NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022

DeWAG

INHALT

Vorwort	**3**
Unternehmensprofil	**4**
Nachhaltigkeit bei der DeWAG	
Environmental	**7**
Social	**20**
Governance	**27**
Ausblick	**39**

VORWORT

Liebe Leserinnen und Leser,

vorausdenken, Verantwortung übernehmen, integer sein – für uns sind das wichtige Werte, die unser unternehmerisches Handeln prägen, auch und vor allem im Hinblick auf eines der großen Themen unserer Zeit: Nachhaltigkeit. Als zukunftsorientierter Asset Manager und Investor sind wir uns schon lange bewusst, dass die Einbindung nachhaltiger Gesichtspunkte fester Bestandteil in all unserem Handeln sein muss.

Mit unserem Nachhaltigkeitsbericht möchten wir transparent aufzeigen, welche Ziele wir 2022 erreicht haben, wie wir unsere Immobilienbestände nachhaltig managen und welche Maßnahmen wir in den Bereichen „Environmental", „Social" und „Governance" umgesetzt haben. Von Investitionen in grüne Technologien bis zur Förderung des Gemeinschaftsgefühls in unseren Wohnanlagen und in unserem Team.

Vor allem aber möchten wir Sie mit auf unsere „nachhaltige" Reise nehmen. Denn wir sind noch lange nicht an unserem Ziel angelangt. Bis zur Klimaneutralität unserer Immobilien gibt es noch viel zu tun. Daran arbeiten wir jeden Tag. Damit unsere Bewohnerinnen und Bewohner in Wohnanlagen leben, die nicht nur den aktuellen Bedürfnissen, sondern auch den Anforderungen kommender Generationen gerecht werden. Damit unsere gesamtes Team gerne bei der DeWAG arbeitet und mit Herzblut die Entwicklung unsere Wohnanlagen vorantreibt. Und damit am Ende des Tages auch die Umwelt, in der wir alle Leben, davon profitiert.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.
Ihr Michael Herzog

UNTERNEHMENSPROFIL

48

Mitarbeitende im Stuttgarter Büro, mobil oder im Homeoffice

28

Standorte in den westdeutschen Metropolregionen

rund **4.927**

Mieterinnen und Mieter

10,36 €

Ø je Quadratmeter in Wohnungssanierungen investiert

rund **10,12 €**

durchschnittliche monatliche Miete pro Quadratmeter

rund **63,6 m²**

durchschnittliche Wohnungsgröße

5,6 Mio €

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung

Investition in Werte

Als zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen setzen wir uns konsequent für nachhaltig gemanagte Wohnimmobilien in Deutschland ein. Diese Vision geht über den reinen Wohnraum hinaus – wir streben danach, Lebensräume zu schaffen, die im Einklang mit den Bedürfnissen der Umwelt und den Ansprüchen kommender Generationen stehen.

Unser Fokus liegt auf einer ganzheitlichen und durchdachten Immobilienbewirtschaftung, die nicht nur den aktuellen, sondern auch den zukünftigen Herausforderungen gerecht wird. Dabei legen wir in gleichem Maße großen Wert auf ökonomische, ökologische und soziale Aspekte.

Anne Rohrbeck, Geschäftsführerin

Fokus Nachhaltigkeit

Unser Denken und Handeln ist nachhaltig geprägt. Daher haben wir 2022 eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie erarbeitet, an deren Zielen wir uns orientieren und die auch kontinuierlich hinterfragt und überprüft wird.

Um unsere Bemühungen transparent zu machen, werden unsere Portfolien in Punkto Nachhaltigkeit regelmäßig durch GRESB* geprüft und geratet. Unsere Erfolge im GRESB Rating 2022 sind für uns nicht nur eine Bestätigung unserer Arbeit, sondern auch eine Verpflichtung, unser nachhaltiges Immobilienmanagement weiter voranzutreiben und so einen positiven Einfluss auf die Zukunft der Immobilienbranche auszuüben.

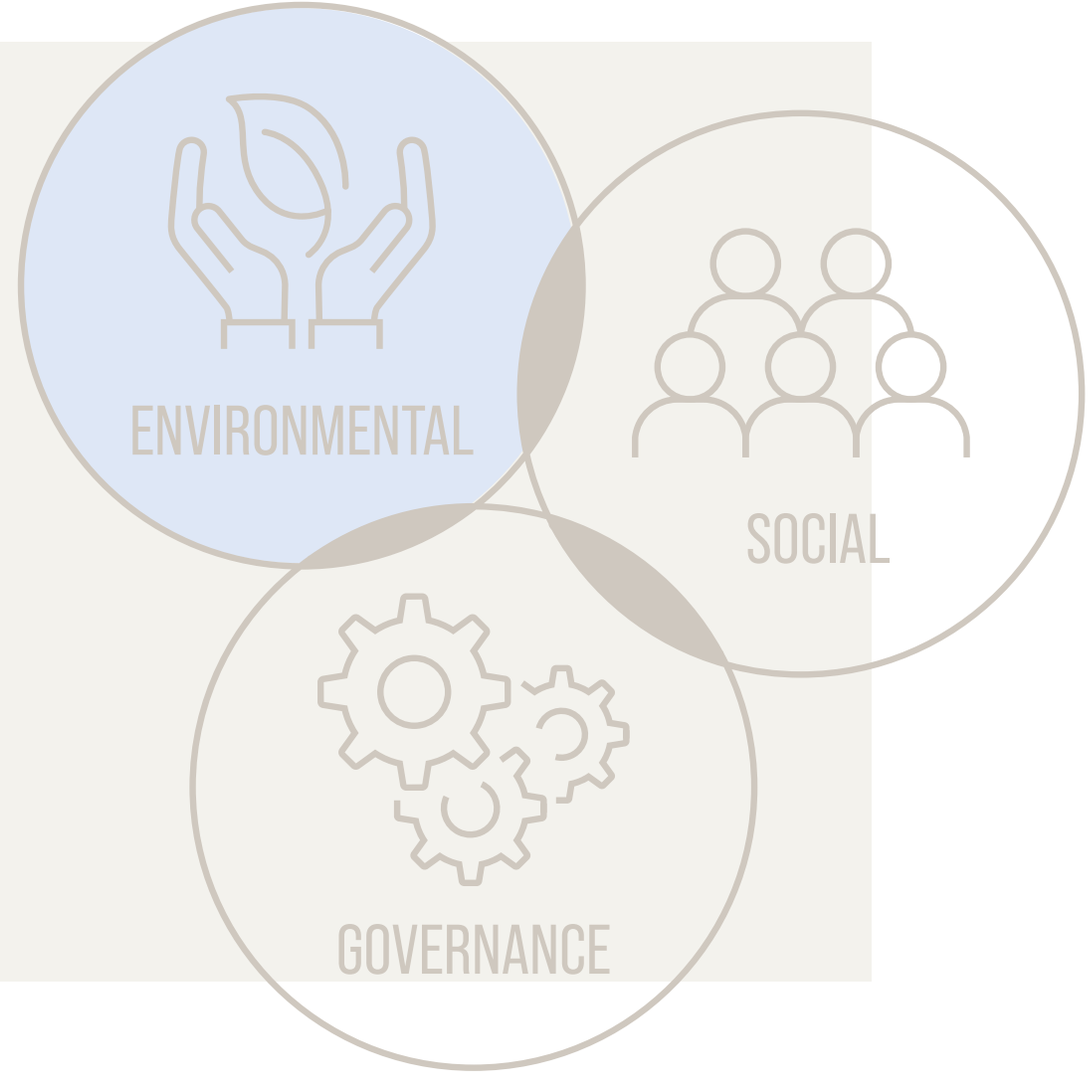
Zukunftsorientierte Lösungen

Das Wohnen verändert sich, wie sich die Welt verändert. Durch kontinuierliche Investitionen in energieeffiziente Sanierung und Modernisierung sichern wir nicht nur die Nachhaltigkeit unserer Gebäude, sondern tragen auch dazu bei, innovative Lösungen für die sich verändernden Ansprüche an die Wohnqualität zu schaffen. Dabei bleibt ein zentrales Ziel stets erhalten: Attraktiven Wohnraum nicht nur lebenswert, sondern auch bezahlbar zu machen.

*GRESB ist der am weitesten verbreitete ESG-Scoring-Standard für Immobilienportfolios in Europa.

„Umweltschutz ist keine Pflicht, sondern eine Frage der Überlebensfähigkeit. Jeder von uns trägt die Verantwortung, die Welt für kommende Generationen zu bewahren."

*Wangari Maathai**



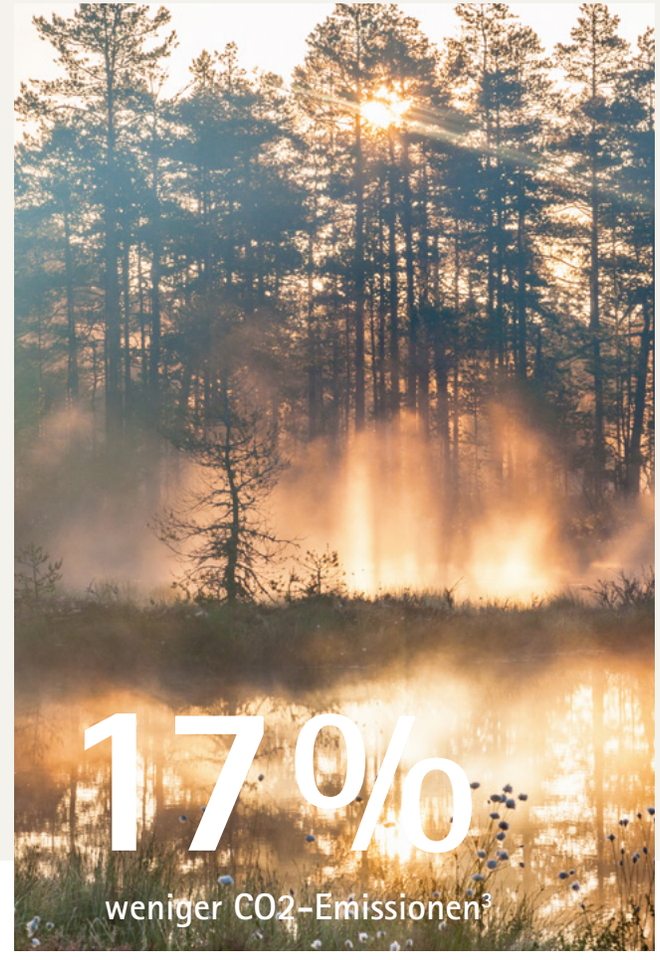
Wangari Muta Maathai (1. April 1940; † 25. September 2011) war eine kenianische Professorin für Veterinäranatomie, Politikerin und ab 2002 stellvertretende Ministerin für Umweltschutz. Im Jahr 2004 erhielt die Umweltaktivistin als erste afrikanische Frau den Friedensnobelpreis.

ENVIRONMENTAL

DEKARBONISIERUNGSSTRATEGIE FÜR UNSEREN IMMOBILIENBESTAND

Der Immobiliensektor ist für 35 % des deutschlandweiten Endenergieverbrauchs sowie 30 % der Treibhausgasemissionen verantwortlich[1] und trägt damit in erheblichen Maßen zum Klimawandel bei. Als Teil der Lösung und im Bewusstsein unserer Verantwortung für den Klimaschutz haben wir eine umfassende Dekarbonisierungsstrategie für unseren Immobilienbestand entwickelt. Unser Ziel ist es, nicht nur den Wert unserer Wohnanlagen zu steigern, sondern auch aktiv zur Energieeinsparung und zur langfristigen Reduktion der CO2-Emissionen beizutragen.

Jährlich analysieren wir die Energieverbrauchszahlen unserer Immobilien und berechnen auf dieser Grundlage die CO2-Emissionen. Diese Daten bilden die Basis für die Planung und Umsetzung energetischer Maßnahmen, die darauf abzielen, die CO2-Emissionen kontinuierlich zu verringern.



5 %

weniger Energieverbrauch[4]

Alle Immobilien werden über die nächsten Jahre mit dem anerkannten CRREM-Pathway verglichen und es wurde ein Maßnahmenplan zur Einhaltung des 1,5 Grad-Erwärmungsziel festgelegt.

Im Jahr 2022 betrugen die CO2-Emissionen[2] unseres gesamten Immobilienbestandes 13,4 kg CO2/m²/a. Im Vergleich zum Vorjahr konnten wir unserer CO2-Emissionen um 17 % reduzieren.[3]

Mit unserem Ansatz „Manage to green" werden wir in den kommenden Jahren konsequent an der kontinuierlichen Reduzierung unserer CO2-Emissionen arbeiten.

[1]https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebaeude#gebaude-wichtig-fur-den-klimaschutz | [2]Scope 1 und 2 | [3]Im Vergleich zu 2021 (Market based) | [4]Wärme und Gesamtstrom im Vergleich zu 2021

ENVIRONMENTAL

GRÜNE BEWIRTSCHAFTUNG

Unsere Verpflichtung zu umweltfreundlicher Bewirtschaftung erstreckt sich über die Sanierung hinaus und zeigt sich in kleinen, aber wirkungsvollen Maßnahmen im täglichen Betrieb unserer Immobilien.

Als Standardpraxis setzen wir bei Badsanierungen wassersparende Armaturen ein, die im Vergleich zu herkömmlichen Armaturen etwa ein Drittel Wasser einsparen. Im Jahr 2022 wurden in sanierten Wohnungen durch diese Maßnahme rund 550.000 Liter Wasser eingespart. Aktuell evaluieren wir noch effizientere wassersparende Armaturen, die ein Einsparungspotenzial von bis zu 60 % bieten.

Neben der Wasserreduktion rüsten wir alle Allgemeinflächen in unseren Objekten auf LED-Leuchtmittel um, um den Energieverbrauch zu minimieren. Gleichzeitig ermutigen wir unsere Mieter aktiv dazu, in ihren Wohnungen ebenfalls auf LED-Leuchtmittel umzusteigen. Zusätzlich beziehen wir für den Allgemeinstrom ausschließlich Ökostrom aus 100 % erneuerbaren Energien. Bei neu erworbenen Objekten erfolgt die Umstellung auf Ökostrom schnellstmöglich, sofern sie diesen nicht bereits beziehen.

75 %

Ökostrom[1]

Angesichts der Herausforderungen beim Austausch von Heizungen, die mit fossilen Energieträgern betrieben werden, haben wir bei den Wohnanlagen, die über Gaszentralheizungen versorgt werden, die Gasverträge auf klimakompensiertes Gas umgestellt. Dieser Ansatz beinhaltet eine Ausgleichszahlung für die ausgestoßenen CO2-Emissionen, die wiederum verschiedene Klimaprojekte unterstützt.

[1]Allgemeinflächen | [2]Gesamtwasserverbrauch in m^3: 265.036, Wasserverbrauch m^3/m^2: 1,03

ENVIRONMENTAL

KLIMA- UND UMWELTRISIKEN

In Folge des fortschreitenden Klimawandels ist auch in Deutschland mit einer Zunahme von Extremwetterereignissen und daraus resultierenden Schäden zu rechnen. Hierbei kommt es zu unterschiedlichen regionalen Ausprägungen. Angesichts dieser Entwicklungen haben wir im vergangenen Jahr eine eingehende Analyse der Klima- und Umweltrisiken für unseren gesamten Immobilienbestand auf Objektebene durchgeführt. Hierbei nutzten wir ein Analysetool der Swiss Re, das verschiedene Risiken wie Hagel, Blitzschlag, Überschwemmungen und andere Faktoren in Kategorien von sehr geringen bis sehr hohen Risiken einstuft.

Diese gründliche Bewertung ermöglicht es uns, frühzeitig auf potenzielle Gefahrenlagen zu reagieren und präventive Maßnahmen zu ergreifen.

ENVIRONMENTAL

KENNZAHLEN*

DeWAG PORTFOLIO

Eckdaten	Subportfolios	Einheiten	Fläche in m²
Gesamt	76	3.734	257.284

BAUJAHRE

Baujahr	<1951	1951 – 1970	1971 – 1990	> 1990
Anzahl Subportfolios	12	36	20	8
Prozentual	16 %	47 %	26 %	11 %

ENERGIEKLASSEN

Energieklasse	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
Anzahl Subportfolios	0	0	3	19	24	14	10	4	2
Prozentual	0 %	0 %	4 %	25 %	32 %	18 %	13 %	5 %	3 %

In unseren **Wohnanlagen** befinden sich

1.055

Bäume auf rund

101.077 m²

Grünflächen. Diese binden im Jahr durchschnittlich

10.550 CO_2

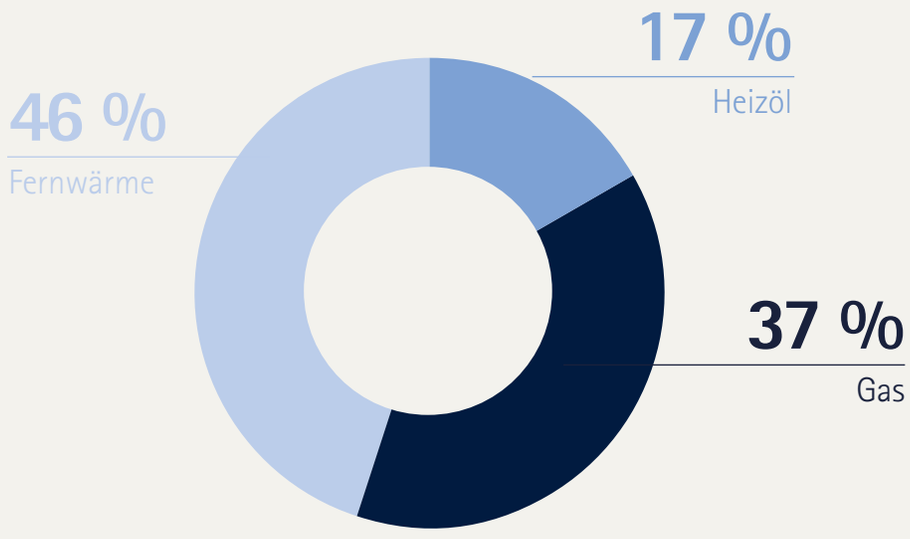
Grünflächen spielen eine zentrale Rolle für das Wohlbefinden. Sie dienen nicht nur als Erholungsorte für unsere Bewohner*innen, sondern tragen auch wesentlich zum ökologischen Gleichgewicht bei und sind vor allem in den Städten ein wichtiger Lebensraum für Insekten.

*Stand 31.12.2022

ENVIRONMENTAL

KENNZAHLEN FÜR UNSEREN IMMOBILIENBESTAND

HEIZUNGSARTEN



53 %

der mit Gas beheizten Wohnanlagen beziehen klimakompensiertes Gas

67 %

unserer Immobilien sind größtenteils, d. h. zu über 50 %, auf LED-Beleuchtung in den Allgemeinflächen umgestellt.

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Waldkraiburg: Manage to Green

Unsere Wohnanlage in Waldkraiburg, etwa 45 Minuten von München entfernt, wurde im Jahr 1973 erbaut und beherbergt 79 Wohnungen, die sich über drei bzw. vier Geschosse verteilen.

Die umfassende Modernisierung der Immobilien im Zeitraum von 2021 bis 2022 steht exemplarisch für die Möglichkeiten, die Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien bieten. Vor allem demonstriert das Projekt eindrucksvoll, wie durch gezielte Maßnahmen die Energieeffizienz verbessert und gleichzeitig CO2-Emissionen erheblich reduziert werden können.

Insgesamt wurden ca. 600 €/ m² in die Modernisierung der Wohnanlage investiert.

Die Dächer wurden gemäß den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes gedämmt, eine Fassadendämmung wurde installiert und sämtliche Fenster in den Wohnungen sowie im Treppenhaus wurden erneuert. Diese Maßnahmen führten zu einer beeindruckenden Energieeinsparung von 19,8 % und einer Reduktion der CO2-Emissionen um 21 kg/m²/a.

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Besonders signifikant war die Optimierung der Heizungsanlagen, bei der Gasetagenheizungen durch den Anschluss an das Fernwärmenetz ersetzt wurden. Die in Waldkraiburg aus Geothermie gewonnene Fernwärme ermöglichte eine bemerkenswerte CO2-Reduktion von 41,0 kg/m²/a.

Insgesamt resultierte dies in einer Reduzierung der CO2-Emissionen von 67,5 kg/m²/a um beeindruckende 91,7 % auf 5,6 kg/m²/a, was deutlich unter dem deutschen Durchschnitt und dem CRREM-Pfad liegt.

Ein Teil der Liegenschaft wurde zum KfW Energieeffizienzhaus 100 saniert.

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Neben den energetischen Maßnahmen wurden auch die Hauseingangsbereiche erneuert, die Außenanlagen neugestaltet und eine Paketbox-Anlage errichtet. Die Mieter profitieren somit nicht nur von modernisierten Balkonen, sondern können auch bequem Pakete versenden und empfangen.

Dank der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen hat sich die Wohnanlage sowohl optisch als auch energetisch zu einem zeitgemäßen Wohndomizil entwickelt. Die Liegenschaft in Waldkraiburg ist somit ein Meilenstein in unserem Bestreben, nachhaltige und energieeffiziente Immobilien zu schaffen.

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Freiburg: Dächer sanieren, um Energie zu sparen

Auch in Freiburg wurden wir im letzten Jahr tätig, um Energie einzusparen. Das Wohn- und Geschäftshaus umfasst 87 Wohn- und 16 Gewerbeeinheiten sowie eine öffentliche Tiefgarage. Das fünf- bis sechsgeschossige Objekt mit Innenhof ist besonders attraktiv am Rande der Altstadt in Freiburg gelegen.

Im letzten Jahr starteten die Baumaßnahmen an der Liegenschaft, welche die Dacheindeckung sowie Dachdämmung und den Austausch der Holzrahmenfenster umfasst. Zudem werden die Dachterrassen gedämmt. Da eine sehr große Dachfläche von insgesamt 3.670 m² vorhanden ist, wird die Sanierung in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt und erstreckt sich insgesamt über 2 Jahre.

Sefik Cugali und Rebecca Scholz

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Durch die Effizienzmaßnahmen kann der Energieverbrauch um 17,6 % sowie die CO2-Emissionen um 30,4 % reduziert werden.

Aktuell prüfen wir mit Experten, ob die Installation einer Photovoltaikanlage möglich ist. Damit sollte mindestens der Allgemeinstrom und bestenfalls auch ein Teil des Mieterstroms gedeckt werden.

Die Modernisierung geht jedoch über energetische Aspekte hinaus. Auch die Außenanlagen, Eingangs- und Allgemeinbereiche sowie die Aufzüge wurden erneuert. Darüber hinaus wurden Balkone saniert.

ENVIRONMENTAL

ENERGIE- UND CO2-EINSPARUNG

Wuppertal: Dämmung an mehreren Standorten

Unser Portfolio in Wuppertal umfasst insgesamt 21 Standorte verteilt auf die beiden Stadtteile Elberfeld und Barmen. Im vergangenen Jahr konzentrierten wir uns auf die energetische Modernisierung von fünf dieser Standorte.

Die Modernisierung umfasste sowohl Fassaden- als auch Dachbodendämmungen, die entscheidend dazu beitragen, den Energieverbrauch der Objekte zu optimieren. Parallel dazu wurden alle Leuchtmittel in diesen Gebäuden auf LED umgerüstet, was nicht nur zu einer verbesserten Energieeffizienz beiträgt, sondern auch den ökologischen Fußabdruck weiter minimiert.

ENVIRONMENTAL

ESG DUE DILIGENCE – NACHHALTIGKEITSEINWERTUNG BEREITS IM ANKAUF

Um bereits im Ankauf die Liegenschaften hinsichtlich der ESG-Kriterien einzuwerten, haben wir unsere Due Diligence um eine ESG Due Diligence erweitert. Während wir in der Vergangenheit bereits Kriterien wie Altlasten, Energieeffizienz, CO2-Emissionen und Gebäudedaten zu verschiedenen Bauteilen geprüft haben, wurden nun zusätzliche Kriterien in die Überprüfung aufgenommen.

Im Bereich **Environmental** werden neben dem Energieausweis auch die tatsächlichen Verbrauchswerte für Strom und Wärme sowie die daraus resultierenden CO2-Emissionen analysiert. Darüber hinaus werden Kriterien einer nachhaltigen Bewirtschaftung berücksichtigt, wie beispielsweise der Einsatz von LED-Leuchtmitteln, Bewegungsmeldern, wassersparenden Armaturen und Smart Metering.

Mobilitätskriterien wie beispielsweise Entfernungen zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Erholungsorten sowie die Verfügbarkeit von Fahrradstellplätzen und E-Ladesäulen werden im Bereich **Social** geprüft. Auch das Thema Sicherheit findet in Bezug auf die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen Berücksichtigung.

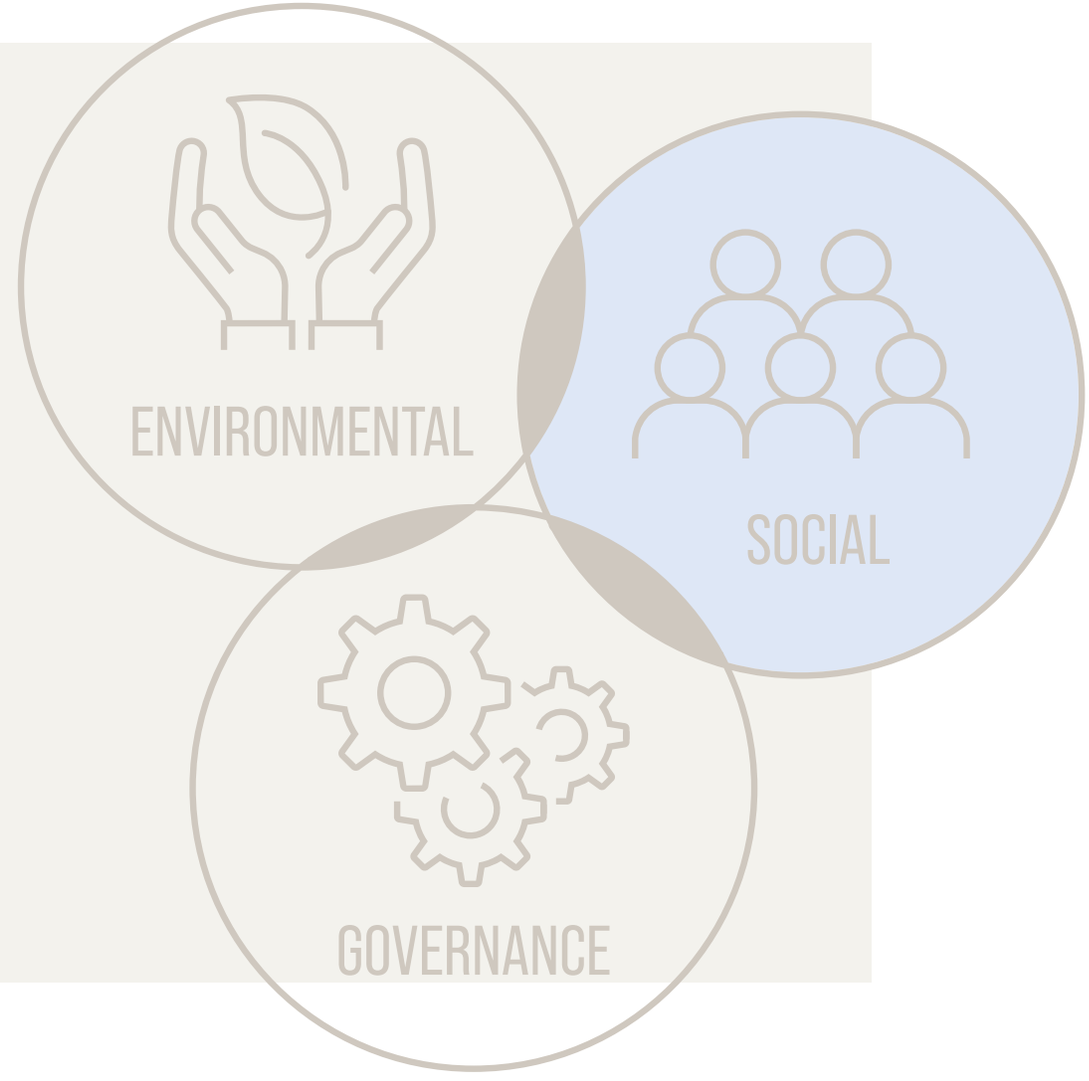
Im Bereich **Governance** wird analysiert, ob alle Brandschutzvorschriften eingehalten wurden sowie ob es Nachhaltigkeitszertifizierungen und „Grüne Klauseln" in den Gewerbemietverträgen gibt.

Durch die ESG Due Diligence prüfen wir, wie nachhaltig eine Immobilie bereits ist bzw. welche Maßnahmen wir ergreifen müssen, um durch Modernisierungsmaßnahmen die Energieeffizienz der Wohnanlagen zu optimieren.

Teresa Böttcher und Timon Schneider

„Unternehmen, die sozial verantwortlich handeln, schaffen nicht nur Werte für die Gesellschaft, sondern auch für sich selbst. Eine starke soziale Verantwortung ist der Grundstein für langfristigen Erfolg."

*Simon Mainwaring**



Simon Mainwaring (1967) ist Autor und Markenberater. Sein Buch „Lead with me" ist eine radikale Neukonzeption der Wirtschaft, die zeigt, wie wir auf neue Weise zusammen leben, arbeiten und wachsen können, um die sozialen und lebendigen Systeme wiederherzustellen und zu schützen.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER BEWOHNERN

Bewohnerbefragung und laufende Neumieterbefragungen

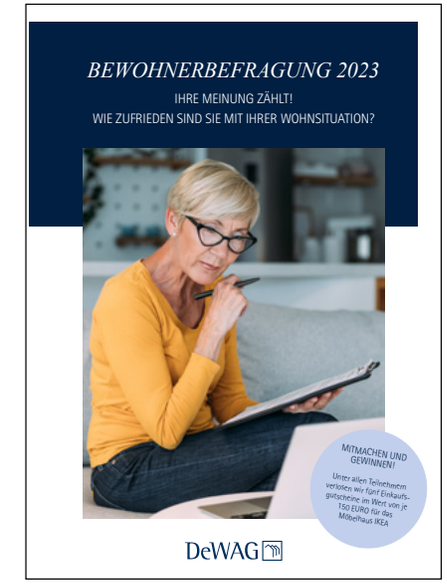
In regelmäßigen Abständen führen wir umfassende Bewohnerbefragungen durch, um die Zufriedenheit unserer Mieter mit ihren Wohnungen und der gesamten Wohnanlage zu erfassen. Die Befragung deckt verschiedene Themenschwerpunkte ab, darunter Wohnqualität, Service, Digitalisierung und Mobilität.

Im Bereich Wohnqualität wurden Aspekte rund um die Zufriedenheit mit dem Grundriss der Wohnung und der Außenanlagen beleuchtet. Fragen zu Serviceangeboten konzentrierten sich auf die Erreichbarkeit der Hausverwaltung und das Thema Schadenmeldung. Im Bereich Digitalisierung & Mobilität erkundigten wir uns beispielsweise nach dem Interesse an einer Mieter-App oder einem Mieterportal.

50 %

Rücklauf in unserer Neumieterbefragung

Die Ergebnisse der Bewohnerbefragung gaben wertvolle Einblicke, darunter der deutliche Wunsch nach mehr Fahrradstellplätzen. In Reaktion darauf haben wir bereits mehr als 300 Fahrradabstellmöglichkeiten an verschiedenen Standorten geschaffen. Darüber hinaus ergab die Umfrage, dass in einigen Wohnanlagen das Sicherheitsgefühl durch zusätzliche Beleuchtung verbessert werden könnte. Insbesondere im Außenbereich, wie beispielsweise den Müllplätzen, wurden verstärkt Lampen installiert, um den Mietern auch in den Abendstunden ein Gefühl der Sicherheit zu vermitteln.



Nach unserer Bewohnerbefragung 2019 haben wir im Juni 2023 erneut eine Mieterbefragung in Zusammenarbeit mit dem Marktforschungsunternehmen AktivBo geplant und druchgeführt. Nach Auswertung der Ergebnisse werden erneut detaillierte Aktionspläne für jede Wohnanlage erarbeitet.

SOCIAL

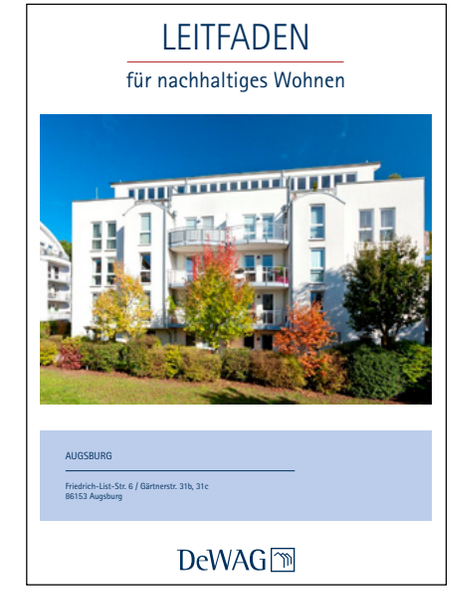
VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER BEWOHNERN

Nachhaltigkeitsleitfaden für Bewohner und Dienstleister

Unser großes Anliegen ist es, unsere Bewohner*innen in ihrer ökologischen Verantwortung in den eigenen vier Wänden zu unterstützen. Dafür erhalten alle Mieter*innen unseren Leitfaden für nachhaltiges Wohnen. Dieser Leitfaden bietet nicht nur hilfreiche Tipps und Anleitungen für den Alltag, sondern verschafft auch einen umfassenden Überblick über die relevanten Informationen des Gebäudes. Dazu zählen Details wie das Baujahr, die verbaute Heizanlage und die Art der Warmwasseraufbereitung. Zusätzlich werden Informationen zur Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bereitgestellt.

Zu den praxisnahen Alltagstipps gehören beispielsweise Hinweise zum richtigen Heizen und Lüften, wie z.B. das Schließen von Jalousien und Vorhängen während der Heizperiode. Darüber hinaus liefert der Leitfaden wichtige Informationen zu Themen wie Wasserverbrauch, Stromverbrauch, korrekter Müllentsorgung und Abfalltrennung sowie nachhaltiger Reinigung mit umweltverträglichen Reinigungsmitteln.

Bei der Auswahl unserer Dienstleister bevorzugen wir lokale Unternehmen im regionalen Umfeld der Immobilien oder unserem Firmensitz in Stuttgart. Dabei ist uns wichtig, dass sie eine ähnliche Haltung in Bezug auf Nachhaltigkeit teilen wie wir. Um sie in ihrem Bestreben zu unterstützen, haben wir einen Leitfaden für die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnimmobilien entwickelt. Dieser Leitfaden ist in zwei Teile



untergliedert. Teil A enthält Empfehlungen, wie die Gebäude nachhaltiger bewirtschaftet werden können. Hierzu gehören konkrete Anregungen zur Abfallreduzierung und zur allgemeinen Ressourcenschonung. Im Teil B findet sich eine Checkliste mit vorgegebenen Sozial- und Umweltstandards, die unsere Dienstleister einhalten sollen.

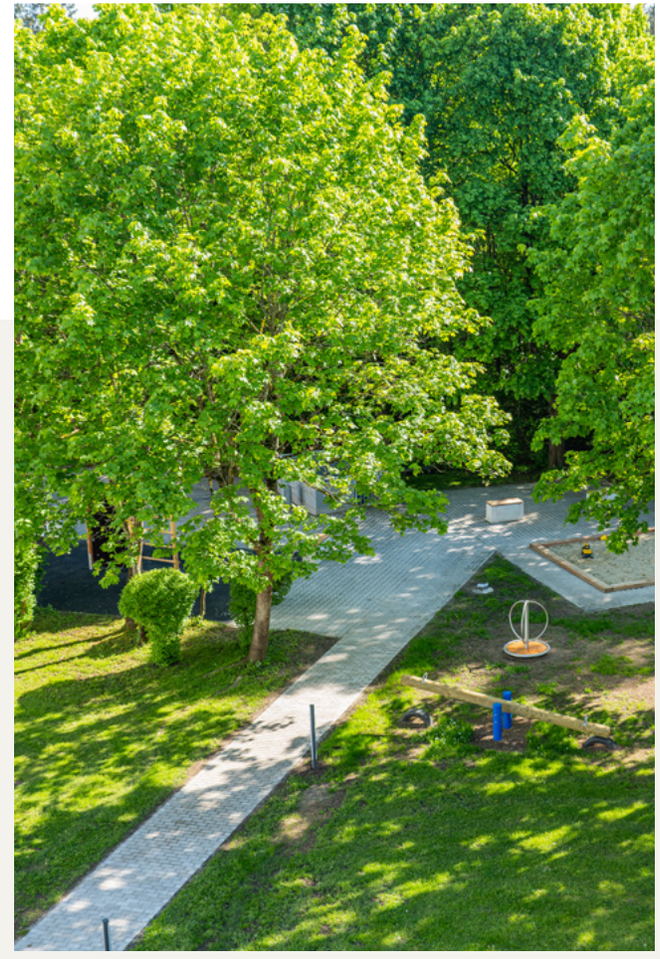
SOCIAL

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER BEWOHNERN

Soziales Miteinander fördern

Bei der Neugestaltung von Außenanlagen legen wir besonderen Wert darauf, das soziale Miteinander zwischen den Bewohnern zu fördern. So legen wir neben einem professionellen Beleuchtungskonzept für ein erhöhtes Sicherheitsgefühl, großes Augenmerk auf die Schaffung von Sitzgelegenheiten und Begegnungsflächen, die dazu dienen, den sozialen Austausch zu unterstützen.

Durch regelmäßige Begehungen überprüfen wir sorgfältig, ob die vorhandenen Gegebenheiten das soziale Miteinander fördern und den Bedürfnissen der Bewohner entsprechen. Im Zuge einer umfassenden Sanierung unseres Objektes in Waldkraiburg haben wir auch den Spielplatz für die jüngsten Bewohner erneuert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet.



Hierbei wurde besonders darauf geachtet, einen Ort zu schaffen, der nicht nur den Bedürfnissen der Kinder entspricht, sondern auch das Zusammenkommen und den Austausch der Eltern fördert.

Des Weiteren haben wir zusätzliche Bänke für die Bewohner bereitgestellt, die von der Behindertenwerkstatt Westeifel Werke angefertigt wurden. Dies unterstreicht auch unser Engagement für die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen. Durch diese Maßnahmen möchten wir sicherstellen, dass das Wohnen in unseren Objekten nicht nur den funktionalen Ansprüchen gerecht wird, sondern auch ein soziales Umfeld fördert, in dem sich die Bewohner wohl und verbunden fühlen.

SOCIAL

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER BEWOHNERN

25 %

unserer Wohnungen sind ohne Treppenstufen erreichbar

Altersgerechte Sanierungen

Altersgerechte Sanierungen sind von entscheidender Bedeutung, um älteren Menschen ein komfortables und sicheres Wohnumfeld zu bieten. Der Einbau von Aufzügen spielt hierbei eine zentrale Rolle, indem er älteren Bewohnern den Zugang zu ihren Wohnungen, insbesondere in höher gelegenen Stockwerken, erheblich erleichtert. Darüber hinaus werden Wohnungen speziell für Senioren mit barrierearmen Bädern ausgestattet, um deren Selbstständigkeit aufrechtzuerhalten und Lebensqualität zu fördern.

Ein konkretes Beispiel hierfür ist unsere Wohnanlage in Leonberg. Neben der umfassenden Modernisierung der Allgemeinflächen und der Implementierung eines neuen Farbkonzepts stand die Sanierung der Bäder im Fokus. Diese wurden zu barrierearmen Bädern umgestaltet, die auf die speziellen Bedürfnisse der älteren Menschen abgestimmt sind. Dabei wurden seniorengerechte Armaturen eingebaut, wie beispielsweise Waschbecken mit Haltegriffen und einem Klappsitz für die Dusche.
Ein besonderes Augenmerk legten wir ebenfalls auf den Eingangsbereich. Hier schufen wir sowohl im Innen- als auch im Außenbereich großzügige Sitzmöglichkeiten, die auch Treffpunkt für die Bewohner dienen.

SOCIAL

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER MITARBEITERN

Sommerfest

Das Sommerfest war nicht nur ein willkommenes Resümee nach langen Arbeitstagen und hingebungsvollem Engagement, sondern vor allem eine herzliche Zusammenkunft des gesamten Teams. Kolleginnen und Kollegen aus verschiedenen Teilen Deutschlands und Luxemburgs trafen sich in Bad Wiessee am idyllischen Tegernsee, um beim großen DeWAG-Sommer-Event gemeinsam Zeit zu verbringen.

Teamevent

Jedes Jahr dürfen die einzelnen Teams an einem Nachmittag ein Teamevent organiseren. 2022 hat sich unser Asset-Management-Team auf eine aufregende Reise zu einem Escape Room in Stuttgart begeben. Dort warteten knifflige Rätsel darauf, von den Teams gemeinsam gelöst zu werden. Diese Herausforderung bot nicht nur die Gelegenheit, die Teamarbeit zu stärken, sondern bot auch die Möglichkeit, die Kollegen außerhalb der Arbeit besser kennenzulernen.

Die Events sind für uns, insbesondere durch die Zunahme des mobilen Arbeites, ein schöner Anlass, um sich mit den Kolleg*innen auszutauschen, das Zusammengehörigkeitsgefühl zu stärken und gemeinsam schöne Momente zu erleben.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTES HANDELN GEGENÜBER UNSERER GESELLSCHAFT

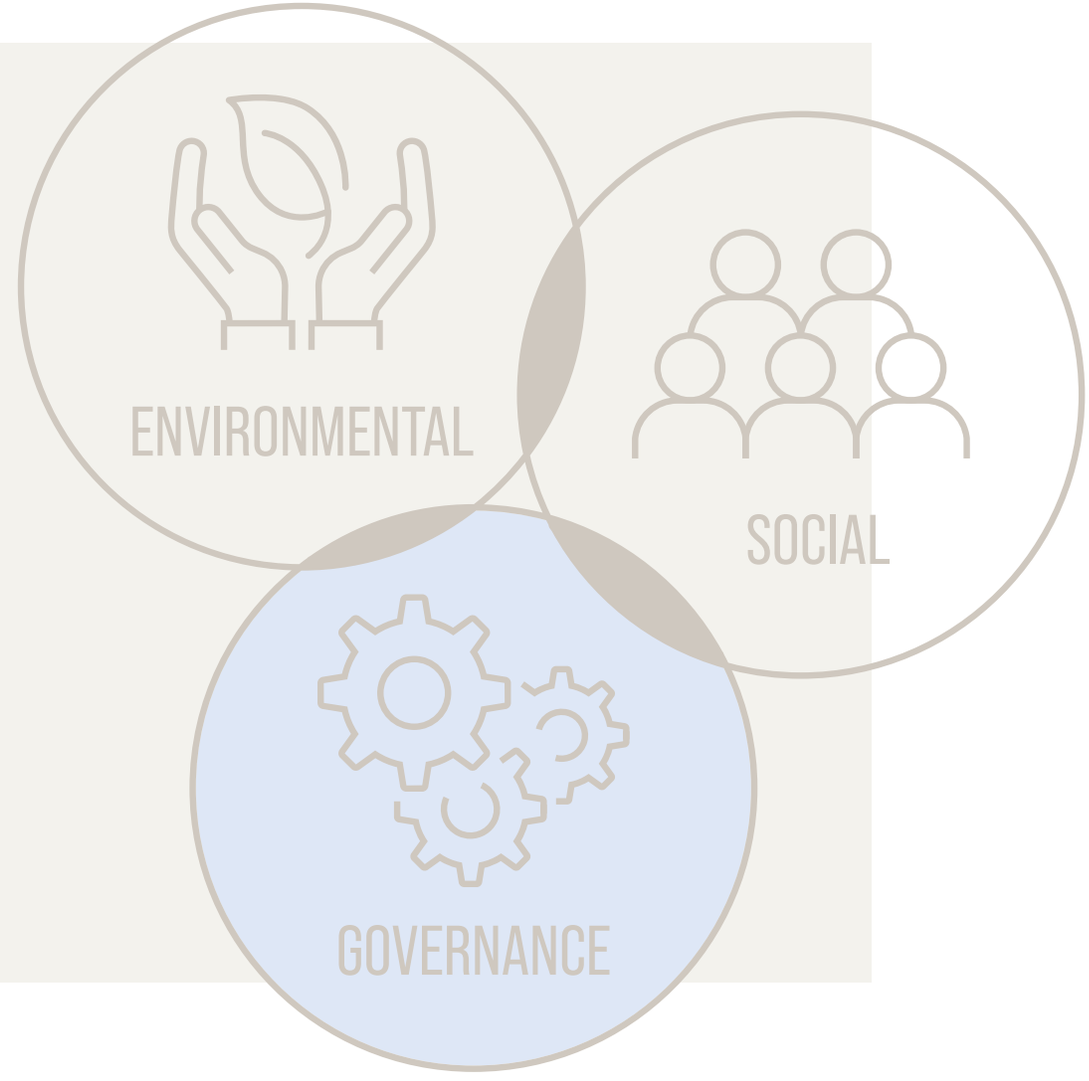
Kinderrechtsorganisation Plan International

Mit dem klaren Bekenntnis zu nachhaltiger Entwicklung, das über nationale Grenzen hinausreicht, intensiviert die DeWAG Gruppe seit Dezember 2022 ihr Engagement und unterstützt die Kinderrechtsorganisation Plan International Deutschland beim Aufbau eines landwirtschaftlichen Lernzentrums in Laos. Dieses langfristig angelegte Projekt erstreckt sich über einen Zeitraum von fünf Jahren und zielt darauf ab, 16 Gemeinden in Laos dabei zu unterstützen, sich den Herausforderungen des Klimawandels zu stellen, ihre landwirtschaftlichen Praktiken anzupassen und ihre Lebensgrundlagen zu sichern.

Im dortigen landwirtschaftlichen Lernzentrum werden Pflanzen kultiviert, die besonders anpassungsfähig gegenüber den klimatischen Veränderungen sind. Hier nehmen junge Frauen und Männer an Schulungen teil, die sich auf nachhaltige Landwirtschaft, Viehzucht und Fischereiwirtschaft konzentrieren. Darüber hinaus werden ihnen Fähigkeiten vermittelt, wie sie ihre landwirtschaftlichen Produkte erfolgreich verkaufen und vermarkten können. Durch innovative und lokal angepasste Strategien tragen diese jungen Menschen nicht nur zur Verbesserung der Ernährungssicherheit in ihren Gemeinden bei, sondern steigern auch ihre eigenes Einkommen. Gleichzeitig erlernen sie, wie sie natürliche Ressourcen und das Klima schützen können, um eine nachhaltige Zukunft für sich und kommende Generationen zu sichern.

„Nachhaltigkeit ist nicht nur eine Verantwortung gegenüber der Umwelt, sondern auch gegenüber den Menschen. Eine transparente und verantwortungsbewusste Governance schafft das Fundament für eine nachhaltige Zukunft."

Unbekannt

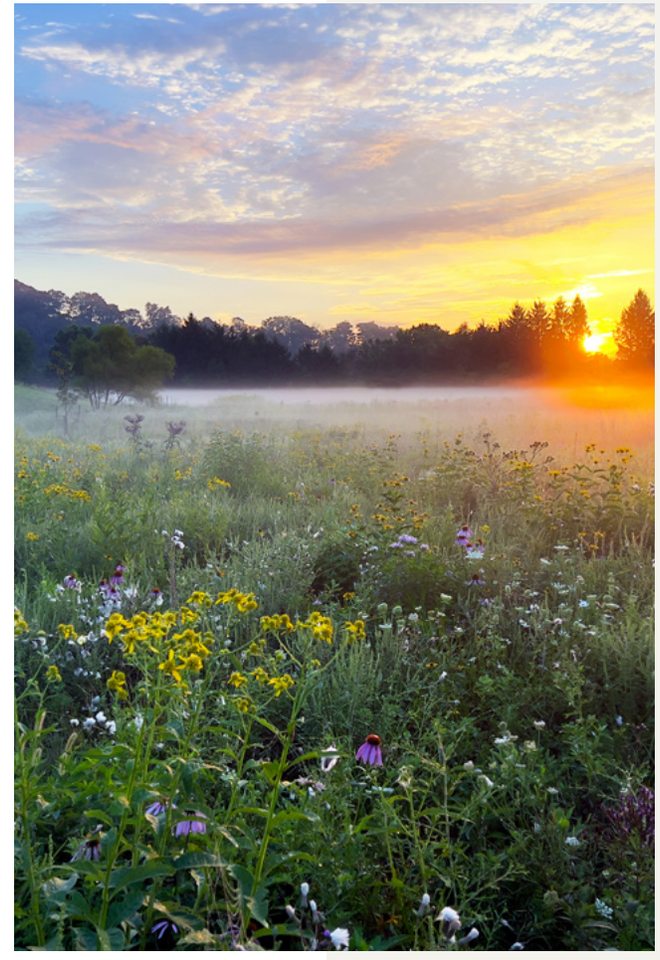


GOVERNANCE

UN-NACHHALTIGKEITSZIELE

Die DeWAG-Gruppe verpflichtet sich aktiv zur Umsetzung der UN-Nachhaltigkeitsziele, die im September 2015 durch die Generalversammlung der Vereinten Nationen verabschiedet wurden. Diese Ziele, auch bekannt als „Sustainable Development Goals", bilden einen zentralen Meilenstein für die weltweite nachhaltige Entwicklung und sind eng mit den Vorgaben der Europäischen Union verknüpft. Die EU hat in diesem Kontext 2018 den EU-Aktionsplan und 2019 den EU Green Deal vorgestellt. Die SDGs sind somit nicht nur global, sondern auch national im ESG-Rahmen für den deutschen Immobilienmarkt von entscheidender Bedeutung.

Die UN-Nachhaltigkeitsziele sollen bis zum Jahr 2030 erreicht werden.



Die DeWAG-Gruppe orientiert sich an den 17 Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und hat in der Nachhaltigkeitsstrategie die direkte und indirekte Beeinflussung der verschiedenen Ziele konkretisiert.

Darüber hinaus bekennt sich die DeWAG-Gruppe klar zu den 10 Prinzipien des UN Global Compact. Diese Prinzipien beinhalten Themen wie die Ablehnung von Kinderarbeit und jeder Form von Zwangsarbeit, die Förderung der Vereinigungsfreiheit, den Schutz der internationalen Menschenrechte sowie den Umweltschutz. Um sicherzustellen, dass diese Prinzipien entlang unserer Lieferkette eingehalten werden, führen wir regelmäßige Gespräche mit unseren Lieferanten.

GOVERNANCE

NACHHALTIGKEIT IN DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die DeWAG-Gruppe verpflichtet sich einerseits zur Erreichung der finanziellen Ziele und andererseits zur Umsetzung von marktführenden ESG-Standards auf Asset- und Portfolioebene aber auch unternehmensintern. ESG-Aspekte fließen auf sämtlichen Ebenen in unsere Überlegungen ein.

Dabei legt die DeWAG großen Wert auf ethisches Handeln. Ein schriftlich fixierter Verhaltenskodex dient als Leitfaden für alle Mitarbeiter*innen, um sicherzustellen, dass Geschäftspraktiken im Einklang mit diesen ethischen Grundsätzen stehen.

Unser Vademekum, eine kleine „Gebrauchsanleitung" zum Arbeiten bei der DeWAG-Gruppe, wird grundsätzlich Bestandteil jedes geschlossenen Arbeitsvertrages. Im Vademekum werden sowohl rechtliche Themen, wie z.B. Datenschutz und Vertretungsregelungen festgeschrieben, aber auch Anweisungen zur Reisetätigkeit, z.B. mit Fokus auf die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel, gegeben.

Des Weiteren pflegen wir einen engen Kontakt zu einschlägig erfahrenen Rechtsanwälten und Steuerberatern. Dieser Austausch sichert nicht nur eine kontinuierliche Compliance mit den Gesetzen, sondern ermöglicht es uns auch, proaktiv auf sich verändernde rechtliche Anforderungen zu reagieren.

Um sicherzustellen, dass unsere Mitarbeiter*innen stets über aktuelle rechtliche Entwicklungen informiert sind, nehmen sie regelmäßig an Schulungen teil.

Dr. Joachim von Klitzing, Geschäftsführer

NACHHALTIGKEIT IN UNSERER UNTERNEHMENSKULTUR

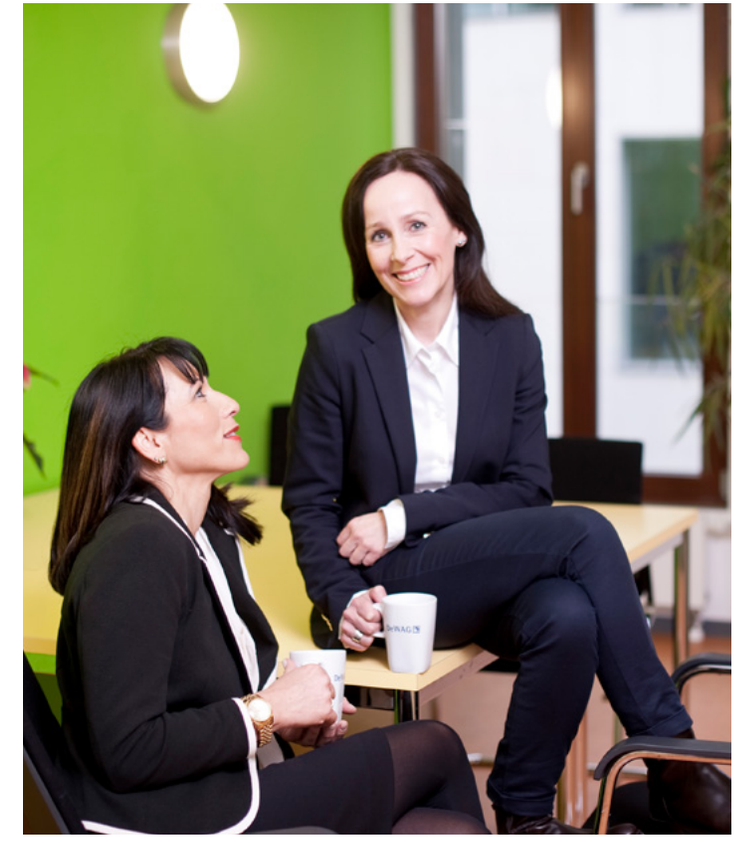
Und bei uns

Bahn statt Flieger und Glas statt Plastik – Als Unternehmen, das sich seiner Verantwortung für die Umwelt bewusst ist, setzen wir auf nachhaltige Maßnahmen im Arbeitsalltag. Neben der Förderung des öffentlichen Nahverkehrs entscheiden wir uns bewusst dafür, Plastikmüll zu reduzieren. Stattdessen setzen wir auf eine umweltfreundliche Alternative und nutzen einen Trinkwasserspender und wiederverwendbare Glasflaschen.

Die Einführung moderner Technologien spielt eine Schlüsselrolle auf unserem Weg zum papierlosen Büro. Durch den verstärkten Einsatz von elektronischen Dokumenten, digitalen Signaturen und cloudbasierten Lösungen haben wir nicht nur unsere Arbeitsprozesse optimiert, sondern auch den Papierverbrauch erheblich reduziert.

Dies ermöglicht nicht nur eine schnellere und effizientere Zusammenarbeit, sondern trägt auch dazu bei, unseren ökologischen Fußabdruck zu verringern.

Wir sind davon überzeugt, dass auch die scheinbar kleinen Veränderungen im Büroalltag einen großen Einfluss auf die Umweltbilanz haben können. Daher ermutigen wir nicht nur unsere Mitarbeiter, sondern auch Partner und Mieter, sich diesem Engagement anzuschließen.

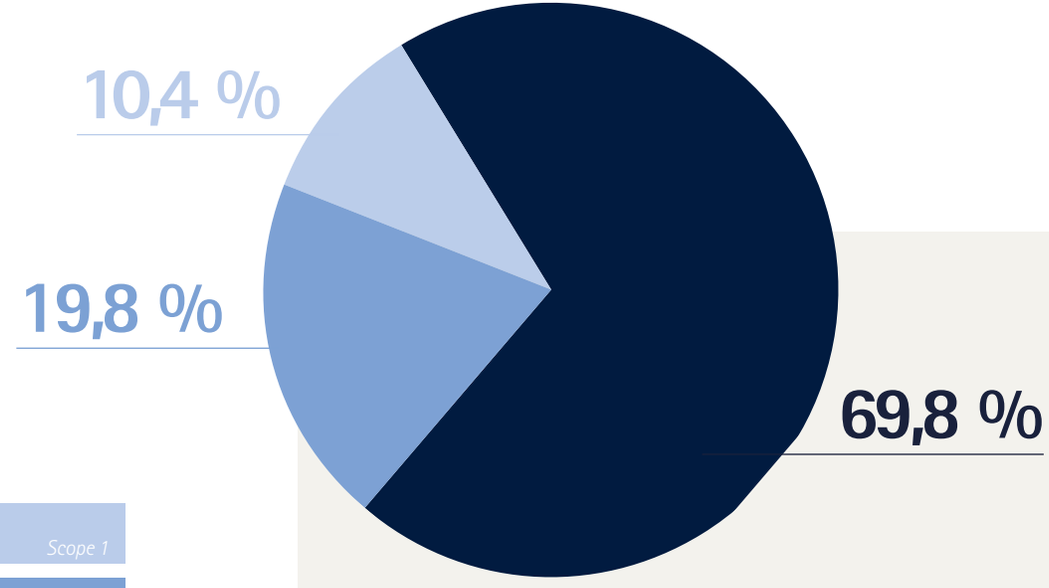


Rita Lekschat und Britta Josenhans

GOVERNANCE

CO2 EMISSIONEN DER DeWAG

CORPORATE CARBON FOOTPRINT BETRÄGT CIRCA 100,6 T CO2-E



- Fuhrpark *Scope 1*

- Strom
- Fernwärme *Scope 2*

- Kraftstoff- & Energiebezogene Emissionen
- Eingekaufte Güter & Dienstleistungen
- Abfall
- Geschäftsreisen
- Pendeln der Arbeitnehmer *Scope 3*

Wir setzen täglich alles daran, die CO2-Emissionen und den Energieverbrauch unserer Wohnanlagem deutlich zu senken. Doch auch die DeWAG selbst verursacht durch ihr Handeln CO2-Emmissionen.

Wie unsere CO2-Bilanz aussieht haben wir durch die Experten von ConClimate beauftragt, eine unabhängige Bilanz zu erstellen.
Die DeWAG-Gruppe verursacht etwa 100,6 Tonnen CO2-Äquivalent pro Jahr. Das entspricht ungefähr 2,2 Tonnen pro Mitarbeiter*in. Das ist zwar eine gute Ausgangsposition, aber wir sind der Meinung, dass es noch besser geht.

Insbesondere bei unseren größten Emissionsquellen, den Dienstreisen und dem Pendeln, werden wir uns um weitere Reduzierungen bemühen. Dies werden wir durch die flexible Gestaltung von Homeoffice-Tagen, vermehrte Nutzung von Bahnreisen und verstärkte Durchführung von Meetings per Videokonferenz erreichen, um nur einige Maßnahmen zu nennen. Wir bleiben engagiert und werden uns weiterhin einer transparenten Bilanz stellen.

Unsere Werte

Die Philosophie basiert auf drei zentralen Werten, die nicht nur unsere interne Zusammenarbeit prägen, sondern auch maßgeblich die Beziehungen zu unseren Kunden und Partnern beeinflussen:

INTEGRITÄT

Wir sind aufrichtig und ehrlich und handeln nach ethischen Grundsätzen. Wir kommen unseren Verpflichtungen nach und übernehmen Verantwortung für unser Handeln.

GESELLSCHAFTLICHE VERATWORTUNG

Wir zeigen Verantwortung. Für unsere Mieter, Investoren, Geschäftspartner und Kolleg*innen sowie für unsere Umwelt und die Gesellschaft, in der wir leben und arbeiten. Dort, wo wir tätig sind, wollen wir die Lebens- und Wohnqualität verbessern. Dabei haben wir das Ziel, eine nachhaltig gesunde und sichere Wohnumwelt zu schaffen. Wir nehmen Rücksicht auf die Bedürfnisse der heutigen Generation. Und im gleichen Maße stellen wir uns der Verantwortung für künftige Generationen.

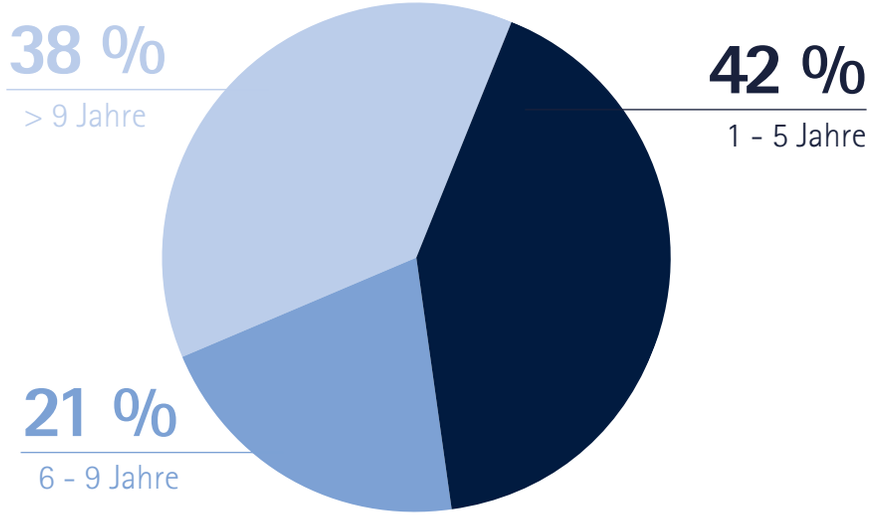
OFFENHEIT

Wir sind aufgeschlossen für neue Ideen und Veränderungen. Nur so bleiben wir am Puls der Zeit.

GOVERNANCE

DAS DeWAG-TEAM IN ZAHLEN

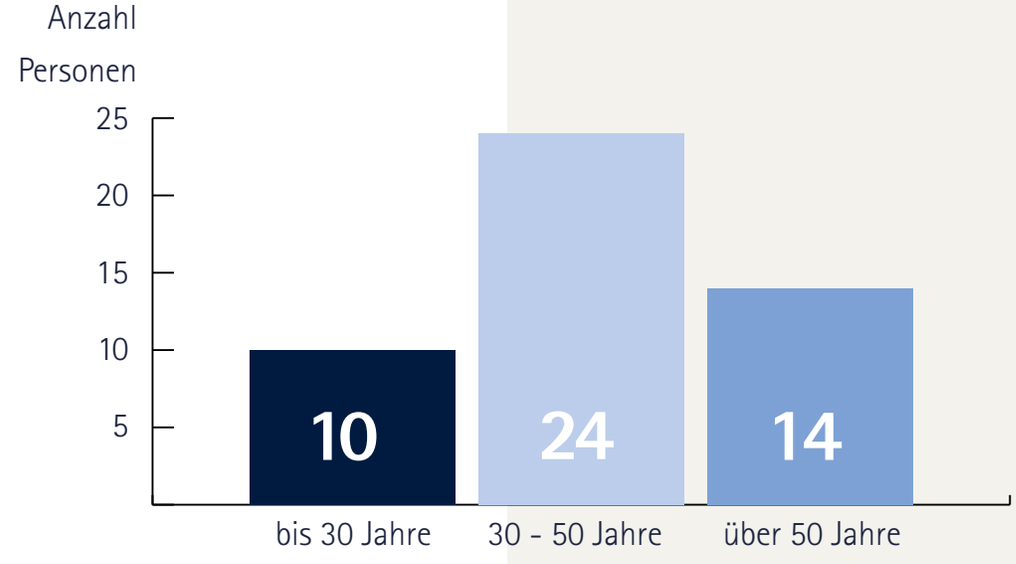
BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT



GESCHLECHTERVERTEILUNG

30 Frauen
18 Männer

ALTER DER MITARBEITENDEN



COMPLIANCE

Compliance-Management-System

Um die Einhaltung von Prinzipien und Richtlinien zu gewährleisten, hat die DeWAG ein Compliance-Management-System eingeführt. Dieses System dient als ethischer und rechtlicher Kompass, um unsere Unternehmenswerte zu stärken. Dabei orientieren wir uns an Grundsätzen unserer gesellschaftlichen Ordnung, wie Vertrags- und Gesetzestreue, Gleichbehandlung, Loyalität und partnerschaftliche Zusammenarbeit.

Britta Josenhans und Martin Krahl

Alle Mitarbeiter sind an einen Verhaltenskodex gebunden, der Interessenskonflikte, Bestechung und Korruption, Geldwäsche, Arbeitssicherheit sowie die Zusammenarbeit mit Kunden und Lieferanten umfasst. Dieses umfassende Compliance-Management-System unterstreicht unser Engagement für nachhaltige Geschäftspraktiken und ethisches Handeln in all unseren Unternehmensaktivitäten.

GOVERNANCE

DATENSCHUTZ

Die DeWAG verarbeitet im Rahmen ihrer Aufgaben verschiedene personenbezogene Daten, sei es von Mieter*innen, Mitarbeiter*innen oder Geschäftspartnern.

Datenschutz und Datensicherheit sind essenzielle Bestandteile unserer Compliance-Kultur. Alle rechtlichen Anforderungen, insbesondere die Vorgaben der DSGVO, werden von uns vollständig erfüllt. Zu diesem Zweck haben wir eine Datenschutz- und Informationsrichtlinie entwickelt, deren Einhaltung für alle Mitarbeiter verbindlich ist.

Die Richtlinie umfasst unter anderem die datenschutzgerechte Entsorgung von Datenträgern (mit Löschverpflichtung für Daten, die nicht mehr für den ursprünglichen Erhebungszweck benötigt werden oder bei Widerspruch gegen die Datenverarbeitung), Maßnahmen gegen Schadsoftware (DeWAG setzt Antivirensoftware ein, um E-Mail, Internet, Datentransfer und die Nutzung des internen Netzwerks vor Schadsoftware zu schützen), das Verhalten bei Eintreffen von Spam (Nachrichten werden von der Firewall auf Spam-Verdacht überprüft, begleitet von Anweisungen für Mitarbeiter zur Identifizierung verdächtiger Mails) sowie die Vergabe und Nutzung von Passwörtern.

Cornelia Bubeck und Christine Beck

GOVERNANCE

TRANSPARENZ

Transparenz durch externe Zertifizierung

Unsere Verpflichtung zu nachhaltigem Denken und Handeln setzen wir bei allen Modernisierungsmaßnahmen konsequent um. Um das transparent aufzuzeigen, lassen wir seit fast 10 Jahren einen großen Teil unseres Wohnungsbestandes im Rahmen des GRESB-Ratings* hinsichtlich der Nachhaltigkeit bewerten. Unser Ziel dabei ist es, die Umweltbilanz rund um die DeWAG-Immobilien kontinuierlich zu verbessern.

Im Jahr 2022 haben wir erstmals unser gesamtes Portfolio bewerten lassen und uns damit innerhalb der Vergleichsgruppe die ersten drei Plätze der deutschen Wertung gesichert. Diese herausragende Leistung erstreckt sich über den nationalen Wettbewerb hinaus, da die DeWAG auch im internationalen Vergleich erneut mit einer exzellenten Nachhaltigkeitsperformance überzeugen konnte.

GRESB REAL ESTATE member

Das GRESB-Rating ist der am weitesten verbreitete ESG-Scoring-Standard in Europa. Das Rating gilt als international anerkanntes Bewertungs- und Benchmarking-System für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft.

*https://www.gresb.com

ZERTIFIZIERUNG DURCH GRESB

Unser GRP I Portfolio

Ein besonders bemerkenswertes Ergebnis erreichte unser langfristiger Bestand GRP I, der bereits seit 2014 regelmäßig bewertet wird. 2022 konnte dieser erneut den ersten Platz unter den nachhaltigsten Wohnungsportfolios in Deutschland sichern, und das bereits zum dritten Mal in Folge. Mit 86 Punkten erhielt GRP I vom GRESB ein Vier-Sterne-Rating. Diese hervorragende Leistung setzte sich auf europäischer Ebene fort. Hier belegt das GRP I-Portfolio unter 137 Wohnportfolios den 20. Platz und hat sich somit zum zweiten Mal in der internationalen Vergleichsgruppe behauptet.

Diese herausragenden Ergebnisse sind das Resultat nicht nur energetischer Sanierungen und Investitionen in den Bestand, sondern auch nachhaltiger

Bewirtschaftungsmaßnahmen. Dazu gehören der Einbau wassersparender Armaturen bei Mieterwechseln, die Ausstattung von Treppenhäusern und Garagen mit LED-Leuchtmitteln, die Informierung der Mieter über nachhaltiges Wohnen und die Versorgung aller Allgemeinflächen mit Ökostrom aus 100 % erneuerbaren Energien.

GOVERNANCE

ZERTIFIZIERUNG DURCH GRESB

Wohnportfolio NINE

Auch unser Wohnportfolio NINE konnte 2022 erneut überzeugen und sich mit 81 Punkten den 2. Platz im GRESB-Rating sichern. Dieses herausragende Ergebnis ist das Resultat gezielter Investitionen in Bereiche wie Fassaden- und Dachdämmung, Fensteraustausch sowie dem verstärkten Einsatz von LED-Leuchtmitteln. Durch diese nachhaltigen Maßnahmen konnten wir die Punktzahl im Vergleich zum Vorjahr um beeindruckende 5 Punkte steigern.

JV Portfolio I

Das Jahr 2022 markiert einen hervorragenden Start für unser JV Portfolio I. Mit einer Gesamtpunktzahl von 70 sicherte es sich bereits den 3. Platz in Deutschland und den 70. Platz im europäischen Vergleich.

AUSBLICK

Für die Zukunft planen wir, unsere Anstrengungen in den Bereichen Umweltschutz, soziale Verantwortung und verantwortungsbewusste Unternehmensführung weiter zu intensivieren. Daher haben wir eine Reihe von konkreten Maßnahmen identifiziert, mit denen wir unsere ESG-Performance weiter verbessern wollen.

Smart Metering

Wir haben bereits einen Rahmenvertrag geschlossen, um unsere Immobilien mit digitalen Zählern auszustatten. Bis Ende 2024 soll dieses Projekt abgeschlossen sein.

DGNB Gebäudezertifikat

Wir werden einzelne Immobilien durch die DGNB zertifizieren lassen. Ein Pilotprojekt in unserer Liegenschaft in Waldkraiburg wurde bereits gestartet.

Ausstattungskatalog nachhaltiger Baumaterialien

Aktuell überprüfen wir sämtliche Materialien, die bei Sanierungen in unseren Wohnungen verbaut werden. Die Baumaterialien müssen nicht nur hohe Qualitätsstandards erfüllen, sondern auch ökologisch verträglich sein. Dazu gehören recycelte Baustoffe, energie- oder wassersparende Materialien, ökologische Farben und Oberflächen, sowie andere nachhaltige Optionen. Jedes Material wurde auf seine Umweltauswirkungen hin überprüft, um sicherzustellen, dass es unseren hohen Standards entspricht.

E-Ladesäulen

Derzeit evaluieren wir, inwieweit wir Konzepte mit Betreibern umsetzen können. Über unsere Mieterbefragung erheben wir den Bedarf unserer Bewohner*innen.

Jennifer Oberste-Brink, ESG-Managerin

DeWAG Wohnen GmbH & Co. KG

Kleiner Schloßplatz 13

70173 Stuttgart

Tel:: +49 (0) 711 / 490 75 0

info@dewag.de

www.dewag.de

Erstellt von

Jennifer Oberste-Brink

November 2023

Bildnachweis

DeWAG Wohnen GmbH & Co. KG