



Deutsche Wohnen » Maßstäbe für morgen

Magazin 09

Editorial



Liebe Leserin, lieber Leser,

das Geschäftsjahr 2009 ist abgeschlossen. Vor Ihnen liegt der Bericht über ein ereignisreiches, ein besonderes Jahr. Kompetenz, Transparenz, Nachhaltigkeit – diese Werte bestimmen unser tägliches Handeln. Sie machen uns erfolgreich und waren der Motor für die positiven Entwicklungen in den vergangenen Monaten.

Mit Wissen, Marktkenntnis und Voraussicht – kurz: durch Kompetenz – sind wir gewachsen. Diese Kompetenz wird in unseren operativen Gesellschaften gebündelt und am Beispiel unserer Wertschöpfungskette sichtbar: Sie ermöglicht die langfristige Entwicklung unserer Bestände durch effiziente Investitionen im Bereich der Modernisierung und der denkmalgerechten Sanierung. Wir wollen, dass unsere Entscheidungen nachvollziehbar sind. Dafür ist Transparenz auf allen Ebenen Voraussetzung. Wir setzen auf eine proaktive Kommunikation mit unseren Investoren sowie der breiten Öffentlichkeit, aber auch der Austausch mit Partnern, Mitarbeitern und nicht zuletzt den Mietern ist für uns entscheidend.

Gerade im letzten Jahr, das von der Wirtschaftskrise bestimmt war, hat sich unsere langfristig ausgelegte Unternehmensstrategie ausgezahlt. Unser Geschäftsmodell und die solide Finanzierung bilden eine konstante Grundlage für unsere Geschäftstätigkeit. Das garantiert eine weitgehende Unabhängigkeit von den schwankenden Marktgegebenheiten. Nachhaltigkeit heißt aber nicht nur Verantwortung für stabile Finanzen, sondern auch gegenüber der Gesellschaft und unserer Umwelt.

Darüber hinaus stellen wir Ihnen unseren wichtigsten Erfolgsfaktor vor – unsere Mitarbeiter! In ihnen bündeln sich unsere Grundwerte: Ihre Kompetenz, unser transparentes Miteinander und die langfristigen Arbeitsbeziehungen sind unser Kapital – nachhaltig.

Wir sind auf dem richtigen Weg zur Innovationsführerschaft im deutschen Wohnungsmarkt. Wir können auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken und schauen optimistisch nach vorn, denn unser Motto heißt: Maßstäbe für morgen setzen.

Ihr

Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender

71 Neueinstellungen,
davon 9 Auszubildende

1. Mai 2009:
Einführung der neuen Servicestruktur

August 2009:
Beginn der Sanierungsmaßnahmen
in der Hufeisensiedlung Britz



» 04 **Unser Unternehmen**

Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit sind die Voraussetzungen für den Erfolg des Geschäftsmodells.

Seite 04

Die nachhaltige Optimierung des Portfolios beruht auf der Wertschöpfungskette. Die Waldsiedlung ist eines von vielen Beispielen für die erfolgreiche Entwicklung unserer Bestände.

Seite 06

» 08 **Unsere Geschäftsfelder**
Die Geschäftstätigkeit der Deutsche Wohnen wird durch drei operative Gesellschaften abgebildet.

Die Deutsche Wohnen Management GmbH verantwortet die Bewirtschaftung und Entwicklung des gesamten Bestandes.

Seite 08

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH ist für das Portfoliomanagement, den Verkauf und die Akquisition im Rahmen der Portfoliostrategie zuständig.

Seite 12

Die KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH ist im Bereich Pflege tätig.

Seite 14

» 16 **Unser Wohnimmobilien-Portfolio**

Die nachhaltige Wertentwicklung des Wohnimmobilien-Portfolios anhand der strategischen Ausrichtung und die wichtigsten Kennzahlen 2009.

Seite 16

Berlin und Frankfurt am Main – in diesen beiden wachstumsstarken Regionen konzentrieren sich 68% des Kernportfolios.

Seite 20

» 26 **Unser Engagement**

Qualifikation und Professionalität der Mitarbeiter machen den Erfolg aus. Die Herausforderungen und Perspektiven der Arbeit sind von einem fairen und effizienten Miteinander geprägt.

Seite 26

Was heißt zusammen leben? Projekte, die zu einer lebendigen Nachbarschaft und einem gelungenen Miteinander unserer Mieter beitragen

Seite 30

Kunst- und Kulturförderung in langer Tradition: das GEHAG Forum.

Seite 32

Wohnen in ausgezeichneter Architektur: Die UNESCO-Welterbe-Siedlungen in Berlin gehören teilweise schon seit 1920 zum Bestand. Eike Petersen, Architektin der Deutsche Wohnen, stellt das einmalige Architekturerbe vor.

Seite 34

Energetisches Sanieren und emissionsarme Energieversorgung – die Deutsche Wohnen geht die Aufgaben von morgen schon heute an.

Seite 38

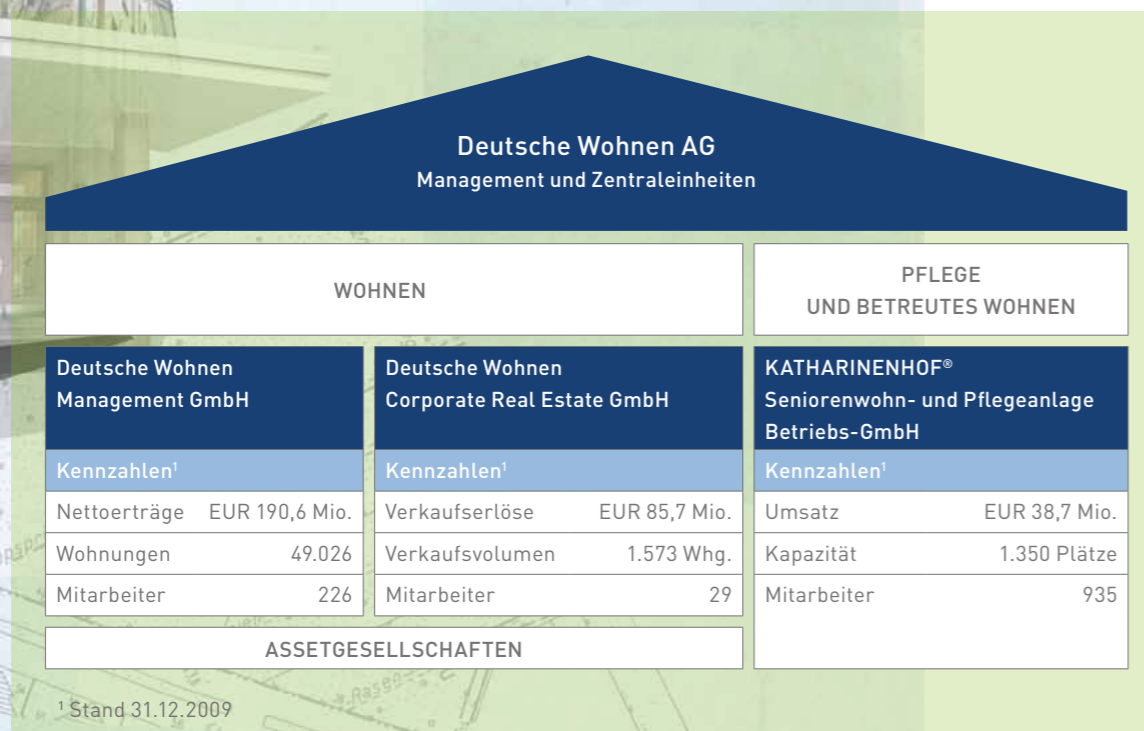
» 40 **Termine**

Die wichtigsten Termine für ein weiteres spannendes Jahr im Überblick.

Seite 40

Nachhaltigkeit als Erfolgsmodell

Langfristige Wertschöpfung und die Schaffung von Wachstumsperspektiven stehen im Zentrum unserer Unternehmensstrategie. Mit Kompetenz, Transparenz und Nachhaltigkeit gewährleisten wir die erfolgreiche Umsetzung unseres Geschäftsmodells.



49.496 Immobilieneinheiten, 355 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, 81,8 Mio. Aktien
(ohne KATHARINENHOF®)

Oktober 2009:
Ausgabe von 55,44 Mio. neuen Aktien

Brutto-Emissionserlös
aus Kapitalerhöhung 2009:
EUR 249,5 Mio.

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Wohnungsgesellschaften Deutschlands. Der operative Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung des Wohnungsbestands. Unser Unternehmen mit Sitz in Frankfurt am Main und der Hauptniederlassung in Berlin wurde vor mehr als zehn Jahren gegründet und agiert seit nunmehr vier Jahren als unabhängige Aktiengesellschaft.

Wir sind mit 49.496 Einheiten, davon 49.026 Wohnungen und 470 Gewerbeeinheiten, bundesweit aufgestellt. Dabei liegt der Schwerpunkt unserer Unternehmensstrategie auf attraktiven Wohnimmobilien in den wirtschaftlich bedeutenden Märkten Berlin, Frankfurt am Main und Rhein-Main.

Unsere operative Geschäftstätigkeit ist in drei Gesellschaften organisiert. Die Deutsche Wohnen Management GmbH und die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH bilden die Säulen des Geschäftsfeldes Wohnen. Sie bündeln zum einen den Prozess der professionellen Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände, zum anderen den Verkauf und das Portfoliomanagement. Das Geschäftsfeld Pflege wird vollständig von der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH betreut. Sie bietet hochwertige Seniorenwohnanlagen

für altersgerechtes und selbstbestimmtes Wohnen an. Die Deutsche Wohnen AG fungiert innerhalb des Deutsche Wohnen Konzerns als Finanz- und Management-Holding für die Gesellschaften. Ihr Aufgabenbereich umfasst alle zentralen Unternehmensfunktionen wie die strategische Unternehmensentwicklung, die Bereiche Personal, Kommunikation, IT, Organisation und Recht sowie Finanzierung/Rechnungswesen/Controlling.

Als erweiterte Geschäftsführung um den Vorstand agiert das Executive Committee der Deutsche Wohnen. Das Team bildet die Kompetenzen aus den Bereichen Finanzen, Recht, Bewirtschaftung, Portfoliomanagement und Verkauf ab, um den Vorstand bei Fragen der Strategie- und Managementplanung umfassend zu beraten.

Alle Geschäftstätigkeiten zielen darauf ab, den Wert unseres Portfolios kontinuierlich zu optimieren. Die Entwicklung der Kernbestände sowie strategisch begründete Zukäufe und Veräußerungen sind hier die wesentlichen Stellschrauben. Unser operatives Geschäft wird durch die Verpflichtung zur Qualität und Wertsteigerung der Immobilien sowie zur Effizienz der Arbeitsprozesse bestimmt. Die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Wohnimmobilien

basiert auf ökonomischen und ökologischen Faktoren, wie zum Beispiel der Überprüfung der Energieeffizienz unserer Siedlungen und der Investition in ihre Verbesserung. Transparenz und Fairness im Umgang mit unseren Partnern haben ebenfalls einen entscheidenden Anteil am Erfolg unserer Strategie. Gemeinsam arbeiten wir an effektiven Serviceleistungen, die die Zufriedenheit unserer Mieter langfristig erhöhen.

Mit strategischer Voraussicht gegenüber demografischen Entwicklungen und energetischen Anforderungen nutzen wir das enorme Wachstumspotenzial der Wohnungswirtschaft. Wir haben die besten Voraussetzungen, den Konsolidierungsprozess des deutschen Wohnungsmarktes aktiv zu begleiten und Wachstumsprozesse erfolgreich zu gestalten.

Unsere Wertschöpfungskette am Beispiel Zehlendorf



Zur Optimierung unseres Portfolios setzen wir auf umfangreiche Maßnahmen zur Entwicklung der einzelnen Bestände. Das Beispiel Waldsiedlung in Berlin-Zehlendorf macht deutlich, wie wir unsere Wertschöpfungskette aufgebaut haben, um das Potenzial unserer Objekte nachhaltig zu heben.



Baukosten: EUR 7,1 Mio.

70% der Mieteinheiten liegen zwischen EUR 6,00 und EUR 8,00 pro m²

Unsere Geschäftsfelder

Deutsche Wohnen Management GmbH



› Bewirtschaftung heißt in erster Linie Wertsteigerung. ‹

Dr. Kathrin Wolff
Executive Committee und
Vorsitzende der Geschäftsführung
Deutsche Wohnen
Management GmbH

Alle unsere Aktivitäten – die Betreuung der baulichen und infrastrukturellen Qualität unserer Immobilien, Modernisierungsfragen, Entscheidungen über Transaktionen innerhalb der Bestände sowie Zu- und Verkäufe – sind darauf ausgerichtet, das gesamte Portfolio langfristig zu entwickeln.

› Die Bereiche Entwicklung und Service bilden das Herzstück unserer Wertschöpfungskette. ‹

Unser Kerngeschäft, die Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände, wird durch die Deutsche Wohnen Management GmbH verantwortet. Vermietung und Mietmanagement, Zentraler Einkauf, Instandhaltung und Modernisierung der Wohnimmobilien – alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwaltung der Wohnimmobilien sowie der Betreuung der Mieter sind hier gebündelt.

› 226 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen die Verantwortung für die Zufriedenheit unserer Mieter. ‹

Dabei gehen alle Maßnahmen Hand in Hand: Um den Bedürfnissen unserer Mieter noch besser entsprechen zu können, haben wir im vergangenen Jahr unsere Servicestruktur optimiert. Die Betreuung der Mieter

erfolgt nun durch das Service Center und die Service Points vor Ort. Das Service Center ist zentraler Anlaufpunkt für alle Anfragen zum Thema Wohnen. Die Service Points befinden sich direkt in unseren Standorten Wilmersdorf, Reinickendorf und Britz in Berlin sowie in Frankfurt am Main, Mainz, Koblenz und Neustadt an der Weinstraße. Hier stehen unsere Mitarbeiter für die persönliche Beratung zur Verfügung.

Neben dem Service ist das Mietmanagement ein wesentlicher Verantwortungsbereich der Deutsche Wohnen Management GmbH. Die aktuellen Marktgegebenheiten werden regelmäßig geprüft und entsprechende Anpassungen in den Standorten vorgenommen. Das Zentrale Dienstleistungsmanagement erfasst mit den beiden Teams Facility Management und Zentrale Technik das Optimierungspotenzial der Bestände und führt die entsprechenden Baumaßnahmen durch.

Gemeinsam mit unseren externen Partnern sorgen wir für eine profes-

sionelle Bewirtschaftung der Liegenschaften. Um eine konstruktive Kooperation auf gleicher Augenhöhe gewährleisten zu können, haben wir unsere Dienstleisterstruktur im vergangenen Jahr neu geordnet. Von ursprünglich über 300 arbeiten wir jetzt mit rund zwölf Systemanbietern eng zusammen. Dabei beziehen wir unsere Partner frühzeitig in die strategische Portfolioplanung ein, um von ihrem Know-how und ihren Erfahrungen zu profitieren. Über ein innovatives IT-Schnittstellensystem können wir die Arbeitsprozesse transparent und effizient gestalten.

Mit der neuen Struktur haben wir rund EUR 2,5 Mio. eingespart, was sich auch in den Betriebskosten unserer Mieter niederschlägt.

Alle Aktivitäten von der Modernisierung über die Prozessoptimierung bis zur Zusammenarbeit mit Partnern sind an unserer Unternehmensstrategie ausgerichtet und zielen auf die nachhaltige Optimierung unseres Portfolios ab.

Wohnqualität, mit Sicherheit

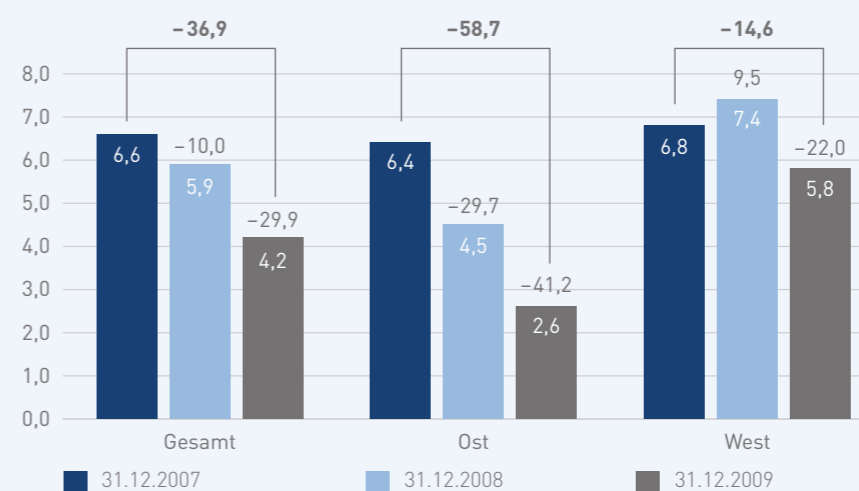


Die Deutsche Wohnen Management GmbH hat mit der Neuordnung der Dienstleisterstruktur die Voraussetzungen für eine professionelle und effiziente Portfoliobewirtschaftung weiter optimiert. Infrastrukturelle Leistungen werden beispielsweise gebündelt von etablierten Facility-Management-Partnern durchgeführt.

Um die Qualität unserer Liegenschaften flächendeckend erfassen und bewerten zu können, haben wir ein eigens konzipiertes Qualitätsmanagement-Programm eingeführt. So können wir die Einhaltung der speziell definierten Leistungsstandards überprüfen und den Wert des Portfolios sichern.

Für eine aktuelle Qualitätsprüfung werden wöchentlich repräsentative Stichproben in den Beständen durchgeführt. Die effiziente Organisation dieser Kontrolle wird durch die enge Zusammenarbeit zwischen den Abteilungen gewährleistet. Das neue Programm ermöglicht mit einer transparenten und lückenlosen Dokumentation die fachkundige Beurteilung der Bestände. Notwendige Maßnahmen werden frühzeitig erkannt und im Sinne einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung durchgeführt.

Leerstandsentwicklung in Prozent



49.026 Wohnungen, 226 Mitarbeiter,
Nettoerträge 2009: EUR 190,6 Mio.

Steigerung der Ist-Mieten 2009
um 5,0% auf EUR 5,04 pro m²

Januar 2009: Implementierung
der neuen Dienstleisterstruktur

September 2009: Start der Testphase
des Programms zur Qualitätssicherung



› Ich kann ohne Umwege weiterhelfen, fast immer. ‹

Josephine Agthe
Service Center

› Eine schnelle Auskunft – dann ruf ich hier an. ‹

Holger Baumann
Mieter

Unser Service Center: Immer richtig verbunden

Seit dem 1. Mai 2009 haben wir mit dem Service Center eine zentrale Plattform für unsere Mieter geschaffen. Telefonisch oder per E-Mail stehen 20 Mitarbeiter für die Bearbeitung der verschiedenen Belange zur Verfügung: Standardisierte Vorgänge wie Mietbescheinigungen und Genehmigungen sowie Mieterinformationen werden

direkt bearbeitet. Darüber hinaus werden Angelegenheiten, die detaillierter Prüfung bedürfen, sortiert und an die zuständigen Fachbereiche oder die Service Points vor Ort weitergeleitet. Durch die verbesserte Erreichbarkeit und kürzere Reaktionszeiten trägt das Service Center wesentlich zur Zufriedenheit unserer Mieter bei.

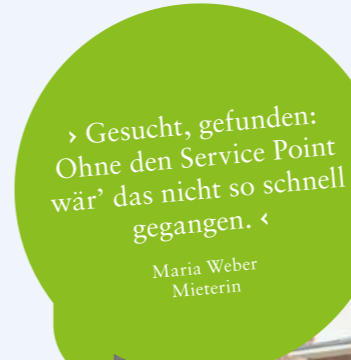
Verbesserung der Erreichbarkeit für unsere Mieter

Unsere Service Points: Kundenbetreuung in der Nachbarschaft

Mit unseren acht Service Points bieten wir Mietern und Interessenten eine Anlaufstelle in ihrer Nähe. Die Mitarbeiter vor Ort geben Auskunft über die Vermietung, Interessenten können Wohnungsangebote einsehen und Besichtigungstermine vereinbaren. Vertragsfragen und Erkundigungen zum Wohnungswechsel werden ebenfalls

beantwortet. Außerdem koordinieren kaufmännischer und technischer Quartiersservice alle Belange rund um das Wohnen im Quartier. Viele Mieter machen von dem neuen Service bereits Gebrauch.

8 Service Points als direkte Anlaufstellen in Berlin, Frankfurt und Rhein-Main



› Gesucht, gefunden: Ohne den Service Point wär' das nicht so schnell gegangen. ‹

Maria Weber
Mieterin

› Mit über einhundert Mitarbeitern sorgen wir für kurze Wege zu unseren Kunden. ‹

Jacqueline Stoldt
Kaufmännischer
Quartiersservice

Unsere Geschäftsfelder

Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH



› Unsere Schritte sind strategisch begründet und dienen der nachhaltigen Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios. ‹

Gerald Klinck
Executive Committee und
Geschäftsführer
Deutsche Wohnen
Corporate Real Estate GmbH

Die Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH bündelt die Aufgabenbereiche Portfoliomanagement, Akquisition und Verkauf. Bei ihr beginnt und endet unsere Wertschöpfungskette. Detaillierte Markt- und Bestandsanalysen werden durch das Portfoliomanagement vorgenommen. Diese Untersuchungen bilden die Grundlage für eine kompetente Beurteilung des Wohnimmobilien-Portfolios sowie für potenzielle Zu- und Verkäufe.

› Mit unserem lokalen Marktwissen und einer detaillierten Analyse aller deckungsbeitragsrelevanten Faktoren schaffen wir die Basis für die stetige Optimierung unseres Kernbestandes. ‹

Gegenstand der Portfolioplanung sind die insgesamt 174 Standorte, an denen wir vertreten sind. Der Großteil befindet sich in unseren Kernmärkten Berlin, Frankfurt und

Rhein-Main. Hier beabsichtigen wir entsprechend unserer Portfoliostrategie weitere Bestände zu erwerben, um sie in unser Portfolio zu integrieren oder im Rahmen der Einzelprivatisierung zu veräußern. Neben dem operativen Wachstum stehen Fusionen, Übernahmen und große Portfoliokäufe im Mittelpunkt der langfristigen Planung. Diese Akquisitionen fallen in den Verantwortungsbereich des Vorstands und werden in enger Abstimmung mit dem Portfoliomanagement durchgeführt. Vor dem Hintergrund eines weiteren, nachhaltigen Wachstums planen wir, neben unseren Kernregionen auch Marktopportunitäten in anderen Ballungsräumen zu nutzen, sofern die Objekte unserer Portfoliostrategie entsprechen.

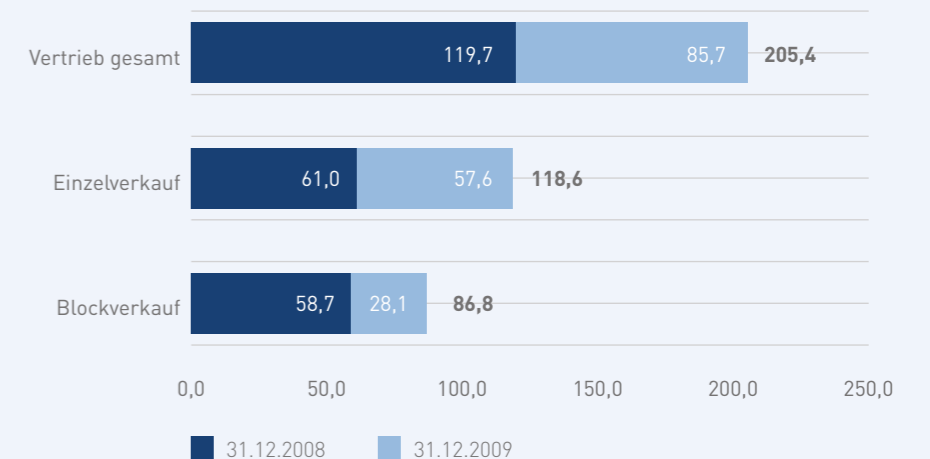
› Im Jahr 2010 werden wir Immobilien zukaufen, die uns Skalierungseffekte in der Bestandsbewirtschaftung sichern und uns neue Potenziale für die Einzelprivatisierung erschließen. ‹

Die Veräußerung von Objekten erfolgt auf der Basis detaillierter Verkaufspläne mit einem weitgehend eigenen und hochqualifizierten Verkaufsteam. Entsprechend der Portfolioanalyse haben wir den zu veräußernden Bestand klar definiert. Blockverkäufe dienen in erster Linie der Portfoliobereinigung und sollen auch im nächsten Jahr weiter forciert werden. 2009 konnten wir den Großteil dieser Bestände zum Fair Value verkaufen. In der Einzelprivatisierung haben wir unseren Zielwert für 2009 bereits im Oktober überschritten.

› Allein im Bereich Einzelverkauf konnten wir 2009 durch erfolgreiche Vermarktung die Anzahl der verkauften Einheiten gegenüber 2008 um 17,8 % auf insgesamt 675 Einheiten steigern. ‹

Durch die stetige Überprüfung der Bestände und die sorgfältige Auswahl neuer Immobilien befinden wir uns in einem andauernden Prozess der Umgestaltung, Neuordnung und Optimierung. Strategische Zukäufe und Akquisitionen leisten einen signifikanten Beitrag zur Erhöhung unseres Portfoliowerts, den wir durch interne Gutachten bestimmen. Zur Plausibilisierung dieser Gutachten lassen wir unseren gesamten Bestand einmal im Jahr extern bewerten.

Verkauf in EUR Mio.



Transaktionsvolumen 2009: EUR 85,7 Mio.

Fair Value: EUR 2,8 Mrd.

Barrierefrei wohl fühlen



Wohnen und Pflege im Alter – das sind die Kernkompetenzen der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH. Das vielfältige Angebot gibt überzeugende Antworten auf die individuellen Bedürfnisse und Wünsche älterer Menschen.

Bis 2050 wird der Anteil der über 65-Jährigen von derzeit 19,3% auf bis zu 36% steigen. Im Zuge dieses demografischen Trends haben wir ein Angebot, das ganz speziell auf die wachsende Nachfrage eingeht: KATHARINENHOF® bietet altersgerechte Wohn- und Pflegeanlagen und serviceorientierte Betreuung. Das Unternehmen ist mit 935 Mitarbeitern in den fünf Bundesländern Berlin, Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz vertreten.

Selbstbestimmt gut aufgehoben

Die Pflegewohnanlagen sind darauf spezialisiert, die individuellen Bedürfnisse jedes einzelnen pflegebedürftigen Menschen zu schützen und zu fördern. Die hochwertige Wohnqualität nach modernsten Standards und das innovative Pflegeangebot machen das besondere Wohnumfeld aus. Eine Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten sowie wissenschaftlich untermauerte Therapie- und Kommunikationsverfahren unterstützen dabei, im Alter fit zu bleiben.

Die hohe Qualität unserer Anlagen bestätigt auch der medizinische Dienst der Krankenkassen (MDK). Bereits für sieben unserer Einrichtungen erhielten wir durchweg gute bis sehr gute Pflegenoten.

Darüber hinaus bieten wir in unseren Senioren-Residenzen privates Wohnen mit umfassendem Service. Die Umgebungen der Einrichtungen sind besonders sorgfältig ausgewählt. Attraktive Wander- und Spaziermöglichkeiten, gute Verkehrsanbindungen und interessante Freizeitangebote ermöglichen ein mobiles Leben in einer intakten Infrastruktur.

Mit KATHARINENHOF® machen wir älteren Menschen ein konstruktives Angebot für die Gestaltung ihres Lebens und zeigen, dass Freude und Vitalität in jedem Alter und auch bei Unterstützungsbedürftigkeit im Mittelpunkt stehen.

1.350 Alterswohnsitze in
5 Bundesländern

Umsatz 2009: rund EUR 38,7 Mio.

Mit langfristiger Wertsteigerung am Markt

Unser Wohnimmobilien-Portfolio stellt mit 49.026 Einheiten den Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit dar. Mit einer Fläche von rund 3 Mio. m² befindet sich der Großteil unseres Bestands in den Wachstumsregionen Berlin, Frankfurt und Rhein-Main. Im Rahmen unserer Portfoliostrategie setzen wir auf Wachstum und die stetige Optimierung des Kernbestands.

Ausgangspunkt unserer Portfoliostrategie ist die Differenzierung des Immobilienportfolios in Kern- und Verkaufsbestand.

Der Kernbestand stellt unser wichtigstes Teilportfolio dar und beinhaltet die Objekte, die weiteres Potenzial zur Wertsteigerung aufweisen und daher langfristig durch die Deutsche Wohnen bewirtschaftet werden sollen. Zur optimalen strategischen Steuerung wird er in zwei Cluster unterteilt: Das Cluster A erfasst alle Immobilien, die durch Mietsteigerung und Leerstandsabbau an Wert gewinnen. In den Wohneinheiten im Cluster B wird das überdurchschnittliche Ist-Mietenpotenzial durch zusätzliche Investitionen mittelfristig gehoben.

Der Verkaufsbestand erfasst zwei Bereiche: Der Einzelverkauf, vorwiegend in Berlin, Frankfurt und Rhein-Main, berücksichtigt die Objekte, die im Rahmen der Einzelpri-

vatisierung veräußert werden. Im Blockverkauf sollen Objekte im Zuge einer Portfoliobereinigung insbesondere aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften, die nicht mehr unserer Portfoliostrategie entsprechen, veräußert werden. Sie befinden sich überwiegend in den Schwerpunktregionen Brandenburg und Rheinland-Pfalz.

Die Nutzung der Entwicklungen und Chancen am Markt betrifft dabei nicht ausschließlich den Verkaufsbestand. Auch im Cluster A sind Blockverkäufe möglich, sofern die Marge aus dem Verkauf signifikant über dem Wert liegt, den eine nachhaltige Bewirtschaftung generieren würde. Das Portfolio DB 14 nimmt eine Sonderrolle ein und wird nicht innerhalb des Eigenbestands geführt.

Die Einteilung der Bestände in die beschriebenen Clustergruppen hat sich in den vergangenen Jahren bewährt und ist eine zuverlässige Grundlage für die fachkundige Beurteilung unserer Liegenschaften. Die Analyse der Bestände zeigte jedoch, dass eine Neuordnung der Immobilien in die bestehenden Cluster sinnvoll ist. Wie die Tabellen zeigen, haben wir den Kernbestand gestärkt und von 33.507 auf 37.546 Einheiten erhöht. Der Verkaufsbestand verringert sich um 4.039 Einheiten. Mit der Profilschärfung des Portfolios können wir differenzierte Entwicklungsstrategien für unsere Gebäude optimal verfolgen.



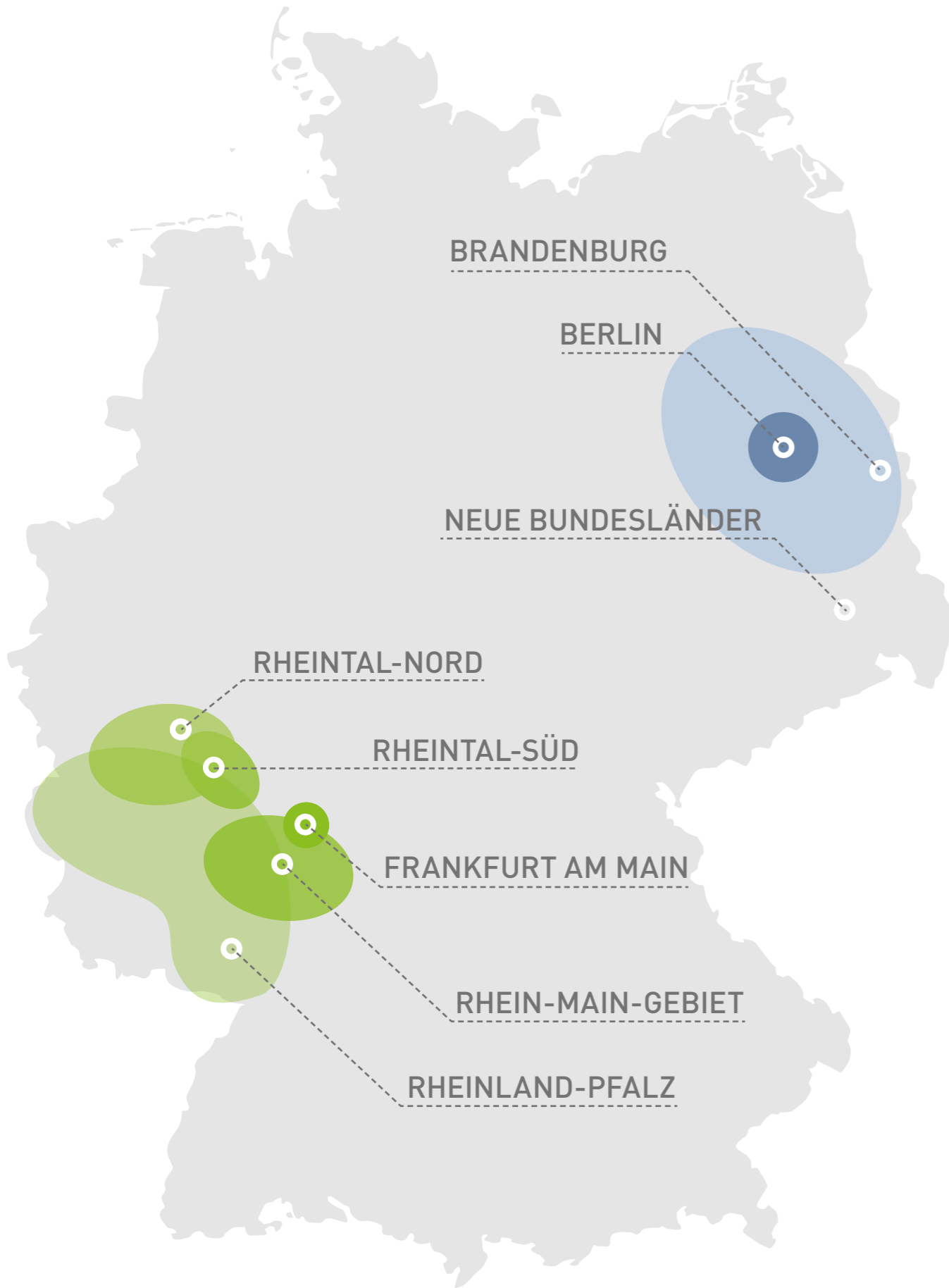
Neuordnung des Portfolios für 2010

Neue Gruppierung

Portfolioübersicht per 31.12.2009								
	Wohnungen			Gewerbe Einheiten	Stellplätze Einheiten	Fair Value		Multiple auf Soll-Miete EUR Mio.
	Einheiten	Miete EUR/m ²	Leerstand %			EUR Mio.	EUR/m ²	
Kernbestand	37.546	5,33	2,7	380	9.842	2.187	943	14,1
Berlin	21.908	5,23	1,5	250	1.847	1.285	961	14,4
Neue Bundesländer	1.150	4,93	4,1	28	305	55	696	11,4
Frankfurt am Main	3.658	6,83	2,0	44	1.808	332	1.440	17,2
Alte Bundesländer	10.830	5,08	5,4	58	5.882	516	766	12,2
Verkauf	8.858	4,89	10,3	61	3.096	392	691	11,5
Einzelverkauf	4.347	5,43	8,3	16	1.655	263	908	13,5
Bereinigung	4.511	4,32	12,9	45	1.441	129	465	8,7
Eigenbestand	46.404	5,24	4,1	441	12.938	2.580	894	13,6
DB 14	2.622	5,51	4,3	29	2.615	170	913	12,9
Eigenbestand inkl. DB 14	49.026	5,26	4,2	470	15.553	2.750	895	13,5

Alte Gruppierung

Portfolioübersicht per 31.12.2009								
	Wohnungen			Gewerbe Einheiten	Stellplätze Einheiten	Fair Value		Multiple auf Soll-Miete EUR Mio.
	Einheiten	Miete EUR/m ²	Leerstand %			EUR Mio.	EUR/m ²	
Kernbestand	33.507	5,40	2,3	367	7.988	2.036	981	14,4
Berlin	22.636	5,21	1,5	272	1.856	1.321	951	14,3
Frankfurt am Main	3.658	6,83	2,0	44	1.808	332	1.439	17,2
Rhein-Main	3.157	5,87	4,6	41	1.912	209	1.002	13,8
Rheintal-Süd	4.056	4,79	5,3	10	2.412	174	701	11,9
Verkauf	12.897	4,86	9,2	74	4.950	544	671	11,2
Einzelverkauf	4.386	5,41	8,5	16	1.671	263	903	13,5
Blockverkauf	8.511	4,55	9,7	58	3.279	280	540	9,7
Eigenbestand	46.404	5,24	4,1	441	12.938	2.580	894	13,6
DB 14	2.622	5,51	4,3	29	2.615	170	913	12,9
Eigenbestand inkl. DB 14	49.026	5,26	4,2	470	15.553	2.750	895	13,5



	Kernbestand		Verkaufsbestand	
	Cluster A	Cluster B	Einzelverkauf	Blockverkauf
Berlin	19.950	1.958	2.006	614
Neue Bundesländer	812	338		
Brandenburg				623
Frankfurt	3.658		639	
Rheintal-Nord	2.694		313	
Rhein-Main-Gebiet	2.599	1.185	378	
Rheintal-Süd	3.548	804	590	323
Sonstiges				
Rheinland-Pfalz			317	2.844
Sonstiges			104	107

(ohne DB14)

Mietertragsstärke und Attraktivität

Der Fokus unseres Bestandes liegt auf den Ballungszentren Berlin und Frankfurt/Rhein-Main. 68% unseres Kernportfolios konzentrieren sich in diesen wachstumsstarken Kernregionen. Das Marktpotenzial von Berlin und Frankfurt wird neben der Land-Stadt-Wanderung von zahlreichen weiteren Vorteilen bestimmt.

Warum Berlin?

Die deutsche Hauptstadt bietet mit Kreativität, hochqualifizierten Beschäftigten und zunehmender wirtschaftlicher Bedeutung eine große Innovations- und Zukunftsfähigkeit. Das positive Image Berlins wird durch die seit Jahren wachsende Bevölkerungszahl bestätigt. Die

Hauptstadt profitiert von einem relativ niedrigen Nettokaltmietenniveau, sodass die Anzahl an günstigen und attraktiven Wohnungen ein zusätzlicher Standortvorteil ist. Der Bedarf vor allem an kleinen Wohnungen steigt jedoch zunehmend. Eine durch Zuwanderung wachsende Zahl der

Einpersonenhaushalte sorgt für die verstärkte Nachfrage nach zusätzlichen Wohneinheiten. Die positive Entwicklung der Angebotsmieten vor allem hochwertiger Wohneinheiten zeichnet sich bereits jetzt ab.

Warum Frankfurt am Main?

Die Main-Metropole und Bankenstadt zeichnet sich durch ihre enorme Wirtschaftskonzentration und das seit Jahren unablässige Wirtschaftswachstum aus. Die Bevölkerung weist ein überdurchschnittlich hohes Einkommen und eine starke Kaufkraft auf – zwei Faktoren, die Frank-

furts Anziehungskraft zusätzlich unterstützen. Das Nettokaltmietenniveau ist dementsprechend relativ hoch. Eine wachsende Einwohnerzahl bei gleichzeitig sinkender Bautätigkeit sorgt für den zunehmenden Bedarf an Wohnungen. Vor allem die Zahl der

Ein- und Zweipersonenhaushalte hat durch die Individualisierung des Wohnens in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.



BERLIN

Wohneinheiten: 24.528
Anteil öffentlich gefördert: 12,9 %
Miete EUR/m²: 5,20
Mietentwicklung 2009: 4,4 %
Leerstandsquote: 2,2 %
Leerstandsentwicklung: -42,3 %

PANKOW

Mietentwicklung 2009: 2,8 % auf 5,00 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: 6,5 % auf 3,4 %

REINICKENDORF

Mietentwicklung 2009: 2,7 % auf 4,83 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -73,6 % auf 1,4 %

TEGEL

Mietentwicklung 2009: 3,8 % auf 5,03 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -47,4 % auf 2,1 %

CHARLOTTENBURG

Mietentwicklung 2009: 5,4 % auf 5,37 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -80,1 % auf 1,3 %

WILMERSDORF

Mietentwicklung 2009: 3,9 % auf 6,16 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -39,2 % auf 2,7 %

ZEHLENDORF

Mietentwicklung 2009: 7,8 % auf 5,94 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -38,2 % auf 1,5 %

STEGLITZ

Mietentwicklung 2009: 4,5 % auf 4,97 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -28,9 % auf 2,1 %

BRITZ

Mietentwicklung 2009: 3,8 % auf 5,17 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -45,6 % auf 1,5 %

MARIENDORF

Mietentwicklung 2009: 3,7 % auf 4,99 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -63,8 % auf 0,7 %

GROPIUSSTADT

Mietentwicklung 2009: 5,1 % auf 4,33 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -34,0 % auf 1,9 %

TREPTOW

Mietentwicklung 2009: 3,3 % auf 5,04 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -25,9 % auf 5,9 %

SONSTIGE

Mietentwicklung 2009: 3,9 % auf 5,07 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -43,4 % auf 3,7 %

FRANKFURT

Wohneinheiten: 4.302
Anteil öffentlich gefördert: 6,5%
Miete EUR/m²: 6,75
Mietentwicklung 2009: 2,2%
Leerstandsquote: 3,3%
Leerstandsentwicklung: -33,8%



ZEILSHEIM

Mietentwicklung 2009: 2,3% auf 6,45 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -29,2% auf 2,5%

UNTERLIEDERBACH

Mietentwicklung 2009: 1,6% auf 6,82 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -44,3% auf 2,8%

GRIESHEIM

Mietentwicklung 2009: 2,3% auf 6,48 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -42,7% auf 2,5%

FECHENHEIM

Mietentwicklung 2009: 2,3% auf 6,95 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -25,4% auf 5,0%

WESTEND-NORD

Mietentwicklung 2009: 3,6% auf 6,59 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -71,5% auf 0,8%

SONSTIGE

Mietentwicklung 2009: 2,3% auf 7,24 EUR/m²
Leerstandsentwicklung 2009: -20,1% auf 5,9%

Was fordert Sie im Unternehmen heraus?



Rita Schnitger, Mitarbeiterin IT, Deutsche Wohnen AG

› In erster Linie besteht für mich die Herausforderung darin, effizient unter Einsatz der neuesten Technologien tätig zu sein, um meinem Ziel, den bestmöglichen Support für die Anwender zu erreichen, so nah wie möglich zu kommen. ‹



Thorsten Schick, Mitarbeiter Mietensteuerung und Mietentwicklung, Deutsche Wohnen Management GmbH

› Die Möglichkeit, immer neue Aufgaben übernehmen zu dürfen und dadurch meine persönlichen Entwicklungsperspektiven auszubauen. ‹



Nadine Huras, Backoffice, Service Point Zentrale, Deutsche Wohnen Management GmbH

› Meine derzeitige Herausforderung im Unternehmen ist die durch die Umstellung auf SAP erforderlich gewordene Nachbearbeitung bzw. Erstellung von Dokumenten des Tagesgeschäfts im Bereich Vermietung. ‹



Tobias Wriedt, Controlling/Finanzierung, Deutsche Wohnen AG

› Durch Sicherung der Datenqualität und stete Verbesserung der Kreditportfolioanalyse kann ich meinen Beitrag zu einem dynamischen Unternehmen leisten. ‹



Katarzyna Orlik, Wohnbereichsleiterin, KATHARINENHOF®

› Unser Ziel: stets zu den Besten der Branche zu gehören. ‹



Falk Laloi, Bereichsleiter Verkauf, Deutsche Wohnen Corporate Real Estate GmbH

› In wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Kundenwünsche und Unternehmensziele in Einklang bringen. ‹

Unser Engagement

Mitarbeiter

Professionell, fair, motiviert

Unsere erfolgreiche Geschäftsentwicklung ist nicht zuletzt auf unsere Mitarbeiter zurückzuführen. Ihre Qualifikation und Professionalität bestimmen auch das zukünftige Wachstum des Unternehmens. Unsere Wertschätzung zeigt sich in der lebendigen, offenen Unternehmenskultur. Fairness im gemeinsamen Miteinander und zuverlässige Zusammenarbeit charakterisieren den Umgang mit Geschäftspartnern, Kunden und Kollegen. Das Betriebsklima ist durch die Herausforderungen der Branche von Dynamik und Effizienz geprägt. Das am Erfolg orientierte, für Kundenzufriedenheit und Produktqualität engagierte Team hat einen großen Anteil daran.

Besonderen Wert legen wir auf das ausgewogene Verhältnis der Belegschaft. Dabei ist die hohe Quote an Mitarbeiterinnen ein wesentlicher Bestandteil, aber auch die Durchmischung erfahrener und lernender Mitarbeiter. Viele unserer Beschäftigten sind langjährig, teilweise seit

bis zu 30 Jahren im Unternehmen tätig. Hinzu kommen 71 Neueinstellungen im vergangenen Jahr. Die Anzahl der Auszubildenden beläuft sich seit Jahren auf ca. 30. Diese Größenordnung werden wir auch in Zukunft beibehalten. In der KATHARINENHOF® Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH befinden sich 52 weitere Mitarbeiter in der Ausbildung.

Feste Bestandteile unserer Unternehmenspolitik sind die Weiterbildung der Mitarbeiter und die qualifizierte Betreuung der Auszubildenden. Wir geben ihnen die Möglichkeit, selbstständig zu arbeiten und mit zahlreichen unterschiedlichen Ausbildungsstationen eine hohe Qualifikation zu erlangen. Darüber hinaus sind wir ausdrücklich daran interessiert, unsere jüngsten Mitarbeiter langfristig zu binden und ihnen die Perspektive auf eine Übernahme zu bieten. Nicht wenige unserer ehemaligen Auszubildenden arbeiten heute in leitenden Funktionen.



Sommerfest 2009

Personalkennzahlen Wohnungswirtschaft	
Mitarbeiter der Deutsche Wohnen	355
Davon Männer in Prozent	39
Davon Frauen in Prozent	61
Frauenquote in Führungspositionen in Prozent	44,4
Fluktuationsquote der Deutsche Wohnen in Prozent	3,1
Altersdurchschnitt in Jahren	38,6

Personalkennzahlen Pflege und Betreutes Wohnen	
Mitarbeiter KATHARINENHOF®	935
Davon Männer in Prozent	15
Davon Frauen in Prozent	85
Frauenquote in Führungspositionen in Prozent	83,3
Fluktuationsquote KATHARINENHOF® in Prozent	2,4
Altersdurchschnitt in Jahren	43

76% der Belegschaft sind Frauen

› Ich habe immer das Gefühl, mit meiner Arbeit einen wichtigen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens zu leisten. ‹

Lars Urbansky
Abteilungsleiter
Portfoliomanagement



Wie sieht Ihr Werdegang bei der Deutsche Wohnen aus?

Ich habe 1996 meine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der GEHAG begonnen. Anschließend arbeitete ich für die Abteilung Unternehmenssteuerung und Planung. Neben meiner Arbeit habe ich mich zum Immobilienfachwirt qualifiziert und ein Bachelor-Studium absolviert. 2008 übernahm ich dann die Leitung der Abteilung Portfoliomanagement.

Was beinhaltet Ihr Aufgabenbereich?

Das Portfoliomanagement bildet diverse Aufgabenfelder des Konzerns ab. In erster Linie verantwortet der Bereich die strategische Ausrichtung des Portfolios, was auch die Akquisition neuer Objekte beinhaltet. Unsere Tätigkeit erfolgt maßgeblich über die Analyse der bestehenden bzw. zukünftigen Bestände, die Marktbeobachtung und

die enge Zusammenarbeit mit den anderen Fachbereichen. Des Weiteren sind wir für die Bewertung des Portfolios sowie interne und externe Reportings verantwortlich.

Was schätzen Sie an Ihrer Arbeit für die Deutsche Wohnen besonders?

Da gibt es einige Aspekte. Zum einen zeigt bereits meine berufliche Entwicklung, dass ich von Beginn an die Möglichkeit hatte, mich entsprechend meinen Interessen weiterzuqualifizieren und demzufolge auch Führungspositionen zu bekleiden. Zum anderen habe ich immer das Gefühl, mit meiner Arbeit einen wichtigen Beitrag zum Erfolg des Unternehmens zu leisten. Ich kann meinem Denken freien Lauf lassen und auch mal unkonventionelle Wege beschreiten.

Eine Stadt, ein Zuhause

Was heißt zusammen leben? Mit dem Familienzentrum „Manna“ haben wir einen Ort lebendiger Nachbarschaft für die Bewohner der Gropiusstadt in Berlin geschaffen. Hier wird das Nebeneinander zum Miteinander.

Mit unserer Unterstützung eröffnete der Malteser Hilfsdienst im vergangenen Jahr das Begegnungs- und Freizeitzentrum in Berlin-Neukölln. Das Angebot richtet sich an alle Generationen: Täglich nehmen rund 40 Kinder ein warmes Essen zu sich, werden bei ihren Hausaufgaben betreut und nutzen die abwechslungsreichen Freizeitangebote. Jugendliche können sich in der Berufsberatung

orientieren. Eltern finden Unterstützung und unsere Mieter mit Migrationshintergrund haben die Möglichkeit, an der Sprachförderung teilzunehmen. Für Senioren werden Treffen organisiert, aber auch Besuchs- und Begleitdienste angeboten. Darüber hinaus bringt der offene Nachbarschaftstreff die Bewohner näher zusammen und trägt zur Wohn- und Lebensqualität unserer Mieter bei.



6. November 2009: Einweihung des Familienzentrums „Manna“



Kleine Mieter, große Projekte

Wo fühlen sich Kinder wohler als in einer Umgebung, die ihrer Welt gerecht wird? In Zehlendorf, einem der kinderreichsten Bezirke Berlins, gibt es mit der „Kiddies Daykita“ einen besonderen Ort.

Für die Kindertagesstätte „Kiddies“ wurde ein ehemaliges Gewerbeobjekt in der denkmalgeschützten Waldsiedlung kindgerecht saniert. In enger Abstimmung mit der Gründerin und durch umfangreiche Baumaßnahmen haben wir die Räumlichkeiten den neuen Herausforderungen angepasst. Auf der Basis baubiologischer und raumpsycho- logischer Erkenntnisse wurden die Räume individuell

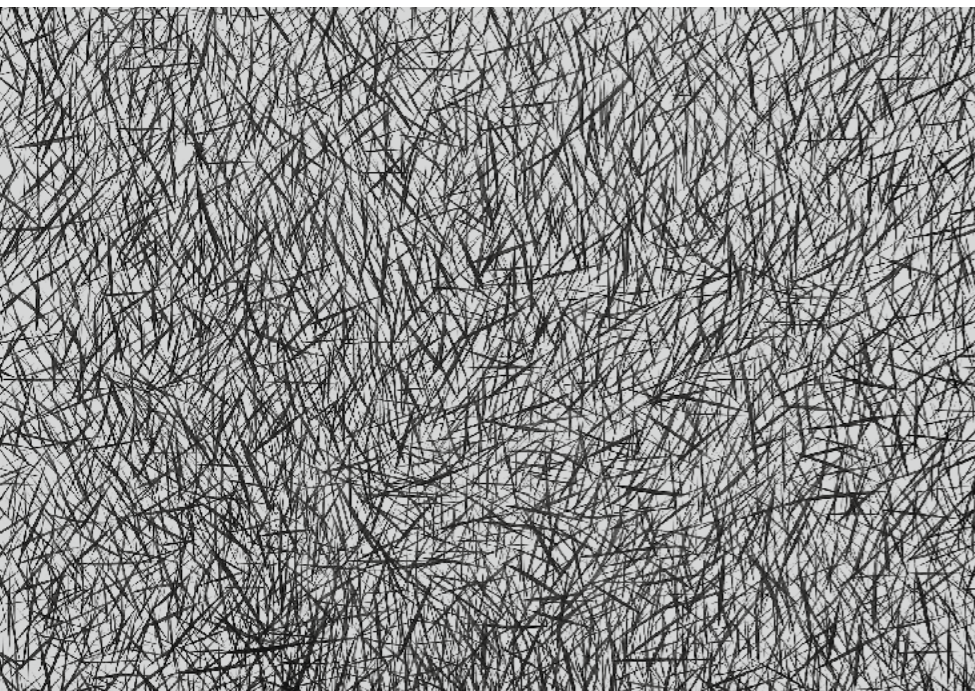
gestaltet. So ist eine Umgebung entstanden, die sich positiv auf die Kinder auswirkt und ihre Entdeckerfreude fördert. Kreative Ideen, innovative Betreuung und die kindgerechte Umgebung machen die Kindertagesstätte bei kleinen und großen Mietern gleichermaßen beliebt.

Unser Engagement

Kunst und Kultur



Rachel Kohn



Jürgen Kellig



Bild links:
Angelique van Wesemael



Bild rechts:
Ernst Baumeister

GEHAG Forum In der Tradition der Moderne

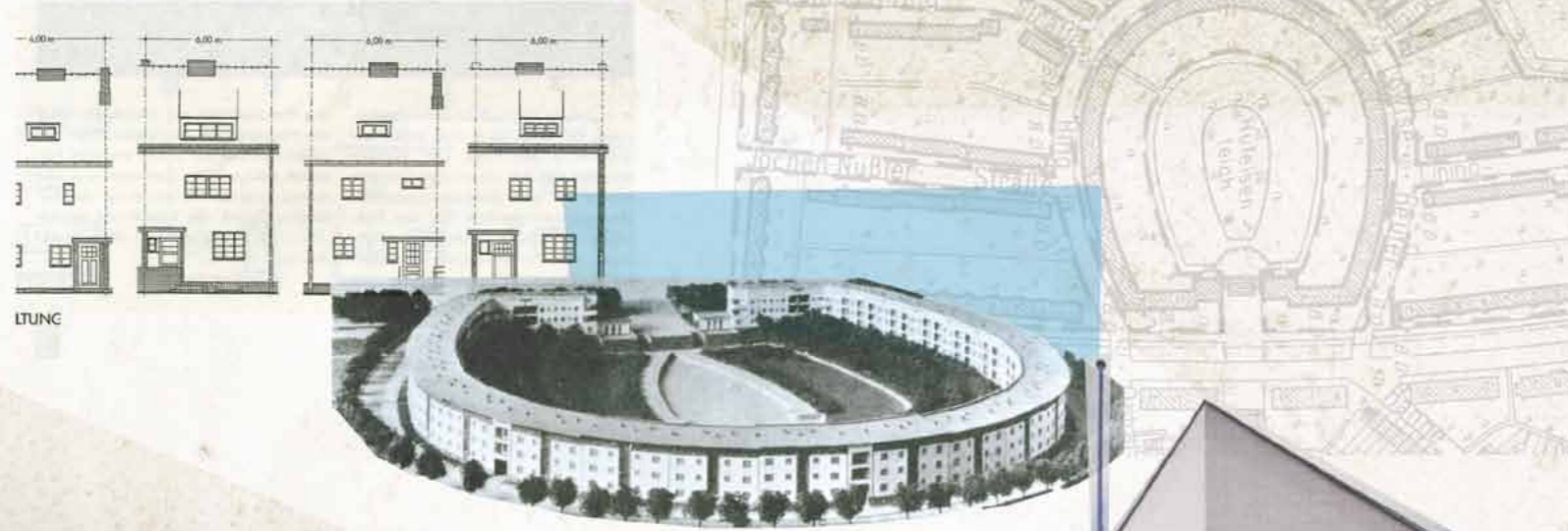
Kunst hat bei uns eine lange Geschichte. Ihre Wurzeln liegen bereits in den 20er Jahren: Damals arbeitete die Berliner GEHAG mit Bruno Taut zusammen. Als erfolgreicher Architekt entwarf er Mietshäuser, kam jedoch ursprünglich von der Malerei und war Mitglied der Künstlervereinigung „Gläserne Kette“. Zu Ehren Tauts befasste sich die erste Ausstellung des 1988 gegründeten GEHAG Forums mit einem von ihm entworfenen und farblich gestalteten Wohnhaus in Dahlewitz. Seitdem haben mehr als 140 Künstlerinnen und Künstler ihre Werke präsentiert. Damals wie heute ist es unser Ziel, den vielfältigen Positionen moderner Kunst eine Plattform zu geben und sie Mitarbeitern, Kunden und Besuchern näherzubringen. Neben Architektur-Arbeiten haben wir Malerei, Radierung und Zeichnung, aber auch Bildhauerei sowie Videokunst ausgestellt. Mit thematischer Vielfalt und der Integration von Arbeiten fernab des Mainstreams ist das GEHAG Forum in den letzten 22 Jahren zu einem anerkannten Ort zeitgenössischer Kunst geworden.

1988: Gründung des GEHAG Forums
durch Heinz-Viktor Simon,
GEHAG-Vorstandsvorsitzender

Jährlich bis zu 6 Ausstellungen
zeitgenössischer Werke

Unser Engagement

Kunst und Kultur



LTUNG



Ein Erbe mit Zukunft



Wohnen in ausgezeichneter Architektur – historisch, modern und nachhaltig, das bietet unser Standort Berlin: Die UNESCO-Welterbe-Siedlungen Hufeisensiedlung Britz, Weiße Stadt und Siemensstadt sind teilweise bereits seit 1920 in unserem Bestand. Sie gehören zu den wichtigsten bau- und sozialpolitischen Reformbeiträgen im Berlin der 1920er und 1930er Jahre. Gerade heute sind die durchgrünten Großsiedlungen begehrte Wohnorte. Mit der hohen Gestaltungsqualität und effizienten Raumaufteilung bieten sie, was ein Ort zum Wohnen und Wohlfühlen haben muss. Darüber hinaus macht der derzeitige Trend zur urbanen Infrastruktur und weg vom ländlichen Rückzug ihre Lage für viele Wohnungssuchende attraktiv. Die Siedlungen haben mit gemütlichen Wohnungen und familienfreundlichen Reihenhäusern für jeden Interessenten etwas zu bieten.

Das Erbe der Architekten Bruno Taut, Walter Gropius, Hans Scharoun und vieler anderer ist für uns eine Herausforderung: Der Erhalt der Siedlungen und ihre denkmalgerechte Sanierung erfolgen nach strengen Maßgaben. Eike Petersen, Architektin unseres Unternehmens, spricht über dieses einmalige Architekturerbe und seine Herausforderungen für die Deutsche Wohnen.

Juli 2007: Gründung der „Initiative Welterbe“ zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit für das kulturelle Erbe des sozialen Wohnungsbaus

Juli 2008: Aufnahme der „Siedlungen der Berliner Moderne“ in die UNESCO-Welterbe-Liste

Denkmalschutz mit Zeitgeist

› Unsere Aufgabe ist die Wiederherstellung und Sicherung der wertvollen Bausubstanz. ‹

Eike Petersen
Architektin



Was macht die „Siedlungen der Berliner Moderne“, die im Bestand der Deutsche Wohnen sind, zum UNESCO-Welterbe?

Der Stil des „Neuen Bauens“ am Anfang des 20. Jahrhunderts findet in den Siedlungen seinen schönsten Ausdruck: Licht und Luft für Großstädter, menschliche Dimensionen und urbane Nähe – das sind heute unschätzbare Faktoren für Wohnqualität, die damals in den Siedlungen der Berliner Moderne erstmals das Bauen bestimmt haben – und von Berlin aus Impulse für moderne Architektur in die ganze Welt sendeten.

Wie steht es gut 80 Jahre nach der Errichtung um die Bausubstanz?

Grundsätzlich sind die Siedlungen in einem gut erhaltenen Zustand. Über die Jahrzehnte sind jedoch nicht immer denkmalgerechte Veränderungen vorgenommen worden, wie z.B. die Farbgebung der Fenster und Fassaden, die Putzstruktur oder mieterseitige Einbauten wie Balkonverglasungen.

Wie geht die Deutsche Wohnen damit um?

Unsere Aufgabe ist die Wiederherstellung und Sicherung der wertvollen Bausubstanz. Mit der behutsamen Zurückführung zum ursprünglichen Erscheinungsbild bekennen wir uns zu unserer Unternehmensgeschichte und den damaligen Visionen des sozialen Wohnungsbaus. Die Hufeisensiedlung ist ein gutes Beispiel dafür.

Welche Maßnahmen wurden dort umgesetzt?

Nach detaillierten Bestandsaufnahmen und restauratorischen Befunduntersuchungen haben wir im Rahmen der Denkmalpflege energetische Verbesserungen durchgeführt: 2009 wurden im ersten Bauabschnitt u.a. Kellerdecken und die obersten Geschossdecken mit einer Wärmedämmung versehen, einfachverglaste Fenster im Dachgeschoss mit Holz-Isolierverglasung ausgetauscht und der Rückbau von Balkonverglasungen vorgenommen. Des Weiteren haben wir die ersten Fassaden instandgesetzt und neu verputzt.

Was plant die Deutsche Wohnen für 2010?

Zum einen führen wir die bereits begonnenen Arbeiten weiter fort. Zum anderen werden wir die Vorgärten am Lowise-Reuter-Ring nach dem historischen Vorbild neu

gestalten. Weitere Punkte sind die Verbesserung des Wohnumfeldes im Ganzen und die Steigerung der touristischen Attraktivität der Siedlung. Längerfristig planen wir eines der Reihenhäuser in originalgetreuer Ausstattung herzurichten, um Besuchern und Bewohnern der Siedlung die damaligen Lebens- und Wohnverhältnisse zu veranschaulichen.

Worin sehen Sie persönlich die größte Herausforderung?

Die UNESCO-Siedlungen sind ein einzigartiges Kulturerbe. Ihre Architekten haben den hohen Anspruch erfüllt, Orte zu schaffen, an denen Menschen gern leben. Wir möchten die Öffentlichkeit für den Wert der Siedlungen sensibilisieren und ihr die Besonderheit der Bauten nahebringen.

Juni 2009: Überreichung der UNESCO-Urkunde für die Siedlungen der Berliner Moderne

August 2009: Förderzusage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin für die energetische Sanierung

Für die Herausforderungen von morgen

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung die CO₂-Emission um 40% senken. Wir tragen schon jetzt zu diesem Ziel bei: mit energetischen Sanierungsmaßnahmen, die die Umwelt schützen, den Immobilienwert steigern und für unsere Mieter bezahlbar sind.

Fast 20% des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland werden im Gebäudebereich verursacht. Enorme Einsparpotenziale beim Energieverbrauch weisen die Altbaubestände auf, zu denen rund 18 Millionen Wohnungen zählen. Auch viele unserer Bestände gehören dazu, ferner steht ein Großteil unserer Immobilien unter Denkmalschutz. Diese Gebäude sind von bedeutendem historischem und kulturellem Wert, weshalb ihre energetische Sanierung und Modernisierung Einschränkungen unterliegen. Wir setzen daher verstärkt auf effiziente Heiztechnik und ökologische Formen der Wärmeversorgung.

Ein Beispiel für die Einsparung wertvoller Primärenergie stellt die Berliner Gropiusstadt dar. Hier wurde ein neues Kraftwerk auf der Basis von Holz mit einem Primärenergiefaktor von 0,0 errichtet. Das Holzheizkraftwerk versorgt die rund 50.000 Einwohner der Gropiusstadt sicher und umweltfreundlich mit Wärme. Der Einsatz von Holz führt zu einer jährlichen CO₂-Minderung um ca. 160.000 t gegenüber der vorherigen Versorgung auf Kohlebasis. Das Kraftwerk trägt darüber hinaus mit 3% zum CO₂-Minderungsziel der deutschen Hauptstadt bei. Neben der Umwelt profitieren auch die Bewohner von der Anlage, für sie reduzierten sich die Wärmekosten um durchschnittlich 30%. Das gemeinsame Projekt der RWE/HARPEN EKT und der GbR Fernheizung Gropiusstadt, ein Zusammenschluss der Deutsche Wohnen und weiterer Wohnungsgesellschaften in der Gropiusstadt, erhielt den 1. Preis der Berliner KlimaSchutzPartner.

In Berlin-Zehlendorf haben wir die ursprünglich dezentrale Wärmeversorgung durch Fernwärmeanschlüsse in

Kombination mit Kraft-Wärme-Kopplung ersetzt und somit den Primärenergiebedarf über die Hälfte gesenkt. Fernwärme hat viele Vorteile: Da keine Energieaufbereitung in den Wohngebieten stattfindet, werden Abwärmeverluste durch Rauchgase vermieden. Auch das Wohnumfeld verbessert sich wesentlich, weil keine Emission vor Ort entsteht. Zusammen mit der Kraft-Wärme-Kopplung ergeben sich weitere Vorzüge: Hier wird die bei dem Prozess der Stromgewinnung entstehende Wärme zur Versorgung von Wohngebieten genutzt. Auf diese Weise ist der CO₂-Ausstoß im Vergleich zu anderen Formen der Energiegewinnung deutlich geringer. Neben der positiven ökologischen Wirkung hat die Fernwärme auch finanzielle Vorteile, die unseren Mietern zugutekommen. 40% unserer Wohnungen sind bereits an Fernwärme angeschlossen. Zukünftig werden wir weitere Bestände mit dieser nachhaltigen Form des Heizens versorgen. In Berlin-Pankow beispielsweise startet 2010 der erste Bauabschnitt zur Umstellung der Heizsysteme, wie Gaseta- genheizungen, auf Fernwärme.

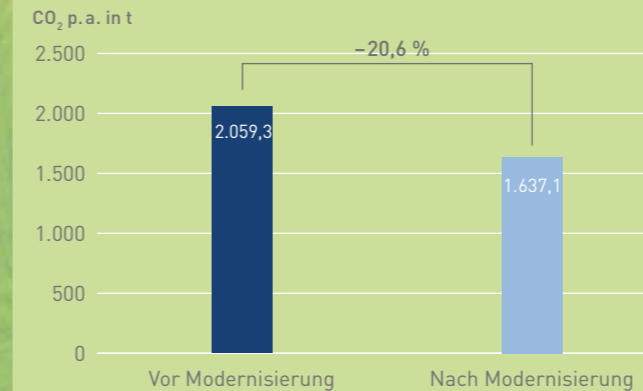
Dass energieeffiziente Modernisierung und Denkmalschutz sich nicht ausschließen, haben wir in der UNESCO-Welterbe-Siedlung „Weiße Stadt“ in Berlin gezeigt: Durch die Umstellung der zentralen Energieversorgung von Öl auf Gas sowie durch Maßnahmen zur Verbesserung der Regelungstechnik ist es uns gelungen, die CO₂-Emission um 30% zu verringern und die Kosten um 15% zu senken.

Gropiusstadt:
Reduzierung der Heizkosten
um durchschnittlich 30%

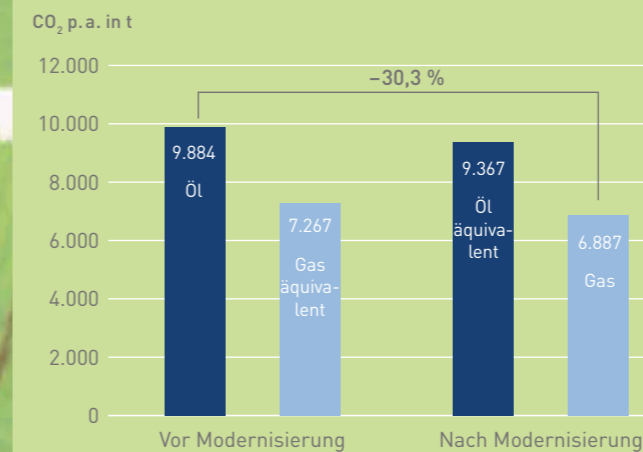
Waldsiedlung:
Verringerung des Primärenergiebedarfs
nach der Modernisierung um 53,7%

Weiße Stadt:
Senkung der CO₂-Emissionen nach
dem Energieträgerwechsel um 3.000 t

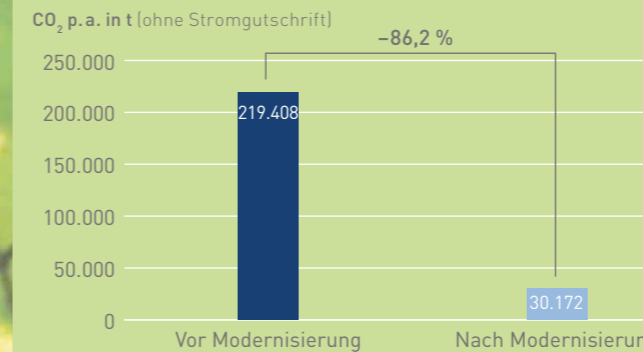
Waldsiedlung Zehlendorf



Weiße Stadt



Gropiusstadt



Termine 2010

22. Februar 2010

DVFA-Immobilien Konferenz, Frankfurt am Main

11.-12. März 2010

Kempen & Co "European Property Seminar", New York

26. März 2010

Telefonkonferenz zum Konzern-/Jahresabschluss; Ergebnisse zum Geschäftsjahr 2009

15. April 2010

Veröffentlichung Konzern-/Jahresabschluss 2009; Geschäftsbericht 2009

20.-21. April 2010

Credit Suisse Global Real Estate Conference, London

27. April 2010

Merrill Lynch Small Mid Cap Conference, London

31. Mai 2010

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 31.03.2010/1. Quartal

15. Juni 2010

Ordentliche Hauptversammlung 2010, Frankfurt am Main

30. August 2010

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.06.2010/Halbjahresergebnis

28.-29. September 2010

Merrill Lynch Global Real Estate Conference, New York

04.-06. Oktober 2010

Expo Real, München

19. Oktober 2010

IIA - 10. Initiative Immobilien Aktie, Frankfurt am Main

17.-18. November 2010

WestLB Deutschland Konferenz, Frankfurt am Main

22.-24. November 2010

Eigenkapitalforum Deutsche Börse, Frankfurt am Main

29. November 2010

Veröffentlichung Zwischenbericht zum 30.09.2010/3. Quartal

IMPRESSUM

Herausgeber

Deutsche Wohnen AG

Gestaltung

WE DO communication GmbH GWA

Bildnachweis

Georgios Anastasiades

Felix Krumbholz

Deutsche Wohnen AG

KATHARINENHOF®

Alexander Otto

Fotolia

Kiddies Daykita

Malteser Hilfsdienst e.V.

Deutsche Wohnen AG

Firmensitz
Pfaffenwiese 300
65929 Frankfurt am Main

Telefon 069 976 970 0
Telefax 069 976 970 4980

Büro Berlin
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 100

info@deutsche-wohnen.com
deutsche-wohnen.com

