im Jahr 2018 keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Nur 2% der Wohnungen erfüllten alle Merkmale eines barrierearmen Wohnens.<sup>13</sup>

### Wichtige Akteurin im Pflegesektor

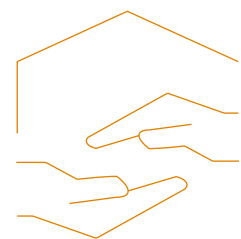
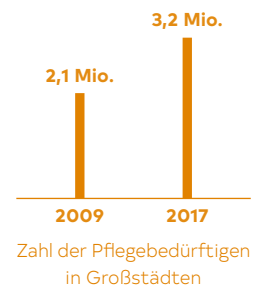
Wir schaffen Lösungen und Angebote für die steigende Nachfrage infolge des demografischen Wandels und der Zunahme der Pflegebedürftigkeit vieler Menschen. So gehören zum Portfolio der Deutsche Wohnen 77 Pflegeimmobilien mit insgesamt rund 10.580 Pflegeplätzen und Appartements für Betreutes Wohnen. Die Deutsche Wohnen befindet sich damit unter den Top 5 der Eigentümer:innen von Pflegeimmobilien in Deutschland. 38 unserer Pflegeeinrichtungen (ca. 5.440 Plätze) werden durch KATHARINENHOF® und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG bewirtschaftet. Die übrigen 39 Einrichtungen (ca. 5.140 Plätze) werden von verschiedenen externen Betreiber:innen langfristig bewirtschaftet.

Unsere Häuser bieten im Rahmen einer vernetzten Angebotsstruktur sowohl eine hochwertige vollstationäre Pflege als auch Betreutes Wohnen mit umfangreichen, senior:innengerechten Dienstleistungen.

Entsprechend den Wünschen vieler älterer Menschen wollen wir vor allem die Möglichkeit bieten, ein weitestgehend selbstständiges Wohnen im Alter fortsetzen zu können. Dafür bieten wir einen Servicebaukasten mit verschiedenen Maßnahmen und Strukturen, die zu den individuellen Bedürfnissen der Bewohner:innen passen, einschließlich ambulanter und teilstationärer Modelle.

Ähnlich wie beim Wohnen fokussieren wir uns im Pflegesegment auf wachsende Städte und Ballungsräume mit einem großen Bedarf an Pflegeplätzen und betreuten Wohnformen. 64% unseres Portfolios befinden sich in Metropolregionen. Dabei legen wir den Fokus besonders auf hochwertige Immobilien sowie eine hohe Qualität der Pflege und Betreuung. In diesem Zusammenhang werden wir unsere Investitionen in Neubauprojekte und deren digitale Infrastruktur verstärken. Wir achten

Managementansatz  
Wohn-/Pflegeangebote  
hinsichtlich des demografischen Wandels



**10.580**

Pflegeplätze und  
Appartements für  
Betreutes Wohnen

<sup>10</sup> „Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland, die zu Hause und vollstationär versorgt werden, nach Altersgruppe im Jahr 2019“, Statista, 2021.

<sup>11</sup> Wüest Partner Deutschland, Pflegeheim-Atlas Deutschland 2018

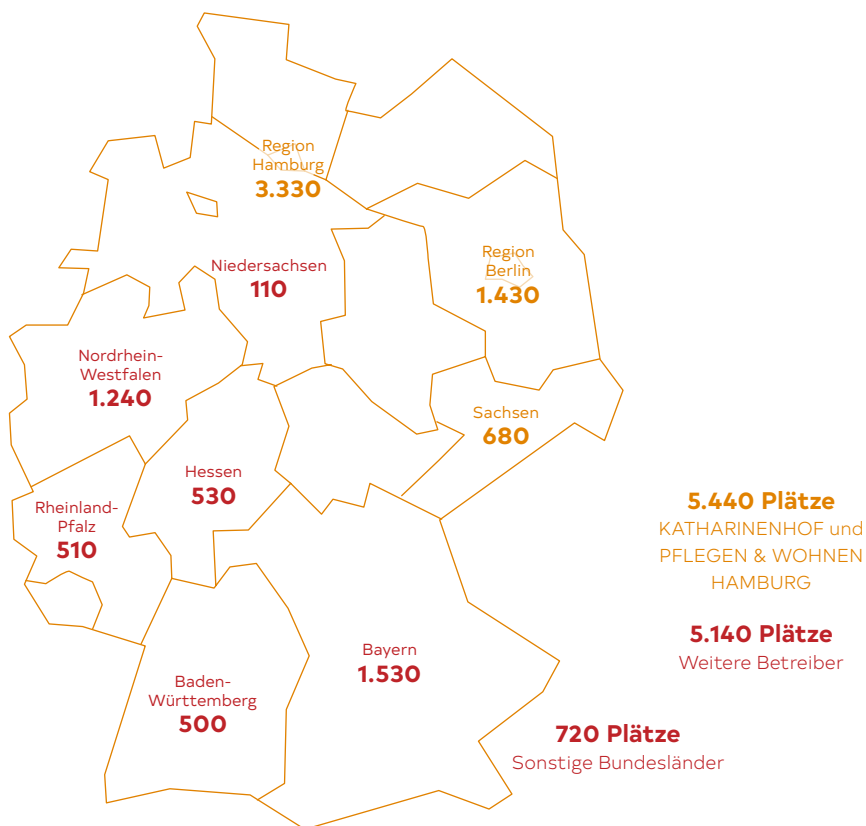
<sup>12</sup> BfB, „Betreutes Wohnen und Service-Wohnen: wachsender Bedarf, mangelndes Angebot“, 08.05.2019

<sup>13</sup> BfB: „Barrierefreier Wohnraum: Ausnahme statt Regel. Ergebnisse Mikrozensus.“, 16.01.2020



vor allem auf den hohen Verbundcharakter mit der Möglichkeit, alle Unterstützungsformen anzubieten. Im Herbst des Jahres 2020 haben wir die Pflegeeinrichtung KATHARINENHOF® An DER HEIDE in Dresden feierlich eröffnet, die diese Maßgabe voll erfüllt. Sie deckt alle Pflegeangebote für Senior:innen ab: von der Tagespflege, der stationären Pflege mit 100 Plätzen, über das Servicewohnen bis hin zu einem ambulanten Pflegedienst.

### Die Deutsche Wohnen ist eine der größten Bestandhalterinnen von Pflegeimmobilien in Deutschland



### Einfluss der Coronapandemie

Während der Coronapandemie ging es in unseren Einrichtungen insbesondere um den Schutz der älteren Menschen als Risikogruppe und die Sicherheit unserer Beschäftigten. Dafür haben wir die unterschiedlichen landesrechtlichen Regelungen umgesetzt. Der Rettungsschirm der Bundesregierung für den Bereich Pflege trug zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation bei.

**Unsere Arbeitgeberverantwortung im Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen**  
Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

→ Seite 78



**Berlepschstraße  
Berlin-Zehlendorf**

## NACHHALTIGER IMMOBILIENBESTAND DURCH INSTANDHALTUNG UND SANIERUNG

Unser Immobilienbestand umfasst rund 155.400 Wohn- und 2.900 Gewerbeeinheiten. Wir wollen mit der Qualität unserer Immobilien und den zugehörigen Dienstleistungen einen Beitrag zum guten Wohnen und Leben leisten. Das Qualitätsniveau unseres Wohnungsbestands wollen wir weiterhin über dem Branchenstandard halten.

Unsere umfassenden Investitionen in den vergangenen Jahren tragen insbesondere zur Erhaltung, Zukunftsfähigkeit und Qualitätsverbesserung unserer Immobilien bei. Im Fokus stehen hier neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude, die Sanierung der Anlagentechnik, die Stärkung der Sicherheit und die Wohnwertverbesserung. In den letzten sechs Jahren haben wir rund 8.000 Wohnungen für etwa 16.000 Menschen komplex energetisch saniert. Dies ermöglicht nicht nur die Zukunftssicherung unserer Bestände und Quartiere, im Zuge einer Sanierung wird im Vergleich zu einem Abriss und Neubau auch der Verbrauch sogenannter grauer Energie reduziert. Das betrifft die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die bei der baulichen Errichtung und insbesondere bei der Herstellung und beim Transport der eingesetzten Materialien wie Stahl, Beton oder Aluminium entstehen. Deren Wiedernutzung ist somit auch ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Ressourceneffizienz.<sup>14</sup> Für unsere Vision eines nachhaltigen Immobilienbestands, der auch dem Anspruch künftiger Generationen gerecht wird, nutzen wir die Umsetzung unserer Qualitätsstandards als Hebel. Außerdem passen wir unsere Immobilien den neuen Anforderungen und Möglichkeiten im digitalen Bereich an.

Unser Ziel ist ein sachlicher und fairer Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaft, des Unternehmens und der Bewohner:innen in unseren Quartieren. Diesen Anspruch wollen wir insbesondere bei der Planung und Umsetzung von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen einlösen. Ziel ist es, tragfähige Lösungen für unsere Kund:innen zu finden, so zum Beispiel hinsichtlich Ausweichquartieren, Mietminderungen oder Regelungen für finanzielle Härtefälle.

Damit wollen wir zudem die Akzeptanz für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen erhöhen und unseren Weg fortsetzen, bei gesellschaftlich breit diskutierten Themen wie dem Neubau oder sozialverträglichem Klimaschutz sensibel vorzugehen und den Dialog zu fördern.

**Gebäudesanierung  
und Instandhaltung  
mit dreistelligem  
Millionen-Budget**

Verantwortung für  
Umwelt und Klima

→ **Seite 92**

**Unsere Verpflichtung  
zu Fairness und Sozial-  
verträglichkeit**

→ **Seite 42**

<sup>14</sup> World Green Building Council, Advancing Net Zero Status Report 2020.

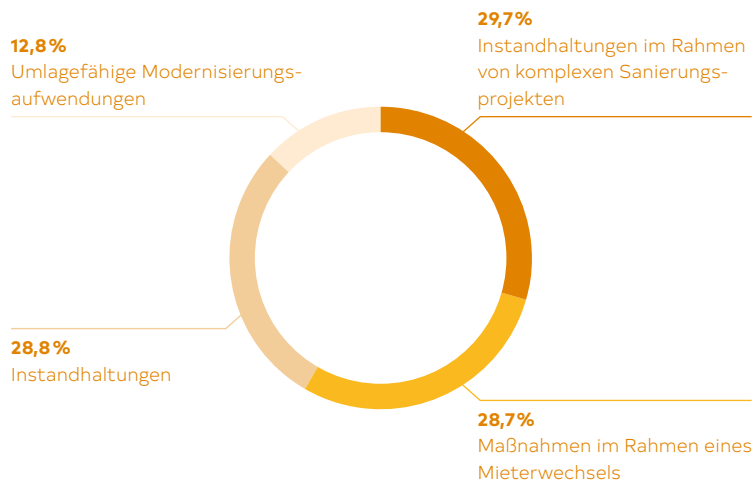
## Verantwortlichkeiten für Instandhaltung und Sanierung

Die DWI und die DWKS zeichnen gemeinsam für das Management der laufenden Instandhaltung sowie der Herrichtung der Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung verantwortlich. Unsere komplexen Sanierungsvorhaben werden durch die DWCF und die DWM gesteuert, denen einerseits das technische und andererseits das kaufmännische Projektmanagement sowie die Betreuung unserer Mieter:innen obliegen.

Die Steuerung des infrastrukturellen Facility Managements im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung einschließlich des Qualitätsmanagements übernimmt insbesondere in unseren Berliner Beständen die FACILITA.

Die Qualitätssicherung bei baulichen Maßnahmen stellen Planer:innen beziehungsweise Bauüberwacher:innen sicher. Darüber hinaus können unsere Kund:innen für Fragen zum Ablauf der Maßnahmen Mieter:innenberater der Planungsbüros in Sprechstunden vor Ort kontaktieren.

Im Berichtsjahr hat die Deutsche Wohnen insgesamt rund EUR 365 Mio. (rund EUR 36 pro m<sup>2</sup>) in den Bestand investiert. Von den Gesamtinvestitionen in Instandhaltungen und Sanierungen im Berichtsjahr entfielen rund 29% auf Instandhaltungen, rund 29% auf Maßnahmen im Rahmen eines Mieterwechsels, rund 30% auf nicht umlagefähige Instandhaltungen im Rahmen von komplexen Sanierungsprojekten und rund 13% auf umlagefähige Modernisierungsaufwendungen. Im Berichtsjahr haben wir durchschnittlich rund EUR 9.441 im Rahmen von Neuvermietungen pro Wohnung investiert (2019: EUR 10.853).



## UNSERE NEUBAUSTRATEGIE ZUR SCHAFFUNG VON WOHNRAUM IN BALLUNGSGBIETEN

In den deutschen Ballungs- und Metropolregionen fehlen fast zwei Millionen bezahlbare Wohnungen, denn dort hinkt der Neubau trotz steigender Fertigstellungszahlen dem Wohnraumbedarf weiter hinterher.<sup>15</sup> Zudem sind in den vergangenen Jahren die Preise für Wohnungen um rund ein Viertel und die Mieten um knapp 10% gestiegen.<sup>16</sup> Bezahlbarer Wohnraum in den urbanen Zentren ist daher besonders knapp.

Mangelnder Wohnungsneubau in Ballungsgebieten und steigende Wohnkosten belasten gerade einkommensschwächere Kund:innen. Die Deutsche Wohnen will ihren Teil zur Problemlösung beitragen und setzt ihren Kurs fort, Neubaupotenziale auf eigenen Grundstücken und Konversionsflächen (Brownfield-Entwicklung) zu erschließen. Zum breiten Spektrum unserer Projekte gehören sowohl großflächige Projektentwicklungen und Neubau als auch Nachverdichtungen wie Baulückenschließungen und Dachaufbauten vor den Toren der Stadt, in Stadtrandlagen sowie im innerstädtischen Bereich in Metropolregionen.

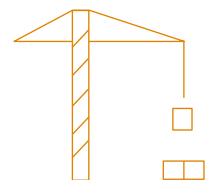
Insgesamt wird das Unternehmen in den nächsten 10 Jahren über EUR 7 Mrd. in den Neubau von Wohn-, Pflege- und Büroimmobilien investieren. Damit schaffen wir rund 18.000 neue Wohneinheiten und 350.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> in den Metropolregionen Berlin, Dresden/Leipzig, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart.

Die Entwicklung, die Planung und die Errichtung von Neubauprojekten dauern in Abhängigkeit von ihrer Größe, der baurechtlichen Beschaffenheit unserer Grundstücke und der Dauer der Genehmigungsverfahren durch die entsprechenden Behörden zwischen zwei und sechs Jahren. Gerne würden wir durch Neubau noch mehr und schneller zusätzlichen Wohnraum schaffen, um die angespannten Wohnungsmärkte weiter zu entlasten. Die behördlichen Auflagen und Gesetze, insbesondere in Berlin, wie beispielsweise der beschlossene Mietendeckel, wirken jedoch investitionshemmend. Daher planen wir, künftig nicht nur in Berlin, sondern auch in anderen deutschen Metropolregionen neuen Wohnraum zu schaffen.

Mit unseren Neubauten wollen wir lebenswerte Quartiere der Zukunft gestalten und die Wünsche der Menschen nach sozial und ökologisch ausgerichtetem Wohnen, baulicher Vielfalt und Teilhabe erfüllen. Dabei investieren wir nicht nur in die technisch moderne und energieeffiziente Ausstattung, sondern auch in attraktive Dienstleistungen und innovative Wohnkonzepte von morgen. Wir bauen somit zeitgemäße, lebenswerte und nachhaltige urbane Quartiere.

### Effiziente Steuerung der Neubauvorhaben

Das Thema Neubau wird im Vorstandsressort des Chief Development Officer (CDO) verantwortet und über die Stabsstelle Project Development gesteuert. Für die Umsetzung der Bauprojekte in den strategischen Kern- und Wachstumsregionen bündelt die Deutsche Wohnen ihre Neubaukompetenz in einer eigenen Plattform unter der Führung der QUARTERBACK-Gruppe, die zukünftig alle Neubauprojekte der Deutsche Wohnen umsetzt.



Mehr als **7** Mrd. EUR

in den Neubau von  
Wohn-, Pflege- und  
Büroimmobilien

15 Hans Böckler Stiftung: „Böckler Impuls Wohnungsmarkt: Unbezahlbare Mieten“, Ausgabe 07/2018.  
16 Pressemitteilung Nr. N 012 vom 04.12.2019, i. V. m. IW-Kurzbericht Nr. 4 vom 17.01.2020.

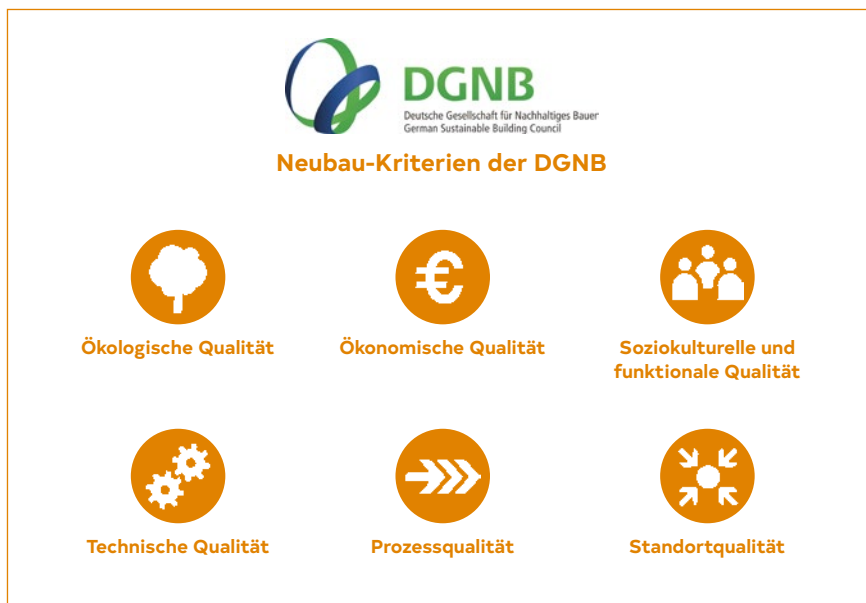
Unsere Neubauprojekte werden über Kennzahlen evaluiert, beispielsweise zu Kosten und Qualität sowie Vergabestand und Termintreue. Hierzu finden regelmäßige Status- und Zielerreichungsgespräche zwischen Projektleiter:innen, Geschäftsführer:innen, strategischer Steuerung und Vorstand statt. Die Verantwortlichkeit für die jeweiligen Vorhaben wird an die Projektleitungen übertragen.

## Vorrang für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen

GRI 416-1

Uns ist bewusst, welche Auswirkungen große Bauvorhaben sowohl in der Bau- als auch in der späteren Nutzungsphase haben. Dazu gehören beispielsweise negative Umwelteffekte hinsichtlich der eingesetzten Materialien – ob beim Rohstoffabbau, in den Herstellungsprozessen oder bei der Entsorgung. Daher beschäftigen wir uns intensiv mit den Möglichkeiten, auf diesem Gebiet umweltschonender und nachhaltiger zu agieren. Für weitere Verbesserungen setzen wir auch auf Fortbildung, Wissenstransfer sowie die Vernetzung innerhalb der Branche und sind seit Januar des Jahres 2021 Mitglied der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Damit unterstreichen wir unsere Bestrebungen für mehr Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Denn für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 ist es notwendig, ganzheitlich und nachhaltig zu planen, zu bauen und zu bewirtschaften.

Bei allen Neubauvorhaben streben wir grundsätzlich eine Zertifizierung nach dem Standard Gold gemäß den Kriterien der DGNB an. Dabei wird der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes einschließlich der Konzeptions-, Planungs- und Umsetzungsphase bis hin zur Inbetriebnahme betrachtet. Die Einhaltung der Nachhaltigkeitskriterien wird während der Planung und der baulichen Errichtung von qualifizierten Planungsbüros und ihren Auditor:innen gewährleistet. Zudem werden unsere Bauunternehmen vertraglich verpflichtet, diese Anforderungen zu erfüllen. Auch bei der Sanierung des vorhandenen Bestands plant die Deutsche Wohnen zukünftig eine Zertifizierung für ihre großen Quartiere.



 **Neubau-Kriterien  
der DGNB**

[dgnb-system.de/de/  
gebaeude/neubau/  
kriterien](https://dgnb-system.de/de/gebaeude/neubau/kriterien)

Besonderes Augenmerk legen wir bei unseren Neubauprojekten neben nachhaltigen Energie-, Wasser- und Verkehrskonzepten auf die Nutzung qualitativ hochwertiger und umweltschonender sowie langlebiger Baumaterialien, deren Einsatz wir den Erfordernissen des jeweiligen Objekts individuell anpassen. Bei den Baustoffen nutzen wir größtenteils industriell gefertigte Materialien, die sämtlich geprüft sind.

Wir achten außerdem auf baubiologische Aspekte. Das betrifft etwa die Verwendung gesundheitsverträglicher Baustoffe, die Schaffung eines gesunden Raumklimas mit einer hohen Innenraumluftqualität oder Netzfreeschalter zur Vermeidung von Elektromog. Aus Umweltgesichtspunkten verzichten wir bei Dämmmaßnahmen weitestgehend auf den Einsatz von Styropor und verwenden stattdessen Zellulose oder Mineralwolle. Bei den Fenstern versuchen wir, sofern möglich, alte Fenster mit Holzrahmen wieder zu ertüchtigen, und setzen neue Fenster zielgerichtet als Holz- oder Kunststofffenster ein.

Aktuell wird an der Erstellung eines Standardbaukatalogs inklusive eines Produktkatalogs gearbeitet, in dem sämtliche Qualitätsvorgaben gebündelt werden. Dieser dient künftig als einheitlich zu nutzendes Regelwerk für alle Abteilungen und Partner:innen, wie etwa die QUARTERBACK-Gruppe, und gilt für Neubau- und Sanierungsvorhaben gleichermaßen. Beide Kataloge werden fortlaufend auf soziale und ökologische Nachhaltigkeitskriterien geprüft und entsprechend angepasst.

Im Berichtsjahr wurde der Neubau in Leipzig mit 44 Wohnungen fertiggestellt und mit dem Qualitätssiegel *Nachhaltiger Wohnungsbau* (NaWoh) ausgezeichnet. Für unser fertiggestelltes Neubauprojekt mit 91 Mietwohnungen und 12 Reihenhäusern in Potsdam-Babelsberg haben wir für den Mietwohnungsbau Anfang des Jahres 2020 die DGNB-Zertifizierung Silber erhalten. Zudem ist unser Neubau in Elstal mit 24 Wohnungen von der DGNB mit der höchsten Bewertungsstufe Platin zertifiziert worden. Mit dieser Auszeichnung wird die nachhaltige Qualität der Neubauten über den kompletten Lebenszyklus von 50 Jahren gewürdigt. Für weitere acht Neubauprojekte sind wir in der Entwicklung, der Planung und der Bauvorbereitung. Allein bis zum Jahr 2025 entsteht so neuer Wohnraum für rund 10.000 Menschen.



Weitere  
Neubauprojekte:

[deutsche-wohnen.com/  
wir-bauen-fuer-sie](https://deutsche-wohnen.com/wir-bauen-fuer-sie)



Elstal bei Berlin



Lindenauer Hafen  
Leipzig-Neulindenau

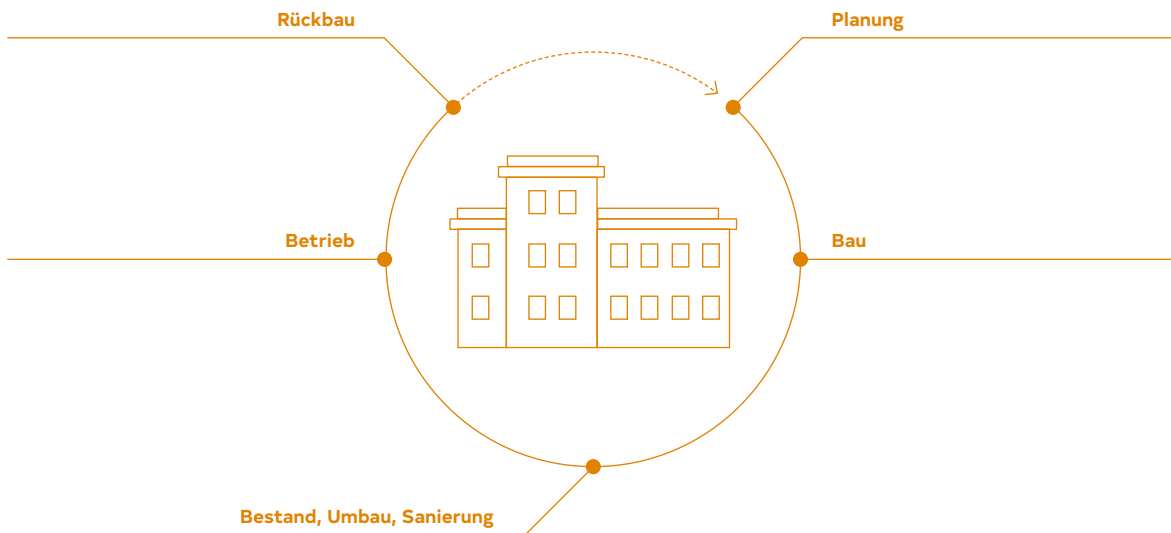
## Impulse für Fachdiskussion zur Lebenszyklusbetrachtung

Verstärkter Wohnungsneubau wirft die Frage auf, wie mit dem signifikanten ökologischen Fußabdruck der dafür verwendeten Materialien wie Stahl, Beton und Aluminium umzugehen ist. So werden durch die Produktion, die Verarbeitung und den Transport dieser Baustoffe für die Gebäudeerrichtung erhebliche CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Umso dringender ist eine Kreislaufführung der verbauten Rohstoffe und die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz.

Die Deutsche Wohnen beschäftigt sich unter diesem Blickwinkel intensiv mit dem Thema Lebenszyklusbetrachtung von Gebäuden und möchte sich mit diesem Aspekt stärker in die fachliche Diskussion einbringen. Daher unterstützt sie seit Ende des Jahres 2020 bis zum Frühjahr des Jahres 2021 als Praxispartnerin die von der Bundesstiftung Baukultur veranstaltete Reihe von Fachgesprächen zu *Methoden und Ansätzen der Lebenszyklusbetrachtung für Projektentwickler und Bestandhalter von Immobilien*. Teilnehmer sind Expert:innen, Architekt:innen und Akteur:innen der Immobilienbranche. Die Deutsche Wohnen ist jeweils mit Vertreter:innen ihres Vorstands beziehungsweise der Geschäftsführung präsent. Bei den Veranstaltungen steht jeweils ein Fokusthema auf der Agenda, beispielsweise Zertifizierungssysteme, die Anforderungen an Baustoffe und die Umsetzung des Cradle-to-Cradle-Prinzips. Zum Abschluss der Reihe sollen die vorliegenden Erkenntnisse zusammengefasst und weitere Schritte definiert werden.

**Klimarelevante  
Emissionen der  
Deutsche Wohnen**  
Verantwortung für  
Umwelt und Klima  
→ Seite 84

### Lebenszyklus eines Gebäudes



## LIEFERKETTE UND MATERIALEINSATZ NACHHALTIG AUSRICHTEN

Der Schwerpunkt der Lieferkette der Deutsche Wohnen liegt in der Wohnungsbewirtschaftung. Wir kaufen Energieträger sowie handwerkliche und technische Dienstleistungen ein und beauftragen Anbieter:innen in der Ver- und Entsorgung. Die dezentral ausgerichtete Beschaffung von Baumaterialien obliegt den für uns tätigen Handwerks-, Bau- und Planungsunternehmen und basiert auf den Vorgaben im Rahmen von Ausschreibungen oder Standardproduktkatalogen. Dienstleistungen beziehen wir mehrheitlich direkt von Handwerksbetrieben, von Planer:innen und von Baufirmen aus der Region beziehungsweise deutschlandweit.

Da die Deutsche Wohnen ausschließlich in Deutschland aktiv ist, unterliegt das Geschäftsverhalten unserer Lieferant:innen den hier umfänglich geltenden gesetzlichen Regelungen zu ökologischen Aspekten, Menschenrechten und Arbeitspraktiken. Zusätzlich haben wir menschenrechtsbezogene und sozialrechtliche Themen wie die Verhinderung von Schwarzarbeit oder die Gewährleistung des Mindestlohns in unseren Verträgen verankert. Darüber hinaus haben wir ein Hinweisgebersystem für Mitarbeiter:innen, Kund:innen und Lieferant:innen etabliert. Über das System wurden im Berichtszeitraum keine Verstöße gegen menschenrechtliche Sorgfaltspflichten oder andere Regelverletzungen gemeldet.

Wir erwarten von unseren Geschäftspartner:innen ein integriertes Verhalten. Daher müssen Vertragspartner:innen und Lieferant:innen für Großbaustellen im Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für öffentliche Aufträge (ULV) in Berlin gelistet sein oder es ist von ihnen eine Eigenerklärung zur Eignung gemäß VOB/A § 6 a auszufüllen.

Darüber hinaus haben wir einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen, der die Anforderungen an sie im Hinblick auf die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sowie die Integrität und die ethischen Standards festlegt. Der Kodex beinhaltet unter anderem:

- die Befolgung aller jeweils geltenden Gesetze und Vorschriften, insbesondere betreffend Antikorruptions-, Geldwäsche-, Kartell-, Wettbewerbs-, Umwelt-, Datenschutz- und Kapitalmarktrecht
- das Unterbleiben jeglicher Form von unethischen oder illegalen Arbeitsbedingungen wie zum Beispiel Schwarz-, Zwangs-, Pflicht- oder Kinderarbeit
- den Ausschluss jedweder Form von Diskriminierung aufgrund von Herkunft, Hautfarbe, ethnischer Zugehörigkeit, Religion, politischer Überzeugung, Geschlecht, sexueller Ausrichtung, Behinderung, Alter oder anderen persönlichen Merkmalen.

Im Rahmen unseres Compliance-Management-Systems analysieren wir kontinuierlich unsere Einkaufsprozesse und damit verbundene Risiken. Zudem regelt die Einkaufsrichtlinie der Deutsche Wohnen die Verantwortlichkeiten von zentralem und dezentralem Einkauf, legt die Grundsätze und Prozesse der Zusammenarbeit mit den Geschäftspartner:innen fest und konkretisiert die Anforderungen in puncto Qualität, Compliance und Nachhaltigkeit. Im Zentrum steht die Verpflichtung für bestehende und für neue Lieferant:innen zur Anerkennung und konkreten Umsetzung der Vorgaben des Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen.

---

**Managementansatz**  
**GRI 203**  
**GRI 204**  
**GRI 308**

GRI 102-9  
GRI 204-1  
GRI 308-2  
GRI 414-2

---

GRI 203-2

**Hinweisgebersystem für vertrauliche Meldungen**  
Verantwortung für die Gesellschaft

→ Seite 31

 **Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen**

[deutsche-wohnen.com/  
geschaeftspartnerkodex](https://deutsche-wohnen.com/geschaeftspartnerkodex)

**Geschäftspartnerkodex mit Fokus auf Integrität und Compliance**  
Verantwortung für die Gesellschaft

→ Seite 31



## Hohe Sicherheitsstandards auf den Baustellen

Um die Arbeitssicherheit für Lieferant:innen und externe Baufirmen auf den Baustellen zu gewährleisten, nutzen wir vor allem Verträge auf Basis der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B). Danach haben Auftragnehmer:innen die Verantwortung für die Ordnung auf der Baustelle und die Erfüllung aller Verpflichtungen gegenüber ihren Arbeitnehmer:innen. Ab einer bestimmten Baustellengröße wird die Baumaßnahme gemäß Baustellenverordnung (BauStellV) durch uns beim Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin (LAGetSi) angemeldet und ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) aufgestellt. Dessen Einhaltung wird mithilfe eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo) gewährleistet, dessen Funktionsübernahme vorgeschrieben ist, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber:innen auf der Baustelle arbeiten.



**Schützengarten  
Dresden-Innenstadt**



# Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen

## Unsere Ziele

---

Attraktivität der Arbeitgebermarke stärken

- Die Deutsche Wohnen gehört zu den Top-3-Arbeitgeber:innen ausgewählter privater und städtischer Wohnungsunternehmen auf der Bewertungsplattform *Kununu* (Score)
- Die Mehrheit der Mitarbeiter:innen (> 70%) ist mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin zufrieden
- Die arbeitnehmerseitigen Kündigungen bleiben auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau (< 7%)
- Mehr als 50% der Belegschaft nehmen die Möglichkeit an, aus dem Homeoffice zu arbeiten, und nutzen für die Kommunikation und Kollaboration den „Digitalen Arbeitsplatz“ (MS-Teams)
- Einführung eines Modells für flexibel gestaltete Arbeitszeiten für unterschiedliche individuelle Bedürfnisse in einzelnen Lebensphasen

Stärkung der Vielfalt und Inklusivität

- Einhaltung der Verhaltensrichtlinien
  - Mindestens 40% der Führungskräfte in der Deutsche Wohnen Gruppe sind Frauen
  - Umsetzung der gendersensiblen Sprache im Unternehmen
  - Förderung/Stärkung der Vielfalt/Individualität durch die Entwicklung von Maßnahmen gemäß der „Charta der Vielfalt“
-



# Top 5

unter den DAX®30-  
Unternehmen in  
der Kununu-Arbeit-  
geber:innen-Bewertung

## MODERNE ARBEITGEBERIN MIT VERANTWORTUNG

Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen sind entscheidend für unseren Unternehmenserfolg. Wir wollen deshalb in den Augen unserer Beschäftigten und Bewerber:innen eine bevorzugte und moderne Arbeitgeberin sein. Um dies zu erreichen, müssen wir vielfältige gesellschaftliche Trends und Herausforderungen aufgreifen und sie in überzeugende und zukunftsgerichtete Lösungen umwandeln. Zu den wichtigsten Einflussfaktoren gehören für uns – neben dem andauernden Fachkräftemangel und der demografischen Entwicklung – die weitreichenden Veränderungen der Arbeitswelt, die von der Coronapandemie enorm beschleunigt worden sind. Virtuelle Kommunikation sowie mobiles und flexibles Arbeiten im Homeoffice und von unterwegs stehen stellvertretend für den Wandel, der Unternehmen und ihren Beschäftigten viel abverlangt, aber auch große Chancen bietet.

Diese Prozesse wollen wir nicht nur begleiten, sondern im Interesse unseres Unternehmenserfolgs aktiv steuern. Deshalb investieren wir in die digitale Infrastruktur unseres Unternehmens, fördern die vernetzte Zusammenarbeit und den Dialog unter den Beschäftigten und flexibilisieren die Arbeitszeitmodelle so, dass sie den unterschiedlichen Bedürfnissen – auch und gerade unter den Pandemiebedingungen – gerecht werden. Damit ermöglichen wir nicht nur effiziente Prozesse, sondern erhöhen auch die Attraktivität unserer Arbeitgeberinmarke und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter:innen.

Über moderne, digital strukturierte Arbeitsplätze hinaus bieten wir unseren Beschäftigten bestmögliche Rahmenbedingungen wie Bonuszahlungen und Sonderleistungen, eine zukunftsweisende Personalentwicklung und ein gesundheitsförderndes Umfeld. Wir setzen auf eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und eine verantwortungsbewusste Führung sowie eine wertschätzende Unternehmenskultur, die auf Diskriminierungsfreiheit, Vielfalt und Offenheit beruht. Klare Orientierung geben uns dabei unsere Arbeitgeberwerte, die wir in unseren Arbeitsalltag integriert haben.

## Dynamische Entwicklung der Mitarbeiter:innen

Die Deutsche Wohnen hat in den vergangenen Jahren einen deutlichen Wandel vollzogen, der durch das starke Unternehmenswachstum mit der Entwicklung zu einem der größten privaten Immobilienunternehmen in Deutschland und Europa einherging. Wesentliche Faktoren dafür sind das Wachstum der FACILITA für den Hausmeisterservice in unseren Beständen, die Ausweitung unserer Geschäftsfelder unter anderem durch den Zukauf der Projektentwicklungsplattform ISARIA München Projektentwicklungs GmbH sowie der stetige Ausbau des Pflegesegments. Dazu zählen die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG GmbH sowie die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH als 100%-Töchter der Deutsche Wohnen.<sup>1</sup>

Zum 31. Dezember 2020 haben wir insgesamt 1.492 Mitarbeiter:innen beschäftigt (31. Dezember 2019: 1.409), davon 84% in der Hauptstadtregion Berlin. Dazu zählen Mitarbeiter:innen aus technischen Berufen, dem kaufmännischen Bereich und vielen weiteren Arbeitsfeldern. 72% der Gesamtbelegschaft sind in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Immobilien, im Management von Mietverträgen und in der Betreuung der Kund:innen tätig.

<sup>1</sup> Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich nicht auf das Geschäftsfeld Pflege und Betreutes Wohnen.

Managementansätze  
GRI 402  
GRI 405  
Moderne Unternehmens-  
struktur/-kultur



Unsere Kultur  
und Werte als  
Arbeitgeberin

[deutsche-wohnen.com/  
arbeitgeberwerte](https://deutsche-wohnen.com/arbeitgeberwerte)



**84%**

unserer Mitarbeiter:innen  
sind in Berlin beschäftigt

GRI 102-8  
GRI 405-1

Rund 50% unserer Beschäftigten sind weiblich, während der Anteil von Frauen in Führungspositionen rund 42% beträgt. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf rund 7 Jahre und ist damit konstant geblieben.

## Klare Verantwortlichkeiten festgelegt

Die übergeordnete Verantwortung für Personalthemen ist dem CEO-Ressort zugeordnet. Die zuständige Abteilung Human Resources verantwortet neben dem Personalmanagement auch den Bereich Personal- und Organisationsentwicklung mit dem internen Weiterbildungsprogramm, dem betrieblichen Gesundheitsmanagement, dem Recruiting, der Ausbildung sowie dem Personalmarketing, der internen Kommunikation und der Gestaltung des Themenbereichs *Digitaler Arbeitsplatz*. Hinzu kommt die Aufgabe der systematischen Steuerung von Veränderungsprozessen in der Organisation und die Begleitung von Strukturprojekten in den operativen Unternehmensbereichen.

## Umfangreiche Beteiligung und frühzeitige Information

Die Vertretung der Interessen der Mitarbeiter:innen übernimmt in der Deutsche Wohnen die bereits seit dem Jahr 2007 bestehende Fokusgruppe. In der FACILITA ist dafür ein neunköpfiger Betriebsrat aktiv. Die Fokusgruppe setzt sich aus 20 Angestellten unterschiedlicher Unternehmensbereiche und Standorte zusammen. Diese trifft sich unter Beteiligung der Abteilung Human Resources regelmäßig zur Diskussion aktueller Fragen und nimmt zu konkreten Themen Stellung. Bei übergreifenden Themen werden auch gemeinsame Workshops mit der Fokusgruppe durchgeführt.

Bei betrieblichen Veränderungen halten wir die vorgeschriebenen Mindestmitteilungsfristen sorgfältig ein. Wir informieren entsprechend den geltenden Gesetzen die Beschäftigten aller Unternehmensbereiche und Beteiligungen rechtzeitig und umfassend. Zudem haben wir neue digitale Dialogformate für einen verbesserten Informationsfluss etabliert. Zu den wichtigen Informationsmedien für die Mitarbeiter:innen gehört darüber hinaus unser Magazin *bruno*, das regelmäßig zu den aktuellen Entwicklungen und Projekten im Unternehmen berichtet.



**42%**

Frauen in  
Führungspositionen

GRI 402-1

**Weitere Kommunikationsformate mit unseren Mitarbeiter:innen**

→ Nachhaltigkeitsbericht 2019, Seite 73

**Digitale Infrastruktur für mobiles Arbeiten und Dialog gestärkt**

→ Seite 74

## MITARBEITER:INNEN GEWINNEN UND BINDEN

Viele Beschäftigte in Deutschland werden in den kommenden Jahren das Rentenalter erreichen und dem Arbeitsmarkt nicht mehr zur Verfügung stehen. Studien zufolge fehlen bis 2025 in Deutschland 2,9 Mio. Arbeitskräfte, davon etwa 80 % mit Berufsabschluss und 7% mit akademischer Ausbildung. In der Immobilienwirtschaft signalisieren mehr als die Hälfte der Unternehmen einen deutlichen Fachkräftemangel.<sup>2</sup> Sichtbares Zeichen dafür ist ein Rückgang der aktiven Bewerbungen. So erhielten wir im Jahr 2015 durchschnittlich noch 33 Bewerbungen für eine offene Stelle. Dieser Wert sank in den Folgejahren auf 14 Bewerbungen. Im Berichtsjahr konnten wir wieder einen Anstieg der Bewerbungen auf 22 pro Vakanz verzeichnen. Inwiefern sich diese positive Entwicklung fortsetzt, bleibt abzuwarten.

Um neue Talente für uns zu gewinnen, setzen wir auf eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, gegenseitiges Kennenlernen und umfassende Informationsangebote zur Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin. Dazu nutzen wir einen Onboarding-Prozess, der individuelle Einarbeitungsleitfäden, Mentoringprogramme und Feedbackgespräche umfasst. Im Rahmen dieses Onboarding-Prozesses finden in unserer Berliner Zentrale regelmäßige *Welcome Days* statt. Wir nutzen zudem verstärkt *Kununu* – die Online-Bewertungsplattform für Arbeitgeber:innen –, um auch außerhalb der unternehmensinternen Plattformen den Dialog und das Feedback zu ermöglichen. Hier werden alle Meldungen individuell geprüft, beantwortet sowie weitere relevante Kontaktmöglichkeiten angeboten. Im Berichtsjahr konnten wir unseren *Kununu*-Score von 3,9 halten und die Weiterempfehlungsrate auf 84 % erhöhen. Bei einzelnen Bewertungskriterien konnten wir uns um jeweils 10 % oder mehr steigern (zum Beispiel Image, Kommunikation und Arbeitsatmosphäre). Wir liegen mit diesem Ergebnis deutlich über dem Branchenschnitt und zählen damit zu den Top-3-Arbeitgebern der öffentlichen und privaten Wohnungswirtschaft ausgewählter Unternehmen sowie zu den Top-5-Unternehmen im DAX<sup>30</sup>.

Wir stärken kontinuierlich unser Personalmarketing nach innen und außen, um die Deutsche Wohnen dauerhaft als zukunftsorientierte Arbeitgeberin zu positionieren. Parallel zu etablierten Instrumenten wie Anzeigen, Flyern und Kampagnen setzen wir konsequent auf digitale Formate. So haben wir neben *Xing* auch *LinkedIn* als einen eigenen Business-Kanal etabliert, über den wir Fach- und Führungskräften unsere Stärken vermitteln wollen und zusätzlich eigene Mitarbeiter:innen als Markenbotschafter:innen positionieren.

2020 haben wir 223 neue Mitarbeiter:innen eingestellt. Davon konnten wir 38 Einstellungen über unser Empfehlungsprogramm *Freunde fürs Team* gewinnen. Wir bieten zudem Bewerber:innen im Personalauswahlprozess die Möglichkeit für einen *Schnuppertag*. Dies ermöglicht uns, einen noch besseren Eindruck von den Kandidat:innen zu erhalten, und bietet diesen zugleich die Chance, sich von uns als Arbeitgeberin ein Bild zu machen.

Die Deutsche Wohnen bietet ihren Mitarbeiter:innen zudem einen geschützten Raum für den Wunsch nach einem innerbetrieblichen Stellenwechsel an. Sie können sich dabei vom Rekrutierungs-Team informieren, beraten und begleiten lassen. Das gilt sowohl bei Interesse an einer ausgeschriebenen Stelle, aber auch für eine angestrebte Veränderung ohne Ausschreibung einer Position. Die Beratung kann auch vertraulich und ohne Einbeziehung der Führungskraft erfolgen. Das Team stellt zudem den Kontakt zur Wunschabteilung her und ermöglicht Kennenlerngespräche sowie Hospitationen.

<sup>2</sup> Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, EBZ Personalentwicklungsstudie 2019/2020, 10/2020.

### Managementansätze

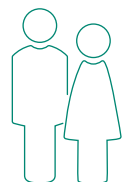
GRI 401

GRI 404

GRI 405



GRI 401-1



Rund **17%**

der Neueinstellungen  
über unser Empfehlungs-  
programm *Freunde  
fürs Team*

Darüber hinaus führen wir auch Austrittsgespräche mit denjenigen, die sich entschieden haben, das Unternehmen zu verlassen. Durch eine strukturierte Fluktuationsanalyse und ein umfassendes Feedbacksystem, das auch die Einschätzung seitens der Führungskräfte beinhaltet, können wir noch mehr über die Motive der Mitarbeiter:innen erfahren, um uns weiter zu verbessern. In der aktuellen Auswertung haben wir vorrangig auf den Gebieten Karriereplanung und Weiterentwicklung, eigener Gestaltungsspielraum sowie Gehaltsstrukturen Verbesserungspotenziale registriert.

## Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg

Um uns auch weiterhin als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren und unsere Mitarbeiter:innen langfristig an uns zu binden, bieten wir eine faire und marktgerechte Vergütung und schließen seit Juli des Jahres 2018 zunächst für drei Jahre betriebsbedingte Beendigungskündigungen aus. Unsere leistungs- und marktgerechte Vergütungsstruktur legt einheitliche sowie geschlechterunabhängige Standards fest und ist die Grundlage für die gleiche Vergütung vergleichbarer Positionen. Basierend auf einem umfassenden Marktvergleich zu Branchentarifverträgen und zur Gehaltssituation in der Immobilienbranche wurden für alle Tätigkeiten in den einzelnen Gesellschaften der Deutsche Wohnen bedarfsgerecht fünf bis sieben Gehaltsebenen definiert. Von der Vergütungsstruktur ausgenommen ist die obere Führungsebene unter dem Vorstand. Wir überprüfen unsere Vergütungsstruktur regelmäßig und nehmen bei Bedarf Anpassungen vor. Rund ein Viertel unserer Mitarbeiter:innen sind als Angestellte beschäftigt, deren Vergütung über Tarifverträge geregelt wird.

Um unsere Mitarbeiter:innen mit ihrem großen Engagement weiterhin an unserem Unternehmenserfolg teilhaben zu lassen, haben wir im Jahr 2018 ein Bonusprogramm eingeführt, das eine langjährige Betriebszugehörigkeit honoriert. Die Auszahlung des Bonus erfolgte nun erstmals im Jahr 2020, grundsätzlich in einer Höhe von EUR 4.000 pro Mitarbeiter:in. Zudem hat die Deutsche Wohnen ihre Mitarbeiter:innen für ihr Engagement im Berichtsjahr mit einer Coronaprämie in der steuerlich maximalen Höhe entlohnt. Das Gesamtvolumen belief sich auf rund EUR 1,2 Mio. Wir gewähren zudem freiwillige Sonderleistungen für unsere Beschäftigten, die sie in besonderen Lebenslagen wie zur Geburt, zur Hochzeit oder bei einem Todesfall im Angehörigenkreis unterstützen.

—  
GRI 405-2  
GRI 102-41



Rund **1,2 Mio.** EUR

Gesamtvolumen der  
Coronaprämie für das  
Engagement unserer  
Mitarbeiter:innen

—  
GRI 401-2


## AUS- UND WEITERBILDUNG IM ZENTRUM DER PERSONAL- ENTWICKLUNG

Für unseren Unternehmenserfolg sind wir auf qualifizierte und motivierte Mitarbeiter:innen angewiesen, die unsere Werte mittragen und in ihrem Arbeitsalltag umsetzen. Wir wollen die Schlüsselfunktionen in unserem Unternehmen mit eigenen Fachkräften besetzen und Leistungsträger:innen langfristig binden. Im Mittelpunkt unserer Personalstrategie steht somit eine strukturierte Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter:innen, die die Entfaltung ihrer persönlichen Stärken ermöglicht und ihren Bedürfnissen gerecht wird.

In Bezug auf die Aus- und Weiterbildung hat sich die Deutsche Wohnen ambitionierte Ziele gesetzt. Zum einen soll durch geeignete Personalentwicklungsmaßnahmen der digitale Arbeitsplatz etabliert werden. Zum anderen soll die interne Kommunikation weiterentwickelt und dabei auf den bisherigen Maßnahmen zur Verbesserung des Informationsflusses im Unternehmen aufgebaut werden.

### Ausbildung und duales Studium als Berufsstart

Für die Sicherung unseres Fachkräftenachwuchses setzen wir vor allem auf die Ausbildung im eigenen Haus. Jugendlichen bieten wir den Einstieg über Praktika für Schüler:innen sowie über die Ausbildung zu Immobilienkaufleuten und seit dem Jahr 2019 zu Kaufleuten für Büromanagement an. Studierende können bei uns als Praktikant:in, Werkstudent:in oder nach erfolgreich abgeschlossenem Studium als Trainee ins Berufsleben starten. Die von uns unterstützten und angebotenen dualen Studiengänge BWL/Immobilienwirtschaft, BWL/Steuern und Prüfungswesen sowie Technisches Facility Management verknüpfen die praktische Erfahrung in unserem Unternehmen mit der theoretischen Ausbildung an der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin beziehungsweise an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin. Seit dem Jahr 2020 unterstützen wir zudem erstmals das Modell des Fernstudiums am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) im Studiengang Bachelor of Arts Real Estate. Im Jahr 2020 hat die Deutsche Wohnen 56 Auszubildende und 13 duale Studierende beschäftigt. Damit wurden die Ausbildungskapazitäten verdoppelt. Alle ausgelernten Auszubildenden und dualen Student:innen haben im Berichtsjahr ein Übernahmeangebot erhalten, das 2 Auszubildende aus privaten Gründen nicht angenommen haben. Die Übernahmequote von ausgelernten Auszubildenden und BA-Studierenden lag im Berichtsjahr mit 15 von 17 Übernahmen bei 88%.

**88%**   
Übernahmequote von  
ausgelernten Azubis und  
BA-Student:innen

### Frühzeitige Integration neuer Talente

Wir haben die Art der Ausbildung innerbetrieblich im Segment *Young Talents* umstrukturiert. Der Schwerpunkt liegt hier weiterhin im Bereich der Immobilienkaufleute. Zusätzlich prüfen wir, ob neue Ausbildungsberufe in das Portfolio der Deutsche Wohnen aufgenommen werden können, etwa im IT-Bereich oder auch als duale Studiengänge.

—  
GRI 404-2





### „Young Talent to go“- Seminar in Blossin

Im Jahr 2020 haben wir im Rahmen des Onboarding-Prozesses für unsere neuen Auszubildenden und BA-Studierenden ein dreitägiges Seminar *Young Talent to go* durchgeführt. Ziel war es, einen optimalen Start in das Unternehmen zu gewährleisten, den Teamgedanken zu stärken und eine hohe Identifikation mit dem Ausbildungsunternehmen zu schaffen. Dazu dienten vor allem die Einführung in die Unternehmenswelt sowie die Vermittlung der Werte als Arbeitgeberin.

Um die Auszubildenden im Hinblick auf ihren zukünftigen Arbeitsbereich noch gezielter zu fördern, bieten wir seit dem Ausbildungsjahr 2019 eine zweijährige Ausbildung an. Während dieser zwei Jahre finden regelmäßig Feedbackgespräche und Potenzialanalysen statt, um die individuellen Wünsche und Potenziale der Auszubildenden zu fördern und bei Bedarf mit Weiterbildungsmaßnahmen zu unterstützen. Im Anschluss folgt dann ein Praxisjahr in ihrem Arbeitsbereich, das eng durch den Bereich Personalentwicklung begleitet wird und den jungen Nachwuchskräften eine konkrete Perspektive für ihre Laufbahn bei der Deutsche Wohnen vermittelt. Für die Auszubildenden-Generation bieten wir zudem verstärkt zukunftsorientierte Lernformate auf digitaler Basis an. Dabei setzen wir auf verschiedenen Gebieten digitale Formate zur Wissensvermittlung und -prüfung ein.

Unsere Leistungen im Bereich Ausbildung wurden bereits mehrfach honoriert. Dazu zählen die Auszeichnungen als *Fair Company* der gleichnamigen Initiative von *karriere.de* sowie das Siegel *Exzellente Ausbildungsqualität* von der IHK, das wir im Jahr 2020 erneut verliehen bekommen haben. Darüber hinaus wurden wir durch das Wirtschaftsmagazin *Capital* in der Studie *Deutschlands beste Ausbilder* mit jeweils fünf von fünf Sternen in den beiden Kategorien Ausbildung und Duales Studium ausgezeichnet und sind damit deutschlandweit einer der besten Ausbildungsbetriebe.

Im Berichtsjahr haben wir zwei weitere Auszeichnungen erhalten, die unsere Attraktivität als Arbeitgeberin bestätigt haben. So gehören wir laut einer Studie des F.A.Z.-Instituts und des Instituts für Management- und Wirtschaftsforschung (IMWF) zu *Deutschlands begehrtesten Arbeitgebern*. Im Rahmen der Analyse wurden die 10.000 mitarbeiterstärksten Unternehmen anhand von Themen wie Arbeitgeber- und Management-Performance, Familienfreundlichkeit sowie Nachhaltigkeit geprüft.

Zudem haben wir das Deutschlandtest-Siegel *Top-Karrierechancen 2020* verliehen bekommen. Basis war hier eine Studie, die ebenfalls vom IMWF durchgeführt und von *Focus-Money* sowie *Deutschland Test* herausgegeben wurde. Insgesamt wurden 22.500 der größten deutschen Unternehmen auf Kriterien wie Karrieremöglichkeiten, Unternehmenskultur und Arbeitsklima untersucht.

GRI 404-2



## Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen

GRI 404-1  
GRI 404-2  
GRI 404-3

Den jeweiligen Weiterbildungsbedarf ermitteln wir regulär aus Befragungen und Gesprächen unserer Mitarbeiter:innen. Da diese unter den Pandemiebedingungen im Jahr 2020 nicht in der angestammten Form durchgeführt wurden, haben wir die Weiterbildungsbedarfe auch auf andere Weise ermittelt, etwa durch die Rückmeldung von Führungskräften. Zu den Schwerpunkten gehörten im Berichtsjahr gesetzlich vorgeschriebene Schulungen sowie die Qualifizierung der Führungskräfte für die Leitung von Arbeitsprozessen auf Distanz (virtuelle Führung).

Da wir unsere Instrumente kontinuierlich hinterfragen und optimieren, haben wir das Format des Jahresmitarbeitergesprächs im Berichtsjahr neu konzipiert und werden dieses im Jahr 2021 neu implementieren. Statt eines Gesprächs im letzten Quartal des Jahres erhalten Führungskräfte ab dem Jahr 2021 die Möglichkeit, über das ganze Jahr hinweg das Gespräch zu führen und so die Zusammenarbeit und Führung auf einem kontinuierlichen Dialog aufzubauen. Unter der Leitkultur *Chancen und Ziele* stellen wir dabei die vier Dimensionen Selbstreflexion, Struktur, Leistung und Engagement sowie ein gesundes Miteinander in den Fokus und geben unseren Arbeitgeberwerten einen konkreten Platz in diesem System. Mitarbeiter:innen und Führungskräften steht für die Vor- und Nachbereitung einschließlich der Dokumentation der Gespräche ein digitales Tool samt Gesprächsleitfaden zur Verfügung.



Auf Basis der ermittelten Entwicklungspotenziale und -bedarfe setzen wir ein unternehmensweites Bildungsprogramm um, das über ein eigenes Onlineportal gesteuert wird. Unsere Mitarbeiter:innen und Führungskräfte nahmen im Berichtsjahr trotz Pandemie mit durchschnittlich 13,1 Stunden wie geplant an einer Vielzahl von Bildungsmaßnahmen teil. Wo es möglich war, haben wir diese auf Remote-Varianten umgestellt. Wir haben auf Basis des Feedbacks unserer Mitarbeiter:innen festgestellt, dass diese Vorgehensweise bei fachspezifischen Themen sehr praktikabel ist, und wollen diese daher themenübergreifend noch weiter ausbauen, wenn sich die entsprechenden Inhalte eignen. Dieses Format wird allerdings unsere Präsenzveranstaltungen nicht durchgängig ersetzen, denen wir weiterhin eine hohe Bedeutung zumessen.

Die Bewertungen durch Seminarteilnehmer:innen lagen hinsichtlich der Gesamteinschätzung der angebotenen Veranstaltungen beziehungsweise der Qualität der Referent:innen bei 1,78 beziehungsweise 1,44, wobei die Note 1 auf einer Skala von 1 bis 5 einem „Sehr gut“ entspricht. Fast 95% der Entwicklungsmaßnahmen wurden mit gut oder sehr gut bewertet.

Das Bildungsprogramm der Deutsche Wohnen wird von uns ständig evaluiert. Zusätzlich haben wir unsere strukturierte Wirksamkeitsanalyse zu den Programminhalten um die Einschätzung durch die jeweilige Führungskraft erweitert. So gewinnen wir ergänzend zur Sicht unserer Mitarbeiter:innen eine weitere Perspektive zur Wirksamkeit und Effektivität unserer Maßnahmen.



Rund **95%**

der Entwicklungsmaßnahmen wurden mit gut oder sehr gut bewertet

## Führungskräfte für neue Herausforderungen qualifizieren

Ein besonderer Schwerpunkt im Bereich Weiterbildung liegt auf der Stärkung der Kompetenzen unserer Führungskräfte. Sie bereiten wir gezielt auf ihre veränderte Rolle in einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt vor und stärken ihre Fähigkeiten in der generationsübergreifenden Zusammenarbeit mit zunehmend flexiblen Beschäftigungsformen. Im Berichtsjahr lag der Schwerpunkt dabei auf dem Führen virtueller Teams. Dazu haben wir unter der Leitkultur *Führung auf Distanz* eine modulare Qualifizierungsmaßnahme im Remote-Modus durchgeführt sowie einen Podcast entwickelt. Die Führungskräfte konnten dabei geeignete Arbeitsweisen für die virtuelle Zusammenarbeit und die Führung trainieren, so etwa in Bezug auf die Kommunikation, die Delegation von Aufgaben und den Umgang mit Konflikten.

Anhand eines Podcasts wurde die Managementmethode Objectives and Key Results (OKR) vermittelt, mit deren Anwendung die Aufgabenverteilung effizient und transparent gestaltet werden soll. Führungskräfte sollen so methodisch hinsichtlich der Herausforderungen im Arbeitsalltag unterstützt werden, aber auch für die Chancen und Risiken der virtuellen Führung sensibilisiert werden.

Unseren Nachwuchsführungskräften bieten wir eine modulare Schulung an, die sie gezielt auf die Führungsrolle vorbereitet. Die Module des Führungskräfte-nachwuchsprogramms stellen die Wahrnehmung der eigenen Führungsrolle, aber auch grundlegende Methoden des Führungshandelns in den Mittelpunkt.

Wir haben im Berichtsjahr erstmalig auch ein modulares Programm für Stellvertreter:innen implementiert. Das Programm zielt auf das Kennenlernen und Einüben der wichtigsten Führungsinstrumente ab. Darüber hinaus können sich Teams unserer operativen Bereiche im Rahmen einer Eintagesveranstaltung einmal ganz anders begegnen und die gemeinsame Zusammenarbeit reflektieren. Durch diese Veranstaltung soll die Teamkultur weiterentwickelt werden, das Wir-Gefühl gestärkt und eine optimale Ziel- und Aufgabenorientierung geschaffen werden.

Neben den Maßnahmen für bestehende und angehende Führungskräfte sowie unseren Teammaßnahmen schulen wir unsere Mitarbeiter:innen auch auf fachlicher und überfachlicher Ebene. Grundlagen, die in diesen Schulungen vermittelt werden, liegen unter anderem in den Bereichen Recht, Stressmanagement, Kommunikation mit Kund:innen und Verhandlungsführung. Auch die individuelle Förderung in Form von nebenberuflicher Weiterbildung ist ein wichtiger Baustein, um den Beschäftigten Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven zu bieten. Dieser Förderung liegt ein Potenzialanalyseverfahren zugrunde, aus dem gemeinsam mit den Mitarbeiter:innen und deren Führungskräften zielführende Entwicklungsmaßnahmen abgeleitet werden. Im Jahr 2020 befanden sich acht Mitarbeiter:innen in Lehr- beziehungsweise Studiengängen der Bereiche technisches Objektmanagement, Immobilienmanagement oder auch IT-Sicherheit und Konzernrechnungslegung.

In der FACILITA ist das Weiterbildungsprogramm auf die stellenspezifisch erforderliche Wissensvermittlung ausgerichtet. Hierfür wurden in den Hausmeister:innenteams Expert:innenrollen eingeführt, die als Wissensmultiplikator:innen im Unternehmen wirken sollen. Die Expert:innen decken Bereiche wie die Bedienung der unternehmensspezifischen App, die Innenreinigung, die Grünpflege und die Außenreinigung, den Stützpunkt sowie die Materialbestellung und die Kommunikation mit den Mieter:innen ab. Im Berichtsjahr wurde eine Wissensstandanalyse unter den Expert:innen durchgeführt, um weiteren Schulungsbedarf zu analysieren.



Rund **70** %

aktuelle  
Weiterbildungsquote

## WORK-LIFE-BALANCE UND FAMILIENFREUNDLICHKEIT FÖRDERN

Die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie die Schaffung eines familienfreundlichen Arbeitsumfelds sehen wir als wichtige Erfolgsfaktoren für moderne, sozial verantwortliche Arbeitgeber:innen. Während der Coronapandemie ist die Deutsche Wohnen auch auf diesem Gebiet den veränderten Rahmenbedingungen gerecht geworden und hat die Gestaltung einer neuen Arbeitswelt zu einem Zukunftsthema gemacht. Dabei stellen wir innovative Konzepte für eine mobile, flexible und digital ausgerichtete Arbeitsplatzgestaltung und darauf ausgerichtete Führungsprozesse ins Zentrum. Zur Umsetzung haben wir uns bereits konkrete Ziele im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsprogramms gesetzt: Mehr als 50% der Belegschaft sollen die Möglichkeit annehmen, aus dem Homeoffice zu arbeiten, und für die Kommunikation und Kollaboration den *Digitalen Arbeitsplatz* nutzen.

Um unsere Attraktivität als Arbeitgeberin im Bereich Work-Life-Balance zu stärken, führen wir ein Modell für flexibel gestaltete Arbeitszeiten auf der Basis von Langzeitarbeitskonten ein, das über die gesetzlichen Regelungen hinausgeht. Damit wollen wir den unterschiedlichen individuellen Bedürfnissen in den einzelnen Lebensphasen Rechnung tragen. Die Beschäftigten erhalten zeitliche Ansparmöglichkeiten für die Wahrnehmung längerfristiger individueller Freistellungen, zum Beispiel in der Familiengründungsphase, aber auch im Hinblick auf einen früheren Renteneintritt oder Übergang in den Ruhestand. Das Ansparen kann auch durch Umwandlung von Gehaltsbestandteilen erfolgen, wie etwa Prämien, Bonus- oder Sonderzahlungen.



## Herausforderungen in der Coronapandemie

Vor dem Hintergrund der betrieblich getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie fand die Arbeit im Berichtsjahr zu einem großen Teil aus dem Homeoffice statt. Standorte wurden teilweise geschlossen oder lediglich in Notbesetzungen betrieben. Im Fokus stand zudem die Ermöglichung einer variablen Arbeitszeitgestaltung – auch in Abweichung von der Rahmenarbeitszeit. Einen wichtigen Beitrag leistete hier die Implementierung des *Digitalen Arbeitsplatzes*.

Das Thema Work-Life-Balance und Familienfreundlichkeit wird im Rahmen der regelmäßigen Befragungen unserer Mitarbeiter:innen und strukturierter Gespräche mit ihnen evaluiert. Infolge der besonderen Situation im Berichtsjahr haben wir im zweiten Quartal anstelle einer umfassenden Befragung eine Pulsbefragung zur aktuellen Arbeitssituation im Homeoffice durchgeführt. Die Rückmeldung zu den Punkten Kommunikation und Kooperation fiel positiv aus. Die Anpassung der Arbeitszeiten wurde ebenfalls gut bewertet. Da die Work-Life-Balance durch die Notwendigkeit des Homeschoolings oder des Arbeitens im privaten Wohnumfeld eine besondere Bedeutung hatte, haben wir hier auch nach dem Empfinden dieser Situation und nach Tipps für ein erfolgreiches und gesundes Arbeiten im Homeoffice gefragt. Die Auswertung hat gezeigt, dass die Einhaltung fester Strukturen und Abläufe sowie die Aufrechterhaltung des Kontakts mit den Kolleg:innen einen hohen Stellenwert hatten. Potenziale hingegen wurden von rund 20 % der Belegschaft beim Informationsfluss im Allgemeinen identifiziert.

Im Jahr 2020 haben rund 89% unserer Mitarbeiter:innen das Angebot in Anspruch genommen und waren an insgesamt rund 45.000 Tagen im Homeoffice (2019: rund 4.000 Tage) tätig. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Homeofficequote nahezu verdoppelt, was überwiegend auf die Auswirkungen der Coronapandemie zurückzuführen ist.

Bei der FACILITA standen wir angesichts der Covid-19-Pandemie vor der Herausforderung, den Mitarbeiter:innen sowohl die Bewältigung ihrer Arbeit als auch das Homeschooling der Kinder zu ermöglichen. Bestimmte Gruppen von Mitarbeiter:innen, wie etwa Hausmeister:innen, waren weiterhin verpflichtet, ihre Arbeitsleistung vor Ort zu erbringen und beispielsweise die Anlagen trotz des gestiegenen Abfallaufkommens weiter wohnlich zu halten. Um hier dennoch im Sinne der Beschäftigten eine Lösung zu finden, haben wir für die Hausmeister:innen im März des Jahres 2020 einen wochenweisen Schichtbetrieb eingeführt, der mehr Zeit für die Kinderbetreuung ermöglichte.

Unabhängig von der Pandemiesituation ist uns die Bindung zu unseren Mitarbeiter:innen in einer beruflichen Pause, beispielsweise in Elternzeit, besonders wichtig. Wir halten sie deshalb mit Mailings und Informationen zu besonderen Anlässen sowie unserem Mitarbeitermagazin *bruno* auf dem neuesten Stand zu den Entwicklungen im Unternehmen.



Circa **76%**

der Befragten gaben an, gut oder sehr gut mit der aktuellen Situation im Arbeitsalltag zurechtzukommen

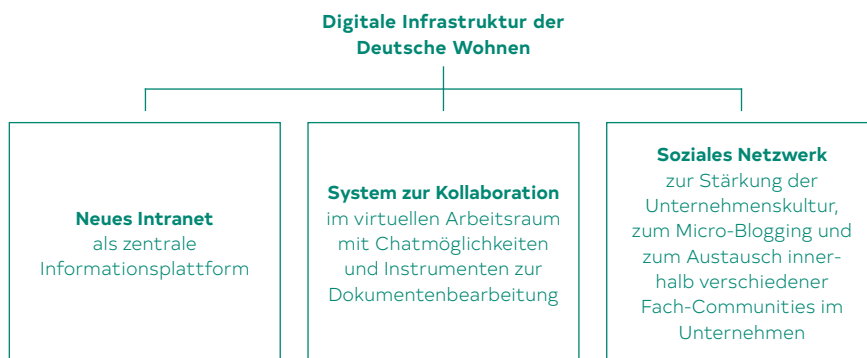


**89%**

aktuelle Homeofficequote im Coronajahr

## Digitale Infrastruktur für mobiles Arbeiten und Dialog gestärkt

Im Berichtsjahr haben wir das Thema Digitaler Arbeitsplatz engagiert vorangetrieben. Die digitale Infrastruktur der Deutsche Wohnen zeichnet sich nunmehr durch eine Dreiklang-Systematik aus. Dazu zählen das neu gestaltete Intranet, ein System zur Kollaboration im virtuellen Arbeitsraum sowie ein soziales Netzwerk.



Die Einführung des neuen Intranets war im Jahr 2020 insbesondere mit dem Ziel verbunden, die Kommunikation und den Dialog in alle Richtungen zu ermöglichen sowie die Selbstverantwortung durch jeweils eigene Bereichsseiten zu fördern. Teil der Implementierung waren Schulungen für Redakteur:innen, die Artikel und Beiträge für das Intranet verfassen.



Mit der Einführung des *Digitalen Arbeitsplatzes* stärken wir die Integration der Mitarbeiter:innen durch erweiterte Feedbackmöglichkeiten und Vernetzung. Zugleich kann mit einer gestärkten digitalen Infrastruktur unser Fokus noch mehr auf moderne Formen der Unternehmenskommunikation gelegt werden. Dazu gehören beispielsweise Videobotschaften vom Vorstand, von Führungskräften oder aus den verschiedenen Unternehmensbereichen im Hinblick auf aktuelle Projekte und Themen. Zum einen tragen wir mit unseren neuen digitalen Strukturen nicht nur dem Feedback aus unseren letzten Befragungen unserer Mitarbeiter:innen im Hinblick auf eine Verbesserung der bereichsübergreifenden Zusammenarbeit und des Informationsflusses Rechnung. Zum anderen schaffen wir durch den Ausbau von effizienten Kommunikationskanälen auch eine Kulturveränderung im Unternehmen.

## VIelfALT UND CHANCEN- GLEICHHEIT SICHERN

Bei der Deutsche Wohnen arbeiten Menschen aus 20 verschiedenen Nationen und mit den verschiedensten Lebenshintergründen aus insgesamt fünf Generationen. In unseren Teams respektieren wir die Individualität aller Personen. Denn wir sind überzeugt, dass innovative und kreative Lösungen vor allem dann entstehen können, wenn unterschiedliche Persönlichkeiten, Perspektiven und Fähigkeiten zusammenkommen. Wir legen daher großen Wert auf eine offene Arbeitsatmosphäre, in der sich alle gleichermaßen entfalten und wohlfühlen können, und wertschätzen die Vielfalt in unserem Unternehmen. Wir wenden uns gegen jede Form von Diskriminierung unter anderem aufgrund von Geschlecht, Alter, ethnischer Herkunft, Religionszugehörigkeit, Behinderung oder sexueller Orientierung. Dieser Grundsatz sowie die Verpflichtung zu einem freundlichen, sachbetonten, fairen und respektvollen Umgang mit Mitarbeiter:innen und Dritten sind zudem wichtige Bestandteile der Verhaltensrichtlinien der Deutsche Wohnen. Das Ziel der Stärkung der Vielfalt haben wir in unserem strategischen Nachhaltigkeitsprogramm verankert. Ein Beleg dafür ist die Unterzeichnung der *Charta der Vielfalt*, die unsere Haltung gegenüber unseren Stakeholdern bekräftigt.

Um über die Themen Chancengleichheit und Antidiskriminierung zu informieren und aufzuklären, führen wir für Mitarbeiter:innen und Führungskräfte Onlinetrainings zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) durch, die mit einer Prüfung und einer Zertifizierung verbunden sind.

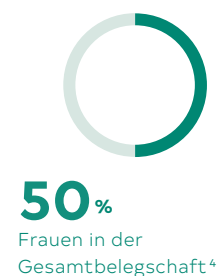
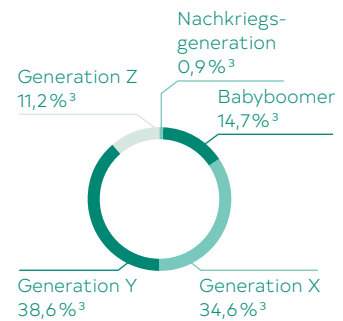
Der Anteil von Männern und Frauen sowohl in der Belegschaft als auch in Führungspositionen ist sehr ausgeglichen. Daneben ist das Vergütungsmodell der Deutsche Wohnen geschlechterneutral. Die Aspekte Chancengleichheit und Gleichberechtigung sind in allen Rekrutierungs- und Weiterbildungsthemen verankert – so erfolgt beispielsweise die Auswahl der Auszubildenden oder die Besetzung unserer Nachwuchsprogramme paritätisch.

Beschwerden zum Thema Gleichbehandlung wie auch zu Aspekten der Work-Life-Balance und der Familienfreundlichkeit können von Mitarbeiter:innen an die Fokusgruppe und zusätzlich an die interne Beschwerdestelle der Deutsche Wohnen gerichtet werden, die als internes Hinweisgebersystem fungiert. Die Steuerung und die Auswertung der eingehenden Meldungen erfolgen über die HR Business Partner.

Im Berichtsjahr 2020 sind uns keine Fälle von Diskriminierung bekannt geworden.

Darüber hinaus erachten wir die Verwendung von gendersensibler Sprache als einen weiteren Faktor, um Diversität im Unternehmen sichtbar machen zu können. Durch das Einbeziehen von binären und sozialen Geschlechterbezeichnungen in der Unternehmenskommunikation möchten wir den Inklusionsgedanken in unserer Unternehmenskultur noch stärker verankern.

### Managementansatz GRI 406



GRI 406-1

<sup>3</sup> Nachkriegsgeneration: 1946–1955, Babyboomer: 1956–1964, Generation X: 1965–1979, Generation Y: 1980–1993, Generation Z: 1994–heute

<sup>4</sup> Ohne Geschäftsfeld Pflege/Betreutes Wohnen

## ARBEITSSICHERHEIT UND GESUNDHEIT STÄRKEN

Wir wollen unseren Mitarbeiter:innen ein sicheres und gesundheitsförderndes Arbeitsumfeld bieten. Bei der Deutsche Wohnen sind die Beschäftigten der Abteilung Administration in der Berliner Unternehmenszentrale unter anderem für das Thema Arbeitsschutz und -sicherheit zuständig. In unserem Büro in Mainz tragen zwei weitere Mitarbeiter:innen für dieses Gebiet die Verantwortung. Die Deutsche Wohnen setzt zudem eine betriebsärztliche Fachkraft und eine Fachkraft für Arbeitssicherheit ein, die über den TÜV Rheinland vertraglich bestellt worden sind. Diese führen ihre Aufgaben gemäß den gesetzlichen Vorgaben für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit durch.

Die Deutsche Wohnen und die FACILITA haben gemäß den gesetzlichen Vorgaben Arbeitssicherheitsausschüsse etabliert, die aus den Betriebsärzt:innen, den Fachkräften für Arbeitssicherheit, den Sicherheitsbeauftragten und den Arbeitgebervertreter:innen bestehen. Sie unterstützen und überwachen unsere unternehmensweiten Programme zur Arbeitssicherheit sowie zum Gesundheitsschutz und bieten eine entsprechende Beratung. Wir achten zudem streng auf die lückenlose Dokumentation von Arbeitsunfällen, die in ein zentrales Verbandsbuch aufgenommen und einmal im Jahr ausgewertet werden. Bei der FACILITA wird an jedem Standort ein Verbandsbuch geführt. Das Unternehmen stattet im Übrigen seine Hausmeister:innen mit Arbeitskleidung aus, die unter Berücksichtigung von sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitskriterien gefertigt wird.

Neben den regelmäßig durchzuführenden Gefährdungsbeurteilungen für die unterschiedlichen Aufgabengebiete unserer Mitarbeiter:innen wird auch die Dokumentation der Gefährdungsbeurteilung psychischer Belastung auf festgestellte Belastungsfaktoren ermittelt, Verbesserungsmaßnahmen zur Umsetzung festgelegt und durch Wirksamkeitskontrollen überprüft.

### Krisenstab zur Bewältigung der Pandemie

Ende Februar des Jahres 2020 hat der Vorstand einen Corona-Krisenstab berufen, um zügig alle notwendigen Entscheidungen zur Bewältigung der Coronapandemie zu treffen. Dieser Krisenstab besteht aus einem Vorstandsmitglied, dem Director Administration und dem Managing Director Human Resources. Der Krisenstab beurteilt kontinuierlich die Entwicklungen hinsichtlich der Ausbreitung des Virus und leitet daraus Maßnahmen ab, um unsere Mitarbeiter:innen und Kund:innen sowie Geschäftspartner:innen vor einer Ansteckung zu schützen sowie Infektionsketten zu unterbrechen. Dazu zählten im Jahr 2020 unter anderem die Einhaltung der wesentlichen Hygienemaßnahmen einschließlich der Ausstattung der Mitarbeiter:innen mit Behelfsmasken und mit Desinfektionsmitteln sowie die Einhaltung von Mindestabständen. Geregelt wurden zudem die Aufteilung der Belegschaft in Gruppen zur Eindämmung der Infektionszahlen und zur Aufrechterhaltung des Betriebes im Falle eines Lockdowns, die Erfassung möglicher Verdachtsfälle und die Einleitung von Quarantänemaßnahmen. Auch die für die mobilen Arbeitsprozesse notwendige IT-Infrastruktur wurde entsprechend bereitgestellt beziehungsweise angepasst.

Alle Maßnahmen entsprechen den aktuellen Vorgaben der Bundesregierung und der einzelnen Landesregierungen. Die Mitarbeiter:innen wurden kurzfristig zu allen Maßnahmen über verschiedene Kanäle digital informiert. Zudem wurden eine Notfallnummer und ein E-Mail-Postfach des Krisenstabes eingerichtet.

**Arbeitssicherheit  
unternehmensweit  
gewährleistet**

→ Nachhaltigkeits-  
bericht 2019, Seite 81



## Gesundheitsmanagement am Arbeitsplatz weiter ausgebaut

Das betriebliche Gesundheitsmanagement trägt mit Angeboten wie Gesundheitstagen, kostenfreien Massagen, Bio-Obst oder der Teilnahme an Sportveranstaltungen zu einem gesundheitsfördernden Arbeitsumfeld bei. In diesem Zusammenhang bezuschusst die Deutsche Wohnen beispielsweise die Nutzung von Angeboten der Gesundheitsplattform *machtfi*t mit bis zu 80%. Im Jahr 2020 wurden durch die Mitarbeiter:innen insgesamt rund 750 externe und interne Maßnahmen gebucht. Zum Ende des Berichtsjahres waren rund 740 Mitarbeiter:innen bei unserer Gesundheitsplattform registriert.

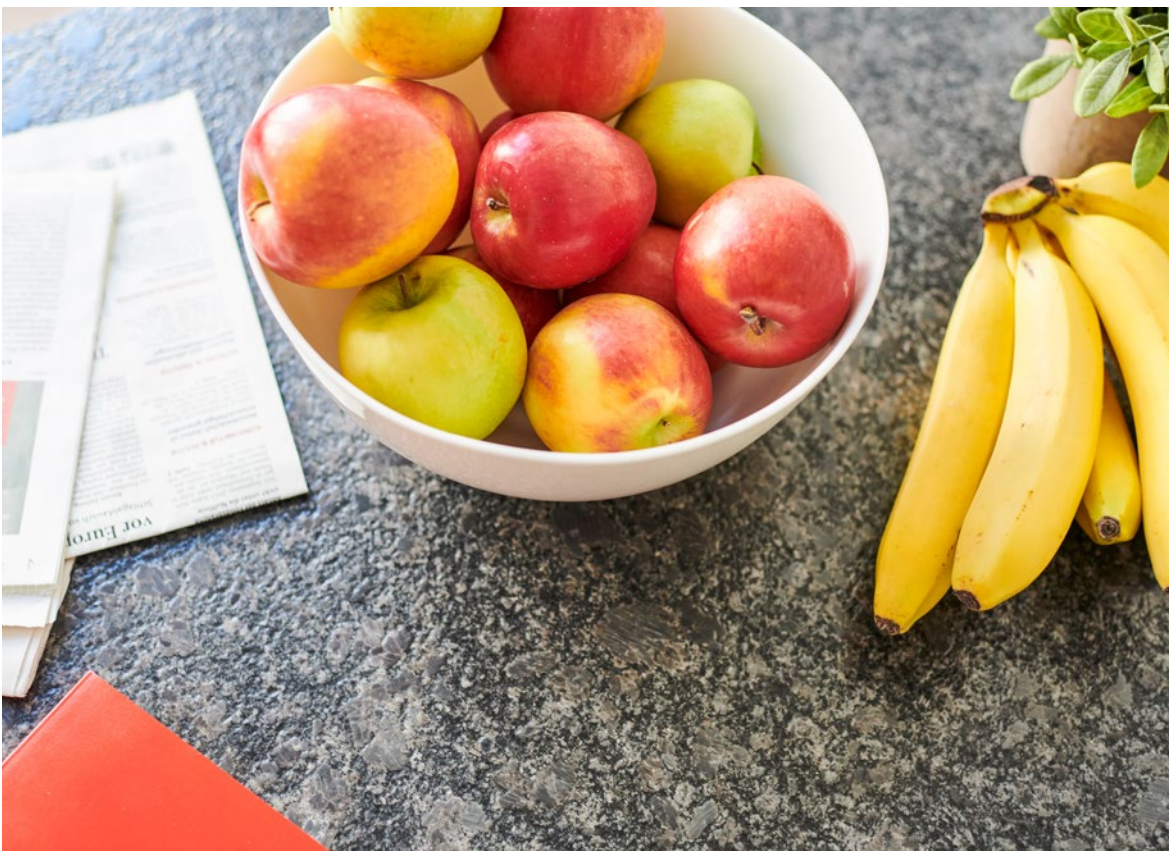
Zudem haben wir ein betriebliches Eingliederungsmanagement für diejenigen Beschäftigten etabliert, die nach längerer Krankheit wieder an ihren Arbeitsplatz zurückkehren. Darüber hinaus führen wir regelmäßig Gespräche mit Mitarbeiter:innen, die erhöhte Abwesenheitszeiten durch Krankheit aufweisen, und bieten unsere Unterstützung als Arbeitgeberin, um die gesundheitliche Situation zu verbessern, etwa durch eine veränderte Ausstattung des Arbeitsplatzes oder individuelle Arbeitszeitmodelle.

Fürsorge-, Klärungs- und Rückkehrgespräche gehören auch zum Programm *Gesundheitsorientierte Führung*, mit dem wir unsere Führungskräfte im Rahmen des Gesundheitsmanagements besonders qualifizieren. Neben der Vermittlung von grundlegenden Kenntnissen in puncto Führungsverhalten zählt auch der Umgang mit eigenen Ressourcen und Belastungen zu den Schulungsinhalten.

### Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz weiter ausgebaut

→ Nachhaltigkeits-  
bericht 2019, Seite 81

—  
GRI 401-2



## UNSERE ARBEITGEBERVERANTWORTUNG IM GESCHÄFTSFELD PFLEGE UND BETREUTES WOHNEN

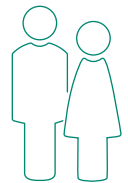
Wie der gesamte Pflegesektor wurden auch wir angesichts der Coronapandemie vor besondere Aufgaben hinsichtlich des Gesundheitsschutzes für die Belegschaft, aber auch für die Bewohner:innen und Patient:innen in den Einrichtungen gestellt. Angesichts weiterer Infektionswellen sind viele der Maßnahmen in einen Regelbetrieb überführt worden.

Verpflichtend waren die Erarbeitung und die Umsetzung eines Pandemieplanes für jede Einrichtung auf Basis der Vorgaben des Robert-Koch-Instituts und der Gesundheits- und Aufsichtsbehörden. Dazu gehörten spezielle Hygienekonzepte, bestimmte Verhaltensregeln bei Infektionsausbrüchen, Quarantäne- und Isolierungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Schutzausrüstungen, die zusätzlich beschafft werden mussten. Es galt zudem für uns, angemessene Arbeitszeitregelungen für Mitarbeiter:innen mit Familien in der Zeit zu finden, als Schulen und Kitas geschlossen waren. Darüber hinaus haben wir Präsenz- und Homeoffice-Regelungen getroffen, um das Ansteckungsrisiko durch die Nutzung von öffentlichen Verkehrsmitteln für den Arbeitsweg zu minimieren. Um Kurzarbeit zu vermeiden, haben wir auch Mitarbeiter:innen aus teilstationären Einrichtungen in der Tagespflege, die zuvor schließen mussten, eingesetzt.

Neben der Coronapandemie stellt der demografische Wandel bundesweit für den Arbeitsmarkt im Pflegesektor eine besondere Herausforderung dar. Auf der einen Seite werden die Menschen in Deutschland immer älter und zugleich pflegebedürftiger. Auf der anderen Seite gibt es zu wenig Nachwuchskräfte, während ältere Mitarbeiter:innen in den Ruhestand treten. So fehlen bereits heute rund 120.000 Pflegekräfte in den Senior:inneneinrichtungen.<sup>5</sup> Unser Ziel ist es daher, den Pflegekräften einen attraktiven Arbeitsplatz mit fairer Bezahlung zu bieten und ihre Bindung an das Unternehmen damit weiter zu festigen. So prüfen wir punktuell, inwieweit die laufende Arbeit digital unterstützt werden kann, um zum einen die Pflegeprozesse schneller und noch sicherer zu machen und zum anderen unsere Mitarbeiter:innen zu entlasten. Zugleich gilt es, das Interesse für den Pflegeberuf zu wecken und die Ausbildung zu fördern, um zukünftige Fachkräfte zu gewinnen. Die Ausbildungsquote betrug im Berichtsjahr rund 6% und liegt damit im Branchendurchschnitt.

In unserem Geschäftsfeld Pflege/Betreutes Wohnen haben wir zum 31.12.2020 insgesamt 4.223 Mitarbeiter:innen beschäftigt.<sup>6</sup> Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beläuft sich auf rund 8 Jahre. Aktuell sind bei der Deutsche Wohnen die Pflegefachkraftquote und der Anteil offener Stellen (10–15%) vergleichsweise gut. Dies verdanken wir vor allem intelligenten webbasierten Recruiting-Maßnahmen und dem positiven Image der beiden Betriebsplattformen als Arbeitgeberin sowie dem gut funktionierenden Empfehlungsprogramm *Mitarbeiter werben Mitarbeiter*. Über dieses Programm haben wir im Jahr 2019 rund 20% aller neuen Mitarbeiter:innen gewonnen. Im Berichtsjahr belief sich dieser Anteil auf etwa 10%.

Die Weiterbildung unserer Pflegekräfte findet zum einen auf fachlicher Ebene zu einem großen Teil über verpflichtende Weiterbildungen statt, zum Beispiel zu diversen pflegefachlichen Themen, zur Kommunikation mit Kund:innen oder zum Servicegedanken in der Pflege und Betreuung. Diese Weiterbildungen müssen anhand von



### 120.000

Pflegekräfte fehlen  
in Senior:innen-  
einrichtungen



Rund **6** %

Ausbildungsquote  
im Pflegebereich der  
Deutsche Wohnen

GRI 102-8

<sup>5</sup> SOCIUM Forschungszentrum Ungleichheit und Sozialpolitik, Zweiter Zwischenbericht im Projekt Entwicklung eines wissenschaftlich fundierten Verfahrens zur einheitlichen Bemessung des Personalbedarfs in Pflegeeinrichtungen nach qualitativen und quantitativen Maßstäben gemäß §113c SGB XI (PeBeM), Februar 2020.

<sup>6</sup> Inklusive Auszubildenden und Praktikant:innen

Fortbildungsplänen umgesetzt und nachgewiesen werden. Zum anderen liegt der Schwerpunkt der Qualifizierung auf der persönlichen Ebene und richtet sich an Führungskräfte wie die Pflegedienst- oder Einrichtungsleitung. Unser kontinuierlich laufendes, zweijähriges Führungskräfteentwicklungsprogramm basiert dabei auf Assessments, auf individuellen und kollektiven Coachings sowie auf Trainings zur Kommunikation, zur Wertevermittlung und zur Führungskultur. Pandemiebedingt waren die Möglichkeiten zur Weiterbildung im Berichtsjahr jedoch eingeschränkt.

Die Wahrung der Work-Life-Balance ist insbesondere durch das Schichtsystem in der Pflege eine stetige Herausforderung. Daher haben wir faire und mitarbeiter:innenfreundliche Schichtregelungen vereinbart und klare Begrenzungen in Bezug auf die Anzahl der Schichten für unsere Belegschaft festgelegt. Diese Begrenzungen werden über verbindliche Vorschriften in Betriebsvereinbarungen oder Vereinbarungen in den einzelnen Einrichtungen abgesichert. Für junge Mütter sind beispielsweise sogenannte Mütterdienste mit veränderten Arbeitszeiten vorgesehen.

Mindestens 90% des Urlaubs werden klar verplant und während des Jahres verbindlich gewährt. Darüber hinaus wird eine maximale Anzahl an Mitarbeiter:innen festgelegt, die sich parallel im Urlaub befinden dürfen. Auf die Pandemie haben wir mit familienfreundlichen Maßnahmen reagiert: Zunächst wurde abhängig von den Regelungen des jeweiligen Bundeslandes eine Kinderbetreuung innerhalb der Einrichtungen ermöglicht. Anschließend griff die Notbetreuung für Kinder mit Eltern aus systemrelevanten Berufsgruppen, um Mitarbeiter:innen zu entlasten.

Hinsichtlich des Themas Frauenförderung erkennen wir angesichts der besonderen Situation im Pflegesektor mit einem hohen Frauenanteil keinen gesteigerten Handlungsbedarf. In unserem Geschäftsfeld Pflege/Betreutes Wohnen beträgt der Anteil von Frauen in Führungspositionen rund 66%.

Wir setzen zudem auf den Dialog mit der Politik zur Gestaltung positiver Rahmenbedingungen. Durch den Austausch mit dem Vorstand des Arbeitgeberverbands Pflege besteht eine direkte Verbindung zu politischen Entscheidungsträgern. Zudem suchen wir den Dialog mit den Städten über den Dachverband Bundesverband privater Anbieter Pflegedienstleistungen zu Projekten im Bereich Pflege. In Hamburg setzen wir eine eigene Dialogstrategie zur Kommunikation mit politischen Entscheidungsträger:innen um, die sich unter anderem auf Neubauprojekte fokussiert.

Rund **21%**

Teilzeitquote



**66%**

Frauen in  
Führungspositionen





# Verantwortung für Umwelt und Klima

## Unsere Ziele

Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2040

- Vorlage einer Klimastrategie mit konkreten Maßnahmen und Meilensteinen im Jahr 2021

Förderung klimafreundlicher Mobilität

- Umstellung der Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe
- Errichtung von 2.000 Ladepunkten für E-Fahrzeuge bis 2030
- Errichtung von 5.000 Fahrradstellplätzen in den Quartieren bis 2025
- Ein Mobilitätskonzept zur Förderung der Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel für Arbeitswege und Dienstreisen deutschlandweit wird eingeführt. Ziel ist es, den Anteil der Mitarbeiter:innen, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive zu steigern.

Förderung der ökologischen Standortoptimierung und Erhöhung der Biodiversität

- Neupflanzungen von Bäumen nur aus Klimabaumliste zum Erhalt des Baumbestands und zur Erhöhung der Vitalität (ca. 70% des Baumbestands mit Vitalität 0-2 bis 2025)
- Nachpflanzungen aller Vorgärten mit veralteter Bepflanzung im Berliner Bestand bis 2025
- Ökologische Standardoptimierung durch Rückbau von Versiegelungen, wassergebundene Wegedecken, Regenwassermanagement und Erhöhung des Anteils an begrünten Fassaden (an optimalen Standorten)
- Erhöhung der extensivierten Flächen um jährlich 3.000 m<sup>2</sup> im Rahmen der Projektreihe *Bienen finden ein Zuhause*



Unser Ziel:  
Klimaneutraler  
Gebäudebestand bis  
**2040**

## UNSERE STRATEGIE FÜR UMWELT UND KLIMA

GRI 201-2

Das Erreichen der Klimaziele ist, trotz Coronapandemie, eine der wichtigsten Herausforderungen der kommenden Jahre. Die notwendige Begrenzung der Erderwärmung auf deutlich unter 2° Celsius durch eine umfassende Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes treiben Gesellschaft, Wirtschaft und Politik um.

Zur Umsetzung des Pariser Klimaabkommens haben sowohl die Bundesregierung als auch die EU ambitionierte Ziele aufgestellt, gesetzliche Maßnahmen ergriffen und entsprechende Planungen vorgelegt. Die Bundesregierung will bis zum Jahr 2050 die Treibhausgasemissionen gegenüber 1990 um 80 % bis 95 % senken. Entsprechend dem 2019 verabschiedeten Klimaschutzprogramm sollen bis 2030 bereits 55 % CO<sub>2</sub>-Reduzierung erreicht sein. Die Europäische Union hat mit ihrem Green New Deal das Ziel verknüpft, als erster Kontinent bis 2050 klimaneutral zu werden und bis 2030 mindestens 60 % weniger CO<sub>2</sub> zu emittieren.

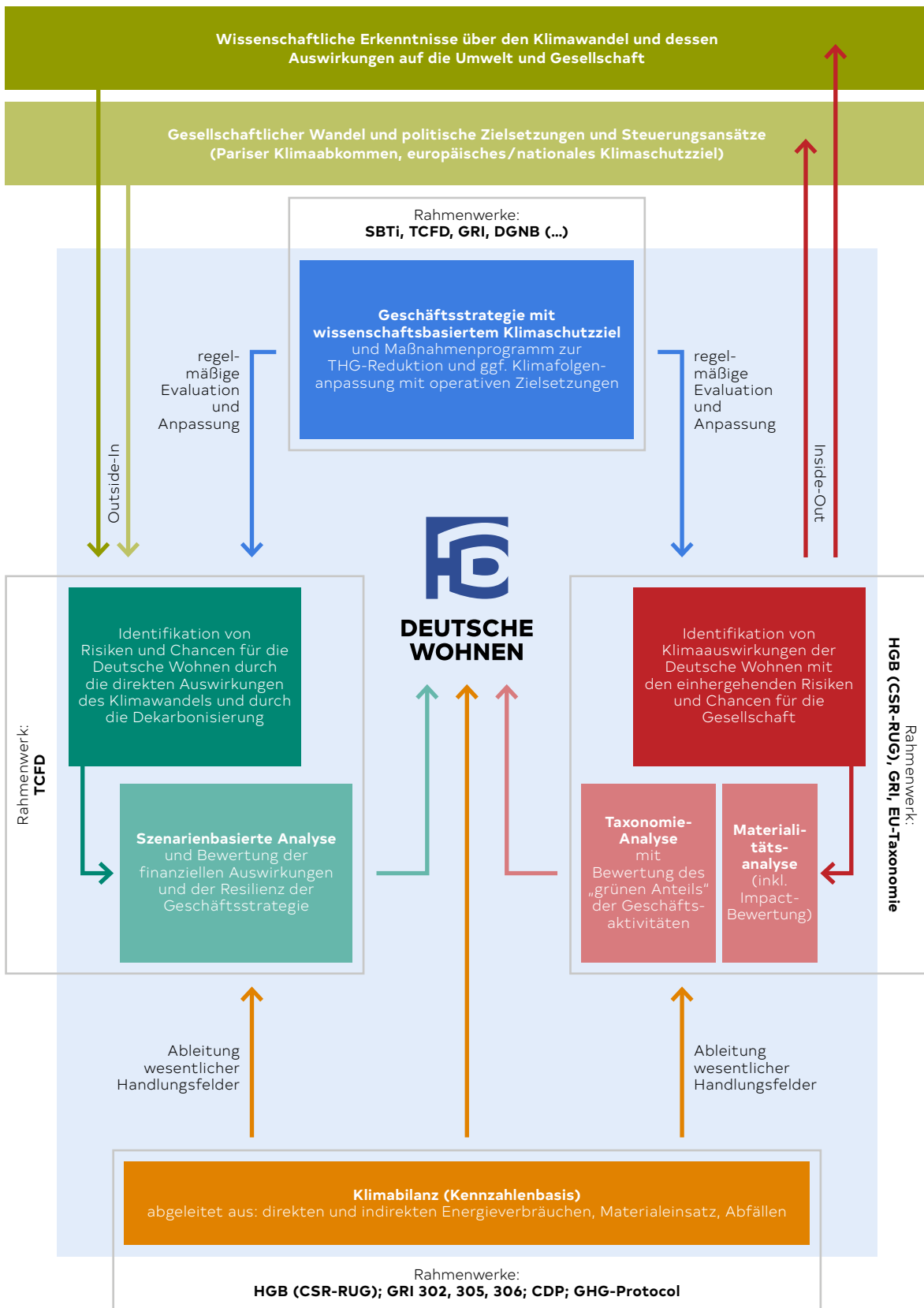
Als führendes Unternehmen der Wohnungswirtschaft sind wir uns der besonderen Verantwortung für den Klimaschutz bewusst. Wir wollen unser Wissen und unsere Kraft dafür einsetzen, die politischen Zielsetzungen mit innovativen Lösungen zu erreichen. Daher haben wir uns zum Ziel gesetzt, bis 2040 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Dafür haben wir zu Beginn des Jahres 2021 unsere Klimastrategie für einen klimaneutralen Gebäudebestand veröffentlicht und werden einen entsprechenden Maßnahmenplan mit messbaren, wissenschaftsbasierten Etappenzielen festlegen. Diese Strategie wird auf Analysen basieren, die sowohl die Effekte des Klimawandels auf das Immobilienportfolio der Deutsche Wohnen als auch die ökologischen Folgewirkungen unseres eigenen Handelns als Unternehmen umfassen.

Für die Analyse der Auswirkungen des Klimawandels als auch der veränderten gesellschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen auf unser Unternehmen werden wir zukünftig die Empfehlungen der TCFD nutzen. Auf dieser Basis werden wir durch wissenschaftlich fundierte szenarienbasierte Analysen die finanziellen Auswirkungen und die Resilienz unseres Geschäftsmodells überprüfen. Die Ergebnisse dieser Analysen werden regelmäßig in die Evaluierung unserer Geschäftsstrategie und unserer Klimastrategie einfließen.

Im Berichtsjahr haben wir die nichtfinanziellen Risiken und Chancen im Rahmen unserer wesentlichen Themen in einer Inside-out-Betrachtung identifiziert. Dazu zählt insbesondere auch der Klimawandel. Wir planen, die klimabezogenen Auswirkungen unseres unternehmerischen Handelns und unserer Geschäftsbeziehungen sowie die damit einhergehenden Chancen und Risiken im Rahmen von Impact-Analysen zu untersuchen.

Um zukünftig die regulatorischen Anforderungen der EU-Taxonomie-Verordnung erfüllen zu können, werden wir zudem für das Geschäftsjahr 2021 offenlegen, wie hoch der Anteil unserer Umsatzerlöse, Investitions- und Betriebsausgaben in Bezug auf ökologisch nachhaltige wirtschaftliche Tätigkeiten ist. Die Ergebnisse der vorgenannten Analysen werden perspektivisch gleichfalls in die Geschäftsstrategie einfließen und regelmäßig aktualisiert.

Basis für alle Analysen und strategischen Entscheidungen ist unsere im Berichtsjahr aktualisierte Klimabilanz, die die Emissionen im Scope 1, 2 und 3 transparent macht.



# KLIMARELEVANTE EMISSIONEN DER DEUTSCHE WOHNEN

Unsere Klimabilanz 2020 auf einen Blick.

Die Deutsche Wohnen bilanziert die Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen), die im Zusammenhang mit den wesentlichen Geschäftsaktivitäten entstehen. Zur Steuerung wird in der Klimabilanz zwischen der Verwaltung, dem Bestand (Wohn- und Gewerbeeinheiten) und den Pflegeimmobilien unterschieden. Die Klimabilanz wurde nach den Anforderungen des *GHG Protocol Corporate Standards* definiert und berechnet. Um die Besonderheiten der Branche zu berücksichtigen, wurde die Bilanz mithilfe des *GdW-Leitfadens* weiterentwickelt und die Berechnungsfaktoren entsprechend den Empfehlungen angepasst.

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr rund 350.000 Tonnen CO<sub>2</sub>e (Scope 1 bis 3) emittiert. Davon fallen rund 30% im Scope 1, rund 52% im Scope 2 und rund 18% im Scope 3 an. Auf den Bestand (Wohn- und Gewerbeeinheiten) entfällt mit gut 96% der Großteil der gesamten Emissionen.

**29,5%**

CO<sub>2</sub>-Einsparung im Scope 2 durch die Energie-Einkaufsstrategie





# 349.077

## Tonnen CO<sub>2</sub>e

Treibhausgasemissionen gesamt

davon  
**96,4%**  
im Bestand

CO<sub>2</sub>-Intensität

# 33

kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> Mietfläche

**SCOPE 1: 30%**

Erdgas, Heizöl und  
Pkw-Kraftstoff

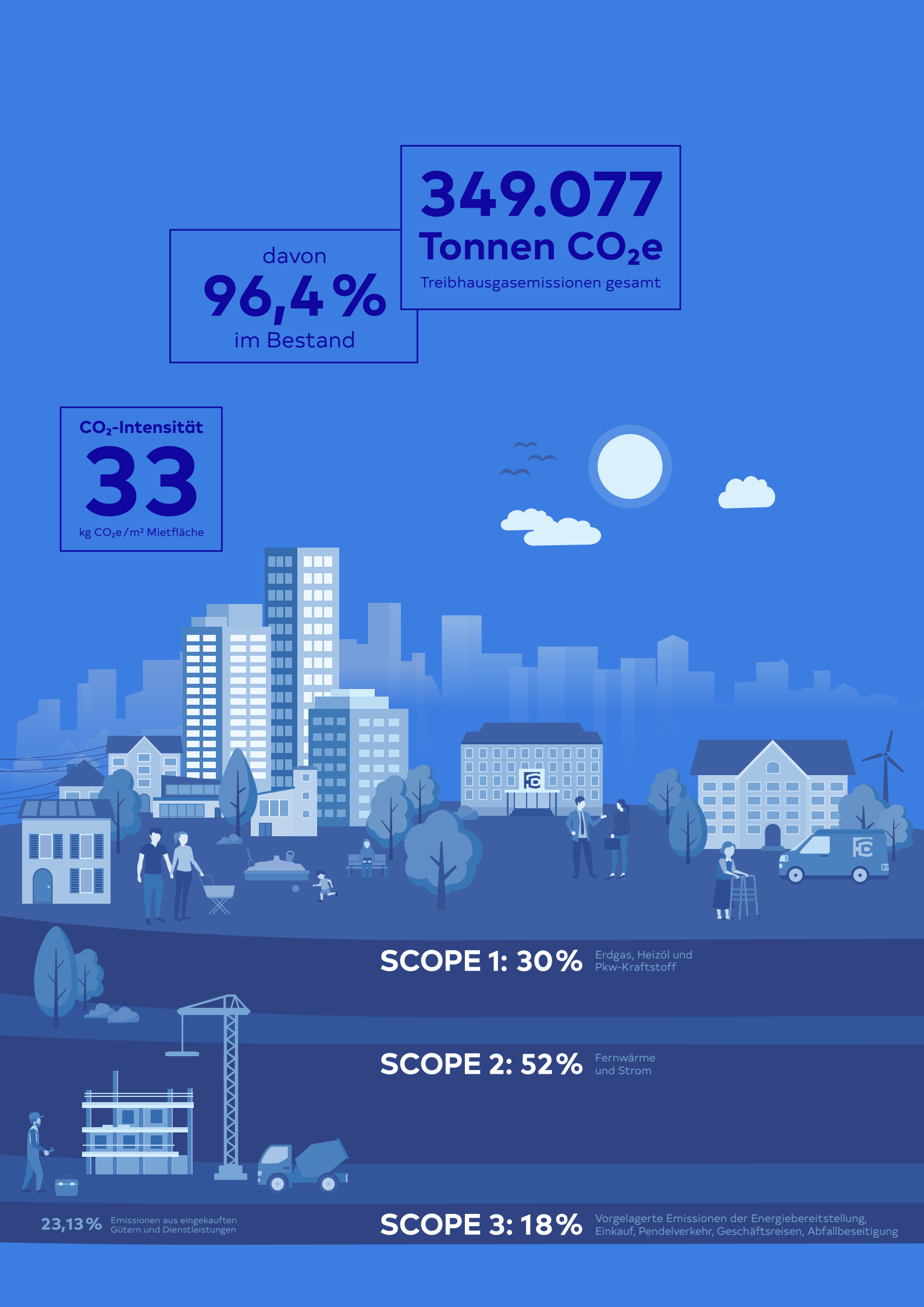
**SCOPE 2: 52%**

Fernwärme  
und Strom

**SCOPE 3: 18%**

Vorgelagerte Emissionen der Energiebereitstellung,  
Einkauf, Pendelverkehr, Geschäftsreisen, Abfallbeseitigung

**23,13%** Emissionen aus eingekauften  
Gütern und Dienstleistungen



## KLIMANEUTRALER GEBÄUDEBESTAND DER DEUTSCHE WOHNEN BIS 2040

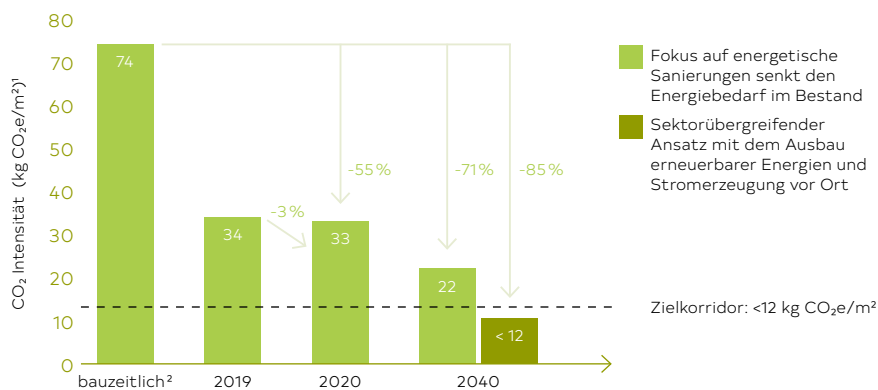
Managementansatz  
GRI 305

„Die Klimawende entscheidet sich auch im Gebäudesektor, denn hier wird aktuell ein Drittel der nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Wir müssen uns daher als Branche ambitionierte Ziele setzen und diese konsequent nachhalten. Darum beschleunigen wir als Deutsche Wohnen unser Tempo auf dem Weg zu einem umweltfreundlichen Immobilienunternehmen. In weniger als 20 Jahren soll unser Gebäudebestand klimaneutral sein. Grundlage dafür ist eine Klimastrategie mit klaren Meilensteinen und effizienten Maßnahmen, die wir sozialverträglich umsetzen werden.“

**Michael Zahl, CEO der Deutsche Wohnen**

### Unser Klimapfad bis 2040

Wir haben uns ein ambitioniertes Klimaziel gesetzt und wollen unseren Bestand bis 2040 klimaneutral aufstellen. Im Kern zielen die verschiedenen Maßnahmen darauf ab, den Energiebedarf im Gebäudebestand zu minimieren und für den unvermeidlichen Energiebedarf möglichst wenig CO<sub>2</sub>-intensive Energieträger zu nutzen. Dadurch wird die Deutsche Wohnen die CO<sub>2</sub>-Intensität von aktuell 33 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> auf unter 12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> bis 2040 reduzieren. Damit erreicht das Unternehmen den unter anderem von der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) als maßgeblich definierten Zielkorridor für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand.



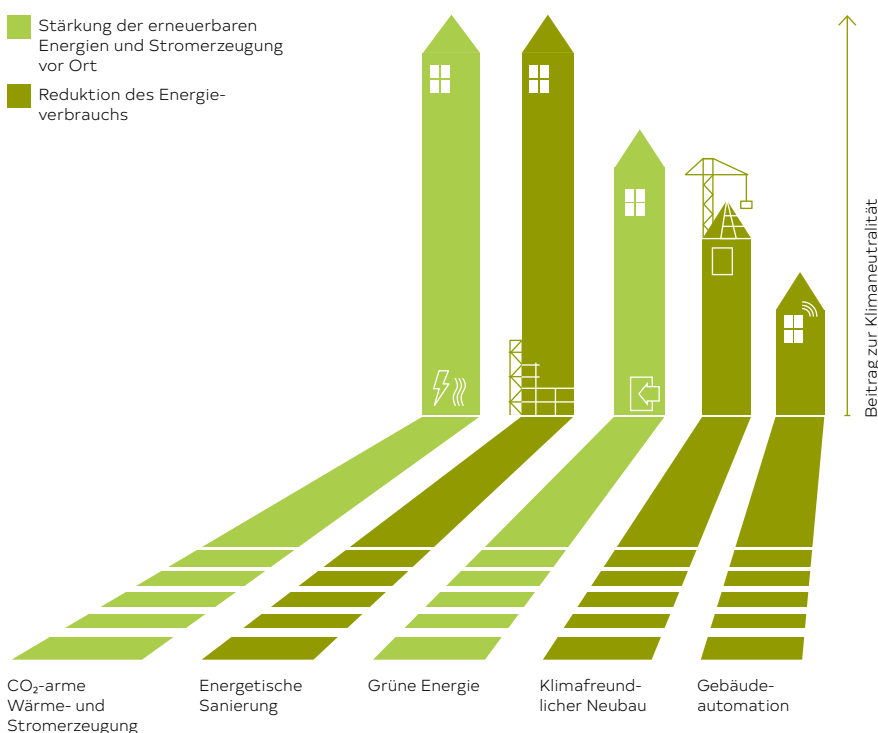
- 1 Der dargestellte Klimapfad ist auf Basis des CO<sub>2</sub>-Technologie-Tools der Initiative Wohnen 2050 (IW.2050) berechnet (exkl. Pflegeheimen). Dieser wird branchenweit als Grundlage für die Festlegung verwendet. Der Zielkorridor von <12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> wird aus dem verfügbaren CO<sub>2</sub>-Budget der Branche abgeleitet und gilt branchenweit als zum Erreichen der Klimaneutralität im Gebäudesektor akzeptierter CO<sub>2</sub>-Ausstoß.
- 2 Diese Kennzahl stellt die theoretische CO<sub>2</sub>-Intensität pro m<sup>2</sup> für ein bestimmtes Produktcluster eines Standardhauses mit baueitlichen Standards dar.

Das Ziel, Klimaneutralität bereits 2040 zu erreichen, baut auf den Vorleistungen der Deutsche Wohnen auf. Die Deutsche Wohnen verfügt dank kontinuierlicher Investitionen in die Gebäudehüllen, Haustechnik und energetische Erneuerung bereits heute über ein im Vergleich mit der Branche klimafreundliches Portfolio. So hat das Unternehmen bereits vor vielen Jahren damit begonnen, die Gebäudesubstanz und Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren, Blockheizkraftwerke einzusetzen und auf umweltfreundlichere Energiequellen umzustellen. Zudem werden bereits heute rund 90% des Allgemeinstrombedarfs im vermieteten Gebäudebe-

stand mit zertifiziertem Strom aus 100% Wasserkraft gedeckt. Diese gute Ausgangslage wird die Deutsche Wohnen durch weitere gezielte Investitionen in den kommenden Jahren, insbesondere durch den Ausbau der dezentralen Wärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerken und den Einsatz von erneuerbaren Energien, weiter verbessern. Der Ausbau von Photovoltaikanlagen wird die Quartiere schrittweise mit regenerativem Strom versorgen. Auch der Neubau klimaschonender Immobilien und die Gebäudeautomation sowie smarte Anwendungen zur Heizungssteuerung werden auf das Ziel der Klimaneutralität einzahlen.

### Unser Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität

Wir haben fünf maßgebliche Handlungsfelder identifiziert, mit denen wir die Klimaneutralität unseres Gebäudebestands erreichen wollen:



**CO<sub>2</sub>-arme Wärme- und Stromerzeugung:** Wir investieren in die energiewirtschaftliche Sektorenkopplung von dezentraler Wärmeerzeugung und effizienter Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativer Stromerzeugung und Ladeinfrastruktur für E-Mobilität.

**Energetische Sanierung:** Wir sanieren unser Portfolio nach dem Maßstab der Energieeffizienz und tragen so zu einer besseren Klimabilanz unseres Gebäudebestands bei.

**Grüne Energie:** Mit einem kontinuierlich steigenden Anteil der Fernwärmenutzung senken wir signifikant den Primärenergiefaktor unseres Endenergieverbrauchs und bauen so die klimafreundliche Wärmeversorgung aus.

**Klimafreundlicher Neubau:** Ein wichtiger Investitionsschwerpunkt liegt auf dem ressourcenschonenden Neubau für den Bestand mit hohen energetischen Standards, basierend auf dem Zertifizierungssystem der DGNB nach dem Gold-Standard. Zudem streben wir den KfW-55-Standard an, der mit einem 20% niedrigeren Energiebedarf, gemessen an der derzeit gültigen EnEV, verbunden ist.

**Gebäudeautomation:** Unseren Mieter:innen ermöglichen wir, durch die automatisierte Verbrauchssteuerung Energie zu sparen, und unterstützen sie, mit Smart-Home-Lösungen selbst klimafreundlicher zu handeln.

Den Weg zu einem klimaneutralen Bestand möchten wir gemeinsam mit unseren Mieter:innen gehen.

Unser Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz

→ Seite 95

## GEBÄUDESEKTOR MIT BEDEUTENDER HEBELWIRKUNG

Die Klimarelevanz des Immobiliensektors wird weiter steigen: Einer Studie des World Green Building Council zufolge wird sich infolge des Neubaus der weltweite Gebäudebestand voraussichtlich bis 2060 verdoppeln.<sup>3</sup> In Deutschland werden rund 35% des Energieverbrauchs und etwa 30% der nationalen Kohlendioxidemissionen dem Gebäudesektor zugerechnet.<sup>4</sup> 14% der Treibhausgasemissionen werden von diesem direkt verursacht, hauptsächlich durch Wärmeerzeugung in den Gebäuden.<sup>5</sup>

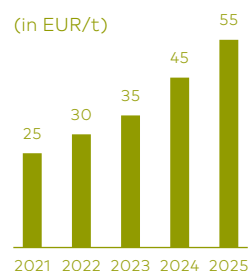
Entsprechend stark soll analog den politischen Zielsetzungen der Treibhausgasausstoß im Gebäudesektor in Deutschland sinken: auf 72 Mio. Tonnen im Jahr 2030. Das entspricht einem Rückgang von mehr als 65% gegenüber 1990 (209 Mio. Tonnen). Das für 2030 angestrebte Ziel kann allerdings nur erreicht werden, wenn von nun an jährlich 5 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub> im Gebäudesektor eingespart werden. Dazu soll auch eine schrittweise Bepreisung von CO<sub>2</sub> für die Wärmeerzeugung auf fossile Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas ab dem Jahr 2021 beitragen.<sup>6</sup> Gemäß dem Statistischen Bundesamt heizten 2018 knapp ein Viertel der Haushalte ihre Wohnung noch mit Öl.<sup>7</sup>

Der Weg zur Klimaneutralität im Gebäudesektor wird daher maßgeblich von der Transformation des Energiesektors mit einer Dekarbonisierung der Energieerzeugung abhängen. Ergänzend definiert in Deutschland das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden und den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden sowie an die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen. Damit soll eine effiziente, klimaschonende Energieversorgung gewährleistet werden. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die bestehenden Standards im Einklang mit der technologischen Entwicklung weiter angehoben werden.

Der Wohnungswirtschaft in Deutschland kommt mit rund 19 Mio. Gebäuden eine klimapolitische Schlüsselrolle zu, denn diese verbrauchen etwa 64% der Energie, die im gesamten Immobiliensektor benötigt wird.<sup>8</sup> Das IW Köln sieht vor allem die Sanierung von Wohngebäuden der Baujahre 1949 bis 1978 im Fokus, da diese rund 42% des Wohnungsbestands ausmachen und einen durchschnittlichen Primärenergiebedarf von rund 250 kWh/m<sup>2</sup> aufweisen.<sup>9</sup>

Allen Prognosen ist gemeinsam, dass es dringender Mehrinvestitionen bedarf, um die energetische Sanierung der Gebäudehüllen, die Installation einer verbesserten Anlagentechnik und die Nutzung regenerativer Energiesysteme voranzutreiben. Für den Wohngebäudebereich wird für die Erreichung der Klimaziele in Deutschland in einer Studie des IW Köln eine Sanierungsquote von 2,5% pro Jahr für erforderlich gehalten. Das bedeutet, dass EUR 498 Mrd. in die Modernisierung von Wohngebäuden investiert und jedes Jahr bis zu 1,04 Mio. Wohnungen energetisch ertüchtigt werden müssten.<sup>10</sup>

**CO<sub>2</sub>-Bepreisung  
2021 bis 2025**



3 World Green Building Council: „New report: the building and construction sector can reach net zero carbon emissions by 2050“, 23.09.2019.

4 Techem GmbH: Energiewende in Gebäuden – Bedeutung der Digitalisierung, 2020.

5 BMU: „Klimaschutz in Zahlen: der Sektor Gebäude“, Mai 2019.

6 BMU: „Fragen und Antworten zur Einführung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung zum 1. Januar 2021“, 21.12.2020.

7 Destatis: Pressemitteilung Nr. N002, 02.10.2019

8 Dena: „Perspektiven des Gebäudesektors in der Corona-Krise“, Juni 2020.

9 Henger et al.: „Energiewende im Gebäudesektor“, IW-Analysen Nr. 119, IW Köln, 2017.

10 Institut der deutschen Wirtschaft: „IW-Gutachten: Auflösung des Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemmas?“, November 2020.

## Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe

Bis 2050 soll gemäß dem Klimaschutzplan der Bundesregierung die Treibhausgasneutralität im Gebäudesektor erreicht sein. Als eines der größten Immobilienunternehmen in Europa sind wir Teil der Branche, auf die rund ein Drittel der nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen. Wir sehen uns daher in der Verantwortung, unseren Beitrag für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland bis 2050 zu leisten, mit dem Ziel, bezahlbares Wohnen und klimagerechte Gebäude in Einklang zu bringen.

Dem dient auch unser Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor, mit dem das Dilemma Klimaschutz versus Wohnkostenbelastung aufgelöst und eine Modernisierungsoffensive in Gang gesetzt werden kann. Wir verstehen dabei Klimaschutz als eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, der sich Staat, Unternehmen und Bürger:innen gleichermaßen stellen müssen. Die Umsetzbarkeit dieses Konzepts ist vom Institut der deutschen Wirtschaft wissenschaftlich bestätigt worden.

Die Wohnungswirtschaft hat einen zentralen Hebel für den Klimaschutz, der nur gemeinsam als Branche wirkungsvoll zum Tragen kommen kann. Um die dafür notwendige Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft zu ermöglichen und die gemeinsamen Anstrengungen zur Erreichung der Klimaziele zu bündeln, hat sich Anfang 2020 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Auch die Deutsche Wohnen hat sich der Brancheninitiative angeschlossen, der bereits 80 Partner mit insgesamt rund 1,7 Mio. Wohneinheiten angehören.

Unser Engagement für den Klimaschutz bekräftigen wir überdies durch unsere Unterstützung der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz, bei der wir seit 2019 als Fördermitglied aktiv sind. Ihr Ziel ist es, die Politik zur Etablierung effektiver marktwirtschaftlicher Rahmenbedingungen für den Klimaschutz zu bewegen und die Lösungskompetenz deutscher Unternehmen einzubringen.

## Strategische Planung und gezielte Steuerung ökologischer Maßnahmen

Die wesentlichen Entscheidungen mit Klimaschutz- und Umweltrelevanz des Unternehmens werden vom Vorstand getroffen. Die operative Steuerung der Prozesse erfolgt im Vorstandsressort des Chief Development Officer (CDO), dem ein eigener, regelmäßig tagender Führungskreis und das Investitionsgremium zugeordnet sind. Darüber hinaus zeichnen zwei interne Abteilungen im Bereich des CDO einerseits für die technische Planung und Umsetzung der energetischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Neubauvorhaben sowie andererseits für die Bereiche Energiemanagement und Technologie verantwortlich.

GRI 102-12

**Eigenes Konzept für  
sozialverträglichen Klima-  
schutz im Gebäudesektor**

→ Seite 95



Managementansätze  
GRI 302  
GRI 305

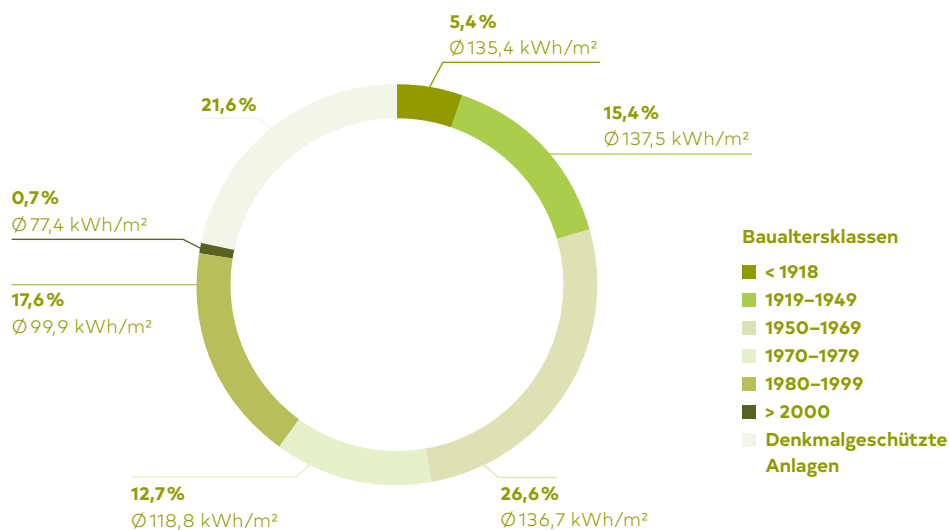
## ENERGETISCHE MODERNISIERUNG DER GEBÄUDE VORANTREIBEN

Managementansätze  
GRI 302  
GRI 305

CRE 8

Mehr als die Hälfte der Deutsche Wohnen-Bestände ist vor 1970 erbaut worden und weist einen weitaus höheren durchschnittlichen Endenergiebedarf auf als die jüngeren Bauten. Die Bestände ab den 1970er-Jahren werden mit abnehmendem Baualter zunehmend energieeffizienter. Bei Investitionsentscheidungen im Rahmen unserer Projektstrategie werden der Primär- und Endenergiebedarf sowie die Baualtersklassen der jeweiligen Bestände berücksichtigt.

### Anteil der Deutsche Wohnen-Wohneinheiten 2020 nach durchschnittlichem Energiebedarf je Baualtersklasse gemäß Energieausweis



Über 40% der Mieteinnahmen hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr wieder in ihre Bestände reinvestiert, insbesondere auch in die energetische Sanierung des Gebäudebestands und die Modernisierung der Anlagentechnik sowie in die klimafreundliche Energieversorgung mit den Schwerpunkten Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaik. Die entsprechenden Maßnahmen konnten im Berichtsjahr trotz der Coronapandemie weitgehend planmäßig durchgeführt werden. Aktuell beträgt die energetische Sanierungsquote unseres durchschnittlich über 67 Jahre alten Wohnungsbestands jährlich rund 2%.

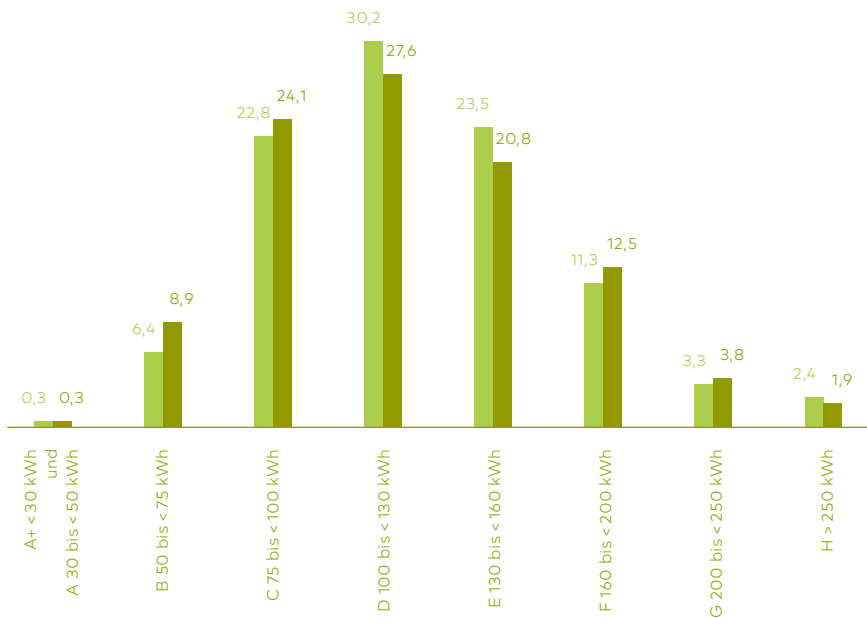
Unsere umfassenden Sanierungsmaßnahmen zeigen in Bezug auf die Verbesserung der Energieeffizienz unseres Portfolios Wirkung. Auf Basis der Auswertung der Energieausweise zum Ende des Berichtsjahres ist die Energieeffizienz von rund 62% unserer Wohngebäude besser als der Durchschnittsverbrauch der Wohngebäude in Deutschland (133,0 kWh/m² pro Jahr).<sup>11</sup> Etwa ein Drittel unserer Einheiten bewegen sich in einem guten Bereich unter 100 kWh/m² pro Jahr (A+ bis C). Der Mittelwert unseres Bestands beläuft sich auf 125,1 kWh/m² pro Jahr und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr weiter positiv entwickelt (2019: 128,9 kWh/m² pro Jahr).

<sup>11</sup> Quelle: BMWi, 2019 a, 107

### Energieeffizienz der Wohneinheiten

Zusammenfassung in Energieeffizienzklassen<sup>12</sup> nach Endenergiebedarf (kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr) in %

■ 2019 ■ 2020



<sup>12</sup> Gewichteter Durchschnitt der Endenergieverbräuche auf Basis der vorliegenden aktuellen Energieausweise der Immobilien bezogen auf die Gebäudenutzfläche. Aufgrund der fehlenden Bestimmung der Heizungsart können Abweichungen von rund 20 kWh im Endenergiebedarf vorkommen. Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt daher nur in Anlehnung an die EnEV-Klassifizierung. Die rund 30.000 denkmalgeschützten Einheiten, für die Energieausweise nicht erforderlich sind, wurden in der Analyse nicht berücksichtigt.

Für die Ableitung unserer Klimastrategie haben wir den gesamten Bestand inklusive der denkmalgeschützten Einheiten anhand der Energieausweise, Baualtersklassen und Energieträger zum Stand 31.12.2020 analysiert. Dabei fließt neben der Heizenergie auch der Stromverbrauch in die Betrachtung ein. Die Ergebnisse sehen wir als Ausgangspunkt für die zukünftigen Maßnahmen, um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands zu erreichen. Zum Ende des Berichtsjahres betrug die CO<sub>2</sub>-Intensität des Bestands 33 kg CO<sub>2</sub>e je m<sup>2</sup> Mietfläche.

### Energie- und Klimaemissionsintensität Bestand<sup>13</sup>

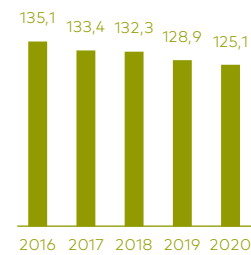
	Absolut		Like-for-like	
	2020	2019	2020	2019
Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Mietfläche (in MWh)	0,158	0,160	0,158	0,158
Energieverbrauch je Einheit (in MWh)	9,8	9,9	9,8	9,8
Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Mietfläche (in t CO <sub>2</sub> e)	0,033	0,034	0,033	0,033
Klimaemissionen je Einheit (in t CO <sub>2</sub> e)	2,00	2,10	2,00	2,00

<sup>13</sup> Die Energie- und Klimaemissionsintensitäten je m<sup>2</sup> Mietfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands. Dabei wurden die Summe aller Emissionen aus Scope 1 und Scope 3 (Kat. 3) sowie die marktbasiereten Emissionen aus Scope 2 zur Weiterberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund des neuen Bezugsrahmens auf die Mietfläche und Ableitung des gesamten Energieverbrauchs aus den Energieausweisen (86%) sowie der Bewertung nach Baualtersklassen und Energieträgern (14%) sind die Werte für 2019 nicht mit denen des Vorjahresberichts vergleichbar.

GRI 302-4

### Verbesserung der Energieeffizienz

(kWh/m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche pro Jahr)



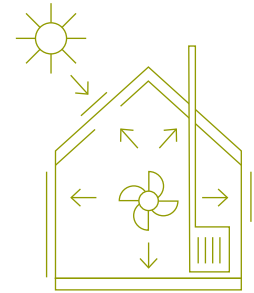
GRI 302-3  
GRI 305-4

CRE 1  
CRE 3

## Gebäudesanierung und Instandhaltung mit dreistelligem Millionen-Budget

Im Rahmen unserer Portfolioinvestitionen haben wir im Berichtsjahr mehr als EUR 365 Mio. in die Sanierung und Instandhaltung unserer Bestände investiert, davon rund EUR 34 Mio. insbesondere in die energetische Sanierung. Die Maßnahmen umfassen insbesondere Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, Sanierung der Treppenhäuser, Einbau moderner Heizungs- und Warmwasseranlagen, verbesserte Ausstattungsstandards der Wohnungen, den Austausch beziehungsweise die energetische Sanierung der Fenster sowie die Erneuerung von Wärmeerzeugungsanlagen. Damit werden wir auch zukünftig den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) gerecht.

Zwischen 2015 und 2020 haben wir insgesamt rund 8.000 Wohneinheiten komplex energetisch saniert. Im Ergebnis konnte der Endenergiebedarf um durchschnittlich gut 37% auf 103 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr verbessert werden. Dies entspricht einer Reduzierung von jährlich rund 31,4 Mio. kWh beziehungsweise rund 7.500 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalenten. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen liegt derzeit im Berliner Bestand und wird zukünftig auch auf Bestände in den westdeutschen Ballungsgebieten ausgeweitet. So befinden sich in Hannover und Braunschweig sowie im Rhein-Main-Gebiet mehr als 2.000 Wohneinheiten in der Planungsphase, bei rund 270 Objekten wurde im Berichtsjahr mit der Sanierung begonnen.



Rund **34 Mio. EUR**

in die energetische  
Sanierung investiert.

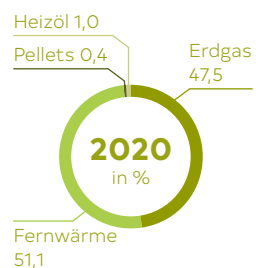
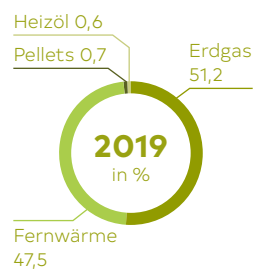
## ENERGIEEFFIZIENTE UND KLIMAFREUNDLICHE WÄRME- UND STROMVERSORGUNG

Wir beliefern 79% unseres zentral wärmeversorgten Portfolios mit Wärme beziehungsweise Brennstoff aus dem Joint Venture G+D, das wir gemeinsam mit dem Energiedienstleister GETEC betreiben. Die G+D hat 2020 zusätzlich für 62 Wärmeerzeugungsanlagen mit etwa 1.000 Einheiten die Wärmeversorgung übernommen. Zwischen 2018 und 2021 investiert unsere Tochtergesellschaft, die EMD Energiemanagement Deutschland GmbH, etwa EUR 20 Mio. in die Erneuerung und Instandsetzung von Wärmeerzeugungsanlagen für etwa 18.000 Mieteinheiten. Durch diese Investitionen werden die Betriebssicherheit der Anlagen erhöht und infolge einer verbesserten Energieeffizienz jährlich ca. 4.100 Tonnen CO<sub>2</sub>e eingespart.

Die Grafik rechts verdeutlicht die Entwicklung des Energieträgermix bei der Wärmeversorgung unserer Mieteinheiten. Basis der Berechnung sind die vorliegenden Energieausweise zum Ende des Berichtsjahres. Deutlich wird, dass im Zuge unserer Sanierungsstrategie und Energieträgerumstellung der Fernwärmeanteil in unserem Bestand im Vergleich zum Vorjahr um rund 3,6 Prozentpunkte auf mehr als die Hälfte erhöht werden konnte.

Die Veränderungen der Anteile bei Erdgas, Heizöl und Pellets resultieren sowohl aus den Sanierungsmaßnahmen als auch aus Bestandsveränderungen durch Zu- und Verkäufe innerhalb des Berichtsjahres.

GRI 302-4





Bei der Sanierung von Wärmeerzeugungsanlagen in unseren Gebäuden streben wir insbesondere einen Energieträgerwechsel von Heizöl auf umweltfreundlichere Energiequellen an, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios weiter zu reduzieren. Bis 2022 ist eine entsprechende Umstellung von ca. 40 Anlagen geplant, die zu einer jährlichen Reduzierung von ca. 550 t CO<sub>2</sub>e führen wird.

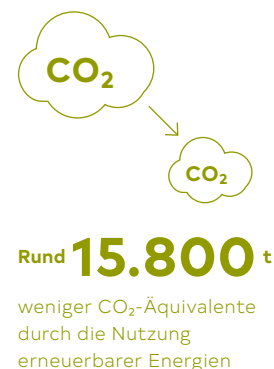
Dem Klimaschutz dient auch der verstärkte Einsatz der Kraft-Wärme-Kopplung. Die so erzeugte Wärme schont die Umwelt, weil der Wirkungsgrad der Anlage sehr hoch ist – also die eingesetzte Energie besonders gut ausgenutzt wird. Verglichen mit herkömmlichen Einzelheizungen, die mit Gas oder Öl befeuert werden, produziert die Fernwärmeerzeugung weniger klimaschädliches Kohlendioxid. Der Primärenergiefaktor von Fernwärmeheizungen liegt durchschnittlich bei 0,7. Mit diesem Wert wird angegeben, wie viel der eingesetzten Primärenergie in nutzbare Endenergie umgewandelt wird. Gemessen wird, wie umweltschonend die Energieform und ihre Umwandlung sind: je niedriger der Faktor, desto umweltschonender und effizienter. Zum Vergleich: Ein mit Öl oder Erdgas beheiztes Gebäude hat laut GEG einen Primärenergiefaktor von etwa 1,1. Die Umweltbelastung wird auch dadurch reduziert, dass Fernwärme viele einzelne Heizungsanlagen ersetzen kann. Die Abgasreinigung erfolgt dabei zentral und ist deshalb insgesamt kostengünstiger.<sup>14</sup>

Rund 4.100 Deutsche Wohnen-Haushalte werden bereits mit neun BHKW-Anlagen versorgt, drei davon werden mit Biogas betrieben. Diese Anlagen erzeugen ca. 13,6 GWh Heizenergie für unsere Objekte und ca. 11,1 GWh elektrische Energie, die in das öffentliche Netz eingespeist wurde. Die BHKWs haben somit im Berichtsjahr zu einer Reduzierung in Höhe von rund 3.600 t CO<sub>2</sub>e beigetragen.

Über ein Heizungsmonitoring können wir zudem den Betriebszustand bei ca. 400 Wärmeerzeugungsanlagen überwachen und Zählerstände per Fernauslesung ermitteln. Durch den weiteren Ausbau der IoT-basierten Sensorik und Datenanalyse können künftig weitere Energieeinsparpotenziale identifiziert und durch geeignete Maßnahmen erschlossen werden.

## Grüner Strom und umweltschonende Mobilität

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromerzeugung ist in Deutschland deutlich auf dem Vormarsch. Im ersten Halbjahr 2020 kam elektrische Energie bereits zu rund 52% aus regenerativen Quellen – im Vergleich zu etwa 43% in der ersten Jahreshälfte 2019.<sup>15</sup> Im Rahmen unserer langfristig bewährten Beschaffungsstrategie decken auch wir den Allgemeinstrombedarf mit zertifiziertem Strom aus erneuerbarer Herkunft. Für rund 87% unseres Vermietungsbestands und einen Großteil unserer Verwaltungsstandorte beziehen wir diesen für die Treppenhaus- und Flurbeleuchtung vollständig aus Wasserkraft. Im Vergleich zu einem herkömmlichen Strommix konnten wir im Berichtsjahr rund 11.800 Tonnen CO<sub>2</sub>e<sup>16</sup> (2019: 15.900 Tonnen CO<sub>2</sub>e) einsparen. Flankierend produzieren wir mit unseren 59 Photovoltaikanlagen eigene elektrische Energie. Im Berichtsjahr haben wir rund 1.100 MWh in das öffentliche Netz eingespeist. Mit diesen Maßnahmen vermeiden wir zusätzlich rund 440 Tonnen CO<sub>2</sub>e jährlich.



<sup>14</sup> EnBW: Umweltbilanz der Wärmenetze

<sup>15</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 352, 11.09.2020.

<sup>16</sup> Berechnung basierend auf herkömmlichem Strommix von 46% aus regenerativen Quellen (BMWi, Erneuerbare Energien) und CO<sub>2</sub>-Faktor 401 g/kWh (Umweltbundesamt, Bilanz für 2019: CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Kilowattstunde Strom sinken weiter, 08.04.2020).



**Heinrich-Böll-Siedlung  
Berlin-Pankow**

Der Ausbau der dezentralen Stromversorgung mittels Photovoltaikanlagen ist für uns der nächste konsequente Schritt in Richtung klimafreundliches Wohnen. Dafür werden wir in den nächsten zehn Jahren rund EUR 50 Mio. investieren und haben mit der GETEC Energie Holding GmbH (GETEC), einer europaweit agierenden Unternehmensgruppe im Bereich Energiedienstleistungen, im Jahr 2020 eine Kooperation im Bereich der grünen Stromerzeugung (SYNVIA Energy GmbH) und Elektromobilität (SYNVIA Mobility GmbH) vereinbart.

Wir planen die Errichtung von rund 1.000 PV-Anlagen auf den Dächern in den Beständen der Deutsche Wohnen – die ersten 20 wurden bereits im Berichtsjahr in Berlin-Hellersdorf installiert. Der darüber erzeugte Strom steht insbesondere den Mieter:innen in den Häusern als grüner Mieterstrom direkt zur Verfügung, ohne dass eine vorherige Netzdurchleitung erfolgt. Dadurch werden Ressourcen geschont und Stromnetze entlastet. Bereits kleine Solaranlagen mit einer Spitzenleistung von 38 Kilowatt-Peak (kWp) sparen durch dezentrale Stromerzeugung jährlich ca. 14 Tonnen CO<sub>2</sub> ein. In den Beständen der Deutsche Wohnen liegt das Einsparpotenzial – in Bezug auf den aktuellen Strommix in Deutschland – damit insgesamt bei rund 14.000 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich.

Zur Klimawende gehört neben der Wärmewende zwingend auch eine Mobilitätswende in Richtung umweltfreundliche Verkehrskonzepte mit schadstoffarmen Antriebstechnologien. Die Deutsche Wohnen verfolgt die Förderung klimafreundlicher Mobilität als strategisches Ziel und ergreift dafür verschiedene Maßnahmen. Wir treten beispielsweise vor Ort in den Dialog mit Kommunen zur Erweiterung der ÖPNV-Angebote, arbeiten an der Bereitstellung von alternativen Mobilitätskonzepten wie Sharing-Angeboten und berücksichtigen fahrradfreundliche Außen- und Abstellbereiche in der Planung und Realisierung mit. Zu unseren Prioritäten gehört gegenwärtig, den über PV-Anlagen dezentral erzeugten Strom künftig auch zum Laden von E-Fahrzeugen in den jeweiligen Wohnanlagen zur Verfügung zu stellen. Gemeinsam mit der GETEC will die Deutsche Wohnen bundesweit mehr als 2.000 Ladepunkte errichten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. EUR 25 Mio. So unterstützen wir die Mobilitätswende durch den Ausbau der Ladeinfrastruktur in unseren Quartieren.

## Smarte Gebäude für höhere Energieeffizienz

Vor dem Hintergrund, dass etwa 35% des gesamten Energiebedarfs in Deutschland auf Gebäude entfallen und davon rund 80% auf Raumwärme, rückt besonders die Nutzungssteuerung in den Mittelpunkt von möglichen Optimierungen.<sup>17</sup> Umfragen zeigen, dass 30% der Nutzer:innen versuchen, weniger zu heizen. 23% reduzieren das Licht und 18% sind bestrebt, beim TV, Standby-Modus und Smartphone Energie zu sparen. Die größte Motivation zur Anschaffung von Smart-Home-Lösungen ist die Energieersparnis (39%). Die Richtigkeit dieses Ansatzes wird von Analysen bestätigt, die etwa eine Einsparung von 9% bis 14% der Heizenergie durch den Einsatz von digitalen Anwendungen im Eigenheim oder der Mietwohnung prognostizieren.<sup>18</sup>

Laut DIN-Norm können durch automatisierte Systeme im Wohnumfeld sogar gesamthaft Energieeinsparungen von bis zu 19% erzielt werden. Mit MiA – Meine intelligente Assistenz – hat die Deutsche Wohnen bereits in rund 700 Wohnungen in Berlin und Leipzig ein Smart-Building-Konzept umgesetzt. Bewohner:innen können so zum Beispiel ihre Heizung über ein Display in der Wohnung oder per App von unterwegs individuell einstellen. Der Vorteil von MiA ist, dass es nicht nur für den Neubau relevant ist, sondern auch in Bestandsimmobilien ohne invasive Baumaßnahmen oder das Verlegen von Verkabelung integriert werden kann – und das mit Komponenten, die energieautark und ohne Einsatz von Batterien funktionieren. Erste Auswertungen zeigen, dass eine Reduzierung der Heizenergie von bis zu 10% erzielt werden kann.



**Digitalisierung ebnet  
Weg zum smarten Haus**  
Verantwortung für  
unsere Kund:innen und  
Immobilien

→ Seite 45

## EIGENES KONZEPT FÜR SOZIAL- VERTRÄGLICHEN KLIMASCHUTZ IM GEBÄUDESEKTOR

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr die öffentliche Debatte zum Klimaschutz und zur energetischen Gebäudesanierung mit der Vorlage eines eigenen Konzepts vorangetrieben. Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf angesichts des bestehenden Dilemmas Klimaschutz versus Wohnkosten. Die meisten Menschen wollen das Klima schützen, haben jedoch Angst, dass durch energetische Sanierungen die Wohnkosten zu stark steigen. Das lässt die Akzeptanz der Mieter:innen für diese Maßnahmen sinken.



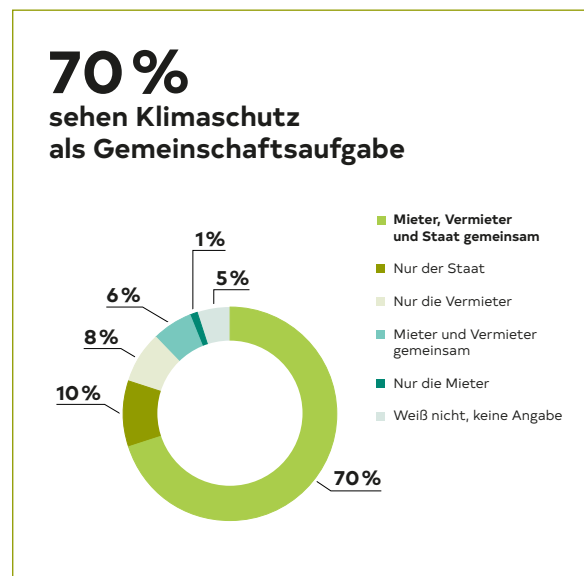
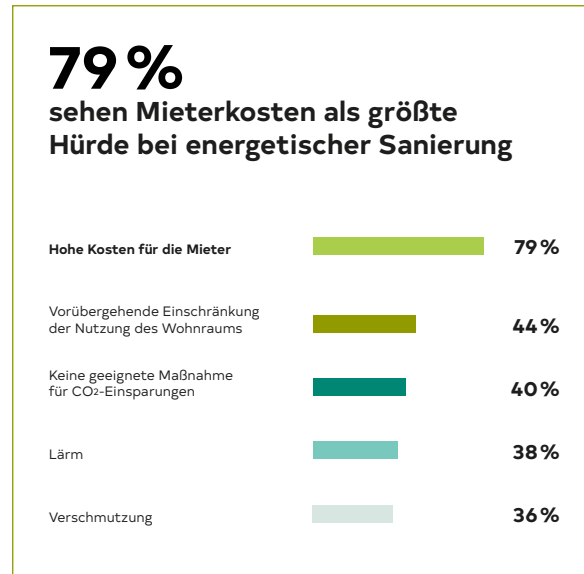
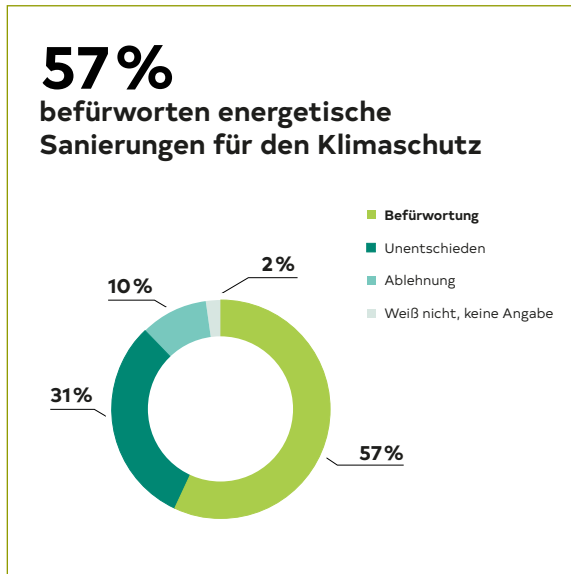
**Sozialverträglicher  
Klimaschutz im  
Gebäudesektor**

[deutsche-wohnen.com/  
klimakonzept](https://deutsche-wohnen.com/klimakonzept)

<sup>17</sup> Dena, „dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019“.

<sup>18</sup> Techem GmbH, HRI, „Energiewende in Gebäuden – Bedeutung der Digitalisierung“, 2020.

Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage zum Klimaschutz, Juni 2020



Kantar TNS im Auftrag der Deutsche Wohnen

Genau an dieser Stelle setzt das Konzept an: Es bringt Klimaschutz und Wohnkostenbelastung zusammen. Mit der CO<sub>2</sub>-Abgabe im Wärmesektor für die im Gebäudesektor verursachten Treibhausgasemissionen stehen ab 2021 erhebliche Mittel bereit, um gebäudeseitig die Klimawende entscheidend voranzubringen. Diese Aspekte hat die Deutsche Wohnen zusammengeführt und in einen konkreten und umsetzungsfähigen Vorschlag überführt, der die Interessen von Politik, Unternehmen und Mieter:innen gleichermaßen berücksichtigt.

Demnach sollen die Mittel aus dem etablierten staatlichen Energie- und Klimafonds (EKF) direkt in die Modernisierung der Gebäude in Deutschland fließen und so eingesetzt werden, dass Mieter:innen und Selbstnutzer:innen die betreffenden Modernisierungskosten zunächst nicht mittragen müssen, sondern erst über einen Zeitraum von 15 Jahren schrittweise an den Sanierungskosten beteiligt werden. Die Finanzierung über den EKF und damit aus den Einnahmen der CO<sub>2</sub>-Bepreisung gewährleistet, dass hierfür vorrangig Finanzmittel in Anspruch genommen werden, die innerhalb des Gebäudesektors eingenommen werden.

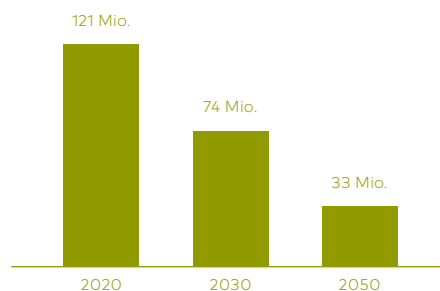
Dieses Konzept hat die Deutsche Wohnen wissenschaftlich durch das IW prüfen lassen. Das Gutachten zeigt, dass mit einer Umsetzung des Konzepts Investitionen für energetische Modernisierungen von rund EUR 500 Mrd. für den Zeitraum von 2021 bis 2050 bewirkt werden können. Dies entspricht EUR 16,6 Mrd. pro Jahr und kann im günstigsten Szenario bei hoher Sanierungsquote (2,5%) und Sanierungstiefe dazu führen, dass die klimapolitischen Ziele für den Gebäudesektor bis zum Jahr 2050 erreicht werden.

Die Expert:innen gehen zudem davon aus, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor infolge der durch die EKF-Förderung ausgelösten Modernisierungswelle von aktuell 121 Mio. Tonnen auf 74 Mio. Tonnen im Jahr 2030 und 33 Mio. Tonnen im Jahr 2050 sinken könnten.

### EKF-Förderung: Auswirkungen auf den Klimaschutz

– CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudesektor sinken von aktuell 121 Mio. Tonnen auf 74 Mio. Tonnen im Jahr 2030 und 33 Mio. Tonnen im Jahr 2050

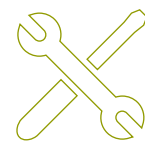
– Die dadurch eingesparten Umweltkosten belaufen sich auf EUR 179 Mrd. bzw. EUR 6 Mrd. jährlich



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die dadurch eingesparten Umweltkosten – in Form von vermiedenen Klimafolgeschäden, die andernfalls durch die Energieerzeugung aus fossilen Brennstoffen entstehen würden – belaufen sich auf EUR 179 Mrd. bzw. durchschnittlich EUR 6 Mrd. jährlich. Mit dem Vorschlag würden die Mieter:innen um EUR 123 Mrd. entlastet – das entspricht EUR 4,1 Mrd. jährlich.

Nicht zuletzt würden durch den Vorschlag der Deutsche Wohnen Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen ausgelöst, welche die Nachfrage nach Dienstleistungen des Handwerks erhöhen und damit positive Effekte für die Gesamtwirtschaft erzeugen, so das Urteil des IW.<sup>19</sup>



Bis zu **22 Mrd. EUR**

potenzielles zusätzliches Auftragsvolumen für Handwerksbetriebe durch das Klimaschutzkonzept

<sup>19</sup> Institut der deutschen Wirtschaft, „IW-Gutachten: Auflösung des Klimaschutz-Wohnkosten-Dilemmas?“, November 2020.

## RESSOURCENEINSATZ EFFIZIENT UND NACHHALTIG GESTALTEN

Um die Umwelt zu schonen und Betriebskosten zu senken, fühlen wir uns dem sparsamen Einsatz von natürlichen Ressourcen sowie der Abfallvermeidung verpflichtet. Der Energie- und Wasserverbrauch in den vermieteten Wohneinheiten hängt in großem Maße vom Nutzerverhalten der Bewohner:innen ab. Für Strom und Gas schließen unsere Kund:innen grundsätzlich eigene Verträge mit Versorgungsunternehmen ab. Bei der Wasserversorgung ist die Deutsche Wohnen an die jeweiligen kommunalen Wasserbetriebe gebunden.

Wir haben im Berichtsjahr für einen Großteil unseres Berliner Bestands – rund 69% des Gesamtportfolios – einen Wasserverbrauch von rund 8,5 Mio. Litern auf Like-for-like-Basis ermittelt. Hier verzeichneten wir eine Zunahme von 7,5% im Vergleich zum Vorjahr. Auf die berücksichtigte Fläche des Bestands umgerechnet, ergibt sich ein höherer Verbrauch von 1,29 l/m<sup>2</sup> (2019: 1,21 l/m<sup>2</sup>). Wir gehen davon aus, dass unsere Mieter:innen aufgrund der Coronapandemie mehr Zeit in der eigenen Wohnung verbracht haben, was wiederum zu erhöhten Verbräuchen geführt hat.

Wir haben als Vermieterin keinen direkten Einfluss auf das Abfallaufkommen, das vom individuellen Verhalten unserer Kund:innen hinsichtlich Einkauf und Mülltrennung abhängig ist. Analog zur Wasserversorgung ist nicht unser Unternehmen für die Entsorgung der Abfälle aus privaten Haushalten verantwortlich, sondern kommunale Unternehmen als öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger.

Als großes Wohnungsunternehmen prüfen wir jedoch, inwieweit wir unseren Beitrag zur Verringerung der Haushaltsabfälle verstärken können. Wir kooperieren dabei mit Abfallmanagementdienstleistern, mit denen wir gemeinsam Volumen und Art des Abfalls analysieren sowie Entsorgungswege kritisch prüfen. Diese sorgen mit der systematischen Nachsortierung der Abfall- und Wertstoffgefäße für eine höhere Umweltfreundlichkeit in unserem Bestand. Alle Müllplätze werden durch unsere Dienstleister:innen und die FACILITA nach bestimmten Kriterien fortlaufend überprüft, wie zum Beispiel Behälterkonfigurationen und Auslastung, fehlende Abfallfraktionen sowie Ordnung und Sauberkeit. Festgestellte Mängel werden dabei durch eine aktive Steuerung schnellstmöglich behoben.

Ein wichtiger Schritt ist zudem die Erhöhung der Transparenz in puncto Wiederverwertung. So erhebt die Deutsche Wohnen die Recyclingquote der Abfälle von Mieter:innen in ihrem Bestand basierend auf den Volumenangaben und Entsorgungswegen. Durch die Abnahme des Glasrecyclings (Senatsbeschluss) und Zunahme der Menge für die Wertstofftonne ist die Quote gegenüber dem Vorjahr um einen Prozentpunkt auf 32% gesunken. Dabei haben Recycling und Verwertung stets den Vorrang vor Beseitigung. Abfälle, die nicht recycelbar sind, werden zu einem großen Teil für die Energie- und Wärmegewinnung wiederverwertet.

Wir haben im Sommer 2020 eine Aktion zur Sensibilisierung der Mieter:innen für die Themen Mülltrennung, Abfallvermeidung und Recycling durchgeführt. Dafür sind in Zusammenarbeit mit der Berliner Stadtreinigung zwei überdimensionierte Objekte in den Quartieren im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf platziert worden: eine Teeschachtel in der Hellersdorfer Promenade und ein Kronkorken auf dem Theaterplatz an der Scheuditzer Straße. Die Objekte konnten als Sitzgelegenheit genutzt werden und sind überdies anschaulich mit wichtigen Botschaften zum Thema Abfalltrennung versehen worden.

### Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand

Zahlen und Fakten

→ Seite 125



**32%**

Recyclingquote im  
Berliner Bestand 2020

## Umweltschonende Arbeitsprozesse der Deutsche Wohnen

Gemeinsam mit unseren Beschäftigten streben wir auch innerhalb unseres Unternehmens an, Ressourcen zu schonen und Abfälle zu reduzieren. Hier setzen wir beispielsweise auf die zunehmende Digitalisierung von Geschäftsprozessen sowie die digitale Dokumentenverwaltung. Im Berichtsjahr konnte der Papierverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 10,8 Tonnen gesenkt werden. Zu einer verbesserten Umweltbilanz trägt ebenfalls bei, dass wir in Bezug auf die Kommunikation mit unseren Kund:innen auf eine klimaneutrale Produktion von Druckerzeugnissen achten. So beziehen wir von unseren Druckereien nur Materialien, bei denen die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen durch zertifizierte Klimaschutzprojekte kompensiert werden. Im Berichtsjahr haben wir über *ClimatePartner* Zertifikate zur Kompensation von rund 32 t CO<sub>2</sub>e erworben.

Auch über Recycling lässt sich in unseren eigenen Prozessen der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduzieren. 2020 erhielt das Unternehmen wie in den Jahren zuvor das ALBA Certificate SAVED – ein Ressourcenschutz-Zertifikat, das von der Berliner ALBA Group vergeben und vom Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Recyclingaktivitäten wissenschaftlich unterstützt wird. Durch das Recycling von Stoffströmen aus 10.802 Tonnen Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackungen konnten wir im Jahr 2019<sup>20</sup> die Emission von 1.607 Tonnen Treibhausgasen vermeiden.

Wir führen an unseren Verwaltungsstandorten auch weiterhin Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz durch. So haben wir im Jahr 2018 in unserer Zentrale in Berlin damit begonnen, den Fensterbestand umfassend zu erneuern. Die Fertigstellung der Maßnahmen wird Ende 2021 erfolgen. Dadurch werden wir jährlich rund 64 Tonnen CO<sub>2</sub> reduzieren.

## Emissionsarme Mobilität im Fokus

Ein wichtiges Zukunftsprojekt wird die Umsetzung eines nachhaltig ausgerichteten Mobilitätskonzeptes sein. Damit wollen wir den Anteil der Mitarbeiter:innen, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zur Arbeit kommen, sukzessive steigern (Stand 12/2019: circa 25%). Das Konzept wird eine Auswahl aus verschiedenen Service-Bausteinen beinhalten, so etwa die Nutzung von Elektrofahrrädern oder des ÖPNV. Durch die Nutzung der Bahn für Dienstreisen als Alternative zum Pkw haben wir im Berichtsjahr bereits 10,8 Tonnen CO<sub>2</sub>e einsparen können.

Darüber hinaus erweitern wir unseren Fuhrpark von insgesamt rund 210 Fahrzeugen kontinuierlich um Fahrzeuge mit alternativen Antrieben, Fahrräder und E-Bikes. Derzeit setzen wir 38 Elektrofahrzeuge ein. Deren Laufleistung betrug im Berichtsjahr rund 231.000 Kilometer. Insgesamt stehen den Konzernmitarbeiter:innen 89 Fahrräder und 28 E-Bikes zur Verfügung. Damit wurden im Berichtsjahr rund 57.500 Kilometer zurückgelegt. Bis zum Jahr 2024 will die Deutsche Wohnen ihre gesamte Dienstwagenflotte auf alternative Antriebe umstellen. Zum Ende des Berichtsjahres wurden rund 20% der Flotte auf E-Mobilität und Hybrid-Antriebe umgestellt.



**Bis 2024**

Umstellung der gesamten  
Dienstwagenflotte auf  
alternative Antriebe

<sup>20</sup> Die Deutsche Wohnen erhält das Zertifikat jeweils ein Jahr zeitversetzt, da die Berechnungen des Fraunhofer-Instituts erst nach Vorliegen der Daten zu einem späteren Zeitpunkt möglich sind.



# Verantwortung für die Gesellschaft

## Unsere Ziele

---

Ausbau, Fortsetzung  
und Strukturierung  
des gesellschaftlichen  
Engagements

- Implementierung einer Richtlinie für soziales und kulturelles Engagement
- Engagement für Nachwuchsförderung im Sport

Förderung einer  
lebendigen  
Quartiersstruktur

- In der Neuvermietung werden 25% der Wohnungen an Mieter mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben
  - Förderung von Kleingewerbeansiedlungen in den Beständen
  - Förderung urbaner Kunst und junger Künstler:innen in den Quartieren
  - Vernetzung mit sozialen Trägern innerhalb der Quartiere
  - Anwendung des Mieterversprechens in Bezug auf die Härtefallklausel bei Mieterhöhungen (nach Modernisierungsmaßnahmen und Mietspiegelanpassungen)
-





DEUTSCHE  
WOHNEN

## Sozialverträglicher Klimaschutz im Gebäudesektor

Berlin, 7. Oktober 2020



Rund **30%**  
der Wohnungen an  
Mieter:innen mit Anspruch  
auf WBS vergeben

## ENGAGEMENT FÜR LEBENSWERTE STÄDTE UND SOZIALEN ZUSAMMENHALT

Wir schaffen attraktive Lebensräume und Quartiere für die Menschen – gleich, ob sie jung, alt, alleinstehend oder Teil einer Familie sind. Zeitgemäße Wohnstandards und eine intakte Infrastruktur steigern ihr Wohlbefinden und tragen zu einem besseren sozialen Klima bei. Zudem strahlt die Gestaltung einer Wohnsiedlung auch auf die umliegenden Quartiere aus. Deshalb wollen wir die Nachbarschaften in den Quartieren stärken, indem wir Vielfalt und Integration sowie eine lebendige Kiezkultur fördern. Darüber hinaus übernehmen wir gesellschaftliche Verantwortung durch unser vielfältiges Engagement für Projekte und für Initiativen in den Bereichen Kultur, Kunst und Sport.

Als strategische Ziele unseres Nachhaltigkeitsprogramms verfolgen wir die Förderung einer lebendigen Quartiersstruktur und die weitere Stärkung unseres gesellschaftlichen Engagements. Wir wollen dort einen Beitrag leisten, wo wir uns am besten auskennen. Das sind die Quartiere und Städte, in denen wir tätig sind. Wir setzen uns als Partnerin der Stadtentwicklung dafür ein, Städte lebenswert zu machen und Sozialstrukturen zu stärken – deshalb setzen wir auf den kontinuierlichen Austausch und die Zusammenarbeit mit Bewohner:innen, Politiker:innen und sozialen Trägern. Auf diese Weise wollen wir dazu beitragen, *Nachhaltige Städte und Gemeinden* zu schaffen.

Im Zentrum unseres Engagements steht unser *Versprechen an unsere Mieter*, mit dem wir einen konkreten Beitrag zur Verbesserung der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt leisten. Wir berücksichtigen die individuellen Einkommens- und Lebensverhältnisse unserer Mieter:innen, die wirklich Unterstützung benötigen. Zusätzlich wollen wir über unseren im Berichtsjahr eingerichteten Corona-Hilfsfonds soziale Härten für Kund:innen und Partner:innen infolge der Auswirkungen der Pandemie abfedern.

Aufgrund seiner wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bedeutung steht der Wohnungsmarkt im Zentrum der politischen und gesellschaftlichen Diskussion. Der Deutsche Wohnen als DAX®-30-Unternehmen und zweitgrößter Vermieterin Deutschlands kommt hier im Dialog mit den Akteur:innen in der Regierung, den Parlamenten, den Verbänden, den Medien und bei NGOs eine wichtige Rolle zu, die das Unternehmen verantwortungsbewusst ausfüllen will. Wir bringen uns in die Diskussion ein, um unseren Beitrag zur Erreichung gesellschaftspolitischer Ziele wie dem Neubau und dem Klimaschutz zu verdeutlichen und konkrete Lösungsvorschläge aufzuzeigen.

Darüber hinaus sind uns der Denkmalschutz und die Baukultur wichtige gesellschaftliche Anliegen. Zu unserem Bestand zählen gleich mehrere Baudenkmäler des UNESCO-Welterbes. Mit der denkmalgerechten Pflege schützenswerter Gebäude leisten wir einen erheblichen Beitrag zur Wahrung der kulturellen Identität, für die diese Gebäude stehen.

Für das Quartiersmanagement, die Förderung von Denkmalschutz und Baukultur sowie die Steuerung des gesellschaftlichen Engagements tragen die DWM, die DWI/DWKS sowie die DWCF in enger Abstimmung mit Corporate Communications die Verantwortung.

Über die Planung und Umsetzung der Projekte und der Maßnahmen tauschen wir uns kontinuierlich mit unseren Stakeholdern aus. Dazu zählen neben unseren Mieter:innen vor allem Vereine, soziale Träger, Gewerbetreibende und Akteur:innen

Managementansätze  
GRI 203  
GRI 413

GRI 203-1  
GRI 413-1



**Mietersversprechen**

[deutsche-wohnen.com/  
mietersversprechen](https://deutsche-wohnen.com/mietersversprechen)



**Rund 20 %**

unseres Portfolios steht  
unter Denkmalschutz

aus den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Sport und Wissenschaft sowie Vertreter:innen aus Politik und Verwaltung. Raum und Möglichkeiten dafür bieten unsere Standorte in den Quartieren sowie unsere Mitwirkung in gesellschaftlichen Initiativen und Verbänden.

## Soziale Verantwortung in der Vermietung

Wir legen Wert auf eine sozial und demografisch ausgewogene Struktur der Mieter:innen in unseren Quartieren und wollen der Verdrängung entgegenwirken. In diesem Zusammenhang haben wir uns in unserem *Versprechen an unsere Mieter* unter anderem dazu verpflichtet, im Rahmen der Neuvermietung jede vierte Wohnung an Personen mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) zu vergeben. Insbesondere für diese Menschen ist es schwierig, auf dem aktuellen Markt eine Wohnung zu finden. Diese Verpflichtung haben wir auch im Jahr 2020 erfüllt und rund 30% der Wohnungen an Menschen mit WBS vermietet. Darüber hinaus finden wir mithilfe unserer Wohnungsberater:innen individuelle Lösungen für jene Mieter:innen, deren Bedarf sich verändert hat. Eigenbedarfskündigungen sind bei der Deutsche Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen.

Als eines von vier privaten Wohnungsunternehmen beteiligt sich die Deutsche Wohnen an der Wohnraumversorgung im Geschützten Marktsegment. Durch einen Kooperationsvertrag zwischen den zuständigen Senatsverwaltungen Berlins sowie städtischen und privaten Wohnungsunternehmen erhalten wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen Zugang zum Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr einen Corona-Hilfsfonds für Mieter:innen, Geschäftspartner:innen und Dienstleister:innen eingerichtet, die durch die Coronapandemie in finanzielle Schwierigkeiten geraten sind.

### Mehr Unterstützung und Sicherheit für Frauen

Jede vierte Frau erfährt in ihrem häuslichen Umfeld Gewalt. Daher sind Frauen immer wieder gezwungen, gemeinsam mit ihren Kindern Zuflucht in einem Frauenhaus zu suchen. Damit diese Frauen danach leichter ein neues und sicheres Zuhause finden, hat die Caritas im Jahr 2015 das Projekt *NeuRaum – Wohnen nach dem Frauenhaus* ins Leben gerufen. Die Deutsche Wohnen unterstützt das Projekt als zentrale Partnerin seit Anbeginn durch die Bereitstellung von Wohnraum. Parallel arbeiten wir auf diesem Gebiet bereits seit dem Jahr 2013 eng mit dem Berliner Verein Hestia e.V. zusammen und stellen hier unbürokratisch und schnell Wohnungen für Frauen in Gewaltsituationen zur Verfügung.

Des Weiteren hat die Deutsche Wohnen im Berichtsjahr zwei Kampagnen unterstützt, die sich für die Opfer häuslicher Gewalt starkmachen und die dieses Thema, das sich während des Corona-Lockdowns noch weiter verschärft hat, in die Öffentlichkeit tragen. Zum einen wirbt die Initiative #sicherheit für Spendengelder zugunsten von Frauenrechtsorganisationen. Bekannte Persönlichkeiten haben sich begleitend auf Plakaten, in TV- und Radio-Spots sowie Anzeigen positioniert und das Thema prominent in der öffentlichen Wahrnehmung platziert. Die Deutsche Wohnen unterstützt die Kampagne als offizielle Partnerin sowohl finanziell als auch durch die Kooperationen mit den beteiligten Frauenrechtsorganisationen.

Zum anderen hat das Unternehmen die Kampagne §25/11 mit Aushängen in den Berliner Hausfluren aktiv begleitet. Ziel der vom Sozialdienst katholischer Frauen e.V. (SkF) und der Berliner Agenturgruppe PEIX initiierten Aktion ist es, im Falle von häuslicher Gewalt auf Hilfsangebote für Frauen hinzuweisen. Betroffene können schnell und direkt eine Notfallnummer nutzen, während auch Angehörige oder Nachbarn nötige Hilfsmaßnahmen in die Wege leiten können.

Rund **30 %**

der Wohnungen an Mieter:innen mit Anspruch auf WBS vergeben

**Corona-Hilfsfonds bietet Unterstützung in Notsituationen**

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

→ Seite 42

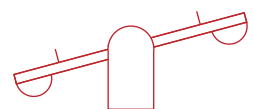
The logo for 'NeuRaum' features a red outline of a house above the word 'NeuRaum' in a red, handwritten-style font.

Seit dem Jahr 2019 engagiert sich die Deutsche Wohnen im Projekt *Housing First* in Berlin zur Beendigung der Wohnungslosigkeit. In Zusammenarbeit mit sozialen Trägern erhalten obdachlose Menschen ohne vermittlungshemmende Vorbedingungen eine eigene Wohnung. In diesem Zusammenhang hat die Deutsche Wohnen bisher insgesamt 26 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Der SkF hat mit seinem Modellprojekt *Housing First für Frauen* inzwischen insgesamt 35 Mietverträge für ehemals wohnungslose Frauen vermittelt, 21 Wohnungen stellte hierfür die Deutsche Wohnen. Durch eine zusätzliche Spende konnten wir im Berichtsjahr den Projektträger dabei unterstützen, erstmals auch Beratung und Förderung für Frauen anzubieten, die in der Coronakrise von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Mit weiteren Wohnungen haben wir auch einem Kooperationsprojekt der Neue Chance gGmbH und des Vereins für Berliner Stadtmission Hilfestellung geleistet, das sich für die Vermittlung von Wohnungen an obdachlose Männer einsetzt.



## Attraktive Quartiersentwicklung im Fokus

Unsere Quartiere tragen zu einem lebenswerten Wohnumfeld bei. Die Architektur unseres Portfolios umfasst unterschiedlichste Bautypen und Baualtersklassen: von der denkmalgeschützten Siedlung der Klassischen Moderne über den stilvollen Altbau bis zu Großwohnsiedlungen und Neubauten. Rund 1.500 Spielplätze machen unsere Siedlungen insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv. Die meisten unserer Gebäude sind von begrünten Freiflächen umgeben. Diese dienen als Erholungsräume und helfen, die Luftqualität vor Ort zu verbessern. Im Rahmen des Grünflächenmanagements entwickelt die Deutsche Wohnen Freiflächen in ihren Quartieren zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und unter der Maßgabe, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Dazu dienen etwa bienenfreundliche Bepflanzungen oder das Anbringen von Nisthilfen für Vögel.



**1.500**

Spielplätze stehen in unseren Siedlungen zur Verfügung

Zu einer gesunden Quartiersentwicklung gehört für uns ebenso, dass lokalen Gewerbetreibenden passende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Deshalb schützen wir aktiv Kleingewerbetreibende und fördern die Einrichtung von Kitas. Unser Gewerberaummanagement gewährleistet so eine optimale Streuung von verschiedenen Nutzungszwecken in den Quartieren, was wiederum deren Attraktivität für die Bewohner:innen steigert. Initiativen und soziale Vereine, die einen positiven Einfluss auf die Nachbarschaften in unseren Siedlungen haben, unterstützen wir durch Spenden oder günstige Gewerbeflächen. Rund 11% dieser Flächen sind an soziale Einrichtungen vermietet.

**Grünflächenmanagement digital, nachhaltig und ökologisch aufgestellt**

Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien

→ Seite 47

Als eine der größten privaten Vermieterinnen in Berlin-Spandau und insbesondere im Falkenhagener Feld liegt der Deutsche Wohnen auch die dortige Quartiersentwicklung sehr am Herzen. Bereits im Jahr 2014 hat die Deutsche Wohnen den DWFonds mit EUR 10.000 eingerichtet, den sie jährlich – so auch im Jahr 2020 – immer wieder neu auffüllt. In diesem Zusammenhang können sich lokale Initiativen und Vereine im Quartier bewerben, um Projekte für Kinder und Jugendliche, vom Ferienpass bis zum Karatetraining, umzusetzen. Mit der Förderung solcher Vorhaben wollen wir insbesondere Angebote für die vielen Familien im Falkenhagener Feld schaffen und so das soziale Miteinander im Quartier stärken. Außerdem pflegen wir dort unsere 40 Spielplätze und haben die Bolzplätze erneuert.



Rund **11** %

unserer Gewerbeflächen an soziale Einrichtungen vermietet

Darüber hinaus fördern wir die Vernetzung der Bewohner:innen und stärken die Identifikation mit dem eigenen Quartier. Dazu haben wir im Berichtsjahr den Falkenhagener Express unterstützt. Dies ist eine Lokalzeitung, die von Bewohner:innen auf ehrenamtlicher Basis gestaltet wird und in der Geschichten und Neuigkeiten direkt aus dem Quartier berichtet werden. Das gemeinsam mit anderen Unternehmen initiierte Sponsoring ermöglichte, dass die Zeitung erstmalig auf eigenen Beinen steht, nachdem sie viele Jahre von öffentlichen Fördergeldern abhängig war.



Spring-Siedlung  
Berlin-Kreuzberg

## Unterstützung sozialer Projekte vor Ort

Im Rahmen unseres gesellschaftlichen Engagements unterstützen wir zahlreiche soziale Projekte in verschiedenen Quartieren, darunter auch seit vielen Jahren das bereits seit dem Jahr 2002 existierende NaDu-Kinderhaus in Hannover-Sahlkamp. Diese Einrichtung fördern wir durch Spenden und die Finanzierung einer Projektstelle für eine Sozialarbeiterin.

Mit dem Verein Loyal e. V. fördern wir eine der wichtigsten Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche am Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg. Wichtiger Teil des Konzepts ist der Mädchenladen, der Freizeitangebote für Mädchen zwischen acht und 16 Jahren schafft. Dafür stellen wir dem Verein einen Gewerberaum mietfrei zur Verfügung. Seit dem Jahr 2019 unterstützen wir das Nachbarschaftsheim Schöneberg e. V. mit einem Mieterlass bei der Nettokaltmiete. Der Verein übernimmt eine wichtige Rolle als vielseitiger Träger kultureller, sozialer und bildungsbezogener Angebote für alle Generationen im Kiez.

Ferner fördert das Unternehmen zahlreiche soziale Projekte in Marzahn-Hellersdorf und engagiert sich in verschiedenen lokalen Netzwerken. Im Bezirk fördern wir auch den Verein KIDS & CO e. V., der sich mit vielfältigen Projekten für junge Menschen einsetzt. Dazu zählt das Eltern-Kind-Café *KastanienNest*, das jungen Menschen in sozial schwierigen Situationen Chancen einer beruflichen Orientierung vermittelt, insbesondere alleinerziehenden Müttern und Vätern.

In Hellersdorf Nord unterstützen wir auch den Förderverein für Jugend und Sozialarbeit e. V., der sich vor allem der Bildung von Medienkompetenzen bei Kindern, Jugendlichen, Eltern und Pädagog:innen widmet. Die Kontakt- und Beratungsstelle des vom Verein initiierten Projekts *Streetwork Hellersdorf* kann ein Objekt der Deutsche Wohnen mietfrei nutzen. Dort gehen junge Menschen vielfältigen Freizeitbeschäftigungen nach oder erhalten Unterstützung bei Hausaufgaben oder Bewerbungen.

Wir haben Vereine, soziale Träger und Initiativen in der Quartiersarbeit gerade in der Coronapandemie partnerschaftlich unterstützt, beispielsweise durch Spenden für die Anschaffung von Laptops zur Fortführung der Kooperation und der Kommunikation über digitale Formate.

## ENGAGIERTER DIALOG ZU KLIMASCHUTZ UND STADTENTWICKLUNG

Die Expertise der Deutsche Wohnen als eines der führenden Wohnimmobilienunternehmen ist bei der Politik in Bund, Ländern und Kommunen gefragt. In Berlin sind wir mit rund 112.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten und einem Marktanteil von rund 6% das größte private Wohnungsunternehmen und mithin eine wichtige Ansprechpartnerin für wohnungswirtschaftliche Fragen in der Hauptstadt. Dabei kommunizieren wir mit den im Bundestag und im Berliner Abgeordnetenhaus gewählten Vertreter:innen sowie den Verantwortungsträger:innen auf kommunaler beziehungsweise bezirklicher Ebene.

Die Deutsche Wohnen hat im Berichtsjahr insbesondere die öffentliche Debatte zum Thema Klimaschutz im Gebäudesektor mit der Vorlage eines eigenen Konzepts angestoßen und will diese damit weiter voranbringen. Vor dem Hintergrund des Sanierungsstaus im Gebäudesektor und der mangelnden Akzeptanz für energetische Sanierungen der Bewohner:innen aus Angst vor steigenden Wohnkosten und Verdrängung sehen wir hier dringenden Handlungsbedarf. Das Klimakonzept zielt darauf ab, dieses Klimaschutz-versus-Wohnkosten-Dilemma aufzulösen und die Aspekte Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit sinnvoll zu verknüpfen.

Die Deutsche Wohnen hat zu diesem Ansatz zahlreiche Hintergrundgespräche mit Fachpolitiker:innen geführt und das Konzept in Branchenverbänden und Gremien vorgestellt. Darüber hinaus hat das Unternehmen im Oktober des Jahres 2020 zur ersten Klimaveranstaltung mit Gästen aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft eingeladen. Die anwesenden Vertreter:innen aus Politik und Wirtschaft zeigten sich vom Modell überzeugt und signalisierten Bereitschaft, das Vorhaben zu unterstützen.

Der Dialog mit der Politik ist uns auch hinsichtlich einer positiven Stadtentwicklung besonders wichtig. Im Zuge des Ankaufs eines größeren Portfolios in Berlin sind wir aktiv auf die in den Bezirken verantwortlichen Baustadträt:innen zugegangen und haben unsere Absicht bekräftigt, die Immobilien auf lange Sicht zu bewirtschaften und den Wert zu erhalten. Ebenso haben wir vermittelt, dass für die neu erworbenen Bestände unser *Mieterversprechen* sowie die Hilfsangebote während der Coronapandemie uneingeschränkt gelten.

Wir bringen uns auch in die Diskussion zu Wohnen und Stadtentwicklung bei öffentlichen Veranstaltungen ein. Ein Beispiel war die Teilnahme unseres Vorstandsmitglieds Henrik Thomsen an einem Panel im Rahmen der Jubiläumsfeierlichkeiten zu *100 Jahren Groß-Berlin* im Oktober des Jahres 2020. Im Mittelpunkt der Veranstaltung mit der Berliner Senatsbaudirektorin und mit Architekt:innen standen Fragen zur Qualität im Städtebau und zum Anspruch auf Bezahlbarkeit des Wohnens.



Rund **6** %

Marktanteil in Berlin

**Unser Konzept für sozialverträglichen Klimaschutz**

Verantwortung für Umwelt und Klima

→ Seite 95



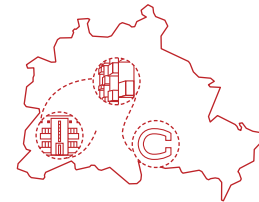
**Konzept für einen sozialverträglichen Klimaschutz im Gebäudesektor**

[deutschewohnen.com/klimakonzept](https://deutschewohnen.com/klimakonzept)

## BESONDERE VERANTWORTUNG FÜR BAUKULTUR UND DENKMALSCHUTZ

Mit rund 30.000 Wohneinheiten zählt die Deutsche Wohnen zu den größten privaten Eigentümer:innen von denkmalgeschützten Wohnimmobilien in Deutschland. Darunter befinden sich auch vier der sechs Berliner UNESCO-Welterbe-Siedlungen: die Ringsiedlung Siemensstadt, die Weiße Stadt, die Wohnstadt Carl Legien und die Hufeisensiedlung Britz.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung und Expertise bei der Bewirtschaftung historischer Bausubstanz und der – zum Beispiel mit energetischer Sanierung verbundenen – Denkmalpflege. Mit dem Schutz historischer Bausubstanz und denkmalgeschützter Architektur leisten wir einen Beitrag zum Erhalt kultureller Identität. Davon profitieren auch unsere Siedlungen und Bewohner:innen. Damit die historischen Gebäude auch nachfolgenden Generationen als Baudenkmäler erhalten bleiben, haben wir im Berichtsjahr rund EUR 3,2 Mio. in die Zukunftsfähigkeit, die Werthaltigkeit und die energetische Ertüchtigung investiert.



**Weißer Stadt**  
**Berlin-Reinickendorf**

Die Deutsche Wohnen trägt nicht nur durch die Pflege der eigenen denkmalgeschützten Gebäude zum Erhalt der historischen Baukultur bei, sondern ist diesbezüglich seit dem Jahr 2017 auch als Mitglied im Förderverein der Bundesstiftung Baukultur aktiv. Die in Potsdam ansässige Stiftung entwickelt und realisiert eigene Initiativen, Veranstaltungsreihen und Publikationen mit dem Ziel, an Baukultur interessierte Akteur:innen und entsprechende Aktivitäten zu vernetzen. In der Stiftung und ihren Projekten treffen Ingenieur:innen, Architekt:innen und Stadtplaner:innen auf regionale und bundesweite Initiativen, Stiftungen, Kammern und Verbände sowie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Mittlerweile unterstützen über 1.000 Mitglieder die Arbeit der gemeinnützigen Stiftung.

Die Deutsche Wohnen hat im Jahr 2020 eine Reihe von Veranstaltungen und Ausstellungen zur Stadtentwicklung und Baukultur finanziell und inhaltlich unterstützt, die sich mit der Bildung von Groß-Berlin vor 100 Jahren auseinandergesetzt haben. Träger der Veranstaltungsreihe zu diesem Jubiläum war der Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin-Brandenburg e. V.

**Impulse für Fach-**  
**diskussion zur Lebens-**  
**zyklusbetrachtung**  
Verantwortung für  
unsere Kund:innen und  
Immobilien

→ Seite 59

## GEZIELTE FÖRDERUNG VON KUNST, KULTUR UND SPORT

Über Aktivitäten in den Wohnquartieren hinaus engagieren wir uns für die Kultur, die Kunst und den Sport. Insgesamt haben wir im Berichtsjahr mit rund EUR 1,9 Mio. soziale und gemeinnützige Initiativen sowie den Berliner Spitzensport gefördert. Zudem wurde im Jahr 2020 an einer ganzheitlichen Sponsoring- und Engagement-Strategie gearbeitet. Sie wird auf drei Säulen gründen: Sport, Kunst und Kultur sowie Gesellschaft. Die Ergebnisse sollen bis zum Jahr 2021 finalisiert und im Rahmen von konkretisierenden Richtlinien implementiert werden.

### Impulse für Kunst und lebendige Kiezkultur

In den 1920er-Jahren errichtete die Berliner GEHAG mit ihrem Architekten Bruno Taut modernen und preiswerten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Zu Tauts Ehren wurde 1988 die erste Ausstellung des GEHAG Forums konzipiert, die von Anfang an in den Räumen der GEHAG in Berlin-Wilmersdorf stattfand. Heute ist das GEHAG Forum ein anerkannter Ort zeitgenössischer Kunst. Auf den Ausstellungsflächen am Sitz der Deutsche Wohnen erhalten die vielfältigen Positionen moderner Kunst eine geeignete Plattform fernab des Mainstreams.

Als Wohnungsunternehmen mit zahlreichen und vielfältigen Quartieren in den deutschen Metropolen ist uns die Förderung von Kunst im öffentlichen Raum ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund engagiert sich die Deutsche Wohnen für die Entwicklung der Urban-Art-Szene, finanziert Projekte junger Künstler:innen und stellt Brandwände wie auch Giebelflächen als Leinwände für die urbanen Kunstwerke zur Verfügung. Auch während der Coronakrise hat die Deutsche Wohnen beispielsweise rund 20 lokale Crews Berliner Künstler:innen unterstützt und damit beauftragt, ein Parkhaus im Rahmen einer Sanierung mit anspruchsvollen Graffiti aufzuwerten. Die Deutsche Wohnen kam nicht nur für die Honorare der Künstler:innen auf, sondern auch für den Kostenaufwand durch Material, Technik und kommunikative Begleitung.

**20**   
lokale Crews Berliner  
Künstler:innen  
unterstützt

Von links nach rechts:

**Stereoheat, Ghattostars,  
Die Dixons**  
Parkhaus Hugo-Heimann-  
Straße 8, Berlin-Neukölln

**Linke Wand: RAWS**  
**Rechte Wand: TAPE THAT**  
Parkhaus Hugo-Heimann-  
Straße 8, Berlin-Neukölln







Von links nach rechts:

**CASE Maclaim**  
**Miquelallee 194,**  
**Frankfurt am Main**

**El Bocho**  
**Lasdehner Straße 7,**  
**Berlin-Friedrichshain**

**Gita Kurdpoor**  
**Hainleiteweg 1,**  
**Berlin-Spandau**

Ende des Jahres 2020 kam ein weiteres, von einer Newcomerin der Berliner Street-Art-Szene gestaltetes Mural in Berlin-Spandau hinzu. Zudem haben wir auch in unserem Bestand in Dresden eine Kunstaktion dieses Formats ermöglicht. Unterstützt werden wir bei der Auswahl der Künstler:innen regelmäßig durch *Die Dixons*, unter anderem bekannt als die Gründer des temporären Kunstprojekts *The Haus* und des Berlin Mural Fests.

Bei der Auktionsgala des Vereins Berliner Kaufleute und Industrieller e. V. (VBKI) wurde im November 2020 eine kunstvolle, von der Deutsche Wohnen beauftragte Fassadengestaltung für EUR 35.000 ersteigert, die im Frühjahr des Jahres 2021 durch eine:n Berliner Street-Art-Künstler:in entstehen wird. Der Gesamterlös der Gala in Höhe von EUR 750.000 kommt weitestgehend dem Projekt *Einstieg zum Aufstieg* des VBKI zugute, mit dem Geflüchteten eine Beschäftigungsperspektive eröffnet werden soll.

Unsere kulturelle Förderung galt im Jahr 2020 auch dem Kino Movimiento im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. In diesem Zusammenhang haben wir das traditionsreiche Lichtspielhaus über Mieterlasse finanziell unterstützt, um seine Existenz über die Zeit der Coronapandemie hinaus zu sichern.

## Partnerschaft für Berliner Spitzensport

Im Jahr 2016 sind wir eine exklusive und strategische Partnerschaft mit dem Handballverein Füchse Berlin eingegangen. Seither ist die Deutsche Wohnen offizielle Haupt- und Trikotsponsorin des national und international erfolgreichen Bundesligavereins und engagiert sich damit für den Berliner Spitzensport. Besonderes Augenmerk legen wir im Rahmen der langfristigen Partnerschaft auf die starke und nachhaltig angelegte Jugend- und Nachwuchsarbeit. Gemeinsam mit dem Verein wollen wir *Füchse Town*, die sportliche Heimat der Handballer:innen im Sportforum Hohenschönhausen, zu einem der modernsten Handball-Nachwuchszentren in Deutschland machen.

Die Coronapandemie hat die Füchse Berlin aufgrund fehlender Zuschauer:innen und Werbeeinnahmen vor finanzielle Herausforderungen gestellt. Um die wertvolle Arbeit des Vereins der vergangenen Jahre zu erhalten und dessen Zukunft zu sichern, hat die Deutsche Wohnen zum Ende des Berichtsjahres eine Erweiterung und Verlängerung der Zusammenarbeit vereinbart.

Seit dem Jahr 2018 ist die Deutsche Wohnen zudem Offizielle Partnerin des Olympiastützpunktes Berlin (OSP) und Offizielle Titelpartnerin des Teams *Frauen-Skull*. Das gemeinsame Ziel der Partnerschaft ist es, die Athletinnen der Nationalmannschaft Frauen-Skull im Deutschen Ruderverband (DRV) auf ihrem Weg zu den auf das Jahr 2021 verlegten Olympischen Spielen in Tokio zu unterstützen. Die unterstützenden Maßnahmen der Deutsche Wohnen orientieren sich vor allem an den Bedürfnissen der Sportlerinnen. So wurden beispielsweise mit unserer Hilfe ein neuer Mannschaftsbus sowie Mountainbikes für das Training zur Verfügung gestellt, die sowohl am Trainingsstützpunkt in Berlin als auch in den Trainingslagern und Weltcups zum Einsatz kommen.



Team Füchse Berlin

## Zahlen und Fakten

## KENNZAHLEN

### Unternehmensführung

<b>Governance</b>						
In %	2020		2019		2018	
Vielfalt Vorstand, Aufsichtsrat						
Personen im Vorstand nach Geschlecht <sup>1</sup>	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Personen im Aufsichtsrat nach Geschlecht	67 ♂	33 ♀	83 ♂	17 ♀	83 ♂	17 ♀
Durchschnittliche Amtszeit im Aufsichtsrat (in Jahren)	7		9		9	
Vorstand nach Altersgruppe						
bis 45 Jahre	25		25		33,3	
46–55 Jahre	25		50		66,7	
über 55 Jahre	50		25		0	
Aufsichtsrat nach Altersgruppe						
bis 45 Jahre	0		16,7		16,7	
46–55 Jahre	50		33,3		33,3	
über 55 Jahre	50		50		50	

—  
GRI 102-7  
GRI 102-8  
GRI 102-22  
GRI 201-1  
GRI 405-1

<b>Ökonomie</b>			
In EUR Mio.	2020	2019	2018
Vertragsmieten	837,6	837,3	785,5
Ergebnis aus der Wohnungsbewirtschaftung	720,4	729,8	656,2
Ergebnis aus Verkauf	308,7	186,1	43,1
Ergebnis aus Pflege und Betreutes Wohnen	82,0	88,3	55,3
Bereinigtes EBITDA	1.010,1	901,2	–
FFO I <sup>2</sup>	544,1	553,1	482,5
EPRA NAV (unverwässert)	18.151,0	16.791,3	15.087,8
Marktkapitalisierung (in EUR Mrd.)	15,0	13,0	14,3

<sup>1</sup> Bis zum 30.06.2025 soll der Anteil der Frauen im Vorstand bei 20 % liegen.

<sup>2</sup> Berechnungsweise geändert: Vertriebsinduzierte Ertragsteuern werden nicht mehr in den FFO I einbezogen.

Die Vorjahresangabe wurde entsprechend geändert (2019: EUR +15,0 Mio., für 2018 sind keine Neuberechnungen erfolgt).

#### Vorbemerkung für alle Kennzahlentabellen:

Die Wahl der Einheiten und der Ausweis von Nachkommastellen wurden nach Aussagekraft und Leserfreundlichkeit entschieden. Durch Rundungen kann es zu minimalen Abweichungen in der Summenbildung kommen.

Legende: „0“ = keine Emissionen; „–“ = nicht ermittelt oder nicht relevant

## Kund:innen und Immobilien

### Bestand und Quartiere

		2020	2019	2018
Wohn- und Gewerbeeinheiten (gesamt)	Anzahl	158.284	164.044	166.980
davon Wohneinheiten	Anzahl	155.408	161.261	164.265
davon Gewerbeeinheiten	Anzahl	2.876	2.783	2.715
Gebäude im Bestand	Anzahl	~16.400	~17.000	~17.000
Gebäude mit elektronischem Zugangssystem <i>KIWI</i>	Anzahl	6.936	4.565	1.611
Denkmalgeschützte Einheiten	Anzahl	~30.000	~30.000	~30.000
Anteil Bestand in Core <sup>+</sup> -Märkten	%	93,2	91,9	88,3
Anteil Bestand in Core-Märkten	%	6,7	8,0	11,6
Anteil Bestand in Berlin	%	73	72	70
Marktanteil in Berlin (Wohneinheiten)	%	6	6	6
Fair Value Immobilien <sup>3</sup>	EUR Mrd.	26,2	24,2	22,2
Fair Value je Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	2.683	2.394	2.157
Fair Value Pflegeimmobilien	EUR Mrd.	1,2	1,2	1,3
Fair Value Projektentwicklungen	EUR Mrd.	0,9	0,3	-
Durchschnittliche Vertragsmiete	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,71	6,94	6,62
Durchschnittliche Leerstandsquote	%	1,7	1,8	2,1
Durchschnittliche Wohnungsgröße	m <sup>2</sup>	60,1	60,4	60,3
Pflegeimmobilien	Anzahl	77	89	89
Pflegeplätze	Anzahl	10.580	12.200	12.200
Investitionen in Sanierung und Instandhaltung (gesamt) <sup>4</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	36,15	45,45	41,05
davon Investitionen in Sanierung	EUR/m <sup>2</sup>	25,76	35,53	30,91
davon Investitionen in Instandhaltung	EUR/m <sup>2</sup>	10,39	9,92	10,14
Durchschnittliche Investitionen bei Mieterwechsel je Wohnung	EUR	9.441	10.853	9.698
Investitionen in Altlastensanierung	EUR Mio.	6,7	11,6	10,7
Investitionsvolumen in die Lieferkette	EUR Mio.	537,9	545,6	672,9

3 Berücksichtigt nur Wohn- und Geschäftsbauten, ohne Pflege und Betreutes Wohnen und ohne Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die nach IFRS 16 bewertet werden.

4 Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächen auf Quartalsbasis in der jeweiligen Periode; inklusive Investitionen in Altlastensanierung.

### Kundenzufriedenheit und Service

		2020	2019	2018
Mieterbefragung <sup>5</sup>				
Teilnahmequote	%	33	36	-
Zufriedenheit mit der Wohnsituation	%	88	87	-
Zufriedenheit mit der Deutsche Wohnen als Vermieterin	%	82	78	-
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Jahre	12	12	12

5 Vor 2019 fand die Mieterbefragung im zweijährlichen Rhythmus statt.

—  
GRI 102-7  
GRI 102-9

### Außenanlagen

		2020	2019	2018
Investitionen in die Außenanlagen des Bestands	EUR Mio.	16,3	7,1	18,0
Grünflächen	Mio. m <sup>2</sup>	7,3	7,9 <sup>6</sup>	8,6 <sup>6</sup>
davon Mietergärten	Mio. m <sup>2</sup>	0,85	0,89 <sup>6</sup>	0,97 <sup>6</sup>
davon Flächen mit hoher Biodiversität	Mio. m <sup>2</sup>	0,70	0,74 <sup>6</sup>	1,0 <sup>6</sup>
Bäume auf Bestandsfläche	Anzahl	~69.500	~64.000	~63.000
Spielplätze	Anzahl	1.456	1.455 <sup>6</sup>	1.463 <sup>6</sup>
Versiegelungsgrad der Grundstücke <sup>7</sup>	%	40,7	39,7	39,4

<sup>6</sup> Werte korrigiert basierend auf genauerer Datenlage ab 2020 aufgrund des Geoinformationssystems.

<sup>7</sup> Die Berechnung des Versiegelungsgrades erfolgt ab dem Berichtsjahr gemäß folgender Definition: Bedeckung der Erdoberfläche mit undurchlässigen Materialien in Bezug auf die Fläche des Flurstücks. Die Vorjahre wurden entsprechend angepasst.

## Mitarbeiter:innen

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Mitarbeiter:innen

Zum 31. Dezember 2020 waren insgesamt 5.788 Mitarbeiter:innen (31. Dezember 2019: 3.549) in unserem Unternehmen beschäftigt. Die höhere Zahl der Mitarbeiter:innen ist insbesondere auf die KATHARINENHOF® Gruppe zurückzuführen, die seit Februar 2020 mit 2.030 Mitarbeiter:innen und 130 Auszubildenden/Praktikant:innen eine 100%ige (Vorjahr 49%) Tochtergesellschaft der Deutsche Wohnen ist. Des Weiteren gehört seit Juli 2020 die ISARIA München Projektentwicklungs GmbH mit 73 Mitarbeiter:innen zur Deutsche Wohnen Gruppe.

Aufgrund von Datenschutzrichtlinien für personenbezogene Daten ist in den nachfolgenden Mitarbeiterkennzahlen die ISARIA München Projektentwicklungs GmbH nicht berücksichtigt.

Die Angaben umfassen – sofern nicht anders gekennzeichnet – jeweils festangestellte sowie temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl – einschließlich Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen) der Deutsche Wohnen Gruppe inklusive der FACILITA und der SYNVA-Gruppe (ab 2020) jeweils zum Stichtag 31. Dezember. Die mittlere Führungsebene der Deutsche Wohnen umfasst Team-, Service Point- und Standortleiter:innen. Die obere Führungsebene umfasst Geschäftsführer:innen, Managing Directors und Directors.

Für das Pflegesegment werden die Kennzahlen ab 2020 erstmals berichtet und separat dargestellt. Sie umfassen die PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe sowie die KATHARINENHOF® Gruppe.

Die regionale Aufschlüsselung der Kennzahlen ist für die Deutsche Wohnen nicht anwendbar, da alle Unternehmensstandorte in Deutschland liegen. Weitere Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind, führen in unserem Unternehmen Tätigkeiten in nicht wesentlichem Umfang aus. Die Aufschlüsselung der Kennzahlen wird daher nicht berichtet, da der Aufwand zur Erhebung in keinem Verhältnis zum Erkenntnisgewinn steht.

Deutsche Wohnen-Gruppe<sup>8</sup>

## Wesentliche Kennzahlen für Mitarbeiter:innen

		2020	2019	2018
Gesamtzahl der Angestellten <sup>9</sup>	Anzahl	1.492 (Ø 1.454)	1.409 (Ø 1.370)	1.280 (Ø 1.233)
davon in Hauptstadtregion Berlin	Anzahl	1.259	1.196	1.075
	%	84,4	84,9	84,0
davon unbefristet	Anzahl	686 ♂ 702 ♀	637 ♂ 660 ♀	551 ♂ 615 ♀
	%	93,0	92,1	91,1
davon befristet	Anzahl	58 ♂ 46 ♀	55 ♂ 57 ♀	57 ♂ 57 ♀
	%	7,0	7,9	8,9
davon Vollzeit	Anzahl	725 ♂ 608 ♀	675 ♂ 590 ♀	594 ♂ 562 ♀
	%	89,3	89,8	90,3
davon Teilzeit	Anzahl	18 ♂ 141 ♀	17 ♂ 127 ♀	14 ♂ 110 ♀
	%	10,7	10,2	9,7
Mitarbeiter:innen nach Funktionsbereich <sup>10</sup>				
in der Bewirtschaftung und Verwaltung der Wohneinheiten, im Management von Mietverträgen und in der Mieterbetreuung	Anzahl	1.057	1.056	955
in der Holding	Anzahl	435	353	325
Mitarbeiter:innen in der Kundenbetreuung (gesamt) <sup>10</sup>	Anzahl	1.013	1.019	925
davon FACILITA-Mitarbeiter:innen	Anzahl	314	313	232
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	26,0	28,1	24,9
Gesamtzahl neuer Angestellter <sup>11</sup>	Anzahl	223	315	275
	%	14,9	22,4	21,5
Angestelltenfluktuation gesamt <sup>12</sup>	Anzahl	146	178	140
	%	9,6	12,2	10,6
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen <sup>12</sup>	Anzahl	65	84	70
	%	4,3	5,8	5,3
Betriebszugehörigkeit <sup>13</sup>				
bis 1 Jahr	%	13,3	19,9	19,7
1 bis 5 Jahre	%	51,6	45,0	44,3
6 bis 15 Jahre	%	19,1	18,2	18,8
16 bis 25 Jahre	%	9,0	10,0	10,7
über 25 Jahre	%	7,0	6,9	6,5
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit <sup>13</sup>	Jahre	7,0	6,8	7,1
Umfrage Mitarbeiterzufriedenheit <sup>14</sup>				
Teilnahmequote	%	-	71	71
Anteil „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit der Deutsche Wohnen als Arbeitgeberin	%	-	77	79

8 Ohne Segment Pflege und Betreutes Wohnen

9 In Klammern ist der Durchschnitt der letzten 12 Monate dargestellt.

10 Werte für 2019 und 2018 aufgrund einer neuen Berechnungslogik korrigiert.

11 Berücksichtigt wurden alle Eintritte vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

12 Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember – diese Kennzahl beinhaltet keine Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen und wurde für 2018 entsprechend angepasst.

13 Ohne SYNIA-Gruppe

14 Die Mitarbeiterbefragung findet in einem zweijährlichen Rhythmus statt und wurde im Jahr 2019 vorgezogen. Im Zusammenhang mit der Einführung des Digitalen Arbeitsplatzes im Jahr 2020 gab es Umfragen, die aufgrund der Pandemie auch auf das Arbeiten im Homeoffice ausgeweitet wurden. Die Granularität der Befragung ist nicht mit den Vorjahren vergleichbar.

—  
GRI 102-8  
GRI 102-41  
GRI 102-43  
GRI 102-44  
GRI 401-1

**Vielfalt**

		2020		2019		2018	
Belegschaft nach Geschlecht	%	49,9 ♂	50,1 ♀	49,1 ♂	50,9 ♀	47,5 ♂	52,5 ♀
Führungsebene nach Geschlecht							
Vorstand <sup>15</sup>	Anzahl	4 ♂	0 ♀	4 ♂	0 ♀	3 ♂	0 ♀
	%	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀	100 ♂	0 ♀
Obere Führungsebene	Anzahl	32 ♂	13 ♀	30 ♂	17 ♀	25 ♂	15 ♀
	%	71,1 ♂	28,9 ♀	63,8 ♂	36,2 ♀	62,5 ♂	37,5 ♀
Mittlere Führungsebene	Anzahl	40 ♂	43 ♀	28 ♂	40 ♀	30 ♂	34 ♀
	%	48,2 ♂	51,8 ♀	41,2 ♂	58,8 ♀	46,9 ♂	53,1 ♀
Anteil Frauen in Führungspositionen	%		42,4		47,9		45,8
Belegschaft nach Altersgruppe							
bis 35 Jahre	Anzahl		525		514		463
	%		35,2		36,5		36,2
36–45 Jahre	Anzahl		401		370		326
	%		26,9		26,3		25,5
46–55 Jahre	Anzahl		331		330		313
	%		22,2		23,4		24,4
über 55 Jahre	Anzahl		235		195		178
	%		15,8		13,8		13,9
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre		42		41		41
Führungsebene nach Altersgruppe							
Obere Führungsebene							
bis 35 Jahre	Anzahl		1		2		1
	%		2,2		4,3		2,5
36–45 Jahre	Anzahl		24		27		27
	%		53,3		57,4		67,5
46–55 Jahre	Anzahl		15		13		9
	%		33,3		27,7		22,5
über 55 Jahre	Anzahl		5		5		3
	%		11,1		10,6		7,5
Mittlere Führungsebene							
bis 35 Jahre	Anzahl		13		14		14
	%		15,7		20,6		21,9
36–45 Jahre	Anzahl		44		29		25
	%		53,0		42,6		39,1
46–55 Jahre	Anzahl		14		17		17
	%		16,9		25,0		26,5
über 55 Jahre	Anzahl		12		8		8
	%		14,5		11,8		12,5
Gesamtmitarbeiter:innen Nachkriegsgeneration (1946–1955)	Anzahl		13		18		27
	%		0,9		1,3		2,1
Gesamtmitarbeiter:innen Babyboomer (1956–1964)	Anzahl		220		219		257
	%		14,7		15,5		20,1
Gesamtmitarbeiter:innen Generation X (1965–1979)	Anzahl		516		491		463
	%		34,6		34,8		36,2
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Y (1980–1993)	Anzahl		576		552		477
	%		38,6		39,2		37,3
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Z (1994–heute)	Anzahl		167		129		56
	%		11,2		9,2		4,3
Schwerbehindertenquote	%		3,6		3,2		3,1



		2020	2019	2018
<b>Vergütung der Mitarbeiter:innen<sup>16</sup></b>				
Durchschnittliche Gehaltserhöhung p. a.	%	6,2	6,0	5,0
Verhältnis der Vergütung des CEOs zur durchschnittlichen Mitarbeitervergütung <sup>17</sup>	x-fach	36	36	39

15 Bis 30.06.2025 soll der Anteil der Frauen im Vorstand bei 20% liegen.

16 Ohne SYNVA-Gruppe

17 Werte ohne FACILITA, SYNVA-Gruppe, Managing Directors und Directors. Durchschnittliche Vergütung der festangestellten Mitarbeiter:innen (exklusive mittlerer und oberer Führungsebene, Auszubildenden, Praktikant:innen und Student:innen) im Verhältnis zur Vergütung des CEOs (exklusive Long Term Incentive) für das jeweilige Berichtsjahr.

### Ausbildung<sup>18</sup>

		2020	2019	2018
Auszubildende	Anzahl	69	60	56
Ausbildungsquote	%	6,2	5,6	5,4
Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben	Anzahl	17	16	14
	%	100,0	100,0	100,0
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind	Anzahl	15	15	13
	%	88,2	93,8	92,9

18 Ohne FACILITA und SYNVA-Gruppe sowie ohne Praktikant:innen. Für die Vorjahreszahlen wurde die Wertermittlung entsprechend angepasst.

### Personalentwicklung<sup>19</sup>

		2020	2019	2018
Anzahl Mitarbeiter:innen, die an Weiterbildungen teilgenommen haben	Anzahl	1.013	796	820
Obere Führungsebene, gesamt	Anzahl	39	35	29
nach Geschlecht	Anzahl	27 ♂ 12 ♀	23 ♂ 12 ♀	17 ♂ 12 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Anzahl	71	60	62
nach Geschlecht	Anzahl	31 ♂ 40 ♀	28 ♂ 32 ♀	30 ♂ 32 ♀
Übrige Belegschaft, gesamt	Anzahl	903	701	729
nach Geschlecht	Anzahl	500 ♂ 403 ♀	454 ♂ 247 ♀	437 ♂ 292 ♀
Durchschnittliche Stundenzahl für Weiterbildung, gesamt	Stunden	17,6	21,1	25,6
Obere Führungsebene, gesamt	Stunden	24,5	21,0	9,7
nach Geschlecht	Stunden	19,9 ♂ 34,8 ♀	24,2 ♂ 15,0 ♀	12,1 ♂ 6,3 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Stunden	34,0	30,5	40,7
nach Geschlecht	Stunden	33,6 ♂ 31,9 ♀	34,1 ♂ 27,3 ♀	39,5 ♂ 41,7 ♀
Übrige Belegschaft, gesamt	Stunden	16,0	20,3	24,9
nach Geschlecht	Stunden	19,9 ♂ 11,2 ♀	22,7 ♂ 15,7 ♀	29,5 ♂ 18,0 ♀
Weiterbildungsstunden, gesamt	Stunden	17.838	16.774	20.974
Weiterbildungstage, gesamt	Tage	2.258	2.107	2.640
Anteil Weiterbildungsstunden mit Bezug zum Thema Nachhaltigkeit	%	3,9	7,8	5,5
Weiterbildungsquote Führungskräfte	%	88,6	81,2	-
Weiterbildungsquote (ohne Führungskräfte)	%	67,1	59,2	-
Investitionen in die Weiterbildung der Mitarbeiter:innen	EUR Tsd.	711	696	858

19 Ohne SYNVA-Gruppe

GRI 404-1

### Beruf und Familie

		2020		2019		2018	
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	744 ♂	748 ♀	692 ♂	717 ♀	608 ♂	672 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht <sup>20</sup>	Anzahl	18 ♂	55 ♀	15 ♂	48 ♀	15 ♂	45 ♀
	%	2,4 ♂	7,4 ♀	2,2 ♂	6,7 ♀	2,5 ♂	6,7 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die innerhalb des Berichtszeitraums nach Beendigung der Elternzeit an den Arbeitsplatz zurückgekehrt sind, nach Geschlecht	Anzahl	18 ♂	19 ♀	14 ♂	23 ♀	13 ♂	22 ♀
	%	2,4 ♂	2,5 ♀	2,0 ♂	3,2 ♀	2,1 ♂	3,3 ♀
Rückkehrrate an den Arbeitsplatz der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht	%	100,0 ♂	34,5 ♀	93,3 ♂	47,9 ♀	86,7 ♂	48,9 ♀
Anteil der Mitarbeiter:innen, die Homeoffice in Anspruch genommen haben <sup>21</sup>	%	89,2		42,9		31,0	

20 Berücksichtigt wurden alle Mitarbeiter:innen, die vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres Elternzeit in Anspruch genommen haben.

21 Ohne FACILITA, SYNIVIA-Gruppe – diese Kennzahl beinhaltet keine Auszubildenden, Aushilfen, Student:innen, Praktikant:innen, geringfügig Beschäftigten, für die Jahre 2019 und 2018 wurden die Werte entsprechend angepasst. Der Anstieg im Jahr 2020 ergibt sich aus der Coronapandemie.

### Gesundheit und Arbeitssicherheit

		2020		2019		2018	
Gemeldete Arbeitsunfälle	Anzahl	50		37		47	
Gemeldete Arbeitsunfälle Geschäftspartner:innen	Anzahl	2		0		-	
Arbeitsausfalltage aufgrund von Arbeitsunfällen <sup>22</sup>	Anzahl	385		578		139	
Arbeitsbedingte Todesfälle, Gesamtbelegschaft	Anzahl	0		0		0	
Arbeitsbedingte Todesfälle, Geschäftspartner:innen	Anzahl	0		-		-	
Arbeitsunfallquote (Arbeitsunfälle im Verhältnis zur Gesamtarbeitszeit aller Mitarbeiter:innen)	%	0,01		0,01		0,02	
Mitarbeiter:innen, die die <i>machfit</i> -Plattform genutzt haben <sup>23</sup>	Anzahl	743		414		336	
Anteil der Mitarbeiter:innen, die die <i>machfit</i> -Plattform genutzt haben <sup>23</sup>	%	66,9		38,3		32,7	
Anteil der Arbeitsplätze, die hinsichtlich Gesundheit und Arbeitssicherheit überprüft wurden	%	95,0		95,0		95,0	
Grad der Abdeckung der Gesamtbelegschaft über Arbeitssicherheitsausschüsse	%	100,0		100,0		100,0	
Krankenquote gesamt <sup>24</sup>	%	6,0		5,6		6,1 <sup>25</sup>	

22 Kumulierte Anzahl der Ausfalltage, an denen Mitarbeiter:innen nicht in der Lage sind, ihrer gewöhnlichen Tätigkeit aufgrund eines Arbeitsunfalls nachzugehen.

23 Zahlen exkl. FACILITA, SYNIVIA-Gruppe

24 Verlorene Tage gemäß der Berechnung der tatsächlichen Abwesenheit (ausgedrückt als Prozentsatz) im Verhältnis zu den insgesamt für die Mitarbeiter:innen im selben Zeitraum vorgesehenen Arbeitstagen.

25 Wert 2018 korrigiert aufgrund neuer Datenbasis.

## Segment Pflege und Betreutes Wohnen

### Wesentliche Kennzahlen für Mitarbeiter:innen<sup>26</sup>

		2020	
Gesamtzahl der Angestellten	Anzahl	4.093 (Ø 4.091)	
davon unbefristet	Anzahl	730 ♂	2.766 ♀
	%	85,4	
davon befristet	Anzahl	151 ♂	446 ♀
	%	14,6	
davon Vollzeit	Anzahl	568 ♂	1455 ♀
	%	49,4	
davon Teilzeit	Anzahl	308 ♂	1.762 ♀
	%	50,6	
Angestellte, die von Tarifverhandlungen erfasst werden	%	49,9	
Gesamtzahl neuer Angestellter <sup>27</sup>	Anzahl	992	
	%	24,2	
Angestelltenfluktuation gesamt <sup>28</sup>	Anzahl	819	
	%	20,0	
davon arbeitnehmerveranlasste Kündigungen	Anzahl	362	
	%	8,8	
Betriebszugehörigkeit			
bis 1 Jahr	%	21,8	
1 bis 5 Jahre	%	35,2	
6 bis 15 Jahre	%	26,5	
16 bis 25 Jahre	%	10,1	
über 25 Jahre	%	6,4	
Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	7,7	
Krankenquote gesamt <sup>29</sup>	%	6,1	

26 Ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17), der Durchschnitt errechnet sich aus den letzten 12 Monaten.

27 Berücksichtigt wurden alle Eintritte vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres.

28 Die Angaben umfassen unbefristete und temporär beschäftigte Mitarbeiter:innen (Kopfzahl) mit Austrittsdatum 1. Januar bis 31. Dezember.

29 Verlorene Tage gemäß der Berechnung der tatsächlichen Abwesenheit (ausgedrückt als Prozentsatz) im Verhältnis zu den insgesamt für die Mitarbeiter:innen im selben Zeitraum vorgesehenen Arbeitstagen.

### Vielfalt<sup>30</sup>

		2020	
Belegschaft nach Geschlecht	%	21,5 ♂	78,5 ♀
Führungsebene nach Geschlecht			
Obere Führungsebene, gesamt	Anzahl	19 ♂	16 ♀
	%	54,3 ♂	45,7 ♀
Mittlere Führungsebene, gesamt	Anzahl	37 ♂	92 ♀
	%	28,7 ♂	71,3 ♀
Anteil Frauen in Führungspositionen	%		65,9
Belegschaft nach Altersgruppe			
bis 35 Jahre	Anzahl	1.026	
	%	25,1	
36-45 Jahre	Anzahl	953	
	%	23,3	
46-55 Jahre	Anzahl	1.074	
	%	26,2	
über 55 Jahre	Anzahl	1.040	
	%	25,4	
Altersdurchschnitt der Belegschaft	Jahre	45	
Gesamtmitarbeiter:innen Nachkriegsgeneration (1946-1955)	Anzahl	104	
	%	2,5	
Gesamtmitarbeiter:innen Babyboomer (1956-1964)	Anzahl	928	
	%	22,7	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation X (1965-1979)	Anzahl	1.509	
	%	36,9	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Y (1980-1993)	Anzahl	1.161	
	%	28,4	
Gesamtmitarbeiter:innen Generation Z (1994-heute)	Anzahl	391	
	%	9,6	
Schwerbehindertenquote	%	5,5	

<sup>30</sup> Ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17)

### Ausbildung

		2020	
Auszubildende	Anzahl	231	
davon im Berichtsjahr eingestellt	Anzahl	81	
Ausbildungsquote	%	5,5	
Auszubildende, die nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung ein Übernahmeangebot erhalten haben	Anzahl	42	
	%	95,2	
Auszubildende, die nach Abschluss im Unternehmen verblieben sind	Anzahl	36	
	%	85,7	

### Beruf und Familie<sup>31</sup>

		2020	
Gesamtzahl der Angestellten mit Anspruch auf Elternzeit nach Geschlecht	Anzahl	881 ♂	3.212 ♀
Gesamtzahl der Angestellten, die Elternzeit in Anspruch genommen haben, nach Geschlecht <sup>32</sup>	Anzahl	16 ♂	153 ♀
	%	1,8 ♂	4,8 ♀

<sup>31</sup> Ohne Auszubildende und Praktikant:innen (113/17)

<sup>32</sup> Berücksichtigt wurden alle Mitarbeiter:innen, die sich vom 1. Januar bis 31. Dezember des jeweiligen Geschäftsjahres ganz oder teilweise in Elternzeit befanden.

## Umwelt und Klima

### Vorbemerkung Kennzahlentabellen Umwelt

Zur Steuerung der wesentlichen Umweltthemen messen wir anhand spezifischer Kennzahlen nachhaltigkeitsrelevante Auswirkungen und Leistungen. Diese sind in den nachfolgenden Tabellen für die Verwaltungstätigkeiten und -standorte sowie für den Bestand an Wohn- und Gewerbeeinheiten (ohne Pflege und Betreutes Wohnen) abgebildet. Sofern nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die Kennzahlen auf das jeweilige Geschäftsjahr und den gesamten Konzern (d.h. alle voll konsolidierten Unternehmen gemäß dem jeweiligen Konzernjahresabschluss ohne SYNVIA-Gruppe und ISARIA München Projektentwicklungs GmbH). Gegenüber dem Vorjahresbericht wurden für das aktuelle Berichtsjahr wesentliche Umweltkennzahlen der KATHARINENHOF® Gruppe und PFLEGEN & WOHNEN HAMBURG Gruppe integriert. Die Datenbasis dazu wird sukzessive ausgeweitet.

Eine Ausnahme von der Bilanzierungsregel bildet die Berücksichtigung der G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH, Magdeburg, einem Joint Venture, an dem die Deutsche Wohnen 49% der Anteile hält. Die Belieferung des zentral wärmeversorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie durch die G+D wird in den Verbräuchen der Energiebilanz ausgewiesen und ist in allen abgeleiteten Kennzahlen berücksichtigt. Die eingespeiste, verkaufte Energie (BHKWs und Energieproduktion der von der G+D gekauften Stadtwerke Thale GmbH) wird nicht in der Energie- und Klimabilanz der Deutsche Wohnen ausgewiesen.

### Umweltdaten Verwaltung

#### Energieverbrauch der Strom- und Wärmeversorgung<sup>33</sup>

In MWh	2020	2019	2018
Heizenergie			
Erdgas	1.087	1.205	1.195
Pellets	5,7	5,8	5,8
Fernwärme	5.635	5.563	3.602
Strom	1.349	1.378	1.296
<b>Gesamt</b>	<b>8.077</b>	<b>8.152</b>	<b>6.099</b>

GRI 302-1  
CRE 1

<sup>33</sup> Die Werte bilden den witterungsbereinigten Strom- und Wärmeverbrauch der Verwaltung ab, die insgesamt 117 Büros umfasst. Der Anstieg des Verbrauchs, vor allem im Bereich der Fernwärme, ergibt sich daraus, dass einzelne Standorte, die bereits zeitweise im Jahr 2019 genutzt wurden, 2020 ganzjährig genutzt wurden. Die Werte für das Jahr 2020 wurden für den Stromverbrauch auf Basis der Abrechnung und für den Heizenergieverbrauch basierend auf den Prognosewerten des Vorjahres ermittelt.

#### Energie- und Emissionsintensität

		2020	2019	2018
Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>34</sup>	MWh/m <sup>2</sup>	0,251	0,253	0,188
Energieintensität je Mitarbeiter:in <sup>35</sup>				
Wärmeverbrauch je Mitarbeiter:in <sup>35</sup>	MWh/MA	6,36	6,41	5,03
Stromverbrauch je Mitarbeiter:in <sup>35</sup>	MWh/MA	1,28	1,30	1,36
Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Nutzfläche <sup>36</sup>	t CO <sub>2</sub> e	0,071	0,079	0,044

GRI 302-3  
GRI 305-5

<sup>34</sup> Die Intensitätsangaben beziehen sich 2018 auf 32.439 m<sup>2</sup>, 2019 und 2020 auf 32.221 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

<sup>35</sup> Der durchschnittliche Strom- und Wärmebedarf je Mitarbeiter:in bezieht sich 2018 auf 955 Mitarbeiter:innen, 2019 auf 1.056 Mitarbeiter:innen und im Berichtsjahr auf 1.057 Mitarbeiter:innen. Es wurden die Mitarbeiter:innen berücksichtigt, die aktiv an den Standorten beschäftigt sind, wodurch die Zahlen von der Zahl der Gesamtbelegschaft der Deutsche Wohnen abweichen.

<sup>36</sup> Die Emissionsintensität wird ab 2019 auf Basis der Scope-1-, Scope-2- und Scope-3 (Kat. 3)-Emissionen der Verwaltung berechnet (siehe Deutsche Wohnen-Klimabilanz auf S. 128).

#### Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung<sup>37</sup>

In kg	2020	2019	2018
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )	773	766	503
Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> )	2.469	2.461	1.671
Feinstaub (PM)	121	118	80
<b>Gesamt</b>	<b>3.363</b>	<b>3.346</b>	<b>2.254</b>

GRI 305-7

37 Die Luftschadstoffemissionen wurden mit den Faktoren von GEMIS 5.0 berechnet. Die Werte zeigen die direkten und indirekten Luftschadstoffemissionen aus der Strom- und Wärmeversorgung.

#### Flotte und Verkehr

	2020	2019	2018
Anzahl konventioneller Fahrzeuge	173	178	169
Zurückgelegte Kilometer	936.012	-	-
Anzahl E-Fahrzeuge und Hybridfahrzeuge	38	33	32
Zurückgelegte Kilometer	230.850	-	-
Anzahl E-Bikes	28	23	22
Zurückgelegte Kilometer	57.471	-	-
Anzahl Fahrräder	89	107	70

#### Kraftstoffverbrauch der Flotte<sup>38</sup>

		2020	2019	2018
Benzin	MWh	578	623	618
Diesel	MWh	94	151	187
Erdgas	MWh	0	0	3
Gemittelte CO <sub>2</sub> -Emissionen laut Herstellerangaben	g/km	114	114	117

GRI 302-1

38 Die Umrechnung des Verbrauchs in Litern erfolgte über den Heizwert der Kraftstoffe. Dafür wurden folgende Durchschnittswerte für Super-Benzin (8,4 kWh/l) und Diesel (9,8 kWh/l) zugrunde gelegt. Die Realverbräuche werden in der Klimabilanz bei den Scope-1-Emissionen berücksichtigt.

#### Eingesetzte Materialien nach Gewicht

In t	2020	2019	2018
Druck- und Kopierpapier	25,3	36,1	45,5
Fußbodenbelag (Teppich)	9,1	3,4	-
Fenster	19,4	20,1	-
Mieterpost	14,5	25,4	-
Wandfarbe	3,1	-	-

GRI 301-1

## Umweltdaten Portfolio

## Sanierung

		2020 <sup>42</sup>	2019	2018
Sanierte Wohneinheiten <sup>39</sup>	Anzahl	13.488	14.794	2.356
davon energetische Sanierung <sup>40</sup>	Anzahl	2.863	3.109	2.356
Jährliche energetische Sanierungsquote <sup>40</sup>	%	1,8	1,9	1,4
davon komplexe energetische Sanierung <sup>40</sup>	%	0,8	1,9	1,4
Senkung des Energiebedarfs <sup>40</sup>	MWh	5.523	13.260	4.248
Senkung von Klimaemissionen <sup>40</sup>	t CO <sub>2</sub> e	775	1.943	1.268
Investitionen in die Instandhaltung und Sanierung	EUR Mio.	365,4	469,1	416,4
davon Investitionen in die Instandhaltung	EUR Mio.	105,0	102,4	102,9
davon Investitionen in die Sanierung	EUR Mio.	260,4	366,7	313,5
davon energetische Sanierung	EUR Mio.	34,2	41,2	17,0
davon komplexe energetische Sanierung <sup>41</sup>	EUR Mio.	19,2	30,4	17,0

39 Ab 2019 inklusive Mieterwechseln und ohne Flächenprogramme.

40 Ohne Flächenprogramme, die Werte für 2019 und 2018 wurden entsprechend angepasst; Senkung des Endenergiebedarfs durch Sanierung im Vergleich zum Vorjahr auf Basis der Energieausweisdaten. Das Einsparpotenzial an Klimaemissionen wurde nach den Emissionsfaktoren des IWU (Institut Wohnen und Umwelt) – GEMIS 5.0 berechnet.

41 Unter komplexer energetischer Sanierung versteht man die Kombination von Einzelmaßnahmen, wie Fassadensanierung, Fenstererneuerung, Dämmung der oberen Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke und weitere Gebäudemaßnahmen.

42 Im Vergleich zum Vorjahr ist die Höhe der Investitionen gesunken. Dies ist zum einen auf die geringe Mieterfluktuation zurückzuführen und zum anderen besteht in Anbetracht der regulatorischen Unsicherheiten Zurückhaltung in Bezug auf den Beginn neuer komplexer Sanierungsprojekte sowie zeitliche Verzögerungen aufgrund der Coronapandemie.

GRI 302-4  
GRI 302-5  
GRI 305-5

Wesentlicher Materialeinsatz für Neubau- und Sanierungsprojekte nach Gewicht oder Volumen<sup>43</sup>

		2020	2019	2018
Grundbaustoffe				
Baustahl	t	1.303	-	-
Beton	m <sup>3</sup>	9.057	-	-
Estrich	t	1.403	1.070	709
Holz (z. B. Bauholz, Holzfaser, Tragwerke aus Holz)	m <sup>3</sup>	4.013	255	625
Poroton	m <sup>3</sup>	1.102	-	-
Fassade/Dämmung				
Fenster (Aluminium)	m <sup>2</sup>	301	-	-
Fenster (Holz/Aluminium)	m <sup>2</sup>	1.632	-	-
Fenster (Holz)	m <sup>2</sup>	7.533	-	-
Fenster (Kunststoff)	m <sup>2</sup>	9.021	-	-
Fensterbänke (Aluminium)	m	4.652	-	-
Fensterbänke (Zinkblech)	m	8.406	-	-
Mineralischer Fassadenputz/Oberputz	m <sup>2</sup>	41.699	-	-
Mineralwolle	m <sup>3</sup>	9.531	17.755	17.200
Styropor und Perimeterdämmung <sup>44</sup>	m <sup>3</sup>	955	1.129	1.900
Zellulose Einblasdämmung	m <sup>3</sup>	1.193	2.921	1.400
Dach				
Dachabdichtungsbahnen (Bitumen)	m <sup>2</sup>	19.796	-	-
Dachabdichtungsbahnen (Kunststoff)	m <sup>2</sup>	13.502	-	-
Dachsteine (Beton)	m <sup>2</sup>	11.453	-	-
Dachsteine (Ton)	m <sup>2</sup>	8.015	-	-
Regenrinnen und Fallrohre (Zinkblech)	m	11.820	-	-
Dacheindeckung/Verkleidung (Zinkblech)	m	4.513	-	-

43 Je nach Anzahl und Umfang der durchgeführten Sanierungsprojekte fällt die Menge der eingesetzten Materialien unterschiedlich hoch aus. Der Anteil der eingesetzten Materialien verteilt sich zu 75% auf Sanierungen und 25% auf Neubau.

44 Styropor wurde vorwiegend für Perimeterdämmung (im Erdreich) als auch für Dachdämmung genutzt. Fassadendämmung erfolgte ausschließlich mit Mineralwolle.

GRI 301-1

		2020	2019	2018
<b>Ausbau</b>				
Bodenbelag (Holz)	m <sup>2</sup>	18.692	-	-
Bodenbelag (Fliesen)	m <sup>2</sup>	4.918	-	-
Bodenbelag (Linoleum)	m <sup>2</sup>	8.494	-	-
Wandfliesen	m <sup>2</sup>	17.003	-	-
Trockenbauplatten/Trockenputz (nicht auf Ständerwerk)	m <sup>2</sup>	8.856	-	-
Trockenbauwände	m <sup>2</sup>	31.576	-	-

**Wesentlicher Materialeinsatz für Mieterwechsel<sup>45</sup>**

		2020	2019	2018
<b>Badmodernisierungen</b>				
Waschtische	Anzahl	2.227	1.796	-
Armaturen	Anzahl	4.454	3.592	-
WC-Anlagen	Anzahl	2.227	1.796	-
Badewannen	Anzahl	2.227	1.796	-
Fliesen	m <sup>2</sup>	42.967	29.657	-
Erneuerung von Gasetagenheizungen	Anzahl	126	75	-
Fußböden	m <sup>2</sup>	33.363	54.310	-

<sup>45</sup> Je nach Anzahl und Umfang der durchgeführten Mieterwechsel fällt die Menge der eingesetzten Materialien unterschiedlich hoch aus.

**Energieverbrauch Bestand**

In MWh	Absolut <sup>46</sup>		Like-for-like <sup>47</sup>	
	2020	2019	2020	2019
<b>Direkter Energieverbrauch</b>				
Erdgas	469.071	494.901	400.763	406.388
Heizöl	12.482	13.078	10.329	10.778
<b>Indirekter Energieverbrauch</b>				
Fernwärme	671.300	702.867	635.615	632.960
Nahwärme <sup>48</sup>	368.344	375.737	358.331	357.503
regenerative Fern- und Nahwärme	76.752	78.959	75.578	75.338
regenerativer Anteil (in %)	7,4	7,3	7,6	7,6
Strom für Wärmeversorgung	1.381	3.274	1.322	1.322
Strom für Allgemeinflächen	33.672	39.171	30.958	33.383
davon regenerativ	29.318	34.862	28.487	30.718
regenerativer Anteil (in %)	87,1	89,0	92,0	92,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.543.768</b>	<b>1.615.950</b>	<b>1.426.989</b>	<b>1.431.556</b>
davon regenerativ	106.070	113.820	104.065	106.056
regenerativer Anteil (in %)	6,9	7,0	7,3	7,4

<sup>46</sup> Die Werte bilden den Energieverbrauch des gesamten Bestands der Deutsche Wohnen ab (siehe Angaben auf S. 113). Als Bezugsflächen wurden folgende Mietflächen verwendet: 2020 – 9.779.635 m<sup>2</sup>, 2019 – 10.115.939 m<sup>2</sup>. Die Unterteilung in direkten und indirekten Energieverbrauch wurde im Vergleich zu den Vorjahren geschärft. Der gesamte Heizenergieverbrauch wurde anhand von Energieausweisen der jeweiligen Gebäude mit dem Bezug auf die Gebäudenutzfläche (Mietfläche \* Faktor 1,2) ermittelt. Die Verbrauchskennzahlen stammen zu 53% aus Verbrauchsausweisen, zu 33% aus Bedarfsausweisen und zu 14% aus Bewertungen nach Baualtersklassen unter Berücksichtigung der Energieträger. Bei der Kategorie „Strom für Wärmeversorgung“ handelt es sich um den Stromverbrauch der Mieteinheiten mit Elektroheizung, wie z. B. einer Nachtspeicherheizung. Die Stromversorgung der Allgemeinflächen ist für rund 90% unseres Vermietungsbestands über einen Grünstrom-Rahmenvertrag abgedeckt. Der Stromverbrauch wird über die Abrechnung des Energieversorgers erfasst und nur der restliche, nicht regenerative Anteil anhand eines Durchschnittswerts je Mietfläche errechnet.

<sup>47</sup> Der Like-for-like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-like-Bezugsrahmen für die Wärme- und Alltagsstromversorgung umfasst 9.032.629 m<sup>2</sup> Mietfläche und 145.895 Mieteinheiten.

<sup>48</sup> Mit Nahwärme werden Gebäude durch gewerbliche Anbieter versorgt, die Anlagen vor Ort betreiben. Der regenerative Anteil bezieht sich auf die Heizenergie, die mit Pellets und Biogas erzeugt wurde, sowie auf den ausgewiesenen Anteil regenerativer Energie an der Fernwärmebereitstellung der jeweiligen Versorger (veröffentlichte Zertifikate). Dieser regenerative Anteil wird aktuell nicht von allen Versorgern ausgewiesen. Es wird angestrebt, diese Angaben durch Abfragen zu vervollständigen.

GRI 302-1  
GRI 302-2



#### Energieintensität Bestand<sup>49</sup>

In MWh	Absolut		Like-for-like	
	2020	2019	2020	2019
Energieverbrauch je m <sup>2</sup> Mietfläche	0,158	0,160	0,158	0,158
Energieverbrauch je Mieteinheit	9,8	9,9	9,8	9,8

49 Die Energieintensitäten je m<sup>2</sup> Mietfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands bzw. Like-for-like-Rahmens. Aufgrund des neuen Bezugsrahmens auf die Mietfläche und Ableitung des gesamten Energieverbrauchs aus den Energieausweisen sind die Werte für 2019 nicht mit denen des Vorjahresberichts vergleichbar. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

#### Luftschadstoffemissionen des Bestands<sup>50</sup>

In t	Absolut		Like-for-like	
	2020	2019	2020	2019
Schwefeldioxid (SO <sub>2</sub> )	107	113	100	101
Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> )	426	444	397	397
Feinstaub (PM)	20	21	18	18
<b>Gesamt</b>	<b>552</b>	<b>578</b>	<b>516</b>	<b>516</b>

50 Die Emissionen aus Verbrennung von Erdgas, Heizöl und Pellets sowie der Fernwärmeversorgung wurden mit den Faktoren von GEMIS 5.0 berechnet. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

GRI 305-7

#### Wasserverbrauch und Wasserintensität Bestand<sup>51</sup>

In m <sup>3</sup>	Absolut		Like-for-like <sup>52</sup>	
	2020	2019	2020	2019
Wasserverbrauch	8.583.640	8.015.539	8.511.117	7.919.982
Wasserverbrauch je m <sup>2</sup>	1,30	1,21	1,29	1,21

51 Die Daten beziehen sich auf einen Großteil der Verbräuche in unserem Berliner Bestand, die für das Jahr 2020 rund 69% unseres Gesamtportfolios entsprechen. Die Daten stammen von unseren Hauptwasserzählern. Diese erfassen sowohl die individuellen Mieterverbräuche, die den Großteil des Gesamtverbrauchs ausmachen, als auch den allgemeinen Wasserverbrauch in den Gemeinschaftsflächen sowie Sprengwasser. In einem Teil des Bestands sind keine Unterzähler für die einzelnen Teilflächen verbaut. Daher ist es gegenwärtig nicht möglich, separierte Daten etwa zum Wasserverbrauch der Gemeinschaftsflächen, die nur einen sehr geringen Teil – weniger als 1% – der Gesamtfläche ausmachen, zu erheben.

52 Der Like-for-like-Vergleich bezieht sich auf einen Ausschnitt des absoluten Bezugsrahmens, der sich im zweijährigen Zeitraum durchgängig im Bestand der Deutsche Wohnen befand. Der Like-for-like-Bezugsrahmen umfasst 6.605.623 m<sup>2</sup> und 109.854 Einheiten.

#### Nachweispflichtige Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten

In t		2020	2019	2018
Entsorgungsverfahren	Abfallkategorie			
Thermische Verwertung	Holz- und Holzwerkstoffe, Polystyrol-Dämmstoffe und Stoffe auf Teerbasis <sup>53</sup>	987	520	1.028
Aufbereitung (wenn möglich), sonst Deponierung	Schadstoffbelastete Böden <sup>54</sup>	15.846	5.215	2.533
Deponierung	Asbesthaltige, „alte“ KMF und belasteter Bauschutt <sup>55</sup>	2.082	1.488	1.099
Deponierung (unter Tage)	Asbesthaltige Stoffe, Stoffe auf Teerbasis und Polyurethan-Dämm- und -Füllstoffe <sup>56</sup>	47	261	359

53 Holz- und Holzwerkstoffe mit Holzschutzimprägnierungen oder schwermetallhaltigen Beschichtungen; Dämmstoffe aus Polystyrol, die das Flammschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten; Kleb- und Isolierstoffe, die Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) enthalten.

54 Bodenbeläge, Bekleidungen und Formteile mit fest gebundenen Asbestfaseranteilen.

55 Dämm- und Isolierstoffe aus künstlich hergestellten Mineralfasern; Spritzasbestprodukte und Asbestpappen oder -schnüre, die schwach gebundene Fasern enthalten.

56 Teerbasierte Abdichtungen, die Asbestfasern enthalten; Dämm- und Füllstoffe aus Polyurethanhartschaum, die das Treibmittel Fluorchlorkohlenwasserstoff (FCKW) enthalten.

#### Abfall der Mieter nach Entsorgungsverfahren und Art <sup>57</sup>

In Mio. Liter		2020	2019	2018
Entsorgungsverfahren	Art			
Recycling	Papier, Pappe, Kartonagen	228	207	185
	Glas	15	21	17
Kompostierung	Biomüll	61	59	48
Rückgewinnung, einschließlich Energierückgewinnung	Hausmüll	686	608	554
	Wertstofftonne	177	145	127
<b>Gesamt</b>		<b>1.167</b>	<b>1.040</b>	<b>931</b>
Durchschnittlicher Abfall je Wohneinheit (in Liter)		7.508	7.171	6.623

<sup>57</sup> Der Anstieg der mieterbezogenen Abfälle im Jahr 2020 resultiert im Wesentlichen aus den Abfallmengen weiterer Bestände, die in den Vorjahren noch nicht erfasst wurden.

#### Vorbemerkung zur Klimabilanz

Die Klimabilanz bildet die wesentlichen Treibhausgasemissionen der Verwaltung, des Bestands (Wohn- und Gewerbeeinheiten) und der Pflegeimmobilien der Deutsche Wohnen ab und wurde nach den Anforderungen des GHG Protocol Corporate Standards definiert und berechnet.

Um die Besonderheiten der Branche zu berücksichtigen, wurde die Bilanz mithilfe der GdW Arbeitshilfe 85 (CO<sub>2</sub>-Monitoring) weiterentwickelt und die Berechnungsfaktoren entsprechend den Empfehlungen angepasst. Zudem wurde im Vergleich zur Bilanz im Vorjahresbericht die Datenbasis geschärft und ausgeweitet. Entsprechend erklären sich Abweichungen. Die Änderungen zahlen auf die Genauigkeit, eine klarere Abgrenzung und einen effizienten Erhebungsprozess ein.

Aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit und Aussagekraft werden neben den absoluten Treibhausgasemissionen für den Bestand auch die Like-for-like-Werte berichtet, die sich auf einen über zwei Jahre gleichbleibenden Ausschnitt des Portfolios beziehen (siehe Fußnote der Tabelle Energieverbrauch S. 124). Die Klimaemissionsintensität Bestand ist die daraus abgeleitete, wesentliche Steuerungsgröße.

**Scope 1:** bildet die direkten Emissionen aus stationärer (Heizung) und der mobilen Verbrennung (Fahrzeugflotte) ab. Berechnungsgrundlage bilden die jeweiligen Energieverbräuche (S. 121, 124) sowie der Kraftstoffverbrauch der Flotte (S. 122).

**Scope 2:** bildet die indirekten Emissionen ab, die bei der (Allgemein-)Strom-, Nah- und Fernwärmeerzeugung entstehen. Berechnungsgrundlage bilden die jeweiligen Energieverbräuche (S. 121, 124). Die marktbasierenden Emissionen wurden, soweit vorliegend, anhand der Emissionsfaktoren der jeweiligen Energielieferanten ermittelt. Die standortbasierten Emissionen wurden nach dem jahresspezifischen Emissionsfaktor für den deutschen Strommix des Umweltbundesamts und nach Standardfaktoren der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

**Scope 3:** bildet die indirekten vor- und nachgelagerten Emissionen in den als wesentlich identifizierten Kategorien für die Deutsche Wohnen ab:

(Kat. 1): Die Datenbasis beschränkt sich in der Verwaltung auf den Papiereinsatz, da für weitere Materialien keine geeigneten Emissionsfaktoren für das Berichtsjahr vorliegen (siehe Seite 122). Für den Bestand wurde der wesentliche Materialeinsatz für Sanierungs- und Neubauprojekte sowie Mieterwechsel bilanziert (siehe S. 123–124). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte Umrechnungs- und Emissionsfaktoren aus der LCA-Datenbank ProBas und aus Produktdatenblättern der Hersteller von Baustoffen angewandt.

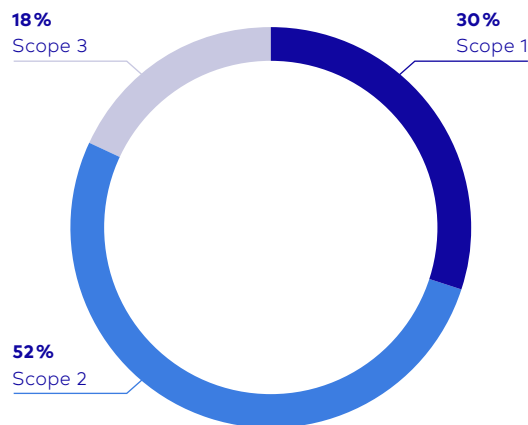
(Kat. 3): Basierend auf den nach Wärmeenergiebedarf/-verbrauch ermittelten THG-Emissionen, die bei der Herstellung und beim Transport von Brennstoffen entstehen, wurden die Werte nach den Emissionsfaktoren der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

(Kat. 5): Die Datenbasis umfasst die nachweispflichtigen Abfälle im Rahmen von Instandhaltungs-, Sanierungs- und Neubauprojekten (siehe Seite 125). Zur Berechnung der Klimaemissionen wurden standardisierte, nicht materialspezifische Emissionsfaktoren von DEFRA (2020) angewandt.

(Kat. 6): Geschäftsreisen erfolgen mit Firmenfahrzeugen (Flottenverbrauch bilanziert in Scope 1), mit den privaten Fahrzeugen der Mitarbeiter:innen, mit der Bahn und dem Flugzeug. Mittels der Kilometerpauschale wurden Näherungswerte mithilfe von standardisierten Emissionsfaktoren errechnet (Umweltbundesamt, Bezugsjahr 2018). Die Flugreisen wurden mit dem Flug-Emissionsrechner von myclimate erfasst, mit dem Durchschnittswerte der direkten und indirekten Klimaemissionen pro Passagier für eine bestimmte Flugstrecke nach Reisekategorie (Economy/Business) berechnet werden. Die Quantifizierung basiert auf den neuesten internationalen Statistiken über Passagier- und Frachtgut sowie Auslastung und Flugzeugtypen (Berechnungsgrundlagen Stand: 31.03.2021: <https://www.myclimate.org/de/informieren/ueber-uns/berechnungsgrundlagen/>). Bedingt durch die Coronapandemie ist es zu einer Reduzierung der Emissionen gekommen.

(Kat. 7): Die Daten zum Pendelverkehr der Mitarbeiter:innen zwischen Wohnort und Arbeitsplatz wurden für das Berichtsjahr auf Basis einer freiwilligen Mitarbeiterumfrage aus dem Jahr 2019 erhoben. Basierend auf der Anzahl der Nettoarbeitstage im Berichtsjahr (pandemiebedingte Homeoffice-Tage bereits berücksichtigt) und in Abhängigkeit vom jeweiligen Transportmittel (privater Pkw, ÖPNV, zu Fuß, mit dem Fahrrad) wurden die Emissionen ermittelt und auf die aktive Belegschaft hochgerechnet.

### Klimarelevante Emissionen der Deutsche Wohnen



**Unsere Klimabilanz  
2020 auf einen Blick**  
Verantwortung für  
Umwelt & Klima  
→ Seite 85

**Deutsche Wohnen Klimabilanz**

In t CO <sub>2</sub> e	Verwaltung		Segment Pflege	Bestand (absolut)		Bestand (Like-for-like)	
	2020	2019	2020	2020	2019	2020	2019
Scope 1:							
Direkte Emissionen	<b>392</b>	<b>448</b>	<b>4.997</b>	<b>98.418</b>	<b>103.727</b>	<b>84.045</b>	<b>85.178</b>
Emissionen aus stationärer Verbrennung	<b>219</b>	<b>243</b>	<b>4.937</b>	<b>98.418</b>	<b>103.727</b>	<b>84.045</b>	<b>85.178</b>
Erdgas (fossil)	219	243	4.937	95.090	100.248	81.289	82.311
Heizöl (fossil)	0	0	0	3.328	3.479	2.755	2.867
Emissionen aus mobiler Verbrennung (Flotte)	<b>173</b>	<b>205</b>	<b>60</b>	-	-	-	-
Scope 2:							
Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (marktbasierend)	<b>672</b>	<b>656</b>	<b>3.769</b>	<b>176.643</b>	<b>187.364</b>	<b>167.541</b>	<b>167.148</b>
(Allgemein-)Strom	0	0	1.688	1.746	1.728	991	1.068
Fernwärme	672	656	652	98.740	107.315	92.478	91.932
Nahwärme	0	0	1.429	75.603	77.008	73.542	73.617
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	-	-	-	554	1.313	530	530
Indirekte Emissionen aus zugekaufter Energie (standortbasiert)	<b>1.618</b>	<b>1.599</b>	<b>9.034</b>	<b>246.296</b>	<b>256.303</b>	<b>234.796</b>	<b>235.224</b>
(Allgemein-)Strom	649	642	6.693	13.503	13.980	12.414	13.387
Fernwärme	969	957	912	156.637	164.002	148.310	147.691
Nahwärme	0	0	1.429	75.603	77.008	73.542	73.617
Mieterstrom zur Wärmeversorgung	-	-	-	554	1.313	530	530
Scope 3:							
Indirekte Emissionen entlang der Wertschöpfungskette	<b>1.194</b>	<b>1.454</b>	<b>1.555</b>	<b>61.407</b>	<b>54.370</b>	<b>42.396</b>	<b>42.500</b>
(Kat. 1) Emissionen aus eingekauften Gütern und Dienstleistungen sowie Kapitalgütern	54	83	-	14.761	4.784	-	-
Sanierung	-	-	-	4.969	2.867	-	-
Neubau	-	-	-	7.820	-	-	-
Mieterwechsel	-	-	-	1.971	1.917	-	-
(Kat. 3) Vorgelagerte Emissionen der Energieversorgung	156	162	1.555	46.555	49.524	42.396	42.500
(Kat. 5) Emissionen aus Abfall aus Geschäftstätigkeiten	-	-	-	92	62	-	-
(Kat. 6) Emissionen aus Geschäftsreisen der Mitarbeiter:innen	97	257	-	-	-	-	-
(Kat. 7) Emissionen aus Pendelverkehr der Mitarbeiter:innen	887	952	-	-	-	-	-

GRI 305-1  
GRI 305-2  
GRI 305-3  
GRI 305-5

**Strategischer KPI: Klimaemissionsintensität Bestand<sup>58</sup>**

In t CO <sub>2</sub> e	Absolut		Like-for-like	
	2020	2019	2020	2019
Klimaemissionen je m <sup>2</sup> Mietfläche	0,033	0,034	0,033	0,033
Klimaemissionen je Einheit	2,0	2,1	2,0	2,0

GRI 305-4  
CRE 3

<sup>58</sup> Die Klimaemissionsintensitäten je m<sup>2</sup> Mietfläche und Einheit basieren auf den Energieverbrauchswerten des gesamten Bestands bzw. Like-for-like-Rahmens. Dabei wurden die Summe aller Emissionen aus Scope 1 und Scope 3 (Kat. 3) sowie die marktbasiereten Emissionen aus Scope 2 zur Weiterberechnung zugrunde gelegt. Aufgrund des neuen Bezugsrahmens auf die Mietfläche und Ableitung des gesamten Energieverbrauchs aus den Energieausweisen sind die Werte für 2019 nicht mit denen des Vorjahresberichts vergleichbar. Für die Bezugsgrößen der absoluten und Like-for-like-Werte siehe die Erläuterung in den Fußnoten in der Tabelle Energieverbrauch Bestand.

## Gesellschaft

**Quartiere**

		2020	2019	2018
Quartiersmanagement				
Anteil der Neuvermietungen an WBS-Berechtigte	%	30	25	-
Anteil Kleingewerbe an Gewerbeeinheiten	%	60	60	60
Anteil Gewerbeflächen für soziale/gemeinnützige Zwecke	%	11	10	10
Unterstützung gemeinnütziger Initiativen, Spenden und Sponsoring	EUR Mio.	1,9	1,9	2,2
Denkmalschutz				
Investitionen für die Sanierung denkmalgeschützter Anlagen	EUR Mio.	3,2	11,4	29,0

GRI 413-1

## GRI-INHALTSINDEX

GRI 102-55

GRI 102-54

Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option Kern erstellt. Zusätzlich wurden ausgewählte Indikatoren um sektorspezifische Disclosures für die Bau- und Immobilienbranche, Construction and Real Estate Sector Disclosures (CRESO), ergänzt.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
GRI 101: Grundlagen 2016				
<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>				
<b>Organisationsprofil</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-1	Name der Organisation	> Unternehmensporträt	S. 4
	102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	> Unternehmensporträt	S. 4
	102-3	Hauptsitz der Organisation	> Unternehmensporträt	S. 4
	102-4	Betriebsstätten	> Unternehmensporträt	S. 4
	102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	> Unternehmensporträt	S. 5
	102-6	Belieferte Märkte	> Unternehmensporträt	S. 4
	102-7	Größe der Organisation	> Unternehmensporträt > Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Kund:innen und Immobilien > Geschäftsbericht 2020, S. 142–145	S. 4 S. 112 S. 113
	102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Dynamische Mitarbeiter:innenentwicklung > Kennzahlen – Unternehmensführung > Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 64 S. 112 S. 115
	102-9	Lieferkette	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten > Kennzahlen – Kund:innen und Immobilien	S. 60 S. 113
	102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	> Unternehmensporträt	S. 5
	102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Risikomanagement zur frühzeitigen Erkennung von drohendem Schaden	S. 29 S. 33
	102-12	Externe Initiativen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Klimaschutz als gesamtgesellschaftliche Aufgabe	S. 89
	102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	> Mitgliedschaften	S. 147
<b>Strategie</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	> Vorwort	S. 2

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar	
	102-15	Wichtige Auswirkungen, Risiken und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Vorwort</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Unser Beitrag zur Erreichung der nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen</li> </ul>	<p>S. 2</p> <p>S. 29</p> <p>S. 22</p>	
<b>Ethik und Integrität</b>					
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016					
	102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption	S. 29	
	102-17	Verfahren zu Beratung und Bedenken in Bezug auf die Ethik	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption	S. 29	
<b>Governance</b>					
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016					
	102-18	Führungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Unternehmensporträt</li> <li>&gt; Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Nachhaltigkeit fest im Unternehmen verankert</li> </ul>	<p>S. 4</p> <p>S. 18</p>	
	102-22	Zusammensetzung des höchsten Kontrollorgans und seiner Gremien	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Kennzahlen – Unternehmensführung</li> <li>&gt; Geschäftsbericht 2020 – Zusammensetzung des Aufsichtsrats, S. 31</li> </ul>	S. 112	
	102-24	Nominierungs- und Auswahlverfahren für das höchste Kontrollorgan			Die Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch die Hauptversammlung der Deutsche Wohnen SE gewählt. Die Wahlvorschläge werden durch den Aufsichtsrat unterbreitet, die diesem wiederum von seinem Nominierungsausschuss vorgeschlagen werden. Der Aufsichtsrat bildet aus seiner Mitte Ausschüsse. Der Präsidialausschuss setzt sich aus dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats, seinem Stellvertreter sowie einem weiteren Aufsichtsratsmitglied zusammen. Der Nominierungs-, der Akquisitions- und der Prüfungsausschuss bestehen aus jeweils drei Mitgliedern des Aufsichtsrats, wobei letzterem weder der Vorsitzende des Aufsichtsrats noch frühere Mitglieder des Vorstands angehören sollten. Die Auswahl der Wahlvorschläge zum Aufsichtsrat folgt dem Ziel, dass dem Aufsichtsrat jederzeit Mitglieder angehören, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen vielfältigen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen (Diversity) und hinreichend unabhängig sind. Zugleich soll auf Unabhängigkeit und hinreichende Geschlechterdiversität geachtet werden. Zur Wahl als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft sollen nur Personen vorgeschlagen werden, die zum Zeitpunkt der Bestellung das 73. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Mindestens ein Mitglied des Aufsichtsrats muss außerdem über Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung verfügen und die Mitglieder müssen in ihrer Gesamtheit mit dem Sektor, in dem die Gesellschaft tätig ist, vertraut sein.
	102-25	Interessenkonflikte			Jedes Aufsichtsratsmitglied hat Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber offenzulegen. Wesentliche und nicht nur vorübergehende Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds sollen zur Beendigung des Mandats führen. Interessenkonflikte werden jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses bei den Organmitgliedern abgefragt. Mandate der Organmitglieder und Stimmrechtsmitteilungen gemäß WpHG werden veröffentlicht und eventuelle kritische Anteilsbeteiligungen würden offengelegt.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
	102-28 Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	> Geschäftsbericht 2020 – Vergütungsbericht		Die Umsetzung des strategischen Nachhaltigkeitsprogramms ist ein nichtfinanzielles Erfolgsziel im Rahmen der variablen kurzfristigen Vergütung des Vorstands.
	102-35 Vergütungspolitik	> Geschäftsbericht 2020 – Vergütungsbericht, S. 90		
<b>Stakeholder-einbeziehung</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-40 Liste der Stakeholder-Gruppen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Vielfältige Formate für den Austausch mit Partner:innen und Interessengruppen	S. 19 S. 23	
	102-41 Tarifverträge	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg > Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 67 S. 115	
	102-42 Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Vielfältige Formate für den Austausch mit Partner:innen und Interessengruppen	S. 19 S. 23	
	102-43 Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Vielfältige Formate für den Austausch mit Partner:innen und Interessengruppen > Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 19 S. 23 S. 115	
	102-44 Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Aktuelle und künftige Herausforderungen engagiert meistern > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Im Dialog mit... > Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 8 S. 19 S. 24 S. 115	
<b>Vorgehensweise bei der Berichterstattung</b>				
GRI 102: Allgemeine Angaben 2016				
	102-45 Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	> Über diesen Bericht		
	102-46 Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	> Über diesen Bericht > Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen	S. 19	
	102-47 Liste der wesentlichen Themen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen	S. 19	
	102-48 Neudarstellung von Informationen			Sofern zuvor veröffentlichte Informationen einer Aktualisierung bedurften, wurden die Änderungen an entsprechenden Stellen erläutert.



GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
	102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Wesentliche Themen bestimmen, Rahmen setzen > Über diesen Bericht	S. 19
	102-50	Berichtszeitraum	> Über diesen Bericht	
	102-51	Datum des letzten Berichts		Bericht 2019: Der letzte Bericht wurde im Juni 2020 veröffentlicht.
	102-52	Berichtszyklus	> Über diesen Bericht	
	102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	> Kontakt und Impressum	S. 152
	102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	> Über diesen Bericht > GRI-Inhaltsindex	S. 130
	102-55	GRI-Inhaltsindex	> GRI-Inhaltsindex	S. 130
	102-56	Externe Prüfung		Der Bericht wurde nicht extern geprüft.
<b>WESENTLICHE THEMEN</b>				
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Unternehmensporträt > Geschäftsbericht 2020, zusammengefasster Lagebericht, S. 32ff	S. 4
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016				
	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	> Geschäftsbericht 2020, zusammengefasster Lagebericht, S. 32ff > Kennzahlen – Unternehmensführung	S. 112
	201-2	Finanzielle Folgen des Klimawandels für die Organisation und andere mit dem Klimawandel verbundene Risiken und Chancen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Unsere Strategie für Umwelt und Klima > Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures	S. 82 S. 144
<b>Indirekte ökonomische Auswirkungen</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten	S. 38
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	> Verantwortung für die Gesellschaft – Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt	S. 102
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar	
GRI 203: Indirekte ökonomische Auswirkungen	203-1	Infrastruktur- investitionen und geförderte Dienstleistungen	> Verantwortung für die Gesellschaft – Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt	S. 102	
	203-2	Erhebliche indirekte ökonomische Auswirkungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Analyse potenzieller menschenrecht- licher Risiken in der Wert- schöpfungskette	S. 32	
			> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60	
<b>Beschaffungs- praktiken</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60	
	103-2	Der Management- ansatz und seine Bestandteile	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Enge Partnerschaften mit Region und Lieferant:innen	S. 28	
	103-3	Beurteilung des Management- ansatzes			
GRI 204: Beschaffungs- praktiken 2016	204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Strategisches Nachhaltigkeits- programm – Status 2020	S. 14	
			> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60	
<b>Korruptions- bekämpfung</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität wahren durch Compliance und Antikorruption	S. 29	
	103-2	Der Management- ansatz und seine Bestandteile			
	103-3	Beurteilung des Management- ansatzes			
GRI 205: Korruptions- bekämpfung 2016	205-2	Kommunikation und Schulungen zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptions- bekämpfung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Richt- linien und Prozesse etabliert	S. 29	Neue Mitarbeiter:innen erhalten die Verhaltens- und die Antikorruptionsrichtlinie bei Arbeitsan- tritt zur Kenntnisnahme. Alle Compliance-Richt- linien sind jederzeit in der aktuellen Fassung im Intranet verfügbar. Allen Mitarbeiter:innen mit Zu- gang zum Intranet steht ein E-Learning-Programm für Compliance-Schulungen zur Verfügung. Der Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen der Deutsche Wohnen SE ist mit Wirkung zum 1. Mai 2019 in Kraft getreten und ist Grundlage für die Information unserer Geschäftspart- ner:innen zu den Strategien und Maßnahmen der Deutsche Wohnen zur Korruptionsbekämpfung.
			> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Verant- wortlichkeiten im Compliance- Management-System	S. 29	
			> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Geschäftspartnerkodex mit Fokus auf Integrität und Compliance	S. 31	
	205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Hinweisgebersystem für vertrauliche Meldungen	S. 31	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Wettbewerbswidriges Verhalten</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung - Integrität durch Compliance und Antikorruption	S. 29
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 206: Wettbewerbswidriges Verhalten 2016				
	206-1	Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten, Kartell- und Monopolbildung		Im Berichtszeitraum waren keine wesentlichen Rechtsverfahren aufgrund von wettbewerbswidrigem Verhalten und Verstößen gegen das Kartell- und Monopolrecht anhängig.
<b>Steuern</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung - Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System	S. 30
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 207: Steuern				
	207-1	Steuerkonzept	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung - Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System	S. 30
	207-2	Tax Governance, Kontrolle und Risikomanagement	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung - Einhaltung des Steuerrechts durch Tax-Compliance-System > Verantwortungsvolle Unternehmensführung - Hinweisgebersystem	S. 30 S. 31
	207-3	Einbeziehung von Stakeholdern und Management von steuerlichen Bedenken		Die Deutsche Wohnen steht zu steuerlichen Anliegen und Fragestellungen in enger Abstimmung mit den Finanzbehörden. Zudem findet ein jährlicher Jour fixe mit der zuständigen Finanzverwaltung statt. Etwaige wesentliche Abweichungen werden im Rahmen der Steuererklärung für das Finanzamt offengelegt. Mit dem CFO der Deutsche Wohnen findet intern ein monatlicher Jour fixe als Austausch zu steuerlichen Themen statt. Darüber hinaus werden die Geschäftsführer:innen der Gesellschaften der Deutsche Wohnen über die Eröffnung von Betriebsprüfungen, deren Ergebnisse und (sofern vorhanden) materielle Feststellungen im Rahmen der Betriebsprüfung informiert.
	207-4	Country-by-Country-Reporting (länderbezogene Berichterstattung)	> Geschäftsbericht 2020, Konzernabschluss, Seite 141 ff.	

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Materialien</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten	S. 38
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 301: Materialien 2016				
	301-1	Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 123
<b>Energie</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Strategische Planung und gezielte Steuerung ökologischer Maßnahmen	S. 89
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 90
GRI 302: Energie 2016				
	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 121; 122; 124
	302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 124
	302-3	Energieintensität	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 91
	302-4	Verringerung des Energieverbrauchs	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 121
			> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 91
	302-5	Senkung des Energiebedarfs für Produkte und Dienstleistungen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energieeffiziente und klimafreundliche Wärme- und Stromversorgung	S. 92
			> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 123
	302-5		> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 123
CRE 1				
		Spezifischer Energieverbrauch von Gebäuden	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 91
			> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 121
CRE 8				
		Art und Zahl von Nachhaltigkeitszertifikaten, Bewertungs- und Kennzeichnungssystemen für Neubau, Management, Bezug und Sanierung	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 90

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Emissionen</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Klimaneutraler Bestand der Deutsche Wohnen bis 2040	S. 86
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Strategische Planung und gezielte Steuerung ökologischer Maßnahmen	S. 89
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben	S. 90
GRI 305: Emissionen 2016				
	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 128
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 128
	305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 128
	305-4	Intensität der THG-Emissionen	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben > Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 91 S. 129
	305-5	Senkung der THG-Emissionen	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 121; 123; 128
	305-7	Stickstoffoxide (NOx), Schwefeloxide (SOx) und andere signifikante Luftemissionen	> Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 122; 125
CRE 3				
		Spezifische Treibhausgasemissionen von Gebäuden	> Verantwortung für Umwelt und Klima – Energetische Modernisierung der Gebäude vorantreiben > Kennzahlen – Klima und Umwelt	S. 91 S. 129
<b>Umwelt-Compliance</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität durch Compliance und Antikorruption	S. 29
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 307: Umwelt-Compliance 2016				
	307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität durch Compliance und Antikorruption	Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Fälle von Nichteinhaltung der Umweltschutzgesetze und/oder -vorschriften bekannt geworden. In einem Fall 2019 wurde durch einen Auftragnehmer ohne Zustimmung oder Genehmigung ein Subunternehmer mit der Entsorgung von nicht bekannt kontaminiertem Erdaushub beauftragt. Der Auftragnehmer konnte bislang nicht die fachgerechte Entsorgung des Erdaushubs mittels Vorlage ordnungsgemäßer Entsorgungsscheine nachweisen. Zuständige Behörden wurden eingeschaltet, das Verfahren und die Abstimmung mit der Behörde sind noch nicht abgeschlossen. Der Auftragnehmer ist nicht mehr für die Deutsche Wohnen tätig.

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Umweltbewertung der Lieferanten</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 308: Umweltbewertung der Lieferanten 2016				
	308-2	Negative Umweltauswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60
<b>Beschäftigung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen gewinnen und binden	S. 66
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 401: Beschäftigung 2016				
	401-1	Neue Angestellte und Angestelltenfluktuation	> Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 115
	401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeiter:innen oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg > Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Gesundheitsmanagement am Arbeitsplatz weiter ausgebaut	S. 67 S. 77
	401-3	Elternzeit	> Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 118
<b>Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Moderne Arbeitgeberin mit Verantwortung	S. 64
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 402: Arbeitnehmer-Arbeitgeber-Verhältnis 2016				
	402-1	Mindestmitteilungsfrist für betriebliche Veränderungen	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Umfangreiche Beteiligung und frühzeitige Information	S. 65

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Moderne Unternehmensstruktur/-kultur</b> (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Moderne Arbeitgeberin mit Verantwortung	S. 64
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
<b>Aus- und Weiterbildung</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen gewinnen und binden	S. 66
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016				
	404-1	Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen	S. 70
			> Kennzahlen – Mitarbeiter:innen	S. 117
	404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Frühzeitige Integration neuer Talente	S. 68
			> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen	S. 70
	404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen für Zukunftsaufgaben befähigen	S. 70
<b>Vielfalt und Chancengleichheit</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Moderne Arbeitgeberin mit Verantwortung	S. 64
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	> Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Mitarbeiter:innen gewinnen und binden	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar	
GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit 2016	405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Dynamische Mitarbeiter:innenentwicklung</li> <li>&gt; Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Vielfalt und Chancengleichheit sichern</li> <li>&gt; Kennzahlen – Unternehmensführung</li> <li>&gt; Kennzahlen – Mitarbeiter:innen</li> </ul>	<p>S. 64</p> <p>S. 75</p> <p>S. 112</p> <p>S. 116</p>	
	405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Faire Vergütung und Teilhabe am Unternehmenserfolg</li> </ul>	S. 67	Bei der Deutsche Wohnen gibt es ein nach Jobprofilen strukturiertes Gehaltsentwicklungsmodell. Es ist für alle Mitarbeiter:innen transparent im Intranet einsehbar und unterscheidet nicht nach Geschlechtern.
<b>Gleichbehandlung</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Vielfalt und Chancengleichheit sichern</li> </ul>	S. 75	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 406: Gleichbehandlung 2016	406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Mitarbeiter:innen – Vielfalt und Chancengleichheit sichern</li> </ul>	S. 75	
<b>Lokale Gemeinschaften</b>					
GRI 103: Managementansatz 2016	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Zufriedenheit unserer Kund:innen im Mittelpunkt</li> </ul>	S. 39	
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für die Gesellschaft – Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt</li> </ul>	S. 102	
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 413: Lokale Gemeinschaften 2016	413-1	Betriebsstätten mit Einbindung der lokalen Gemeinschaften, Folgenabschätzungen und Förderprogrammen	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Unsere Verpflichtung zu Fairness und Sozialverträglichkeit</li> <li>&gt; Verantwortung für die Gesellschaft – Engagement für lebenswerte Städte und sozialen Zusammenhalt</li> <li>&gt; Kennzahlen – Kund:innen und Immobilien</li> <li>&gt; Kennzahlen – Gesellschaft</li> </ul>	<p>S. 42</p> <p>S. 102</p> <p>S. 114</p> <p>S. 129</p>	



GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
CRE 7	Anzahl der Personen, die durch die Projektentwicklung freiwillig und unfreiwillig vertrieben und/oder umgesiedelt wurden, auf die einzelnen Projekte aufgeschlüsselt			Auslassung: Der Standard CRE 7 ist nicht direkt für die Deutsche Wohnen anwendbar, da unsere Geschäftstätigkeiten im deutschen Rechtssystem strengen Auflagen zur Sozialverträglichkeit unterliegen. Generell können die Belastungen durch die Bauarbeiten bei größeren Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen punktuell so gravierend sein, dass besondere Mietergruppen (Senior:innen, Menschen mit Behinderung, Kranke und Familien mit Kindern) für einige Tage oder Wochen die Wohnungen verlassen müssen. Die Deutsche Wohnen kümmert sich in diesen Fällen um die Umzüge, die temporären Unterkünfte (Ausweichquartiere) und übernimmt die Kosten. Zudem erkennen wir „finanzielle Härtefälle“ an, sofern Bewohner:innen die nach einer Modernisierung anfallenden Mieterhöhungen nachweislich nicht tragen können.
<b>Soziale Bewertung der Lieferanten</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	› Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Immobilienbestand und Neubau nachhaltig gestalten	S. 38	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
<b>GRI 414: Soziale Bewertung der Lieferanten 2016</b>				
	414-2 Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	› Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Analyse potenzieller menschenrechtlicher Risiken in der Wertschöpfungskette	S. 32	
		› Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Lieferkette und Materialeinsatz nachhaltig ausrichten	S. 60	
<b>Politische Einflussnahme</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	› Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Vertrauensvoller und enger Dialog mit unseren Stakeholdern	S. 23	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
<b>GRI 415: Politische Einflussnahme 2016</b>				
	415-1 Parteispenden	› Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Transparenz zu Spenden, Mitgliedsbeiträgen und staatlicher Unterstützung	S. 27	

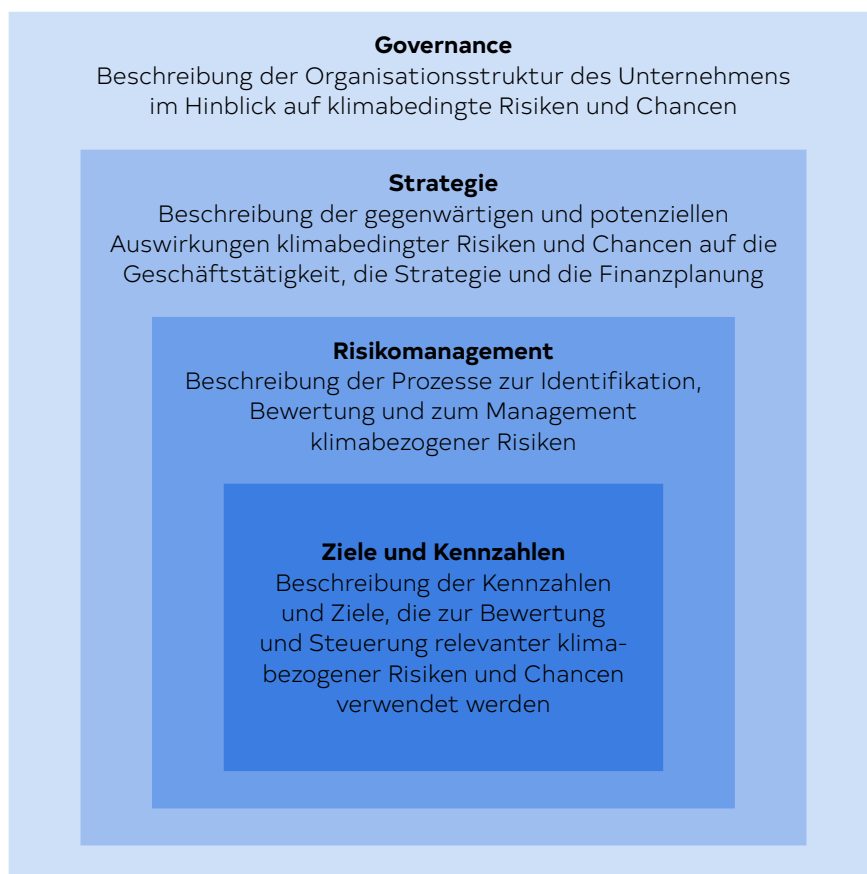
GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
<b>Kundengesundheit und -sicherheit</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Gesundheit und Sicherheit unserer Kund:innen im Fokus	S. 50
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
GRI 416: Kundengesundheit und -sicherheit 2016				
	416-1	Beurteilung der Auswirkungen verschiedener Produkt- und Dienstleistungskategorien auf die Gesundheit und Sicherheit	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Sicherer Umgang mit Altlasten > Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Vorrang für nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen	S. 50 S. 57
	416-2	Verstöße im Zusammenhang mit den Auswirkungen von Produkten		Jedes Haus und jede Außenanlage werden wöchentlich begangen und festgestellte Mängel werden zur Beseitigung an die Dienstleister:innen weitergeleitet. Im Falle von Störungen, bei denen Gefahr im Verzug ist, wie beispielsweise Wasserrohrbrüche oder Komplettausfall der Stromversorgung, haben unsere Dienstleister:innen sicherzustellen, dass sich ein:e Mitarbeiter:in unmittelbar, aber spätestens innerhalb von 90 Minuten nach Eingang der Störmeldung vor Ort begibt.  Im Jahr 2020 sind uns keine wesentlichen Verstöße gegen geltende Vorschriften in Bezug auf die Gesundheit der Kund:innen bekannt geworden, die nicht unverzüglich beseitigt worden sind.
<b>Dialog mit Mieter:innen (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Im Dialog mit unseren Mieter:innen	S. 40
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile		
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		
<b>Kundenzufriedenheit (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)</b>				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Zufriedenheit unserer Kund:innen im Mittelpunkt	S. 39
	103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	> Kennzahlen – Kund:innen und Immobilien	S. 113
	103-3	Beurteilung des Managementansatzes		

GRI-Standard	Angabe	Verweis	Seite	Auslassungsbegründung/Kommentar
Wohn-/Pflegeangebote hinsichtlich des demografischen Wandels (kein themenspezifischer GRI-Standard vorhanden)				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortung für unsere Kund:innen und Immobilien – Attraktive Wohn- und Pflegeangebote der Deutsche Wohnen	S. 52	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
Schutz der Kundendaten				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Datenschutz und Datensicherheit durchgängig gewährleisten	S. 33	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016				
	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Kontinuierliche Überprüfung der Datenschutzrisiken und -vorfälle	S. 35	
Sozioökonomische Compliance				
GRI 103: Managementansatz 2016				
	103-1 Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Integrität durch Compliance und Antikorruption	S. 29	
	103-2 Der Managementansatz und seine Bestandteile			
	103-3 Beurteilung des Managementansatzes			
GRI 419: Sozioökonomische Compliance 2016				
	419-1 Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	> Verantwortungsbewusste Unternehmensführung – Kontinuierliche Überprüfung der Datenschutzrisiken und -vorfälle	S. 35	Im Berichtszeitraum wurden keine weiteren erheblichen Bußgelder und/oder nicht monetäre Sanktionen aufgrund von Nichteinhaltung von Gesetzen und/oder Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich verhängt.

## Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)

Die Deutsche Wohnen möchte ihren Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels leisten. In diesem Zuge betrachten wir die Auswirkungen des Klimawandels auf unser Unternehmen und wollen perspektivisch stärker analysieren, welche finanziellen und nichtfinanziellen Chancen und Risiken sich aus dem Klimawandel für uns ergeben. Hierbei orientieren wir uns an den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Daher haben wir im Rahmen unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms das Ziel formuliert, ein eigenes Konzept zur Einbindung der TCFD-Empfehlungen in die Konzernberichterstattung zu erarbeiten.

### Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures im Überblick:



Die folgende Übersicht zeigt, welche Maßnahmen wir bereits ergriffen haben, wie wir zu diesen gemäß TCFD berichten und was ausblickend geplant ist.

## 1. Governance

Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für die Nachhaltigkeitsstrategie, klimabezogene Zielsetzungen sowie damit verbundene Entscheidungen zur Investitionsstrategie in Bezug auf die Verbesserung der Energieeffizienz des Portfolios und den Einsatz und die Nutzung regenerativer Energien. Klimabezogene Themen werden im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie und unseres strategischen Nachhaltigkeitsprogramms berücksichtigt und jährlich evaluiert. 2018 haben wir ein fachbereichsübergreifendes Nachhaltigkeitsgremium etabliert, das der strategischen Steuerung und Weiterentwicklung von Nachhaltigkeit im Unternehmen dient. Das Nachhaltigkeitsgremium steht unter dem Vorsitz des Chief Financial Officer (CFO) und wird durch die direkte Stabsstelle Nachhaltigkeitsmanagement/CSR-Reporting geleitet. Mitglieder des Gremiums sind Vertreter:innen der relevanten Fachabteilungen im Konzern. Das Gremium tauscht sich im Jahresverlauf regelmäßig zu verschiedenen Themen, z. B. regulatorischen und rechtlichen Anforderungen in Bezug auf die (Klima-)Berichterstattung und damit verbundenen Chancen und Risiken, aus. Auf dieser Basis ist es dafür zuständig, die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend weiterzuentwickeln und zu evaluieren sowie die Zielerreichung zu überwachen.

→ **Geschäftsbericht 2020: Risiko- und Chancenbericht, S. 82; Vergütungsbericht, S. 100**

**Nachhaltigkeit fest im Unternehmen verankert**  
Verantwortungsbewusste Unternehmensführung

→ **Seite 18**

## 2. Strategie

Die Deutsche Wohnen engagiert sich seit 2017 aktiv in der Klimapolitik in Bezug auf das 2-Grad-Ziel. Um unseren Beitrag zu dieser Zielsetzung zu operationalisieren, arbeiten wir aktuell an einer Klimastrategie, in der wir unsere Ambitionen auf dem Weg in eine kohlenstoffärmere Wirtschaft festschreiben wollen. Begleitend haben wir im Berichtsjahr begonnen, uns im Rahmen von Workshops stärker mit den potenziellen finanziellen Folgen des Klimawandels für die Deutsche Wohnen und damit verbundenen Chancen und Risiken auseinanderzusetzen.

Bedingt durch den Klimawandel verändern sich aktuell die politischen Rahmenbedingungen, technologischen Entwicklungen und Märkte sowie die gesellschaftlichen Erwartungen an Unternehmen. Hieraus könnten sogenannte transitorische Risiken entstehen, die sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ergeben. Ein Beispiel hierfür ist die Einführung der CO<sub>2</sub>-Steuer auch für den Wärmesektor für fossile Brennstoffe ab dem Jahr 2021 beginnend mit EUR 25 pro Tonne CO<sub>2</sub> und einer jährlichen Steigerung auf EUR 55 pro Tonne CO<sub>2</sub> im Jahr 2025. Daneben können sich auch sogenannte physische Risiken aus dem Klimawandel für den Gebäudesektor und damit auch für uns als Deutsche Wohnen ergeben. Dazu gehören z. B. Schäden an Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen infolge von Extremwetterereignissen. Aktuell berücksichtigen wir sogenannte Jahrhundertwetterereignisse beispielsweise bereits bei der Planung von Neubauvorhaben. Im Jahr 2021 werden wir auf Basis der TCFD-Empfehlungen entsprechende Chancen und Risiken strukturiert erfassen, szenarienbasiert prüfen und ihre Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit und -strategie bewerten.

→ **Geschäftsbericht 2020: Konzernstrategie, S. 34; Risiko- und Chancenbericht, S. 82**

**Die Klimastrategie der Deutsche Wohnen**  
Verantwortung für Umwelt und Klima

→ **Seite 82**

### 3. Risikomanagement

Die Risikostrategie der Deutsche Wohnen ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand des Unternehmens zu sichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Ausstattung mit Ressourcen. Darüber hinaus verabschiedet der Vorstand die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Die Deutsche Wohnen hat ausgewählte Führungskräfte als Risikoverantwortliche benannt. Diese übernehmen die Verantwortung für die Identifizierung, Bewertung, Dokumentation und Kommunikation aller wesentlichen Risiken in ihrem Verantwortungsbereich. Der Risikomanager koordiniert diese Prozesse, verarbeitet die Meldungen der Risikoverantwortlichen und erstellt den Bericht für das Management und den Aufsichtsrat. Die Interne Revision überwacht ihrerseits die Funktion des Risikomanagements. Der Risiko- und Chancenbericht, der vierteljährlich erstellt wird, bietet einen Überblick über potenzielle Risiken für die Deutsche Wohnen. Derzeit haben wir keine bestandsgefährdenden Risiken für die Deutsche Wohnen aus dem Klimawandel identifiziert. Basierend auf der Identifikation relevanter klimawandelbezogener Chancen und Risiken (s. Abschnitt 2. Strategie) werden wir diese zukünftig auch vor dem Hintergrund ihrer Auswirkungen im Rahmen einer Risikobetrachtung bewerten.

—> **Geschäftsbericht 2020: Risiko- und Chancenbericht, S. 82**

**Risikomanagement zur  
frühzeitigen Erkennung  
von drohendem Schaden**  
Verantwortungsbewusste  
Unternehmensführung

—> **Seite 32**

### 4. Ziele und Kennzahlen

Im Berichtsjahr haben wir unsere Klimabilanz weiterentwickelt. Wir veröffentlichen die direkten und indirekten Treibhausgasemissionen der Deutsche Wohnen (Scope 1, 2 und 3) für Verwaltung und Bestand, basierend auf den per Stichtag 31.12.2020 systemisch erfassten Energieausweisen nach dem Greenhouse Gas Protocol (GHG), dem weltweit meistgenutzten Leitfaden zur Treibhausgasbilanzierung. Im Rahmen der Entwicklung unserer Klimastrategie planen wir, bis zum Ende des Berichtsjahres 2021 Kennzahlen und Ziele zu definieren, anhand derer sich klimabezogene Chancen und Risiken bewerten lassen.

—> **Geschäftsbericht 2020: Grundlagen des Konzerns, Immobilienportfolio, Energieeffizienz im Bestand, S. 33, 39, 44**

**Klimabilanz**  
Zahlen und Fakten

—> **Seite 128**

## MITGLIEDSCHAFTEN

—  
GRI 102-13

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV)  
Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA)  
Baukammer Berlin (BK)  
Bundesverband der Kommunikatoren e.V. (BdKom)  
Bundesverband der Personalmanager (BPM)  
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)  
Creditreform e.V.  
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS)  
Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)  
Deutsche Public Relations Gesellschaft e.V. (DPRG)  
Deutsche Prüfstelle für Rechnungslegung e.V. (DPR)  
Deutsche Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. (DSW)  
Deutsche Gesellschaft für Personalführung e.V. (DGFP)  
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV)  
DialogGesellschaft e.V.  
Deutscher Investor Relations Verband e.V. (DIRK)  
Deutschsprachige SAP-Anwendergruppe e.V. (DSAG)  
Deutsches Aktieninstitut e.V.  
European Federation for Living (EFL)  
European Public Real Estate Association (EPRA)  
Förderverein der Bundesstiftung Baukultur  
Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V. (GDD)  
Grüner Wirtschaftsdialog e.V.  
Initiative Wohnen 2050 (IW.2050)  
Internationaler Controllerverein e.V. (ICV)  
Kommunaler Arbeitgeberverband e.V. (KAV)  
Marzahn-Hellersdorfer Wirtschaftskreis e.V. (MHWK)  
Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. (SdK)  
Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz  
Urban Land Institute (ULI)  
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)  
Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V. (VBKI)  
Vereinigung Berliner Pressesprecher (VBP)  
Wirtschaftsrat der CDU  
Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA)

## GLOSSAR

**Bedarfsausweis:** Der Bedarfsausweis ist ein Energieausweis für Gebäude und im Vergleich zum Verbrauchsausweis wesentlich detaillierter. Während beim verbrauchsorientierten Energiepass lediglich der Energieverbrauch der letzten drei Jahre errechnet wird, wird mit dem bedarfsorientierten Ausweis ein komplettes Gutachten zur Energieeffizienz inklusive Modernisierungsempfehlungen erstellt.

**Carbon Disclosure Project (CDP):** CDP bietet als Non-Profit-Organisation im Namen von Investoren ein weltweites Transparenzsystem zur Offenlegung relevanter Umweltauswirkungen, Klimarisiken, Klimastrategien und Reduktionsziele von Unternehmen, Organisationen, Städten und Regionen an.

**Carbon Footprint:** Der Carbon Footprint erfasst die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die durch das Geschäftsmodell verursacht werden. Er liefert damit Informationen über die jeweilige Klimawirkung und dient dazu, eine effektive Klimaschutzstrategie zu entwickeln.

**CO<sub>2</sub>-Äquivalente:** Das CO<sub>2</sub>e, auch global warming potential (GWP) oder relatives Treibhauspotenzial, ist eine Kennziffer, welche die Auswirkungen chemischer Verbindungen auf unser Klima beschreibt. Um verschiedene Substanzen (z. B. CH<sub>4</sub>, N<sub>2</sub>O) miteinander vergleichen zu können, bezieht sich das Treibhauspotenzial dabei immer auf CO<sub>2</sub>. Hat ein Gas zum Beispiel ein Äquivalent von 100, wirkt es sich hundertmal stärker auf unser Klima aus als Kohlenstoffdioxid.

**Corporate Governance:** Die Grundsätze der Unternehmensführung bilden den rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens zum Wohlwollen aller relevanten Anspruchsgruppen.

**DAX® 50 ESG:** Der DAX® 50 ESG bildet die 50 größten und liquidesten deutschen Unternehmen ab, deren Wertpapiere an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt werden. Grundlage für die Aufnahme in den Index ist neben dem Handelsvolumen und der Marktkapitalisierung die Bewertung für die ESG-Position anhand des Global-Compact-Screenings von Sustainalytics, welches die Performance basierend auf den Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beurteilt.

**Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB):** Die DGNB ist eine Non-Profit-Organisation, die sich seit 2007 für nachweislich gute Gebäude und lebenswerte Quartiere, kurzum für eine zukunftsfähige gebaute Umwelt einsetzt. Ziel ist die Transformation des Bau- und Immobilienmarktes hin zu einem angemessenen Qualitätsverständnis als Grundlage für ein verantwortungsvolles, nachhaltiges Handeln.

**Energetische Sanierungsquote:** Anteil der Gebäude am Gesamtbestand, bei denen komplexe Sanierungsmaßnahmen (z. B. Austausch bzw. energetische Sanierung der Fenster, Fassaden-, Kellerdecken- und Dachdeckendämmungen, Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlagen) zur Reduzierung des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes umgesetzt worden sind.

**ESG** ist die englische Abkürzung für „Environment, Social, Governance“, für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung.

**EPRA NAV:** Der EPRA NAV (Adjustierte Net Asset Value) gibt den Substanzwert oder inneren Wert eines Immobilienunternehmens an. Der Wert berechnet sich auf Basis des Konzerneigenkapitals (vor Minderheiten) bereinigt um Effekte aus der Ausübung von Optionen, Wandelanleihen und anderen Rechten am Eigenkapital sowie



um die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente und der latenten Steuern, das heißt bereinigt um Positionen, die keinen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Konzerns haben. Ab dem Geschäftsjahr 2021 wird der EPRA NAV durch den EPRA NTA ersetzt, dieser entspricht in weiten Teilen der Berechnungsweise des bisher kommunizierten EPRA NAVs.

**EPRA sBPR** ist ein Berichterstattungsstandard der europäischen Interessenvertretung börsennotierter Immobilienunternehmen (European Public Real Estate Association) und beschreibt die sogenannten „Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting“ im Immobiliensektor.

**EU-Taxonomie** beschreibt das Klassifikationssystem der Europäischen Union zur Bewertung, inwieweit wirtschaftliche Tätigkeiten von Unternehmen ökologisch nachhaltig sind.

**EU Green Deal:** Fahrplan der Europäischen Kommission für eine nachhaltige EU-Wirtschaft. Im EU Green Deal wird u. a. das Ziel beschrieben, dass Europa bis 2050 keine Netto-Treibhausgasemissionen mehr freisetzt. Dabei sollen klima- und umweltpolitische Herausforderungen in allen Politikbereichen als Chancen gesehen und der Übergang für alle EU-Bürger gerecht und inklusiv gestaltet werden.

**FFO:** Der FFO (Funds from Operations) ist eine aus Sicht der Gesellschaft für Immobiliengesellschaften maßgebliche liquiditätsorientierte Kennziffer, die sich aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ableitet und Basis für die Dividendenausschüttung ist. Ausgehend vom EBITDA (bereinigt) werden Bereinigungen um etwaige Sondereffekte, nicht liquiditätswirksame Finanzaufwendungen/-erträge und nicht liquiditätswirksame Steueraufwendungen/-erträge vorgenommen. Der FFO I (ohne Verkauf) wird um das Ergebnis aus dem Verkauf bereinigt.

**GEG:** Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden.

**GHG Protocol:** International anerkannter Standard zur Quantifizierung und Bilanzierung von Treibhausgasemissionen (Greenhouse Gas Emissions) eines Unternehmens.

**Graue Energie:** Der Begriff graue Energie bezeichnet den Energieverbrauch, der bei der Herstellung und Lagerung, dem Transport, der Verarbeitung und Entsorgung von Materialien und Produkten entsteht.

**ISS-ESG:** ESG-Ratingagentur.

**Klimaneutrales Gebäude:** Wenn die Differenz a) der ausgestoßenen Emissionen eines Gebäudes und b) der Emissionen, die durch Produktion und Bereitstellung von CO<sub>2</sub>-freier Energie (z. B. durch den Verkauf von Energie aus Photovoltaikanlagen) eingespart werden, in einem Geschäftsjahr null oder kleiner als null ist, bezeichnet man ein Gebäude als klimaneutral.

**Komplexe Sanierung:** Von komplexer Sanierung wird gesprochen, wenn sich die Anforderungen eines Gebäudes ändern. Die Tätigkeiten können den Innenausbau, die Strangsanierung, die Grundrissveränderung bis hin zu gewerkeübergreifenden Arbeiten an der Elektrik, im Heizungs- und Sanitärbereich oder an Fußböden umfassen.

**Lebenszyklusanalyse:** Die Lebenszyklusanalyse (auch bekannt als Umweltbilanz, Ökobilanz oder englisch Life Cycle Assessment bzw. LCA) ist eine systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebensweges. Zur Lebenszyklusanalyse gehören sämtliche Umweltwirkungen während der Produk-

tion, der Nutzungsphase und der Entsorgung sowie die damit verbundenen vor- und nachgeschalteten Prozesse (z. B. Herstellung der Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe). Zu den Umweltwirkungen werden sämtliche umweltrelevanten Entnahmen aus der Umwelt (z. B. Erze, Rohöl) sowie die Emissionen in die Umwelt (z. B. Abfälle, Kohlendioxidemissionen) gezählt.

**Like-for-like** beschreibt das um Neuakquisen oder Bereichsverkäufe bereinigte Wachstum des Immobilienbestands und dient so zur Ermittlung des organischen Wachstums.

**Mietendeckel:** Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin.

**MSCI:** ESG-Ratingagentur.

**NaWoh:** Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau.

**Primärenergiebedarf:** Der Primärenergiebedarf (nach GEG) eines Systems umfasst zusätzlich zum eigentlichen Energiebedarf an einem Energieträger die Energiemenge, die durch vorgelagerte Prozessketten außerhalb der Systemgrenze bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des Energieträgers benötigt wird (Primärenergie).

**Primärenergieverbrauch:** Der Primärenergieverbrauch ergibt sich aus dem Endenergieverbrauch und den Verlusten, die bei der Erzeugung der Endenergie aus der Primärenergie auftreten.

**Scope 1:** Emissionen von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen, die aus Emissionsquellen innerhalb der betrachteten Systemgrenzen stammen, etwa unternehmens-eigenen Heizanlagen oder Fahrzeugflotten.

**Scope 2:** Emissionen von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen, die bei der Erzeugung der von außen bezogenen Energie entstehen. Dies sind vor allem Strom und Wärme aus Energiedienstleistungen.

**Scope 3:** Sämtliche übrigen Emissionen von CO<sub>2</sub> und anderen Treibhausgasen, die durch die Unternehmenstätigkeit verursacht werden, aber nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, zum Beispiel bei Zuliefer:innen, Dienstleistenden, Mitarbeiter:innen oder Endverbraucher:innen.

**Sustainable Finance:** Nachhaltigkeit im Finanzsystem bezeichnet den Prozess der Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsaspekten (ESG) bei Investitionsentscheidungen von Finanzmarktakteur:innen, was zu vermehrten längerfristigen Investitionen in nachhaltige wirtschaftliche Aktivitäten und Projekte führt. Vor dem Hintergrund des Pariser Klimaabkommens sind insbesondere die Eindämmung des Klimawandels und die Anpassung an dessen Folgen in den Fokus gerückt.

**Sustainalytics:** ESG-Ratingagentur.

**TCFD:** Die vom Finanzstabilitätsrat der G20-Staaten gegründete „Task Force on Climate-related Financial Disclosures“ gibt in ihrer Richtlinie Empfehlungen zur freiwilligen Veröffentlichung der finanziellen Auswirkungen der Risiken und Chancen aus dem Klimawandel für das bestehende Geschäftsmodell.

**Verbrauchsausweis:** Der Verbrauchsausweis gibt den Energieverbrauch der letzten drei Jahre für Heizung und Warmwasser der Gebäudenutzer wieder. Er stellt den tatsächlichen Energieverbrauch je Quadratmeter fest und steht daher in enger Abhängigkeit zum individuellen Nutzerverhalten.



## IMPRESSUM

Kati Pohl  
Nachhaltigkeitsmanagement/  
CSR-Reporting

Telefon: +49 30 89786-5422  
Telefax: +49 30 89786-775422  
nachhaltigkeit@deutsche-wohnen.com

**Deutsche Wohnen SE**  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

Telefon: +49 30 89786-0  
Telefax: +49 30 89786-1000

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

**Herausgeber**  
Deutsche Wohnen SE, Berlin

**Konzept, Text und Redaktion**  
Scholz & Friends Reputation  
Deutsche Wohnen SE

**Realisation**  
Scholz & Friends  
Realisation Hub Berlin

**Bildnachweise**  
Andreas Pohlmann, München (Seite 3, 7)  
Christian Fischer, Frankfurt (Seite 109, links)  
Deutsche Wohnen (Seite 25, 48, 69, 101)  
Felix Eisenmeier, Köln (Seite 63, 74, 77)  
Ferdinand Kühne, Berlin (Seite 51, 108 links und  
rechts, 109 Mitte)  
Georgios Anastasiades, Berlin (Seite 37, 54, 58 links,  
94, 105, 107)  
Getty Images (Seite 46)  
GRAND VISIONS, Berlin (Seite 42, 81)  
Heiko Voigt/Foto Lächler, Berlin (Seite 110)  
istockphoto.com/Geber86 (Seite 72)  
MILLION MOTIONS, Berlin (Seite 109 rechts)  
Philipp Kirschner, Leipzig (Seite 58 rechts, 61)  
stock.adobe.com/Kzenon (Seite 79)

—  
GRI 102-53

Der Nachhaltigkeitsbericht liegt in deutscher und englischer Sprache vor.  
Die deutsche Ausgabe ist im Zweifel bindend. Beide Versionen des Nachhaltigkeitsberichts und des Magazins  
stehen unter [www.deutsche-wohnen.com](http://www.deutsche-wohnen.com) zum Download zur Verfügung.



