

Nachhaltigkeitsbericht 2020

AUS ÜBERZEUGUNG
NACHHALTIG

GESCHÄFTSJAHR 2020

Ausgewählte CSR-Kennzahlen



ÖKOLOGIE

48

Prozent Rückgang
der CO₂-Emissionen im
Zeitraum von 1990 bis
2020 (Heizung und
Trinkwarmwasser)



SOZIALES

Rund

2,3

Mio. Euro hat die SAGA
2020 in nachhaltige
Stadtteilprojekte investiert



GOVERNANCE

54

Prozent weibliche
Führungskräfte auf der
dritten Führungsebene



ÖKONOMIE

476,7

Mio. Euro Gesamt-
bauinvestitionen
2020

ÜBER DIESEN BERICHT

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht präsentiert die SAGA Unternehmensgruppe systematisch die erforderlichen Kennzahlen nach den Vorgaben des DNK – Deutscher Nachhaltigkeitskodex nach GRI (Global Reporting Initiative) sowie den branchenspezifischen Ergänzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Berücksichtigt wurden zudem die Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDG – Sustainable Development Goals) auf Basis der geltenden Vorgaben des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK). Die in diesem nach 2014 und 2019 insgesamt dritten SAGA-Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Kennzahlen beziehen sich zentral auf das Geschäftsjahr 2020. Wo geboten, wurden darüber hinaus auch aktuellere korrespondierende Zahlen aus dem laufenden Geschäftsjahr hinzugezogen.

ÜBER DIE SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Die SAGA wurde vor fast 100 Jahren als kommunales Wohnungsunternehmen gegründet. Hamburgs große Vermieterin steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung kleinerer und mittlerer Einkommenschichten mit Wohnraum sowie für eine nachhaltige und ganzheitliche Quartiersentwicklung. Sie sichert stabile Nachbarschaften und wirkt mit ihrer Mietpolitik gemeinsam mit den Hamburger Genossenschaften dämpfend auf den Mietwohnungsmarkt. Darüber hinaus leistet die SAGA einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden im Rahmen des sogenannten Kooperationsvertrages mit der Stadt Hamburg sowie über ihre Neubau-Anstrengungen im Zuge des „Bündnis für das Wohnen“.

Die SAGA Unternehmensgruppe ist heute mit rund 137.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeeinheiten Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen. Herzstück des Unternehmens sind die dezentral organisierten Geschäftsstellen im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Unmittelbare Unterstützung kommt von den mehr als 200 residenten Hauswarten als direkte Ansprechpartner vor Ort. Zum SAGA-Konzern gehört darüber hinaus eine Reihe von Tochterunternehmen wie zum Beispiel der CHANCE, die die Organisation und Betreuung von mehr als 70 Hausbetreuerlogen in Großwohnsiedlungen sicherstellt, sowie die ProQuartier, deren Name buchstäblich Programm ist und die mit ihrer Expertise die Quartiersentwicklung über vernetzte Stadtteilarbeit oder Konzepte für Wohnen im Alter im besten Sinne vorantreibt. Nicht zuletzt ist die SAGA Unternehmensgruppe einer der bundesweit größten Ausbildungsbetriebe für Immobilienkaufleute. Zum 31. Dezember 2020 beschäftigte das Unternehmen 939 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die SAGA Unternehmensgruppe gehört zu 100 Prozent der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Bilanzsumme des Konzerns lag zum Stichtag 31. Dezember 2020 bei rund 4,9 Mrd. Euro bei einem Cashflow von 345 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss betrug 225,6 Mio. Euro nach Steuern, die Höhe der Bauinvestitionen rund 434 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2020 wurden mehr als 1.800 Baubeginne realisiert.

Die Durchschnittsmiete des Konzerns lag bei 6,84 Euro netto-kalt je m² und damit knapp über dem Niveau öffentlich geförderter Neubauwohnungen und unverändert rund 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Der vermietungsbedingte Leerstand betrug im Jahresmittel 2020 0,3 Prozent. Die Ergebnisse der jüngsten Wohnzufriedenheitsanalyse ergaben für die SAGA trotz Corona-Krise eine hohe Zustimmung. Von der Corona-Pandemie betroffenen Mieterinnen und Mietern wurden 2020 viele Hilfsangebote unterbreitet und Belastungen über diesen Weg überwiegend vermieden.

INHALT

6	VORWORT DES VORSTANDES	20	ÖKOLOGIE
7	GRUSSWORT DER SENATORIN	22	Ökologie als gelebtes Selbstverständnis
8	DIE SAGA-NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE 2.0	22	Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen
9	Strategische Ausrichtung	23	Ressourcenmanagement
11	Die Wesentlichkeitsmatrix der SAGA Unternehmensgruppe	29	Klimarelevante Emissionen
14	Monitoring der Maßnahmen	30	Der SAGA-Ökologie-Index
16	DIE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS	32	SOZIALES
16	Der Ansatz der SAGA Unternehmensgruppe	34	Die SAGA – Verantwortung für Hamburg
19	Sustainable Development Goals – das Zielbild der SAGA	34	Nachhaltige Quartiersentwicklung
		38	Lebenswerte Quartiere für unsere Mieterinnen und Mieter
		39	Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als stabiles Fundament
		42	Der SAGA-Sozial-Index
		44	GOVERNANCE
		46	Selbstverständnis und strategische Ausrichtung
		46	Beteiligung von Anspruchsgruppen
		48	Compliance und Anti-Korruption
		53	Chancengerechtigkeit
		56	Der SAGA-Governance-Index
		58	ÖKONOMIE
		60	Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als tragende Säule des Geschäftsmodells
		65	Quartiersentwicklung und Investitionsstrategie
		69	Nachhaltige Finanzierung
		69	Digitalisierung und Geschäftsstellenorganisation für modernen Kundenservice
		70	Der SAGA-Ökonomie-Index
		72	Maßnahmen der SAGA-Wesentlichkeitsmatrix
		76	Impressum

UNSER ZIELBILD: DIE VIER DIMENSIONEN DER SAGA-NACHHALTIGKEIT

Die SAGA Unternehmensgruppe handelt und wirtschaftet auf Basis ihrer fast 100-jährigen Unternehmensgeschichte aus Überzeugung nachhaltig. Sie betrachtet dabei innerhalb von vier Dimensionen wesentliche Handlungsfelder zu ökologischen, sozialen, gesellschaftlichen und ökonomischen Belangen.

ÖKOLOGIE

Die SAGA legt einen starken Fokus darauf, ihre Bestände energieeffizient zu gestalten sowie den CO₂- und Wasserverbrauch entsprechend zu reduzieren.



SOZIALES

Die SAGA trägt Verantwortung für mehr als 137.000 Hamburger Haushalte und stellt für diese sozialverträgliche Mieten sowie über verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten eine hohe Mieterzufriedenheit sicher.



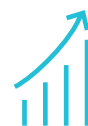
GOVERNANCE

Die SAGA Unternehmensgruppe erfüllt alle Anforderungen an Compliance und hat diese in ihrem Handeln verankert.



ÖKONOMIE

Die Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die langfristige Bestandssicherung haben für die SAGA Unternehmensgruppe oberste Priorität.



AUS ÜBERZEUGUNG NACHHALTIG

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir erleben gerade eine Zeitenwende mit Blick auf die klimapolitischen Herausforderungen und die Digitalisierung. Beides wird unsere Gesellschaft, unsere Arbeitswelt und unser Privatleben tiefgreifend verändern und uns manches abverlangen.

Unser Konzern bietet 270.000 Menschen ein Zuhause. Mit rund 940 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bewirtschaftet die SAGA rund 137.000 Wohnungen in Hamburg und ist damit Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen. Wir handeln und wirtschaften auf der Grundlage unserer fast hundertjährigen Unternehmensgeschichte aus Überzeugung nachhaltig.

Nachhaltiges Handeln erfordert in unserem Verständnis, die sich ergebenden Zielkonflikte im Spannungsfeld der sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielsetzungen sowie mit Blick auf unseren Anspruch der guten Unternehmensführung im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter, des Unternehmens, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Freien und Hansestadt Hamburg klug auszusteuern.

Mit dem vorliegenden dritten Nachhaltigkeitsbericht legen wir unsere weiterentwickelte SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie vor, deren Zielbild die Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie erstmals gleichberechtigt abbildet und das Quartier als führenden Ordnungsrahmen definiert. Allokationseffizienz ist das grundlegende regulatorische Prinzip, um die genannten Zielkonflikte auszutarieren.



Auf Basis unserer Wesentlichkeitsmatrix haben wir die Relevanz und Priorität der erforderlichen Maßnahmen ermittelt. Der eigens entwickelte kennzahlenbasierte SAGA-Nachhaltigkeitsindex bildet die übergeordnete Zielsetzung und den Zielerreichungsgrad ab und ist Grundlage für das regelmäßige Monitoring unserer CSR-Maßnahmen zur Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele.

Bei der Erstellung dieses Berichtes haben wir uns eng an den Leitlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert und tragen zugleich den entsprechenden Anforderungen des seit Anfang 2020 geltenden neuen Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) Rechnung, indem die Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen berücksichtigt wurden.

Hamburg, den 13. Dezember 2021

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Thomas Krebs' and the one on the right is 'Wilfried Wendel'.

Dr. Thomas Krebs
Vorstand

Wilfried Wendel

DAUERHAFT VERLÄSSLICH

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

bezahlbares Wohnen in sehr guter Qualität und eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit – so lässt sich die SAGA-Philosophie wohl am griffigsten auf den Punkt bringen. Diese Balance beschreibt zugleich eine der größten Herausforderungen unserer Zeit, die die SAGA mit einer Durchschnittsmiete von 6,84 Euro netto-kalt je m² und einem ständig weiter wachsenden Bestand von rund 137.000 Mietwohnungen erfolgreich meistert. Hamburgs städtisches Wohnungsunternehmen ist ein verlässlicher Anker der Stabilität auf dem dynamischen Wohnungsmarkt unserer Stadt.

Das Unternehmen meisterte die zurückliegenden Monate der Pandemie in großer Verantwortung gerade gegenüber denjenigen Mieterinnen und Mietern, die stark unter finanziellen Einbußen litten. Dass die SAGA es dennoch schaffte, nach wie vor wirtschaftlich gesund dazustehen und sich den erforderlichen Spielraum für Investitionen und die Bestandspflege zu bewahren, ist ein besonderes Verdienst.

Zugleich wachsen die Ansprüche an das Wohnen im 21. Jahrhundert, wie auch dieser Nachhaltigkeitsbericht verdeutlicht. Es ist der dritte seiner Art seit 2014, und er zeigt, wie konsequent die SAGA die herkömmlichen Kriterien der Nachhaltigkeit jenseits von Wärmedämmung und CO₂-Reduzierung um starke eigene Akzente erweitert. Das formulierte Zielbild ist differenzierter und obendrein anspruchsvoller geworden, denn eine noch so konsequent angestrebte ökologische Nachhaltigkeit kann in einer „Stadt für Alle“ nur einhergehen mit sozialer Nachhaltigkeit, etwa bei der Versorgung vorrangig Wohnungssuchender mit Wohnraum.



Die SAGA ist für beides gut aufgestellt und entwickelt ihre Nachhaltigkeitsstrategie engagiert weiter in Richtung der Schwerpunkte Soziales und Ökonomie, Ökologie und Governance. Als entscheidender Ordnungsrahmen dienen unverändert die Quartiersebene und die Quartiersentwicklung. Der oft unscharf verwendete Begriff der Nachhaltigkeit wird so mit konkreten Inhalten gefüllt, validiert und verlässlich umgesetzt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre des vorliegenden Berichts.

Dr. Dorothee Stapelfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg

DIE SAGA- NACHHALTIGKEITS- STRATEGIE 2.0

Vier Dimensionen – ein Zielbild

DNK 1 Als eines der leistungsstärksten Wohnungsunternehmen Deutschlands bekennt sich die SAGA Unternehmensgruppe zu ihrer Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und gleichsam den sozialen Ausgleich in den Quartieren zu fördern. Neben einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung stehen soziale und ökologische Ziele, insbesondere im Hinblick auf sinnstiftendes Arbeiten, sichere Arbeitsplätze sowie die Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie.

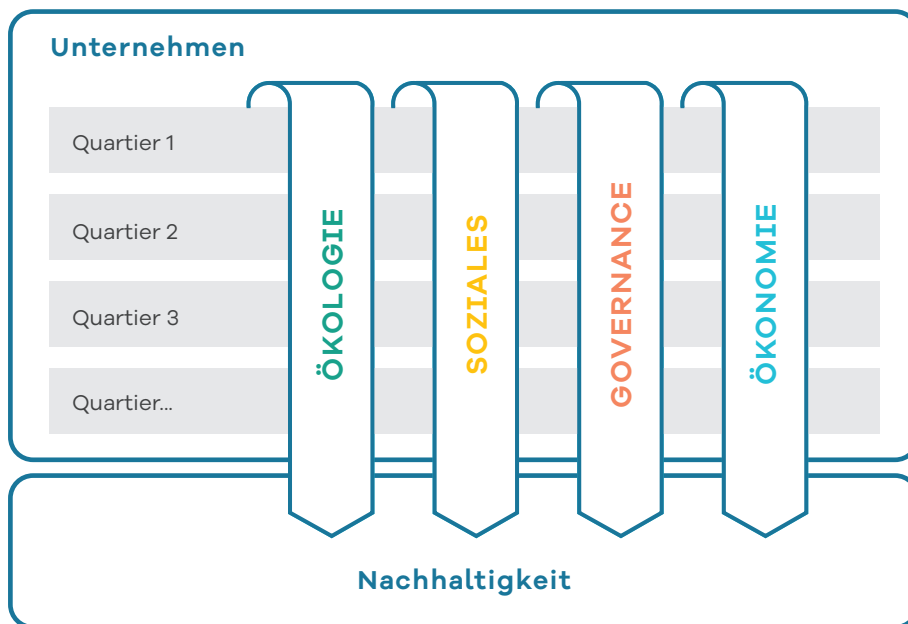
Die SAGA hat den Anspruch, auf dem Gebiet moderner energetischer Standards und Innovationen führendes Wohnungsunternehmen zu sein. Dabei bekennt sie sich ausdrücklich zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats sowie dem Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK). Klimaschutz gehört zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns des SAGA-Konzerns.

2021 hat die SAGA intensiv genutzt, ihre bestehende Nachhaltigkeitsstrategie weiterzuentwickeln, spezifische Kennzahlen zu identifizieren, ein Maßnahmen-Setting sowie wo geboten eine diesbezügliche Messbarkeit herzustellen. Dazu gehörte erstmals die Zusammenfassung der Nachhaltigkeitsstrategie sowie die Erstellung einer dazugehörigen Wesentlichkeitsmatrix über die Befragung externer und interner Stakeholder. Auch wurden bestehende Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie 2.0 ergänzt, exakt zugeordnet und Verantwortungen hinterlegt sowie im Sinne des dazugehörigen strategischen Zielbildes auch priorisiert. Die bisherige SAGA-Nachhaltigkeitsberichterstattung – CSR-Berichte 2014 und 2019 – wurde durch den Aufbau eines Kennzahlensystems sowie die Verabredung verschiedener Roadmaps und konkreter Maßnahmen verfeinert. Dafür wurde ein eigener SAGA-Nachhaltigkeitsindex definiert, um die Umsetzung und das Monitoring der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie 2.0 besser steuern zu können.

Strategische Ausrichtung

Nachhaltigkeit ist zentrales Element der SAGA-Unternehmensstrategie. Sie bildet den Kern des Geschäftsmodells und gehört zum gelebten, tradierten Selbstverständnis als Quartiersentwicklerin. Im Zuge der Weiterentwicklung der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie wurde der bisherige Fokus auf Soziales und Ökonomie nunmehr um die Dimensionen Ökologie und Governance erweitert. Dabei fungiert Allokationseffizienz als regulatorisches Prinzip und schafft damit einen klar umrissenen Handlungsrahmen zwischen den Dimensionen. Ziel ist es, innerhalb dieses Rahmens bestehende Zielkonflikte im Sinne der Gesamtstrategie intelligent auszusteuern. Die SAGA Unternehmensgruppe setzt eine Vielzahl von Maßnahmen zur nachhaltigen Ausgestaltung der Aktivitäten auf Quartiers- und Unternehmensebene um und lässt sich an ihrer Zielerreichung messen. Dabei konzentriert sie sich auf die umfängliche Erfüllung ihres gesellschaftlichen Auftrags und leistet ihren Beitrag zur Begegnung der ökologischen Herausforderungen, eingebettet in eine verlässliche Governance sowie Ökonomie als Steuerungsinstrumente zur langfristigen Bestandssicherung.

Das SAGA-Zielbild Nachhaltigkeit



Erläuterung

Das Zielbild ordnet die weiterentwickelte SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie ein, um sie in ihren verschiedenen Ebenen und Dimensionen verständlich zu machen. Die vier Dimensionen – Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie – sind dabei gleichberechtigt. Sie bilden den Rahmen für die effiziente Allokation von Mitteln für Nachhaltigkeitsaktivitäten. Die Quartiersebene steht als entscheidender Ordnungsrahmen im Zentrum des Handelns. Die Unternehmensebene ist die höchste Aggregationsebene sämtlicher quantitativen und qualitativen Auswirkungen der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die spezifischen Leitlinien der vier Dimensionen



ÖKOLOGIE Die SAGA legt einen starken Fokus darauf, ihre Bestände energieeffizient zu gestalten sowie den CO₂- und Wasserverbrauch entsprechend zu reduzieren. Mit Blick auf die ökologischen Herausforderungen passt sie ihre Quartiere sowie ihre Neubau- und Modernisierungsvorhaben an den Klimawandel an. Sowohl Mieterinnen und Mieter als auch ihre Belegschaft unterstützt die SAGA ergänzend darin, sich umweltschonend zu verhalten.



SOZIALES Die SAGA Unternehmensgruppe trägt Verantwortung für mehr als 137.000 Hamburger Haushalte und stellt für diese sozialverträgliche Mieten sowie über verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten eine hohe Mieterzufriedenheit sicher. Die SAGA bringt sich darüber hinaus aktiv in die Quartiersentwicklung ein und übernimmt dabei gesellschaftliche Verantwortung. Zusätzlich fördert die SAGA Unternehmensgruppe ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und schafft dafür ein motivierendes modernes Arbeitsumfeld.



GOVERNANCE Die SAGA Unternehmensgruppe erfüllt alle Anforderungen an Compliance und hat diese in ihrem Handeln verankert. Sie lebt Chancengerechtigkeit für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und achtet auf einen diskriminierungsfreien Umgang mit Mieterinnen und Mietern sowie Wohnungssuchenden. In der Beschaffung setzt die SAGA Unternehmensgruppe auf Fairness und Nachhaltigkeit und, wenn möglich, Regionalität. Soweit möglich, will die SAGA ihren Beitrag leisten, Nachhaltigkeit im Bewusstsein sowohl der Mieterinnen und Mieter als auch der eigenen Belegschaft zu fördern.



ÖKONOMIE Die Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und die langfristige Bestandssicherung haben für die SAGA Unternehmensgruppe oberste Priorität. Dazu nutzt sie aktiv Förderungsmöglichkeiten und künftig die Chancen einer nachhaltigen Finanzierung. In ihren Bemühungen, ihre Bestände nachhaltig zu gestalten, setzt die SAGA künftig vermehrt auf integrierte Effizienzkonzepte, um intelligente Lösungen für ganze Quartiere zu entwickeln.

DNK 2 **Wesentlichkeitsmatrix**

Die Wesentlichkeitsmatrix dient mit ihren fundierten Ergebnissen grundsätzlich der Bestätigung und Adjustierung des neuen Zielbildes sowie der Festlegung der Priorisierung der SAGA-Nachhaltigkeitsaktivitäten der nächsten Jahre. Sie weist faktisch die Relevanz einzelner Nachhaltigkeitsaspekte aus. Die SAGA Unternehmensgruppe hat erstmals 16 externe Stakeholder sowie 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entlang ihrer verschiedenen Funktionen und Rollen im Unternehmen befragt und um deren Einschätzung für die zukünftige Relevanz gebeten. Durch die Wesentlichkeitsmatrix wurden alle wohnungswirtschaftlich relevanten Themen der Nachhaltigkeit aus den verschiedenen Perspektiven eingeordnet und in ihrer Relevanz für die SAGA bewertet.

Die Wesentlichkeitsmatrix der SAGA Unternehmensgruppe

Die Ausweitung des Nachhaltigkeitsspektrums auf die Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie ist von den Gesprächspartnern als wichtig und richtig bewertet worden. Den vier Dimensionen wurden in Summe 23 Themencluster zugeordnet, die die SAGA und Stakeholder überwiegend als hoch bis sehr

DIE WESENTLICHKEITSMATRIX DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

skalierte Matrix



□ Unternehmensbezogenes Themencluster ○ Quartiersbezogenes Themencluster

ÖKOLOGIE

- ① Energieeffizienz
- ② Wassermanagement
- ③ Kreislaufwirtschaft
- ④ Vermeidung Umweltverschmutzung
- ⑤ Anpassung an den Klimawandel
- ⑥ Biodiversität
- ⑦ Betrieblicher Ressourcenverbrauch

SOZIALES

- ⑧ Sozialverträgliche Mieten
- ⑨ Quartiersentwicklung
- ⑩ Mietergesundheit und -zufriedenheit
- ⑪ Mitarbeiteraus- und -weiterbildung
- ⑫ Mitarbeiterzufriedenheit
- ⑬ Gesellschaftliches Engagement

GOVERNANCE

- ⑭ Compliance und Anti-Korruption
- ⑮ Bewusstseins-schaffung Nachhaltigkeit
- ⑯ Chancengerechtigkeit
- ⑰ Faire nationale Beschaffung
- ⑱ Regionale Beschaffung

ÖKONOMIE

- ⑲ Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- ⑳ Langfristige Bestandssicherung
- ㉑ Nachhaltige Finanzierung
- ㉒ Nutzung Förderung
- ㉓ Integrierte Effizienzkonzepte

hoch eingestuft haben. Die wichtigsten je Dimension sind sozialverträgliche Mieten, Energieeffizienz, Compliance und Anti-Korruption und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Übergeordnet ist die Dimension Ökonomie insgesamt als am wichtigsten bewertet worden. Auffällig ist zudem, dass die Cluster der Dimension Ökologie von externen Stakeholdern als relevanter angesehen werden als von der SAGA selbst, etwa bei Themen wie der Kreislaufwirtschaft, der Vermeidung von Umweltverschmutzung und betrieblichem Ressourcenverbrauch, ein Feld, in dem die SAGA Unternehmensgruppe schon seit vielen Jahren aktiv ist und dieses faktisch intern etabliert hat. In der Dimension Governance haben Stakeholder wie SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter Compliance und Anti-Korruption am wichtigsten gesehen. Im Feld Soziales steht neben sozialverträglichen Mieten besonders die Quartiersentwicklung im Fokus. Mieter- und Mitarbeiterzufriedenheit sind von Stakeholdern höher bewertet worden als von der SAGA.

Maßnahmen-Ableitung als wesentlicher Baustein der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie

Die 23 identifizierten Themencluster gliedern sich in insgesamt 72 Maßnahmen auf, denen jeweils Verantwortlichkeiten und Härtegrade zugeordnet sind. Letztere gliedern sich auf in a) in Planung, b) in Pilotierung, c) in Umsetzung sowie d) in Umsetzung inklusive Monitoring. Im Ergebnis sind alle vier Dimensionen des Zielbildes ausreichend mit Maßnahmen hinterlegt, um deren jeweilige Relevanz zu unterstreichen.

Analyse der Härtegrade – Beleg für bereits gelebte Nachhaltigkeit bei der SAGA

Von den insgesamt 72 verschiedenen Maßnahmen zählen 37 auf die Quartiers-ebene ein, elf davon in konkreter Umsetzung inklusive Monitoring und weitere zwölf in Umsetzung. 35 Maßnahmen zählen auf die Unternehmensebene ein, davon 21 in konkreter Umsetzung inklusive Monitoring und sechs in Umsetzung befindliche. Ökologie an der Spitze weist insgesamt 22 erfasste Maßnahmen aus. Die Dimension Ökonomie kann den größten Fortschritt nachweisen. Die Maßnahmen im Cluster „Anpassung an den Klimawandel“ sollten verstärkt werden, um der besonderen Relevanz des Themas gerecht zu werden. Im Ergebnis sind die wesentlichen Themencluster der SAGA Unternehmensgruppe bereits ausreichend mit Maßnahmen mit hohem Härtegrad hinterlegt.

ÜBERSICHT BETRACHTETER MASSNAHMEN

DIMENSION / ORDNUNGSRAHMEN	ANZAHL MASSNAHMEN NACH HÄRTEGRAD				Σ
	Umsetzung (Monitoring)	Umsetzung	Pilotierung	In Planung	
ÖKOLOGIE	7	6	5	4	22
SOZIALES	9	7	3	0	19
GOVERNANCE	7	3	1	6	17
ÖKONOMIE	9	2	2	1	14

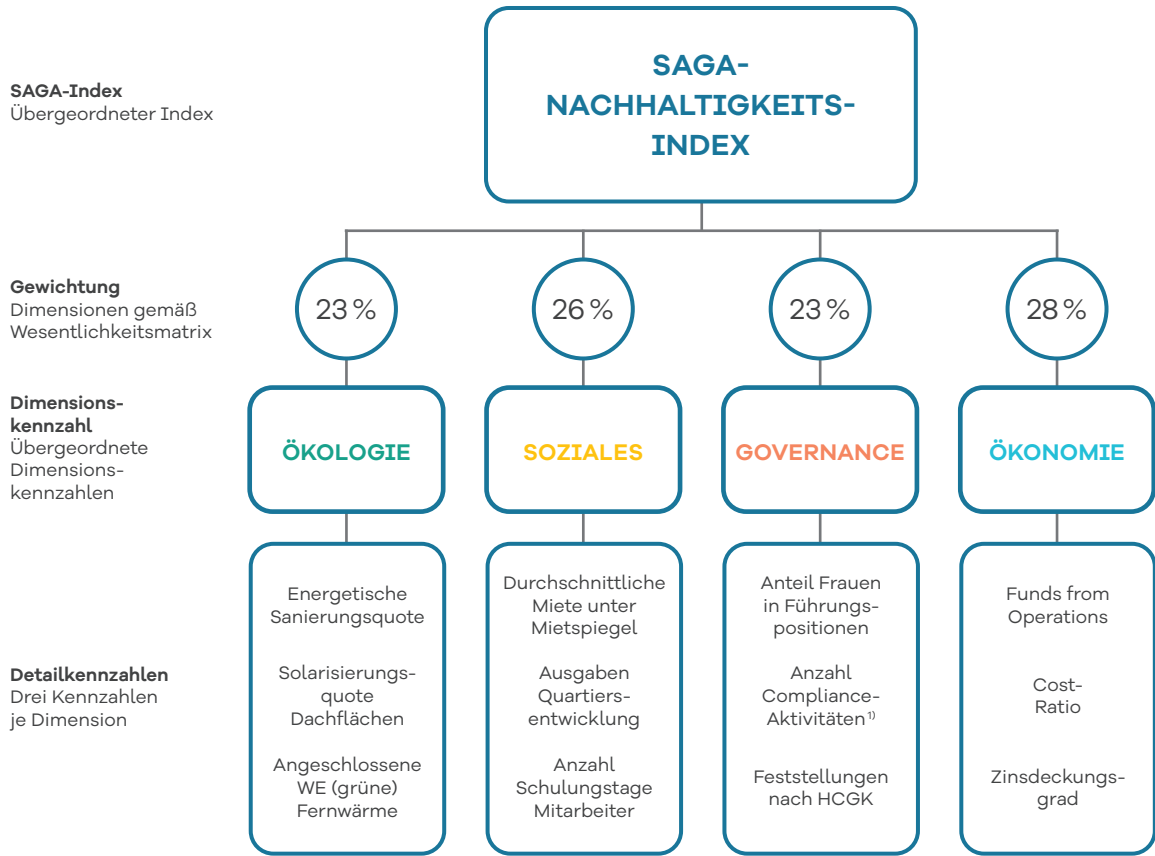
Der SAGA-Nachhaltigkeitsindex als Kernkennzahl

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ein internes Monitoring aufgesetzt, mit dem der Fortschritt der Umsetzung der 72 Maßnahmen detailliert verfolgt und gemessen wird. In Zukunft will sich die SAGA auch übergeordnet an der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie messen lassen. Sie hat dazu ein Kennzahlensystem entwickelt, das die vier Dimensionen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie abbildet. Für jede Dimension wurden die wichtigsten Einflussfaktoren auf Nachhaltigkeit herausgearbeitet. Für alle Maßnahmen werden quantitative Ziele definiert. Das Kennzahlensystem wird den Umsetzungsfortschritt in den wichtigsten Elementen der Nachhaltigkeit übergeordnet messbar und transparent machen. Zudem wird es sich auf die jeweils wichtigsten Einflussfaktoren von Nachhaltigkeit innerhalb der Dimensionen fokussieren.

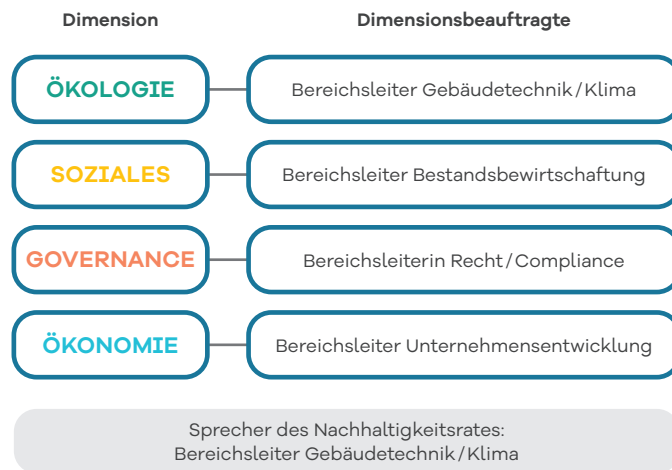
DNK 6

DNK 7

Adressaten des SAGA-Kennzahlensystems sind das interne Management sowie externe Stakeholder. Die Kennzahlen werden regelmäßig erhoben und bewertet. Aus den vier gewichteten Dimensionskennzahlen ergibt sich schließlich übergeordnet der SAGA-Nachhaltigkeitsindex als künftige Kernkennzahl, um Nachhaltigkeit insgesamt bemessen zu können und den Prozessfortschritt abzuleiten. Zum Tragen kommt in diesem Index letztlich die eingangs postulierte Allokationseffizienz als regulatorisches Prinzip. Auf Basis der Ergebnisse der unterschiedlichen Gewichtungen und Schwerpunkte der Wesentlichkeitsmatrix hat sich für den neuen SAGA-Nachhaltigkeitsindex ein gewichtetes konkretes Dimensions-Kennzahlen-Setting ergeben, das in den kommenden Jahren sukzessive weiterentwickelt werden wird. Ab 2022 wird sich die SAGA an ihrem neuen Kennzahlensystem entlang der verschiedenen Roadmaps messen lassen.



1) Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance.



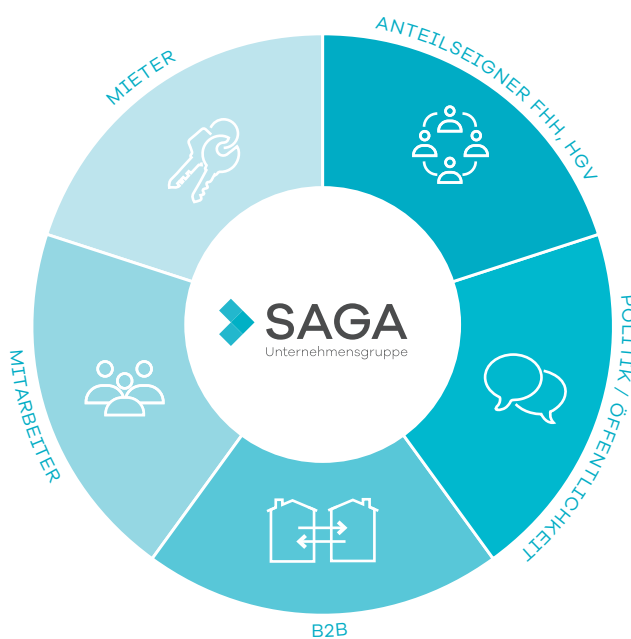
DNK 3 Monitoring der Maßnahmen

Um über das Kennzahlensystem hinaus den Umsetzungsfortschritt aller einzelnen Maßnahmen in den nächsten Jahren sicherzustellen, wurden diese zunächst nach Priorität hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Kennzahlensystem geordnet. Entsprechend ihrer Priorität werden für alle Maßnahmen sukzessive

quantitative Ziele definiert und Roadmaps bis zum Jahr 2030 entwickelt. Diese sollen in ein zentrales Monitoring überführt werden, um Transparenz über die jeweiligen Fortschritte herzustellen sowie die Zielerreichung verfolgen zu können. Eine zentrale koordinierende und kontrollierende Funktion nimmt in diesem Kontext der SAGA-interne Nachhaltigkeitsbeauftragte zusammen mit einem Nachhaltigkeitsgremium ein.

WESENTLICHE STAKEHOLDER UND IHRE NACHHALTIGKEITSINTERESSEN

GRI SRS-102-44



SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

- Neubau, Wachstum, wirtschaftliche Leistung
- Compliance
- Bestandsbewirtschaftung, -pflege

ANTEILSEIGNER FHH, HGv

- Neubau, Wachstum, wirtschaftliche Leistung
- Compliance
- Bestandsbewirtschaftung, -pflege

POLITIK / ÖFFENTLICHKEIT

- Neubau, Wachstum, wirtschaftliche Leistung
- Bestandsbewirtschaftung, -pflege
- Quartiersentwicklung

B2B

- Neubau, Wachstum, wirtschaftliche Leistung
- Compliance
- Bestandsbewirtschaftung, -pflege

MITARBEITER

- Personalmanagement, Beschäftigung
- Aus- und Weiterbildung
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

MIETER

- Mieterbeziehungen, Kundenzufriedenheit, Kommunikation
- Emissionen, Wasserverbrauch, Abfall, Energieeffizienz
- Bestandsbewirtschaftung, -pflege

DIE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Die Agenda 2030 der Vereinten Nationen weist 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) aus. Seit 2016 arbeiten alle Länder, die die Agenda 2030 der Vereinten Nationen unterzeichnet haben, daran, die über diese Ziele vereinbarte gemeinsame Vision zur Bekämpfung der Armut und Reduzierung von Ungleichheiten in nationale Entwicklungspläne zu überführen. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen und Ländern.



Der Ansatz der SAGA Unternehmensgruppe

Der Hamburger Senat hat beschlossen, dass große Unternehmen in städtischer Hand ab 2020 die Nachhaltigkeitsziele der UN (SDG) verbindlich beachten und gegenüber ihrem Aufsichtsrat dazu Rechenschaft ablegen müssen, sofern gewisse Kriterien mit Blick auf die Bilanzsumme, den Jahresumsatz und die Mitarbeiterzahl erfüllt sind.

Bei der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie hatte die SAGA die nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen konstant im Blick. Die SAGA richtet ihr Handeln danach aus, diese bestmöglich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Beachtung bestehender Zielkonflikte zu adressieren. Insbesondere widmet sie sich hierbei den für die Wohnungswirtschaft typischen Entwicklungszielen. Der Einfluss der SAGA auf ebendiese wird im Folgenden kurz erläutert.

Die Wohnungswirtschaft adressiert in ihrem Handeln insbesondere die SDG Nr. 7 („Bezahlbare und saubere Energie“), Nr. 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) und Nr. 13 („Maßnahmen zum Klimaschutz“). Weiterhin üben Wohnungsunternehmen einen Einfluss auf die SDG Nr. 1 („Keine Armut“) und Nr. 10

(„Weniger Ungleichheiten“) aus. Als gute Arbeitgeber und stabile wirtschaftliche Unternehmen können Wohnungsbauunternehmen zudem auf das SDG Nr. 8 („Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum“) positiv einwirken.



Sustainable Development Goal 1 –

Keine Armut

Die SAGA engagiert sich dafür, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen zur Verfügung zu stellen. Damit leistet sie einen grundlegenden Beitrag zum Ziel, Armut zu bekämpfen. Darüber hinaus leistet die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft über die geförderten Sozialprojekte einen aktiven Beitrag zur Armutsbekämpfung.



Sustainable Development Goal 7 –

Bezahlbare und saubere Energie

Die SAGA adressiert über Maßnahmen zur Förderung erneuerbarer Energiequellen und die Verbesserung der Energieeffizienz bestehender baulicher und technischer Anlagen (zum Beispiel über geeignete Maßnahmen an Heizungsanlagen oder Gebäudehüllen) die Erreichung des Ziels, eine bezahlbare und saubere Energieversorgung bereitzustellen. Darüber hinaus setzt sich die SAGA über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Umweltverschmutzung ein, zum Beispiel zur Bewahrung der Luftqualität in den Quartieren.



Sustainable Development Goal 8 –

Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Die SAGA fördert ihre Mitarbeiter unter anderem über die systematische Aus- und Weiterbildung von Talenten und Führungskräften. Zudem stehen Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit wie Bindungsmaßnahmen und das betriebliche Gesundheitsmanagement im unternehmerischen Fokus. Ferner tragen die Sicherstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie der langfristigen Bestandssicherung zum ökonomischen Wachstum bei. Über integrierte Effizienzkonzepte wie eine CO₂-vermeidungskostenoptimierte Investitionsstrategie sollen ferner kostengünstige Wege zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele verfolgt werden. Diese gesamten Maßnahmen funktionieren nur unter Beachtung der strengen Compliance-Vorgaben der SAGA.



Sustainable Development Goal 10 –

Weniger Ungleichheiten

Die SAGA stellt bezahlbaren Wohnraum insbesondere Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen zur Verfügung, was einen Beitrag zur Reduzierung von Ungleichheiten darstellt. Des Weiteren fördert die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft gezielt Quartiersprojekte, die der Unterstützung benachteiligter Bevölkerungsgruppen zugutekommen. Über die Ermöglichung von Chancengerechtigkeit sowohl für die Mitarbeiter und Bewerber im Recruitingprozess als auch die Mieter und Mietinteressenten im Vermietungsprozess wird dieses Ziel außerdem verfolgt.



Sustainable Development Goal 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden

Die SAGA engagiert sich dafür, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Damit leistet sie einen elementaren Beitrag zum Ziel, allen Menschen bis 2030 sicheren und bezahlbaren Wohnraum zu gewähren. Ferner wirkt die SAGA unter anderem über die ProQuartier und die aktive Teilnahme an Stadtteilkonferenzen auf die Aufwertung des Quartiersumfeldes ein. Auch über Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und die Verringerung des Wasserverbrauchs trägt die SAGA diesem Ziel aktiv Rechnung. Über Informationsangebote und Aktionen der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft werden Mieter zudem für die Vermeidung von Umweltverschmutzung sensibilisiert, und zugleich wird der Quartierszusammenhalt gestärkt.



Sustainable Development Goal 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz

Die SAGA richtet sich in ihrer Bestandsbewirtschaftung an den Klimaschutzvorgaben der Freien und Hansestadt Hamburg aus. Ein klimaneutraler Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 steht dabei im Zentrum aller Modernisierungsmaßnahmen und Neubautätigkeiten. Auch durch weitere Maßnahmen wie unter anderem die Verringerung des betrieblichen Ressourcenverbrauchs und zur Vermeidung von Umweltverschmutzung zahlt die SAGA auf dieses Umweltziel ein. Zudem adressiert die SAGA dieses Ziel durch geeignete Maßnahmen zur Vorbeugung gegen extreme Wetterereignisse wie Starkregen, unter anderem über Versickerungssysteme sowie den Rückbau versiegelter Flächen. Auch über ein aktives Wassermanagement und eine soweit möglich regional verortete Beschaffung wird dieses Ziel der Vereinten Nationen adressiert.

Sustainable Development Goals – das Zielbild der SAGA

Die einzelnen Ziele wurden in der Entwicklung unserer Wesentlichkeitsanalyse geprüft. Dabei entstand eine mehrstufige Priorisierung, denn nicht alle genannten Ziele wirken sich gleichermaßen auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens aus. Um transparent darstellen zu können, welchen Anteil die sechs genannten Aspekte haben, hat die SAGA eine Übersichtsgrafik entwickelt. Aus ihr geht die Höhe des Ausmaßes hervor, welches das jeweilige Ziel innerhalb der unternehmenseigenen Nachhaltigkeitsstrategie hat.

Für jedes Themencluster, das zur Erreichung eines Sustainable Development Goals (SDG) beiträgt, wird ein Balken in dem Sektor dieses SDG farbig ausgefüllt.

Farbige Balken zeigen einen signifikanten Einfluss der wesentlichen Themencluster der SAGA auf die jeweiligen SDG, während graue Balken einen geringen Einfluss der Themencluster der SAGA auf die jeweiligen SDG darstellen.



ÖKOLOGIE

Klimaschutz gehört zum Selbstverständnis der SAGA Unternehmensgruppe

Die verursachten CO₂-Emissionen für Heizung und Trinkwarmwasser konnten bis Ende 2020 bereits um ca. 48 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 verringert werden.



Ca. 60 Prozent aller SAGA-Wohnungen sind an eine Nah-/Fernwärmeversorgung angeschlossen

Die SAGA plant die Umsetzung des energetischen Quartiersansatzes derzeit in fünf Quartieren mit je

5.0000
Wohnungen

Der Anteil energetisch modernisierter Gebäude lag Ende 2020 bei

75%

ÖKOLOGIE ALS GELEBTES SELBSTVERSTÄNDNIS

Umwelt- und Klimaschutz gehören schon lange zum Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns der SAGA. Aus diesem Grund beschränkt sich das nachhaltige ökologische Handeln der SAGA nicht nur auf Maßnahmen innerhalb der Bestände, sondern darüber hinaus auch auf das Quartiersumfeld sowie das Arbeitsumfeld ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Um die angestrebte ökologische Transformation zu verwirklichen und dabei den Zielkonflikt zwischen den Anforderungen an Ökonomie, Ökologie und den gesellschaftlichen Auftrag der SAGA auszutarieren, hat die SAGA das energetische Quartierskonzept (Flottenverbrauchsmodell) entwickelt. Kern des Konzepts ist die aggregierte Betrachtung ganzer Quartiere und deren Umweltbilanz. Damit soll durch eine Minimierung der CO₂-Vermeidungskosten eine bezahlbare und sozialverträgliche ökologische Transformation des Gebäudebestands ermöglicht werden.

Konkret testet die SAGA in evaluierten Pilotprojekten die energetischen Einsparpotenziale und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit etwa von Wärmepumpen, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen sowie die Einbindung von erneuerbarer Wärmeenergie in Niedertemperaturwärmenetze. Daneben ist die Förderung einer konsequenten Kreislaufwirtschaft, zum Beispiel über nachhaltige Baumaterialien, ein wichtiges Thema für die SAGA, soweit dies im Zielkanon mit der sozialen und ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit möglich ist. Ferner steht die Anpassung des Bestandes an veränderte klimatische Bedingungen im Fokus der SAGA.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik arbeiten zudem zahlreiche Arbeitsgruppen innerhalb der SAGA daran, die klimapolitischen Ziele im Rahmen energetischer Modernisierungen umzusetzen. Im Mittelpunkt steht hierbei die Reduzierung von CO₂-Emissionen, wobei die SAGA hierfür neue Wege in der Nutzung umweltfreundlicher Technologien einschlägt.

DNK 11 **Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen**

Aus der aktuellen Wesentlichkeitsmatrix der SAGA Unternehmensgruppe wird deutlich, dass die wesentlichen Themen im Bereich Ökologie quartiersbezogen sind. Energieeffizienz, Wassermanagement sowie Biodiversität oder auch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken, die der Klimawandel bedingt, werden ganzheitlich im Kontext der Wohnquartiere als gültigem Ordnungsrahmen betrachtet.

Innerhalb dessen liegt es an der SAGA, entsprechende Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, die Ressourcen zu schonen und gleichzeitig Bestandsgebäude sowie Neubauten nachhaltig und damit zukunftsfähig zu machen. Ihrer Verantwortung wird die SAGA nur gerecht, indem sie sich mit hohen Investitionen um die nachhaltige Entwicklung und Modernisierung ihrer Quartiere kümmert, gleichermaßen aber dauerhaft sozialverträgliche Mieten garantiert.

Als Dienstleistungsunternehmen der Wohnungswirtschaft stehen zum einen die Ressourcenverbräuche der Mieterinnen und Mieter im Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements. Diese umfassen vor allem die freigesetzten Emissionen durch die Erzeugung von Raumwärme und Trinkwarmwasser, Trinkwasser- und Stromverbrauch sowie Abfallerzeugung. Über Aktionen zur Reduzierung des Energieverbrauchs der Mieterschaft (zum Beispiel Informationstage) wie auch Energieeffizienzmaßnahmen am Gebäude und an den technischen Anlagen trägt die SAGA zur Verringerung der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv bei. Der energiepolitische Anspruch der SAGA besteht darüber hinaus auch für die Verwaltungsgebäude, Geschäftsstellen sowie die gesamten Arbeitsprozesse des Unternehmens. Der natürliche Ressourcenverbrauch wird mit Hilfe der relevanten Kennzahlen ermittelt und unterliegt einem ständigen Verbesserungsprozess.

Zum anderen beachtet die SAGA soweit möglich den Ressourcenverbrauch im Bau ihrer Bestände. Hier ist sie in ihrer Einflussnahme derzeit jedoch deutlich eingeschränkt, und jegliche Aktivitäten stehen im Zielkonflikt zu den bezahlbaren Mieten und der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Dennoch beschäftigt sich das Unternehmen in Pilotprojekten mit der Vermeidung von grauer Energie, Ansätzen von Holzhybridlösungen im Bau sowie Recycling und Upcycling von Baumaterialien.

Ressourcenmanagement

DNK 12

Das energetische Strukturkonzept der SAGA sieht als zentrale Zielsetzung die Reduzierung der CO₂-Emissionen hinsichtlich der Beheizung und der Trinkwarmwasserversorgung des konzerneigenen Gebäudebestands vor. Der Hamburger Klimaplan legt dabei genaue Klimaziele fest und beschreibt eine Strategie mit Transformationspfaden und Maßnahmen, mit der Hamburg bis zum Jahr 2030 eine deutliche Verringerung der CO₂-Emissionen und bis 2050 Klimaneutralität erreichen soll.

Das Klimaschutzgesetz vom 20. Februar 2020 schafft hierfür den verbindlichen rechtlichen Rahmen und verankert die Ziele des Klimaplanes. Zur Erreichung dieser Klimaziele verfolgt die Freie und Hansestadt Hamburg mit der Umsetzungsverordnung vom 1. Januar 2021 verschiedene Ansätze, von Anforderungen an öffentliche Gebäude über Wärmeplanung bis hin zu Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien in den Bereichen Strom- und Wärmeerzeugung.

Die SAGA folgt den Anforderungen des Hamburger Klimaplanes, behält dabei aber auch stets eine mögliche Überforderung der Mieterinnen und Mieter im Auge und versucht dieser strategisch vorzubeugen. Der Hamburger Klimaplan sieht aktuell vor, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 65 Prozent zu reduzieren (Basisjahr 1990).

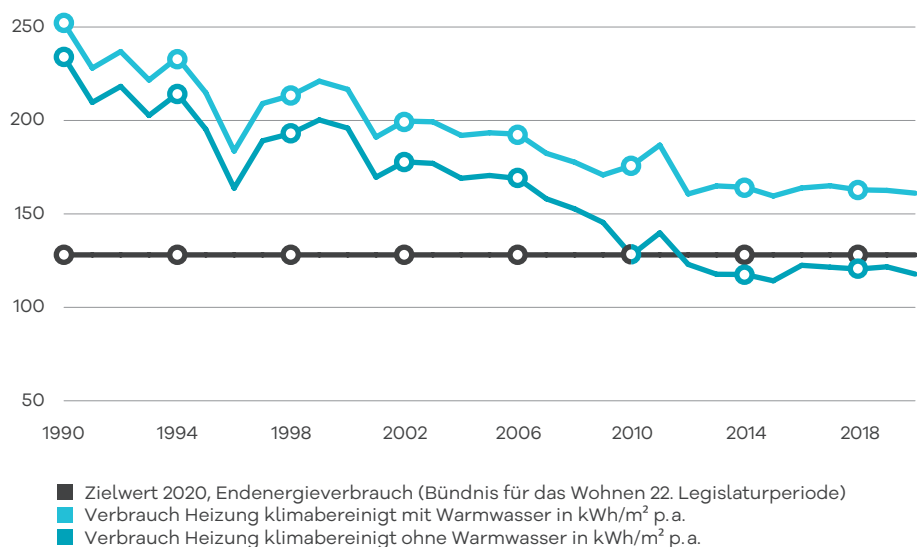
Ferner ist es der Anspruch der SAGA, auf dem Gebiet moderner energetischer Standards ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland zu sein. Basis hierfür bildet die bereits seit 2011 durch die SAGA verfolgte E³nergie-Strategie,

basierend auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder EnergieEffizienz – EnergieEinsparung – Erneuerbare Energien. Zudem hat die SAGA mit ihrem energetischen Quartierskonzept einen Ansatz entwickelt, der die erforderlichen Maßnahmen nicht mehr nur auf der Gebäudeebene, sondern immer im Quartierskontext betrachtet, um dem Zielkonflikt zwischen teuren Klimaschutzmaßnahmen am Gebäude und einer sozial verantwortlichen Mietentwicklung entgegenwirken zu können.

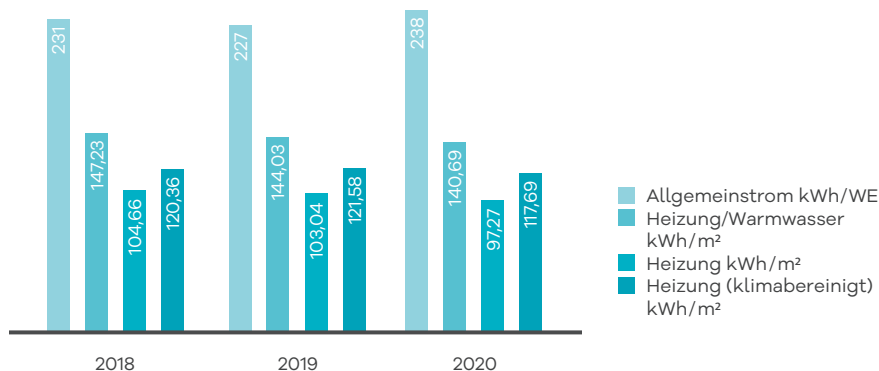
Der energetische Quartiersansatz soll zeitnah in mehreren Hamburger Quartieren pilotiert werden. Dieser zielt darauf ab, durch eine innovative Wärme- und Stromversorgung auf der Basis dezentral eingesetzter regenerativer Energieträger sowie intelligenter E-Mobilitätskonzepte auf der Basis regenerativ erzeugten Stroms und die dadurch erzielbare kosteneffiziente CO₂-Reduzierung die erforderlichen energetischen Standards im Neubau und in der Bestandsmodernisierung zu senken. Wie eine durchgeführte Konzeptstudie belegt, ist dieser Ansatz im Vergleich zu einer Gebädefokussierung sowohl energetisch mit Blick auf die Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele als auch wirtschaftlich effizienter und dämpft so den Mietenauftrieb.

Die SAGA plant die Umsetzung des energetischen Quartiersansatzes derzeit in fünf Quartieren mit je 5.000 Wohnungen. Der ganzheitliche energetische Quartiersansatz soll auf die gesamte „SAGA-Flotte“ – die Summe der einzelnen SAGA-Quartiere – als Flottenmodell erweitert werden, um auf der Grundlage einer quartiersübergreifenden Energie- und CO₂-Bilanzierung die maximale Effizienz dezentraler sektorengkoppelter Energieerzeugung und -nutzung in den Bereichen Wärme/Strom/E-Mobilität sowie die nachhaltige Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele zu gewährleisten.

GRI SRS-302-1 VERBRAUCHSWERTE ALLER SAGA-BESTÄNDE FÜR HEIZUNG 1990 BIS 2020 in kWh/m² p.a.



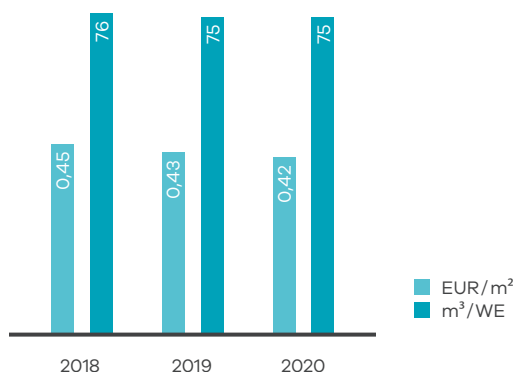
VERBRAUCHSWERTE AUF PORTFOLIOEBENE



Den größten Teil der in Anspruch genommenen Ressourcen stellen innerhalb der Quartiere, in den unternehmenseigenen Räumlichkeiten sowie in der Geschäftstätigkeit des SAGA-Konzerns im Bauwesen Energie, Treibstoff, Wasser, Flächen und Baustoffe dar.

WASSERVERBRAUCH AUF PORTFOLIOEBENE

GRI SRS-303-3



Die SAGA ist sich der Knappheit der Ressource Wasser bewusst und fördert die Reduzierung des Wasserverbrauchs im Bestand durch geeignete Maßnahmen.

Im Sinne der neuen Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt und motiviert die SAGA-Mieterinnen und -Mieter darin, achtsam mit natürlichen Ressourcen umzugehen und Abfall zu vermeiden. Eine neue geplante Maßnahme ist es, für Kundinnen und Kunden über das Mieterportal „meineSAGA“ Transparenz über den eigenen Energieverbrauch zu schaffen. Die SAGA möchte durch die Möglichkeit zur eigenen Verbrauchskontrolle eine stärkere Wahrnehmung des Ressourcenverbrauchs anbieten. Sie erwartet als Ergebnis der bewussten Kontrolle ein Einsparpotenzial von mindestens zehn Prozent bei den Verbrauchswerten von Wärme und Strom bis 2030.

Viele weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel Durchflussmengenbegrenzer in der Trinkwasserinstallation oder LED-Beleuchtung in der Unternehmenszentrale, den Geschäftsstellen sowie in den Allgemein- und Außenbereichen innerhalb der Wohnquartiere ergänzen die skizzierten Nachhaltigkeitsbestrebungen.

Anpassung an den Klimawandel

Die SAGA Unternehmensgruppe hat es sich im Zuge der Ausrichtung ihrer neuen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gemacht, weiterhin verstärkt auf Grün- sowie Versickerungsflächen zu setzen. Die SAGA begegnet mit dieser Maßnahme den wachsenden Herausforderungen und Risiken, die mit dem Klimawandel einhergehen. Wie aus der Wesentlichkeitsmatrix deutlich wird, wird diesem Thema innerhalb der Dimension Ökologie eine moderate bis hohe Bedeutung beigemessen. Demensprechend forciert das Unternehmen ergänzend zum Ausbau von Versickerungs- sowie Rigolensystemen auch den Rückbau und die grundsätzliche Vermeidung versiegelter Flächen.

Bis zum Jahr 2020 wurden über 99 begrünte (überwiegend extensiv genutzte) Wohngebäude, Gewerbe, Pförtnerlogen, Fahrrad- und Müllhäuser mit einer Gesamtfläche von über 94.000 m² errichtet und bewirtschaftet. Hinzu kommen weitere 50 begrünte Garagen- und Carportanlagen mit einer Gesamtfläche von rund 34.000 m². Weitere Gründächer auf Neubauten sind künftig jeweils schon in der Projektphase der Bauvorhaben in der Prüfung und werden realisiert, wo dies möglich ist.

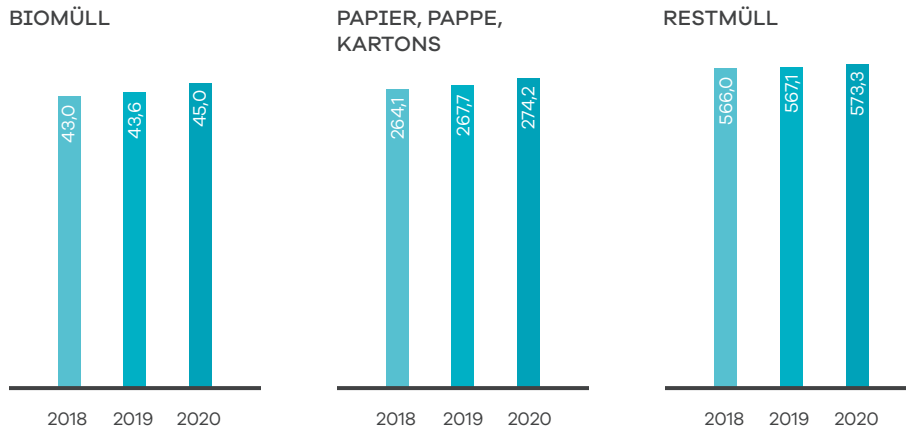
Darüber hinaus werden vermehrt Rigolen sowie Regenrückhaltebecken in Neubauvorhaben zur Erhöhung des Anteils an Versickerungsflächen und des Schutzes bei Starkregenereignissen gebaut, wie zum Beispiel im SAGA-Quartier „Am Weißenberge“ in Hamburg-Ohlsdorf. Dort werden Gründächer auf breiter Ebene genutzt und zugleich für das intelligente Projekt „RegenInfrastrukturAnpassung“ (kurz: RISA) zur Regenwassernutzung eingesetzt. Gemeinsam mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) sowie Hamburg Wasser beteiligt sich die SAGA daran, innovative Konzepte und Lösungen für einen zukunftsfähigen Umgang mit Regenwasser umzusetzen.

GRI SRS-306-2 Abfallaufkommen

Die SAGA Unternehmensgruppe kümmert sich seit 2004 gemeinsam mit externen Partnern im Sinne eines intelligenten Abfallmanagements um eine optimierte Mülltrennung in ihren Quartieren. Für die Abfallentsorgung bestehen Verträge mit der Stadtreinigung Hamburg.

ENTWICKLUNG DER ABFALLVOLUMINA

in Mio. Liter



Quelle: Stadtreinigung Hamburg, alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten der SAGA Unternehmensgruppe (mit 138.325 Wohn- und Gewerbeeinheiten in 2020)

Biodiversität

Wie die Wesentlichkeitsmatrix zeigt, wird der Biodiversität bei der SAGA ebenfalls eine zunehmende Bedeutung beigemessen. Im Zuge der neuen Nachhaltigkeitsstrategie wird ein besonderes Augenmerk auf die Projekte rund um die Blüh- und Insektenwiesen gelegt, die schon seit vielen Jahren bei den Mieterinnen und Mietern auf positive Resonanz stoßen. Geplant sind deswegen weitere Blüh- und Insektenwiesen an verschiedenen Standorten innerhalb der SAGA-Quartiere. Zusätzlich wird die Bepflanzung von Grünstreifen erweitert. Auch der Ausbau der Bienenstöcke im Bestand und in der Zentrale in der Poppenhusenstraße in Barmbek ist bereits in der Planung.

Zur Förderung der Wohnzufriedenheit und Nachhaltigkeit wurde 2019 in Kooperation mit dem NABU das Projekt Blüh- und Insektenwiesen in Rahlstedt-Ost aufgesetzt, welches auch die Interessen der Mieterinnen und Mieter berücksichtigt. Im März 2020 ist es im Gebiet des Rahmenprogramms für integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) gestartet. Seit 2017 besteht hier bereits ein eigenes Bienenprojekt mit einer wöchentlichen Bienensprechstunde und einem jährlichen Honigerntefest. Zusätzliche Projekte wie etwa der gezielte Einsatz und Einbau von Vogelkästen und Insektenhäusern gehören ebenfalls zum Programm.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch

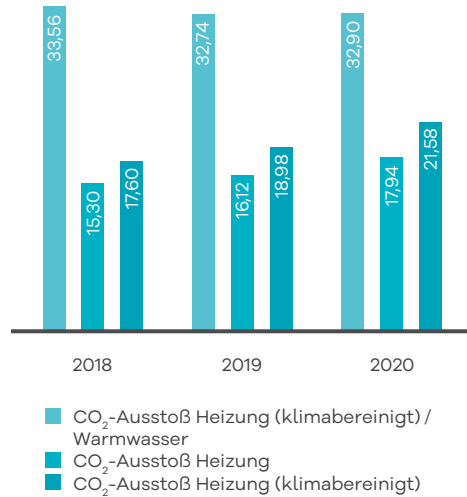
Nachhaltigkeit prägt das Kerngeschäft der SAGA Unternehmensgruppe – im eigenen Handeln und in der Unternehmenskultur. Als Dienstleistungsunternehmen in der Wohnungswirtschaft liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Energieverbrauch der Quartiere. Der energiepolitische Anspruch besteht jedoch darüber hinaus ebenso für das Verwaltungsgebäude, die Geschäftsstellen sowie die ganzheitlich betrachteten Geschäftsprozesse innerhalb der SAGA Unternehmensgruppe.

Die SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter tragen täglich ihren Teil dazu bei, den Geschäftsbetrieb des Unternehmens umweltfreundlich und nachhaltig zu

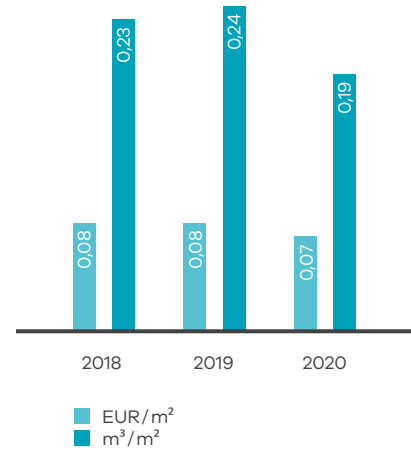
gestalten. Neben der Umstellung der Büro- und Werbemittel auf umweltfreundliche Produkte (möglichst frei von Plastik oder wiederverwertbar) setzt die SAGA auf Elektromobilität. Zwölf VW e-Golf ersetzen seit Oktober 2020 die vormaligen Smart-Modelle der SAGA-Fahrzeugflotte. Getankt wird der zum Betrieb genutzte Strom an Wallboxen in der Tiefgarage der Zentrale. Dorthin wird der mittels Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugte Strom eingespeist.

GRI SRS-303-3 Die SAGA Unternehmensgruppe ist Mitglied der Umweltpartnerschaft Hamburg, führt für selbstgenutzte Einrichtungen ein Energieaudit nach DIN EN 16247 durch und bezieht zudem zertifizierten Ökostrom.

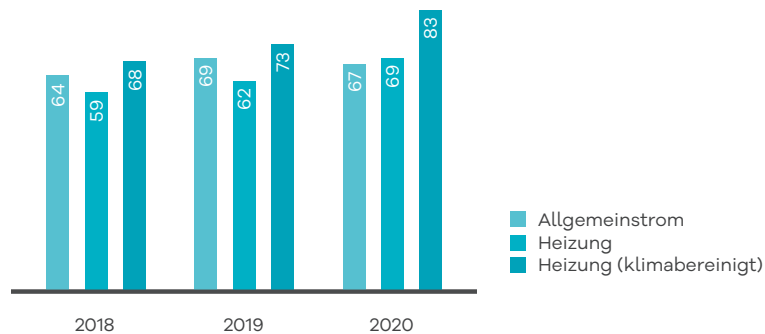
GRI SRS-305-1 CO₂-AUSSTOSS AUF UNTERNEHMENSEBENE
in kg/m²



FRISCHWASSERVERBRAUCH EIGENER VERWALTUNGS- GEBÄUDE



GRI SRS-302-1 ENERGIEVERBRAUCH HEIZUNG SAGA-ZENTRALE
in kWh/m²



Ein Erklärungsansatz dafür, dass der Energieverbrauch auch in der eingeschränkten Bürobesetzung (überwiegend zu 50 Prozent) wegen des pandemiebedingt angestiegenen Anteils an mobilem Arbeiten leicht gestiegen ist, ist unter anderem darin zu finden, dass die Räume in den Büros trotz eingeschränkter Besetzung genauso stark beheizt und beleuchtet wurden. Außerdem wurden

die Heizkörper trotz Abwesenheit – gerade zu Beginn der Pandemie, als mobiles Arbeiten plötzlich umgesetzt werden musste – nicht unverzüglich vollständig heruntergeregelt. Ferner waren Kühlschränke genauso im Betrieb wie vor der Pandemie.

Klimarelevante Emissionen

DNK 13

Die Umsetzung des anspruchsvollen Klimaschutzkonzeptes der Freien und Hansestadt Hamburg findet vor allem im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes statt. Dieses basiert auf der Nutzung integrierter Effizienzkonzepte, der Steigerung der energetischen Modernisierungen, der Dekarbonisierung der Fernwärmeversorgungen sowie dem ausgearbeiteten Solarisierungsplan.

Das Hamburger Klimaschutzgesetz sieht eine Solarisierungspflicht im Bereich Strom vor (ab 2023 Installation von Photovoltaik-Anlagen im Neubau und ab 2025 bei Dachmodernisierungen im Bestand). An diesen Vorgaben orientiert sich die SAGA in ihrem Handeln. Im Fokus stehen dabei zudem die Reduzierung der CO₂-Emissionen für die Erzeugung von Heizung (Raumwärme) und Trinkwarmwasser in den Beständen. Das Basisjahr für diese Berechnungen ist 1990. Sie gelten für die SAGA- und GWG-Bestände. In diesem Zusammenhang wurden zwischen dem Basisjahr 1990 und 2020 die vom SAGA-Konzernbestand verursachten CO₂-Emissionen für Heizung um ca. 60 Prozent reduziert.

ÜBERSICHT UND VERBRAUCHSWERTE EMISSIONSFAKTOREN

GRI SRS-305-3

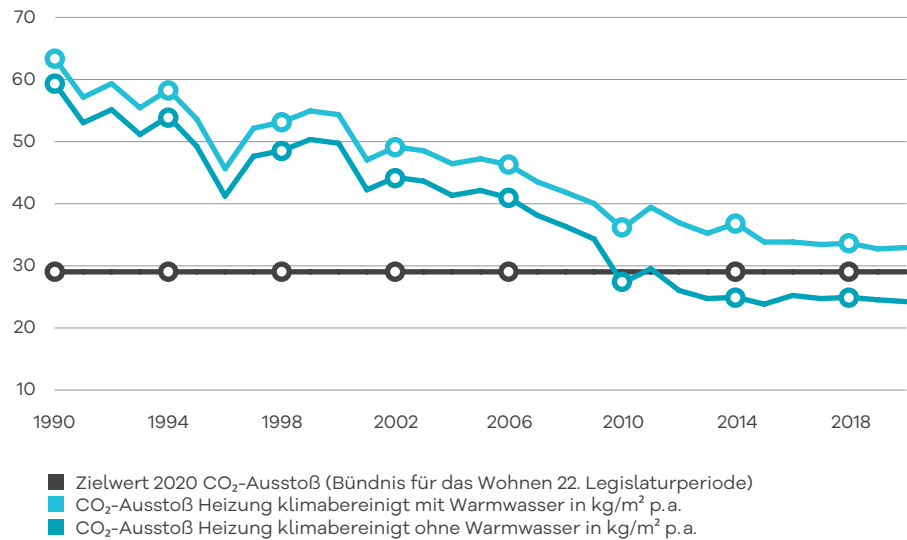
Stadtwerke Flensburg, Erdgas 0,202 kg CO ₂ /kWh	HanseWerk Natur, Fernwärme 0,155 kg CO ₂ /kWh	Wärme Hamburg, Fernwärme 0,260 kg CO ₂ /kWh	E.ON-Solution, Fernwärme 0,149 kg CO ₂ /kWh
E.ON BHKW Lohbrügge 0,087 kg CO ₂ /kWh	GETEC Nahwärme 0,166 kg CO ₂ /kWh	Energiebunker Hamburg Energie 0,087 kg CO ₂ /kWh	Sonstige Heizsysteme *) 0,368 kg CO ₂ /kWh

Die angesetzten spezifischen Emissionsfaktoren richten sich nach dem real eingesetzten Energieträger und werden von den Energielieferanten zur Verfügung gestellt.

*) Heizölanlagen, Wärmepumpen und teilweise Durchlauferhitzer

Die verursachten CO₂-Emissionen für Heizung und Trinkwarmwasser konnten bis Ende 2020 bereits um ca. 48 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 verringert werden.

GRI SRS-305-5 ENTWICKLUNG DES CO₂-AUSSTOSSES DER SAGA
1990 BIS 2020 in kg/m² p.a.



Zusätzlich hat die SAGA mit der Umstellung der SAGA-Fahrzeugflotte auf Elektroautos weitere Einsparungen beim CO₂-Ausstoß erreicht. (Siehe dazu Abschnitt „Betrieblicher Ressourcenverbrauch“.)

Für die Zukunft hat sich die SAGA im Zuge der neuen Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel gesetzt, weitere Senkungen der CO₂-Emissionen zu erwirken. Dazu initiiert sie diverse energetische Sonderprojekte, um einen zusätzlichen kontinuierlichen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten.

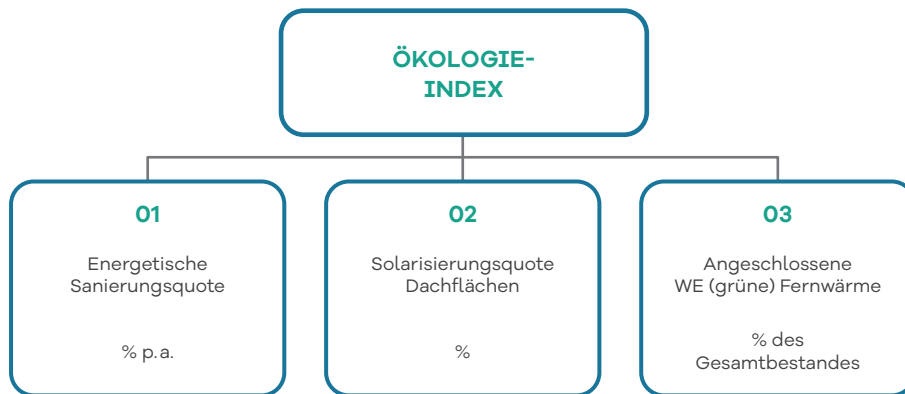
Im Bereich „Graue Energie“ hat die SAGA bereits exemplarisch eine ökologische Betrachtung der Varianten Abriss/Neubau und Modernisierung durchführen lassen. Das Ergebnis lässt den vorläufigen Schluss zu, dass Modernisierung nicht immer (ökologisch) nachhaltiger ist als ein Abriss mit anschließendem Neubau. Hierbei wurden nur die Primärenergiebedarfe und CO₂-Emissionen verglichen. Weitere wohnseitige Vorteile eines Neubaus (zum Beispiel modernere Grundrisse und Barrierefreiheit) blieben unberücksichtigt.

Der SAGA-Ökologie-Index

Zur Messung der Zielerreichung innerhalb der Dimension Ökologie erhebt die SAGA Unternehmensgruppe im Rahmen ihres CSR-Index drei eigene Ökologie-Detailkennzahlen. Diese sind dabei so gewählt, dass sie die wichtigsten Themencluster aus der Wesentlichkeitsmatrix abdecken. Hierbei wird für alle zwölf Detailkennzahlen eine Roadmap mit jahresgenauen Zielwerten definiert. Die Zielerreichung wird prozentual beziffert und fließt je Detailkennzahl in die aggregierte Zielerreichung des Dimensionsindex ein.

In der Dimension Ökologie zählen alle drei Detailkennzahlen, also die energetische Sanierungsquote, die Solarisierungsquote der Dachflächen und die an Fernwärme angeschlossenen Wohneinheiten, auf das als besonders relevant identifizierte Thema Energie im Generellen und das Themencluster Energieeffizienz im Speziellen ein.

**ZUSAMMENSETZUNG ÖKOLOGIE-INDEX
AUS DEN DREI DETAILKENNZAHLEN**



SOZIALES

Verantwortung gehört zu den wichtigsten Bausteinen für die Zukunftsfähigkeit des SAGA-Konzerns

6,84 Euro

durchschnittliche Kaltmiete pro m²

-20%

Die freifinanzierten SAGA-Mieten liegen mit 20 Prozent deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels

Die SAGA unterstützt Wohnen im Alter in mehr als

20

Wohnanlagen

Jeder **6.**
 Hamburger
wohnt bei der
SAGA

52%

Mehr als die Hälfte
der Neuvermietungs-
wohnungen werden an
besondere Nachfrager-
Gruppen vergeben

Rund

2,3 Mio. Euro

hat die SAGA 2020 in nachhaltige
Stadtteilprojekte investiert

DIE SAGA – VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG

Die konsequente Ausrichtung ihrer Aktivitäten auf Kundinnen und Kunden ist Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA und Voraussetzung für ihren ökonomischen Erfolg. Die Erfüllung ihres gesellschaftlichen Auftrags – die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum – steht im Mittelpunkt dieser Bemühungen.

Die SAGA arbeitet aktiv daran, Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen, die durch effiziente Mittelallokation den Zielkonflikt zwischen Klimaschutz und Warmmietenneutralität so entschärfen, dass die Mieterinnen und Mieter der SAGA finanziell nicht überfordert werden. Wesentliche Teilziele zur Erfüllung ihres gesellschaftlichen Auftrags sind hierbei die Beibehaltung einer hohen Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung.

Die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Bewirtschaftung des Konzerns wird seit 2007 von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ergänzt. Sie widmet sich ausschließlich der Förderung kultureller Aktivitäten, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe. Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Quartieren der SAGA.

Ebenso wichtig nimmt die SAGA ihre Verantwortung als Arbeitgeberin für mehr als 939 Mitarbeitende. Eine nachhaltige Personalpolitik zur Wahrung der Zufriedenheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehört zu den wichtigsten Bausteinen für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

Die Gesundheit ihrer Mitarbeitenden steht stets an vorderster Stelle. Während der Corona-Pandemie ist es für die SAGA oberstes Gebot, Mitarbeitende, Mieterinnen und Mieter sowie ihre Dienstleister und Partner möglichst zu schützen. Mit einem umfassenden Hygienekonzept und einem am Pandemiegeschehen adjustierten Stufenplan gelingt es dem Konzern, entlang seiner sozialen Verantwortung für die Sicherheit der Mitarbeitenden zu sorgen und gleichzeitig den Geschäftsbetrieb sowie den Service für die Mieterinnen und Mieter aufrechtzuerhalten.

DNK 18
GRI SRS-201-1

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Die SAGA befindet sich kontinuierlich im Austausch mit ihren Stakeholdern. Die Bereitstellung attraktiver und lebenswerter Wohnquartiere kann nur gelingen, indem sämtliche Interessen aller Beteiligten in ihrem Handeln berücksichtigt werden. Die Mieterinnen und Mieter stehen hier besonders im Fokus. Regelmäßig werden Wohnzufriedenheitsanalysen durchgeführt, um die Mieterzufriedenheit und die verschiedenen damit verbundenen Aspekte zu ermitteln.

Daneben wird die Kundenbindung durch Mieter- und Quartiersfeste wie zum Beispiel Pflanzaktionen gefördert sowie durch die regelmäßig vertriebene Mieterzeitschrift „WIR gemeinsam“. Die Öffentlichkeit wird unter anderem durch die Mitarbeit in Stadtteilgremien, Pressekonferenzen und presseöffentliche Termine informiert. Ziel des interaktiven Austausches ist es, die nötige Transparenz und Teilhabe für alle Beteiligten zu gewährleisten

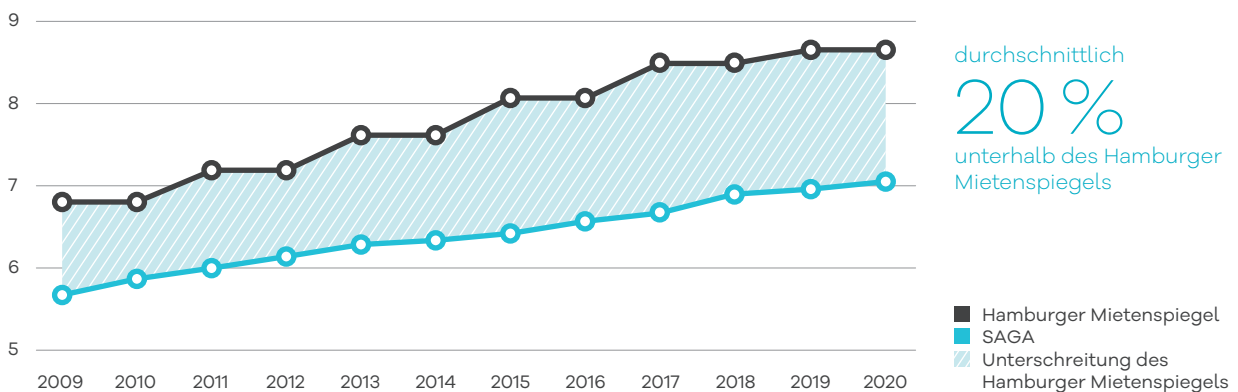
Sozialverträgliche Mieten

Die SAGA Unternehmensgruppe ist Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen. Rund 137.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeeinheiten verleihen ihr eine besondere stadtentwicklungspolitische Rolle, die gleichzeitig eine große soziale Verantwortung mit sich bringt. Die SAGA steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung unterer und mittlerer Einkommenschichten mit Wohnraum. So wirkt sie mit ihrer Mietpolitik gemeinsam mit den Hamburger Genossenschaften dämpfend auf den angespannten Hamburger Mietwohnungsmarkt.

Darüber hinaus leistet das Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Stadt Hamburg sowie durch fortwährende Neubauanstrengungen. Im Rahmen der strategischen Ausrichtung definiert die SAGA Unternehmensgruppe daher in Zukunft als wesentliche Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit die Schaffung sowie den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum. Die Mieten werden aus dem Geschäftsmodell stets quartiersbezogen abgeleitet.

Die nicht preisgebundenen Mieten orientieren sich grundsätzlich am Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Dies gilt insbesondere auch für Neuvermietungen im Bestand. Regelmäßige Mietanpassungen, die angemessen und standortbezogen bewertet werden, ermöglichen dabei die Gestaltung von gestaffelten nachbarschaftsorientierten Mietkonzepten. Zusätzlich verfolgt die SAGA im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie weiterhin die Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum durch Fördermittel.

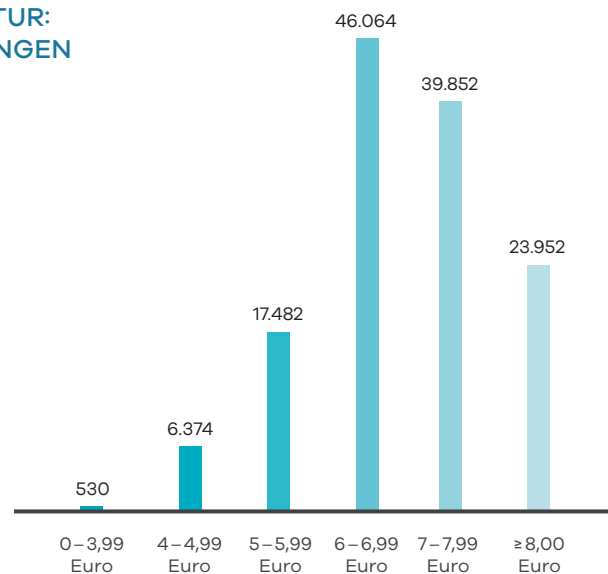
NETTOKALTMIETE SAGA VERSUS HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2009 BIS 2020 in Euro/m²



Die SAGA-Mieten bleiben moderat: Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für die rund 137.000 Wohnungen des Konzerns lag 2020 bei 6,84 Euro je m² und damit nahezu auf dem Niveau der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,80 Euro je m². Die SAGA-Mieten liegen darüber hinaus mit durchschnittlich 20 Prozent deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 2019 mit 8,66 Euro je m².

Die Wohnungsvermietung erfolgt durch die Geschäftsstellen der SAGA Unternehmensgruppe innerhalb der Quartiere. Eine nachbarschaftsorientierte Vermietung fördert die Integration der Bewohnerinnen und Bewohner, belegt durch die hohen Wohnzufriedenheitswerte der vergangenen Jahre (siehe Absatz Mieterinnen und Mieter). Der mit der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossene Kooperationsvertrag beinhaltet eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter durch die SAGA. Im Geschäftsjahr 2020 versorgte die SAGA im Rahmen des Kooperationsvertrages 1.720 „§ 5-Schein-Inhaber“ und 2.244 „vordringlich Wohnungssuchende“ mit Wohnraum. Insgesamt wurde damit fast die Hälfte aller neuvermieteten Wohnungen an diese Personengruppen vergeben.

**SAGA-MIETENSTRUKTUR:
ANZAHL DER WOHNUNGEN**



Quartiersentwicklung

Die SAGA trägt über alle historischen und wirtschaftlichen Veränderungen hinweg seit fast 100 Jahren Verantwortung für Hamburg. Die SAGA verkörpert dabei das Selbstverständnis der Freien und Hansestadt Hamburg und ist als größte wohnungswirtschaftliche Bestandshalterin verantwortlich für die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sowie für die Sicherung und Weiterentwicklung der Quartiere, speziell in den Stadtteilen, die von städtebaulichen und sozialen Defiziten gekennzeichnet sind.

Die SAGA schafft dabei ein Angebot für mehr Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in Verbindung mit lebendigen Nachbarschaften sowie gesicherter Wohnraum- und Stadtqualität auf Basis angemessener Mietenbildung in den Quar-

tieren. Dazu arbeitet das Unternehmen mit den jeweils lokalen Interessenvertretern, den benachbarten Genossenschaften, der Stadtentwicklungsbehörde sowie vielen vor Ort ansässigen Akteuren vertrauensvoll und partnerschaftlich zusammen. Sicherheit und Lebensqualität stehen dabei ebenso im Fokus wie die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts.

Ein wichtiger Partner ist dabei die ProQuartier Hamburg, ein Tochterunternehmen der SAGA Unternehmensgruppe. Mit den Aufgabenbereichen Quartiersmanagement, Stadtteilmarketing und Event-Organisation initiiert, begleitet und moderiert sie mit ihrer Erfahrung und Expertise Veränderungsprozesse und bringt dabei Stakeholder in verschiedenen Projekten zusammen.

Seit mehr als 20 Jahren engagiert sich ProQuartier im Rahmen des Umsonstprogramms „move!“ für vielfältige Sportangebote in den Quartieren. move! ist ein offenes, kostenfreies und professionell angeleitetes pädagogisches Angebot mit hohem sozialem Anspruch, das besonders während der Corona-Pandemie für positives Aufsehen gesorgt hat. Vor dem Hintergrund der strengen Kontaktbeschränkungen und stark eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten entwickelte ProQuartier im März 2020 ein neues Aktivitätskonzept und brachte damit den Sport direkt in die Wohnanlagen.

In Kooperation mit vielen Sportvereinen wie dem HSV, der TSG Bergedorf oder dem SV Eidelstedt fanden erstmals Fitness-Programme statt, bei denen die Mieterinnen und Mieter direkt von ihren Balkonen und Terrassen aus mitmachen oder auch nur zuschauen konnten. Getreu dem Motto „Wenn die Menschen nicht zum Sport können, dann kommt der Sport eben zu ihnen nach Hause“ setzte ProQuartier ein neues Zeichen für lebendige Quartiere. Mit sieben Teams, über 500 Aktionen in ganz Hamburg und mehr als 10.000 Teilnehmenden war das Programm ein großer Erfolg.

Die Ziele waren unter anderem die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts, Begeisterung für Bewegung zu schaffen und die Vermittlung eines Gemeinschaftsgefühls in Zeiten von Kontaktbeschränkungen. Ergänzt wurde das innovative Sportprogramm durch zahlreiche Balkonkonzerte mit Hamburger Künstlerinnen und Künstlern.

Die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Strategie des Konzerns wird seit 2007 von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ergänzt. Sie widmet sich ausschließlich der Förderung kultureller Aktivitäten, der Bildung und Erziehung der Jugend- und Altenhilfe, der Förderung von Sport sowie mildtätigen Zwecken und der Wohlfahrtspflege. Für mildtätige Zwecke können Zuweisungen auch außerhalb des Quartiers als Ordnungsrahmen an Vereine in der Stadt erfolgen. Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren.

2020 wurden insgesamt 48 beschlossene Projekte mit einem Volumen von rund TEUR 318 im Zusammenhang mit nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert. Dabei wurden 43 Projekte von Vereinen durchgeführt und ein Projekt von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft selbst. Zudem gab es vier pandemiebedingte Sonderprojekte.

GRI SRS-201-1

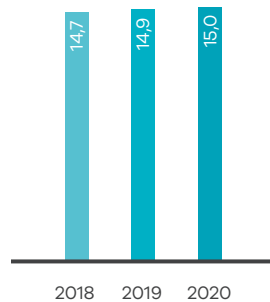
Lebenswerte Quartiere für unsere Mieterinnen und Mieter

Die SAGA Unternehmensgruppe hat den erklärten Anspruch, ihre Kundinnen und Kunden über eine nachbarschaftsorientierte Vermietung, eine dauerhafte Pflege der Außenanlagen und Eingangsbereiche sowie über die im vorherigen Abschnitt beschriebene Quartiersarbeit (Förderung ehrenamtlichen Engagements, Projekte und Initiativen in den Bereichen Sport und Kultur) zufriedenzustellen sowie möglichst langfristig an sich zu binden.

Über die dezentrale Organisation mit 230 residenten Hauswarten sorgt die SAGA für die persönliche Nähe und Kontaktmöglichkeiten direkt vor Ort. Gleichzeitig bieten die über 70 Logen der Hausbetreuer der gemeinnützige Zwecke verfolgenden CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg einen Anlaufpunkt in den Quartieren für unsere Mieterinnen und Mieter, fördern Kommunikation und Quartierszusammenhalt. (Mehr Informationen zur CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg im Textabschnitt Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als stabiles Fundament.)

DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER

in Jahren



Die durchschnittliche Mietdauer bei der SAGA Unternehmensgruppe lag 2020 bei 15 Jahren. Die Fluktuationsrate betrug im gleichen Zeitraum 5,5 Prozent.

Die SAGA ist sich ihrer sozialen Verantwortung bewusst. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden innovative, quartiersorientierte Wohn- und Versorgungskonzepte gerade in Großstädten immer wichtiger. Dies bedingt, dass auch die SAGA Unternehmensgruppe vermehrt Angebote schafft, die altersunabhängige Lebens- und Wohnqualität sicherstellen. Mit dem Kooperationsprojekt LeNa – Lebendige Nachbarschaft ermöglicht die SAGA Menschen, die mit zunehmendem Alter verstärkt Unterstützungsbedarf haben, den Verbleib im eigenen Quartier.

Zentrale Anlaufstellen sind ein Nachbarschaftstreff, ein Nachbarschafts- und ein Quartiersbüro. Dort beraten erfahrene Ansprechpartner eines ambulanten Dienstleisters zu unterschiedlichsten Themen. Eine Betreuungspauschale muss nicht gezahlt werden. Alle Bewohnerinnen und Bewohner im Wohnviertel können von kostenfreien Angeboten wie Beratung über Hilfsmöglichkeiten und

Vermittlung ambulanter Dienstleistungen profitieren. Sollten dauerhaft ambulante Dienstleistungen notwendig sein, können diese individuell vereinbart und abgerechnet werden. LeNa ist derzeit an drei Standorten ansässig: Barmbek-Nord, Horn sowie in Steilshoop. Weitere sind in Planung.

Auf der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter liegt ein besonderer Fokus. Auch im Zuge der weiteren strategischen Ausrichtung in diesem Bereich misst der SAGA-Konzern regelmäßig die Zufriedenheit der Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere. Die SAGA beauftragt dazu jeweils jährlich ein unabhängiges Institut zur Ermittlung der Wohnzufriedenheit und unterstützt bei der Ableitung von weiterführenden Maßnahmen.

Bei der im Jahr 2020 durchgeführten Wohnzufriedenheitsanalyse ergab sich folgendes Ergebnis: 84,6 Prozent der Mieterinnen und Mieter sind mit der SAGA Unternehmensgruppe insgesamt zufrieden (Schulnoten 1–3), 86,8 Prozent sind mit ihrer Wohnung zufrieden. Die Befragung der Kundinnen und Kunden wird DSGVO-konform und anonym von Dritten durchgeführt.

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als stabiles Fundament

DNK 16

Die SAGA ist ein städtischer Konzern der Freien und Hansestadt Hamburg. Demnach erstreckt sich der Aktionsradius fast ausschließlich auf das Stadtgebiet.

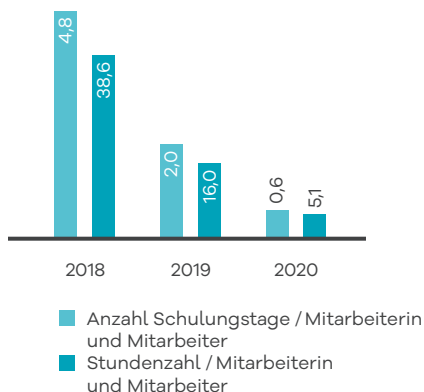
Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die wichtigste Ressource der SAGA. Durch ihre qualifizierte und motivierte Leistung stellen sie die Basis für den Erfolg der SAGA dar. Ihre Zufriedenheit, Motivation und Leistungsfähigkeit zu stärken ist Teil der nachhaltigen Personalpolitik und fest in der Dimension Soziales der Nachhaltigkeitsstrategie der SAGA verankert. Sichere Arbeitsplätze mit attraktiven Rahmenbedingungen bilden dabei den Kern der nachhaltigen Personalstrategie.

Mit der Bereitstellung vielfältiger Qualifizierungsmöglichkeiten und zusätzlichen betrieblichen Aufstiegsmöglichkeiten sorgt die SAGA für eine hohe Arbeitgeberattraktivität. Dazu gehören Weiterbildungs- sowie Förderprogramme, Coaching, Teamentwicklungen oder individuelle Seminare zur persönlichen Entwicklung. Ihren Führungskräften bietet die SAGA beispielsweise regelmäßige Maßnahmen zur Professionalisierung ihrer Führungskompetenzen. Ein Förderkreis für Nachwuchskräfte rundet die Fortbildungsoptionen ab.

Darüber hinaus hat die SAGA Unternehmensgruppe in den letzten Jahren ihr Schulungsangebot sukzessive um ein umfangreiches Portfolio an digitalen Elementen erweitert.

Wegen der Corona-Pandemie waren die Schulungsmöglichkeiten in 2020 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich eingeschränkt. In 2018 war der Treiber einer besonders hohen Anzahl an Schulungstagen die Umstellung auf das ERP-System.

GRI SRS-404-1 WEITERBILDUNG 2020
Schulungen je Mitarbeiterin und Mitarbeiter



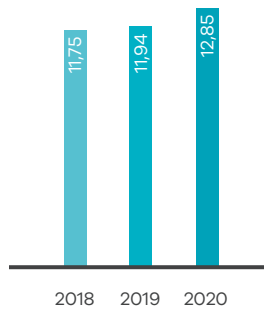
Als Hamburgs größte Ausbilderin für Immobilienkaufleute beschäftigte die SAGA Unternehmensgruppe Ende 2020 insgesamt 39 Auszubildende. Damit trägt das Unternehmen nicht nur dem durch den demografischen Wandel perspektivisch steigenden Bedarf an Fachkräften Rechnung, sondern kommt mit einer Ausbildungsquote von vier Prozent auch der eigenen sozialen Verpflichtung nach, zahlreichen Absolventinnen und Absolventen den Berufseinstieg und weitere Qualifizierung zu ermöglichen. Zusätzlich bietet die SAGA eine Teilzeitausbildung für junge Eltern an. Das Unternehmen ist stolz darauf, dass viele der Auszubildenden dem SAGA-Konzern auch nach der Ausbildungszeit viele Jahre treu bleiben.

Aber nicht nur das bestätigt die hohe Qualität der SAGA-Ausbildung. In den Jahren 2013, 2017 und 2018 hat die SAGA den bundesweit besten Auszubildenden der Immobilienwirtschaft gestellt und wurde hierfür vom deutschen Industrie- und Handelskammertag ausgezeichnet. Außerdem nimmt das Unternehmen seit 2015 an dem Wettbewerb „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe“ teil. Zum vierten Mal in Folge hat die SAGA im Jahr 2020 die höchste Auszeichnung erhalten.

GRI SRS-405-1 Das durchschnittliche Lebensalter der SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter beträgt unter Einbeziehung der Auszubildenden im Berichtsjahr 44,58 Jahre. Um Tätigkeiten und Rahmenbedingungen beispielsweise für ältere Mitarbeiter zu optimieren, setzt die SAGA das Modell altersübergreifender Teams um, die sich gegenseitig vertreten und qualifizieren. Die Expertise erfahrener Kollegen kommt dem Unternehmen so zugute und jüngere Mitarbeiter profitieren von den Kenntnissen ihrer Teampartner. Flexible Arbeitszeitmodelle vereinfachen außerdem gleitende Übergänge in den Ruhestand. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen an der betrieblichen Altersversorgung.

DURCHSCHNITTLICHE BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

in Jahren



Eine wichtige Rolle innerhalb der nachhaltigen Personalpolitik des SAGA-Konzerns nimmt seit über 20 Jahren die gemeinnützige Zwecke verfolgende CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg ein. Das Kerngeschäft der Tochtergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe ist die berufliche Qualifizierung, Schulung und soziale Betreuung von langzeitarbeitslosen Menschen. Ihnen werden Beschäftigungsverhältnisse als Hausbetreuer in sogenannten Logen – zumeist in größeren Wohnanlagen der SAGA – angeboten. In diesem Rahmen erfahren sie nach oftmals langer Zeit der Arbeitslosigkeit wieder berufliche Orientierung, gesellschaftliche Integration sowie soziale Teilhabe. Ziel ist die dauerhafte Wiedereingliederung in den ersten Arbeitsmarkt.

Arbeitssicherheit

Die SAGA Unternehmensgruppe legt großen Wert auf die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das dazugehörige umfangreiche Gesundheitsmanagement umfasst neben ergonomischen Arbeitsplätzen und der Förderung von Bewegung in Form von Betriebssportgruppen und Kooperationen mit Fitnessstudios ergänzende Schulungsangebote zur Aufrechterhaltung psychischer und physischer Gesundheit.

GRI SRS-403-4

GRI SRS-403-10

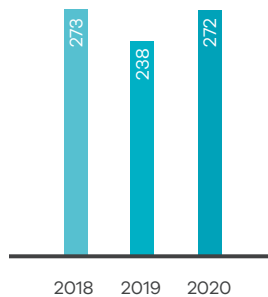
Darüber hinaus beraten ein Betriebsarzt, eine Fachkraft für Arbeitssicherheit sowie diverse Arbeitsgruppen das Unternehmen zu unterschiedlichen Gesundheits- und Arbeitssicherheitsthemen.

Einmal jährlich werden zudem Themen abgefragt, die sich die Belegschaft für das Folgejahr im internen Weiterbildungsprogramm wünscht. Hierunter fallen auch Themen zur Arbeitssicherheit und zum Gesundheitsschutz.

Für die SAGA ergeben sich für 2020 aufgrund von arbeitsbedingten Unfällen in Summe Ausfalltage in Höhe von 272 Tagen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wegeunfälle.

ANZAHL AUSFALLTAGE

aufgrund von arbeitsbedingten Unfällen



DNK 14 Arbeitnehmerrechte

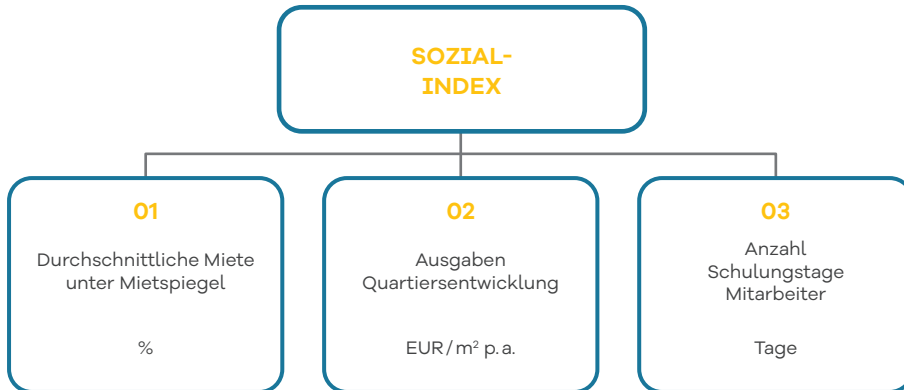
Die Achtung der Arbeitnehmerrechte ist für die SAGA Unternehmensgruppe selbstverständlich. Grundsätzlich werden sie in Arbeitsverträgen, im Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie im umfassenden Regelwerk von Betriebsvereinbarungen festgeschrieben.

Des Weiteren werden die Arbeitnehmerrechte durch den Betriebsrat gewahrt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SAGA Unternehmensgruppe können sich regelmäßig im Rahmen der Betriebsratswahl an der Zusammensetzung des Betriebsrats beteiligen. Dieser besteht aus insgesamt 13 Mitgliedern und ist mit drei Vertreterinnen oder Vertretern im Aufsichtsrat vertreten. Bei den Geschäftsbeziehungen der SAGA wird Wert darauf gelegt, dass auch die Geschäftspartner die Arbeitnehmerrechte achten. Bei Aufträgen müssen sich Auftragnehmer unter anderem verpflichten, Mindestlohnregelungen einzuhalten.

Der SAGA-Sozial-Index

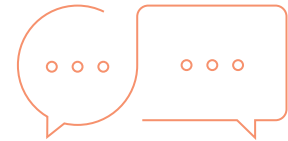
In der Dimension Soziales sind vor allem die Themencluster Sozialverträgliche Mieten, Quartiersentwicklung und Mitarbeiteraus- und -weiterbildung als für die SAGA besonders wichtig identifiziert worden. Auf diese Themencluster zählen die relative Abweichung vom Mietspiegel (Sozialverträgliche Mieten), die Ausgaben der Quartiersentwicklung (Quartiersentwicklung) sowie die Anzahl an Schulungstagen der Mitarbeiter (Mitarbeiteraus- und -weiterbildung) ein.

ZUSAMMENSETZUNG SOZIAL-INDEX
AUS DEN DREI DETAILKENNZAHLEN



GOVERNANCE

Verantwortungsbewusstes,
transparentes und zuverlässiges
Handeln bildet das Fundament der
SAGA-Unternehmensführung



1.164

Lieferanten haben dem
SAGA „Code of Conduct“
zugestimmt

25 %

weibliche Führungskräfte
auf der zweiten Führungsebene

Der Anteil von
Mitarbeiterinnen
liegt bei

43 %

Die SAGA ist eines von
4.000 Unternehmen,
welche die „Charta der Vielfalt“
unterzeichnet haben.

Über

50%

Vergabequote an
regionale Lieferanten

SELBSTVERSTÄNDNIS UND STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

GRI SRS-102-16 Governance bedeutet für die SAGA Unternehmensgruppe die verantwortungsbewusste Leitung des Unternehmens in allen dazugehörigen Facetten. Transparente, zuverlässige und vertrauensvolle Unternehmensführung bildet daher die Grundlage des SAGA-Selbstverständnisses. Das Vertrauen ihrer Mieterinnen und Mieter, aber auch das Vertrauen aller Mitarbeitenden sowie aller wesentlichen Anspruchsgruppen stehen hierbei an oberster Stelle.

DNK 5 Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt bei Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs und Vorstand Wilfried Wendel. Die weitere Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird intensiv durch die koordinierende und kontrollierende Funktion des Nachhaltigkeitsrates, bestehend aus vier Beauftragten für die Dimensionen und dessen gewähltem Sprecher Stefan Wind (Geschäftsbereichsleiter Gebäudetechnik / Klima) begleitet. Im Nachhaltigkeitsrat sind alle vier Dimensionen durch eine verantwortliche Vertretung repräsentiert. Die Dimensionsverantwortlichen haben die Aufgabe, für die in ihrer Dimension verankerten Themencluster und Maßnahmen die langfristigen Ziele und den Umsetzungspfad zu bestimmen, die Umsetzung zu begleiten und diese zu monitoren.

DNK 9 Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die wesentlichen Anspruchsgruppen setzen sich aus den Mieterinnen und Mietern, der SAGA-Belegschaft, der Gesellschafterin Freie und Hansestadt Hamburg und der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Geschäftspartnern sowie politischen Akteuren, der Öffentlichkeit und Wissenschaft zusammen. Die SAGA steht mit ihren diversen Anspruchsgruppen individuell in einem intensiven regelmäßigen Kontakt, auch bei der Erarbeitung der Wesentlichkeitsmatrix.

Ziel ist es, allen Anspruchsgruppen transparent und dialogbereit gegenüberzutreten sowie Partizipation zu ermöglichen. Der Dialog mit den Anspruchsgruppen stärkt die Reputation und schafft Vertrauen in das Handeln der SAGA. Der Erfolg des Unternehmens hängt auch davon ab, ob die verschiedenen Interessen berücksichtigt und abgewogen wurden.

Eine konkrete Methode zur Identifikation der Anspruchsgruppen wird jedoch nicht angewendet. Bedingt durch die Corona-Pandemie wurde auf persönliche Dialogformate mit den Anspruchsgruppen verzichtet und wo möglich auf digitale Angebote umgestellt.

Im Rahmen der aktiven Quartiersentwicklung, die für die SAGA eine ganz besondere Bedeutung einnimmt, steht die SAGA im Austausch mit Stadtteilgremien. Zudem bindet die SAGA Unternehmensgruppe ihre Mieterinnen und Mieter verstärkt über Maßnahmen der Partizipation und Teilhabe in die Entwicklung der Quartiere mit ein. Zentrales Element der Interaktion ist außerdem die jähr-

lich durchgeführte Mieterzufriedenheitsbefragung (WZA), aus der die SAGA Schwerpunkte ihrer Arbeit ableitet und an der sie sich messen lässt. Die umfangreiche Mieterkommunikation der SAGA beinhaltet zudem die Betreuung durch ihre Geschäftsstellen, die zentrale Kundenbetreuung, das Kundenportal „meineSAGA“ und das Mietermagazin „WIR gemeinsam“ sowie die Ausrichtung von Quartiersfesten. Hinzu kommen unternehmenseigene Social-Media-Kanäle.

Regelmäßige Dienstleistungsbefragungen bereichern die tägliche Zusammenarbeit mit den Geschäftspartnern. Geschäfts- und Nachhaltigkeitsberichte sowie Gremiensitzungen und Pressearbeit, ergänzt durch Hintergrundgespräche, schaffen Transparenz und Austausch für die Gesellschafterin und die Öffentlichkeit.

Zu einer gesunden Unternehmenskultur gehört der stetige Dialog mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit regelmäßigen Tagungen zur Unternehmensentwicklung, einem modernen Social-Intranet sowie Befragungen und persönlichen Gesprächen schafft die SAGA Unternehmensgruppe eine transparente und partizipative Atmosphäre. Die strategische Personalgewinnung der SAGA hat darüber hinaus auch potentielle Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Auszubildende im Blick.

Anreizsysteme

Die Vergütung der SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter ist über die Manteltarifverträge und weitere Tarifverträge transparent geregelt. Die Mitglieder des Vorstands erhalten eine Jahresgrundvergütung. Daneben besteht für den Vorstand eine nach oben begrenzte variable Vergütung, die sich aus Zielerreichung der abgeschlossenen Ziel- und Leistungsvereinbarung bestimmt und für das jeweilige Geschäftsjahr festgelegt wird. Die Vereinbarung enthält aktuell fünf Ziele, die in die Gesamtzielerreichung einfließen. Hierbei handelt es sich um ökonomische, ökologische und gesellschaftlich-soziale Leistungen, die im Einzelnen abgebildet werden über:

1. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
2. Die getätigten Bau- und Investitionsumsätze
3. Die Wohnzufriedenheitswerte
4. Den Anteil Neuvermietung an sozial besonders benachteiligte Personengruppen
5. Die Umsetzung der vereinbarten Projektierungen bzw. Baubeginn

Für die leitenden Angestellten gibt es ebenfalls eine Aufteilung in variable und fixe Vergütungselemente. Die variablen Bestandteile richten sich an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres aus. Ab dem Jahr 2022 strebt die SAGA an, den neu definierten SAGA-Nachhaltigkeitsindex zur Messung der Zielerreichung der Nachhaltigkeitsaktivitäten der SAGA in die variable Vergütung des Vorstands und der leitenden Angestellten einfließen zu lassen.

Das Verhältnis der Jahresvergütung (bezogen auf den SOLL-Wert der Vergütung exklusive Altersversorgung) von Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs zur Durchschnittsvergütung aller Festangestellten der SAGA beträgt 1 : 6,57. Das Verhältnis der Jahresvergütung (bezogen auf den SOLL-Wert der Vergütung exklusive Altersversorgung) von Vorstand Wilfried Wendel zur Durchschnittsvergütung aller Angestellten der SAGA beträgt 1 : 5,36.

DNK 8
GRI SRS-102-35

GRI SRS-102-38

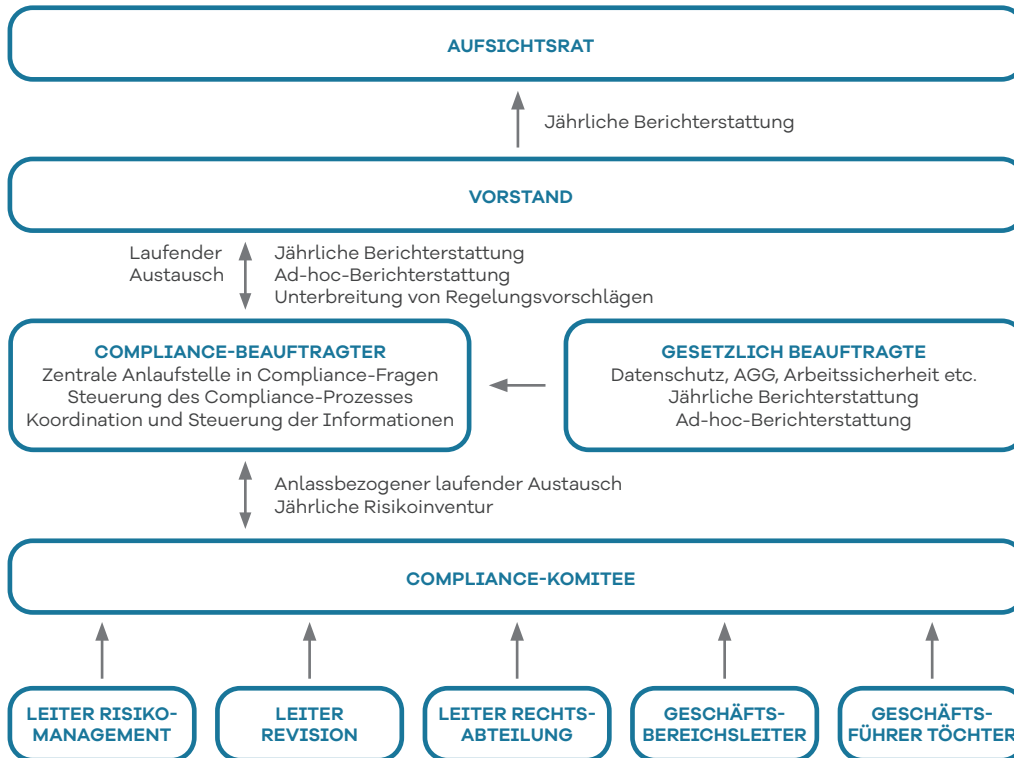
DNK 20 Compliance und Anti-Korruption

Unter Compliance versteht die SAGA die Gesamtheit aller Maßnahmen, die das rechts- und regelkonforme Verhalten des Unternehmens, seiner Organe und Mitarbeitenden dauerhaft sicherstellen. Compliance bezieht sich dabei auf allgemeine rechtliche Vorgaben wie auch auf das interne Regelwerk.

Als ein in die Geschäftsprozesse implementiertes Managementsystem ist Compliance für die Organisation und Führungsebene eine präventive Strategie gegen gravierende Reputations- und Vermögensschäden und zur Wahrung der Integrität aller Anspruchsgruppen. Compliance bildet einen wichtigen Baustein zur Steuerung von Unternehmensrisiken und ist daher Bestandteil des allgemeinen Risikomanagements. Dies betrifft insbesondere die Feststellung kritischer Organisationsstrukturen mit erhöhtem Abweichungsrisiko. Ein nicht rechtmäßiges Unternehmensverhalten stellt ein erhebliches Risiko unter Haftungsgesichtspunkten und auch für das Image des Unternehmens dar und wird daher immer als ein relevantes Risiko angesehen. Aus Sicht des Vorstandes und der Compliance-Beauftragten begründet die bei der SAGA implementierte Compliance-Organisation ausschließlich Chancen.

Grundlegend für das Handeln aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist unter anderem die SAGA-Grundwerteerklärung und der „Code of Conduct“, in dem Compliance-Regeln für integrires Verhalten fixiert sind. Dabei führt die Grundwerteerklärung die Mitarbeitenden über den SAGA-Anspruch an gesetzestreuere Verhalten und die Verantwortung für das Ansehen der SAGA bei Kunden, Geschäftspartnern, Verbänden, Presse und Öffentlichkeit zu den Anforderungen an Integrität und gegenseitigem Respekt. Zudem enthält die Grundwerteerklärung die Grundregeln zur Mitarbeiterführung, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, zur Vergabe von Aufträgen, zu Kundenbeziehungen, zum Datenschutz, zu Umweltschutz und Arbeitssicherheit sowie zum Umgang mit Beschwerden. Die Bestimmungen der Grundwerteerklärung sind von jedem Mitarbeiter einzuhalten. Der SAGA „Code of Conduct“ richtet sich nach dem verbindlichen Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK), welcher sich am Deutschen Corporate Governance Kodex für Kapitalgesellschaften orientiert. Die letzte Überarbeitung der Grundwerteerklärung hat 2017 stattgefunden. Die Notwendigkeit einer Anpassung wird jährlich im Rahmen der Risikoinventur untersucht.

DIE COMPLIANCE-ORGANISATION DER SAGA



Maßgebliche Bausteine der SAGA-Compliance-Organisation

- Eine jährliche Compliance-Risikoinventur auf Grundlage eines Fragenkataloges, der systematisch Compliance-relevante Änderungen oder Vorkommnisse in den Geschäftsbereichen abfragt.
- Der jährliche Compliance-Bericht: Im Zuge der Berichterstattung sind dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Änderungen und Ereignisse im Bereich Compliance zu melden. Über die Ergebnisse der Compliance-Inventur und der Sitzungen des Compliance-Komitees, die unterjährigen Ereignisse zum Thema Compliance sowie die verabschiedeten Maßnahmen informiert der Jahresbericht des Compliance-Beauftragten.
- Die Ad-hoc-Berichterstattung: Über wichtige unterjährige Änderungen oder wesentliche Compliance-Ereignisse wird der Vorstand unverzüglich informiert.
- Jährliche obligatorische Compliance-Unterweisungen und -Schulungen über E-Learning-Programme für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.
- Stetige Vermittlung der Unternehmenswerte an die Belegschaft im Rahmen der internen Unternehmenskommunikation.

- Durch das Hinweisgebersystem auf der Corporate-Website können Verstöße gegen die Compliance-Regeln der SAGA Unternehmensgruppe sowie begründete und nachvollziehbare Anhaltspunkte für Straftaten, unzulässige Geschäftspraktiken oder sonstiges gravierendes Fehlverhalten im Interesse der SAGA und ihrer Beschäftigten unmittelbar an den zuständigen externen Vertrauensanwalt gemeldet werden.

GRI SRS-205-1 Organisationseinheiten und die Prozesse im Unternehmen werden regelmäßig durch die Innenrevision auf Korruptionsrisiken untersucht. Die Ergebnisse fließen in die Revisionsberichte ein und werden im Rahmen der Berichterstattung geführt. 2020 wurden 22 Prüfungen durchgeführt.

GRI SRS-205-3 Im Berichtsjahr 2020 gab es keine bestätigten Verdachtsfälle auf Korruption.

GRI SRS-419-1 Es liegen zudem im Berichtszeitraum keine einschlägigen Sachverhalte vor, bei denen Bußgelder und monetäre Sanktionen im Zusammenhang von Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften verhängt wurden.

Datenschutz

Ein besonderes Feld in der SAGA-Compliance-Organisation bildet der Datenschutz. Die SAGA Unternehmensgruppe verarbeitet täglich personenbezogene Daten zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen und für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Sie geht hierbei jederzeit verantwortungsvoll mit den Daten der Mieterinnen und Mieter, Geschäftspartner sowie aller Mitarbeitenden um und wahrt Verschwiegenheit über die internen Angelegenheiten des Unternehmens.

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) legen die allgemeingültigen Regeln des Datenschutzes fest. Diese bilden auch die Grundlage für die SAGA-Datenschutzrichtlinie. Die aktuelle SAGA-Datenschutzbeauftragte wirkt auf die Einhaltung des Datenschutzes im Unternehmen hin und ist Ansprechpartnerin für die Aufsichtsbehörden, Externe und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die SAGA hat zudem umfassende technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, um die Datensicherheit auch gegen Cyberattacken zu gewährleisten. Potentielle Datenschutzverstöße werden gemeinsam von den Fachbereichen, der Datenschutzbeauftragten und der IT-Sicherheit geprüft. Die Einhaltung der 72-Stunden-Frist zur Meldung an die Datenschutzbehörde ist jederzeit gewährleistet. Unverzüglich notwendige Schritte zur Behebung eines Datenschutzvorfalls sind somit jederzeit einleitbar. Alle Beschäftigten sind der SAGA-Datenschutzrichtlinie verpflichtet. Jährliche Datenschutz-Unterweisungen und -Schulungen über E-Learning-Programme sind daher obligatorisch. Die Datenschutzrichtlinie regelt als Standard die datenschutzkonforme Informationsverarbeitung und die dahingehend in der SAGA Unternehmensgruppe bestehenden Verantwortlichkeiten.

DNK 17 Compliance in der Lieferantenqualifizierung und Menschenrechte

Zur Sicherstellung der Einhaltung von Menschenrechten orientiert sich die SAGA Unternehmensgruppe an der allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen und den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO)

sowie am Lieferkettengesetz. Hierauf beruht ein für die SAGA-Lieferanten und -Geschäftspartner verbindlicher „Code of Conduct“.

SAGA-Lieferanten und -Geschäftspartner verpflichten sich und ihre Vorlieferanten demnach zu ökologisch, ethisch sowie rechtlich konformem Verhalten. Diese werden unter anderem darauf hingewiesen, die Menschenrechte zu achten, Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung zu verhindern. Ein Bestandteil der damit einhergehenden Qualifizierung ist die explizite Zustimmung zur Verhaltensrichtlinie des Bundesverbandes Materialwirtschaft, Einkauf und Logistik (BME). Das unterzeichnende Unternehmen verpflichtet sich, die Richtlinien hinsichtlich Korruption, Kartellrecht, Arbeitsbedingungen und der gebotenen sozialen Verantwortung einzuhalten und die gesamte Lieferkette dahingehend zu verpflichten.

Über diesen „Code of Conduct“ hinaus hat die SAGA Unternehmensgruppe keine zusätzlichen Ziele hinsichtlich der Einhaltung von Menschenrechtsstandards formuliert, da hiermit die wesentlichen Aspekte abgedeckt sind. Zudem konnten bisher keine Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit, die einen negativen Einfluss auf die Menschenrechte haben, identifiziert werden.

1.164 Lieferanten (Stand 5. Mai 2021) wurden vom SAGA-Konzerneinkauf im Rahmen des Präqualifikationsprozesses geprüft, die sämtlich dem „Code of Conduct“ zugestimmt haben.

GRI SRS-414-1

Die SAGA verpflichtet ihre Lieferanten darüber hinaus schon im Vorfeld zur Einhaltung angemessener Arbeitsbedingungen oder auch des Mindestlohns. Diesbezügliche Risiken werden über eine externe Stelle geprüft und protokolliert. Die Einhaltung all dieser Richtlinien ist wesentliche Voraussetzung für die Auftragsvergabe durch die SAGA Unternehmensgruppe.

GRI SRS-414-2

Die Investitionsvorhaben der SAGA Unternehmensgruppe erstrecken sich im Wesentlichen auf Baumaßnahmen, die durch Bauunternehmen und Handwerkerfirmen durchgeführt werden. Diese durchlaufen im Vorfeld interne Qualifizierungsmaßnahmen und bekennen sich zum vereinbarten „Code of Conduct“. Zusätzliche Ziele hinsichtlich der Einhaltung von Menschenrechtsstandards hat das Unternehmen derzeit nicht formuliert, da die wesentlichen Aspekte als abgedeckt angesehen werden. Risiken im Rahmen der Geschäftstätigkeit, die einen negativen Einfluss auf die Menschenrechte haben, können derzeit vom Unternehmen nicht identifiziert werden.

GRI SRS-412-3

Faire nationale und regionale Beschaffung

DNK 4

Die Wertschöpfung der SAGA gliedert sich vorrangig auf die Bestandsbewirtschaftung und Quartiersentwicklung. Hiermit verbunden sind neben dem Neubau auch die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände. Ein Kernziel des Konzerneinkaufs ist es dabei, wirtschaftliche Effizienz und langfristige Stabilität für die SAGA und ihre Anspruchsgruppen zu gewährleisten.

In der Beschaffung wurden Abläufe erarbeitet, die ein nachhaltigeres Bauen ermöglichen. So wurde etwa der Bemusterungskatalog standardisiert. Ferner werden verschiedene operative Strategien im Neubau und bei Modernisierun-

gen verfolgt, um Effizienzvorteile zu heben. Hier kann beispielhaft die Paketierungs-Strategie genannt werden, die kleinere Projekte über die gemeinsame Vergabe in einer Ausschreibungseinheit rentierlich macht.

Die implementierte Strategie, eine mehrheitliche Auftragsvergabe an Lieferanten und Geschäftspartner in der Metropolregion Hamburg durchzuführen, bietet dabei sowohl wirtschaftlich als auch ökologisch wesentliche Vorteile. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Auftragsvergabe – insbesondere in der laufenden Instandhaltung – kann durch den regionalen Bezug des Lieferantenstammes eine hohe Reaktionsgeschwindigkeit nach der Auftragsvergabe gewährleistet werden. Dadurch entsteht ein interner ökonomischer Mehrwert. Darüber hinaus bietet die hohe Varianz bei der Auftragsvergabe einen hohen externen ökonomischen Vorteil, da weite Teile des regionalen Handwerkermarktes beschäftigt werden. Die verkürzten Anfahrtswege, welche die regionale Auftragsvergabe mit sich bringt, implizieren wiederum geringere CO₂-Emissionen bei den Lieferanten und Geschäftspartnern, wobei hierdurch ein ökologisch nachhaltiger Wertebeitrag geleistet wird.

Das Ziel des SAGA-Konzerneinkaufs ist es, die jetzt schon implementierten Maßnahmen aufrechtzuerhalten und die Vergabequote an regionale Lieferanten bei über 50 Prozent zu halten, um weiterhin einen ökonomischen sowie ökologischen Mehrwert für die Region zu leisten.

Ferner fördert der Konzerneinkauf die Öko-Sensibilität der Lieferanten und stärkt die Verwendung von CO₂-emissionsarmen Produkten und Lieferwegen. Daher werden im Qualifizierungsprozess mögliche Umweltschutzzertifikate (zum Beispiel ISO DIN 14001) abgefragt. In den Ausschreibungsunterlagen sind gängige bauproduktbezogene Umweltzertifikate regelmäßig enthalten und somit Bestandteil der Leistungsverträge mit den Lieferanten der SAGA Unternehmensgruppe.

Ein Durchgriff oder eine Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette der verwendeten Bauprodukte bis zur Rohstoffgewinnung entzieht sich dem Einflussbereich der SAGA. Jedoch stammen die verwendeten Bauprodukte regelhaft aus dem europäischen Wirtschaftsraum und unterliegen den entsprechenden europäischen Normen.

DNK 19 Politische Einflussnahme

Die SAGA Unternehmensgruppe und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Mitglieder zahlreicher Gremien und Verbände. Die wesentlichen sind:

- Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW)
- Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)
- Handelskammer Hamburg
- Grundeigentümer-Verband Hamburg
- Deutsches Institut für Betriebswirtschaft
- Deutsches Institut für interne Revision
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Entwicklungswesen
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
- Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)

Die SAGA-Mitgliedschaft in den verschiedenen wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Gremien dient primär dem brancheninternen, aber auch -übergreifenden Informationsaustausch sowie einem gemeinsamen Agenda Setting. Wo geboten, treten die genannten Verbände vor diesem Hintergrund in einen Austausch mit Politik und Verwaltung.

Die SAGA Unternehmensgruppe unterstützt keine Parteien, Politikerinnen und Politiker sowie etwaige damit verbundene Einrichtungen und macht keine Eingaben zu Gesetzen. Folglich wurden keine Spenden an politische Parteien geleistet.

GRI SRS-415-1

Chancengerechtigkeit

DNK 15

Die SAGA unterstützt seit vielen Jahren die Initiative „Charta der Vielfalt“. Dieses Netzwerk fördert die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur. Nach der Charta verpflichtet sich die SAGA, ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld sicherzustellen. Darüber hinaus verpflichtet sie sich, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie Bewerberinnen und Bewerbern in den Vielfaltsdimensionen „Alter“, „ethnische Herkunft und Nationalität“, „Geschlecht und geschlechtliche Identität“, „körperliche und geistige Fähigkeiten“, „Religion und Weltanschauung“, „sexuelle Orientierung“ und „soziale Herkunft“ eine gleiche Behandlung, einschließlich identischer Gehalts- und Karrieremöglichkeiten, einzuräumen. Mit der Charta – der bundesweit über 4.000 Unternehmen und Institutionen beigetreten sind – soll die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur in Deutschland vorangebracht werden.

Gleichstellung und Vielfalt im Unternehmen

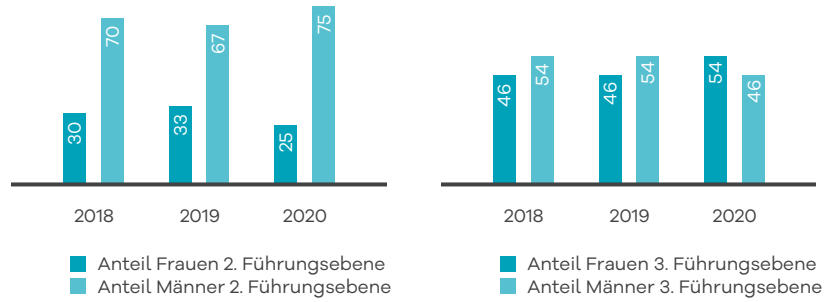
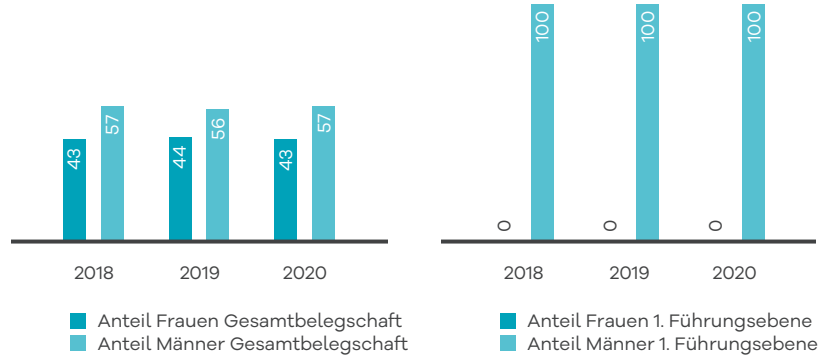
In der Vielfalt der SAGA-Belegschaft liegt ihre Stärke. So ist insbesondere das Thema Geschlechtergerechtigkeit tief im Selbstverständnis der Unternehmenskultur verankert. Mit Gleichstellungsangelegenheiten sind die SAGA-Gleichstellungsbeauftragte nebst Stellvertreter betraut. Die Mitarbeiterstruktur der SAGA weist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Frauen und Männern auf. 404 (43 Prozent) weibliche und 535 (57 Prozent) männliche Kolleginnen und Kollegen sind bei der SAGA Unternehmensgruppe tätig.

Die SAGA zeichnet sich zudem über einen hohen Anteil an Frauen in Führungspositionen aus (54 Prozent in der 3. Führungsebene und 25 Prozent in der 2. Führungsebene im Jahr 2020). Dabei ist zu beachten, dass diese hohe Anzahl an Frauen in Führungspositionen organisch entstanden ist. Spezifischer Fördermaßnahmen oder gar einer fest implementierten Frauenquote bedurfte es hierfür nicht. Der Anteil der weiblichen Führungskräfte liegt seit vielen Jahren zwischen 40 und 50 Prozent. Besonders stolz ist die SAGA darauf, auch im Bereich der gewerblichen Führungskräfte verstärkt Frauen zu gewinnen, da dieser Bereich in Deutschland traditionell eher männlich geprägt ist. Dies führt bei der SAGA Unternehmensgruppe zu marginalen geschlechterspezifischen Unterschieden. Die Schwerbehindertenquote lag 2020 bei 4,37 Prozent bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

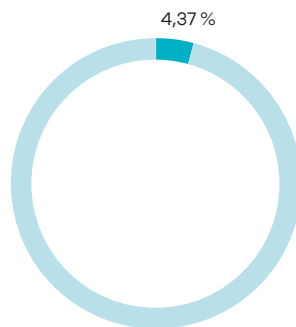
GRI-SRS-405-1

FÜHRUNGSKRÄFTE

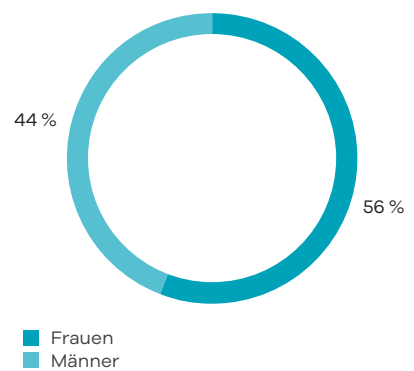
Anteil Frauen/Männer
in Prozent



SCHWERBEHINDERTENQUOTE in Relation zur Belegschaft

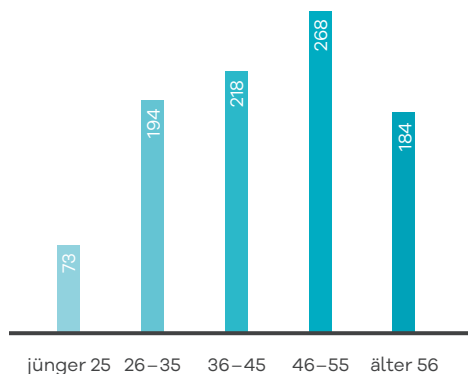


AUFSICHTSRAT Anteil Frauen / Männer



ALTERSGRUPPEN

Durchschnittliches Alter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



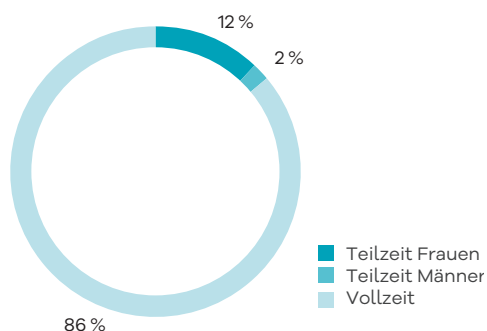
2020 gab es einen Diskriminierungsfall im Unternehmen. Dieser wurde arbeitsrechtlich bewertet und sanktioniert. Der Vorgang wurde genutzt, um die Belegschaft und auch die Führungskräfte zu sensibilisieren.

GRI-SRS-406-1

Lebensorientiertes Arbeitszeitmodell

Der SAGA Unternehmensgruppe ist bewusst, dass das Leben ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in jeder Phase unterschiedliche Herausforderungen stellt. Dabei umfassen die Lebensphasen nicht nur die Betreuung von Kindern, sondern beispielsweise auch die Pflege von Angehörigen, persönliche Weiterbildung oder private Pläne. Die SAGA sieht es als selbstverständlich an, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in all diesen Phasen zu unterstützen. Deshalb wird versucht, betriebliche Anforderungen und die je nach Lebensabschnitt individuellen Wünsche aufeinander abzustimmen. Eine besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang das flexible Arbeitszeitmodell, das es den Mitarbeitenden ermöglicht, ihre privaten und beruflichen Bedürfnisse in Einklang zu bringen. Daneben bietet die SAGA Unternehmensgruppe vielfältige Teilzeitoptionen an. Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten weiblichen Arbeitnehmer beträgt derzeit zwölf Prozent, der der männlichen Arbeitnehmer zwei Prozent.

TEILZEIT FRAUEN / MÄNNER IN RELATION ZUR BELEGSCHAFT



Chancengerechte Personalpolitik geht für die SAGA Unternehmensgruppe als Arbeitgeber noch weiter: Die CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg ist Ausdruck dieses Selbstverständnisses. Sie bietet eine berufliche Qualifizierung, Schulung und soziale Betreuung von langzeitarbeitslosen Menschen. Damit einher gehen Beschäftigungsverhältnisse als Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer in sogenannten Logen der Wohnanlagen. (Siehe Kapitel Soziales.)

Gleichberechtigtes und diskriminierungsfreies Umfeld für Mieterinteressen

Dem Selbstverständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung folgend ist es für die SAGA Unternehmensgruppe gelebte Praxis, nicht nur in der eigenen Unternehmensstruktur Diversität und Vielfalt zu leben, zu fördern und Chancengerechtigkeit sicherzustellen, sondern auch in ihrem Vermietungsprozess. Die SAGA stellt daher für alle Mietinteressentinnen und Mietinteressenten Chancengerechtigkeit sicher und hat die dafür notwendigen Anwendungen und Mechanismen schon lange in ihrer Vermietungspraxis implementiert.

Beispielsweise ist es der SAGA ein Anliegen, einen barrierefreien Zugang zu ihrer Website nach den Bestimmungen des Hamburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes (HmbGG) und der Hamburgischen Barrierefreien Informationstechnik-Verordnung (HmbBITVO) zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/2102 zu ermöglichen.

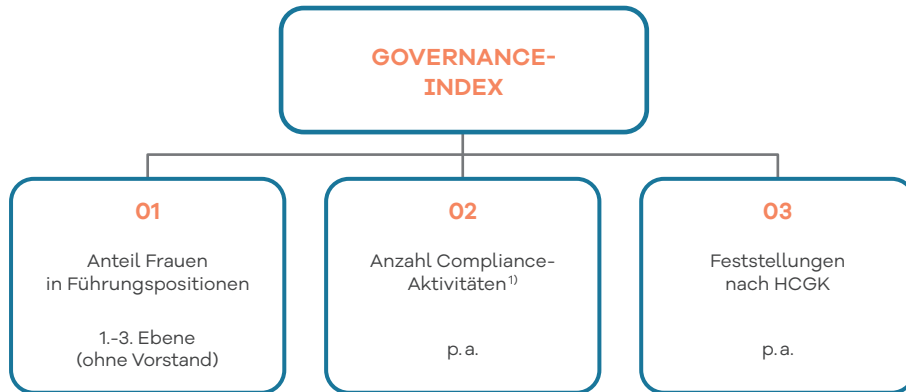
An anderer Stelle beugt die SAGA Unternehmensgruppe durch ihre Tochtergesellschaft WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH mit dem Angebot einer Mietschuldnerberatung zeitig steigenden Mietrückständen vor, um so die Diversität in den Wohnquartieren zu erhalten und vor allem Mieterinnen und Mieter mit niedrigem Einkommen zu schützen.

Der SAGA-Governance-Index

Für die Dimension Governance stellt die konsequente Sicherstellung von Compliance und Anti-Korruption das zentrale Themencluster dar. Diesem sind zwei Detailkennzahlen (Anzahl Compliance-Aktivitäten und Feststellungen nach HCGK) direkt zuzuordnen. Unter den Compliance-Aktivitäten sind dabei sämtliche Aktivitäten und Veranstaltungen im Unternehmen zur Schulung und Förderung von Compliance zu verstehen. Die Feststellungen nach dem HCGK entsprechen der Anzahl an wesentlichen Feststellungen und Vorkommnissen, die der Abschlussprüfer der SAGA nach der aktuellen Fassung des HCGK unverzüglich an den Aufsichtsrat des Unternehmens zu versenden hat.

Außerdem wird über den Anteil von Frauen in Führungspositionen das als wichtig identifizierte Themencluster Chancengerechtigkeit über eine Detailkennzahl direkt adressiert.

ZUSAMMENSETZUNG GOVERNANCE-INDEX
AUS DEN DREI DETAILKENNZAHLEN



1) Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance

ÖKONOMIE

Die strategische werttreiberorientierte Unternehmenssteuerung ist Garant für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SAGA

74,54
Euro/m²

Funds from Operations (FFO)

884

Baufertigstellungen

476,7
Mio. €

Gesamtbau-
investitionen 2020



Ein Online-Portal
für alle Anliegen
der Mieterinnen
und Mieter:
„meineSAGA“

Baubeginn von

1.822



neuen Wohnungen

WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGS- FÄHIGKEIT ALS TRAGENDE SÄULE DES GESCHÄFTSMODELLS

Die SAGA Unternehmensgruppe gehört hinsichtlich der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu den führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Mittelpunkt ihrer strategischen Ausrichtung steht als Kerngeschäft die nachhaltige kunden- und quartiersorientierte Bestandsbewirtschaftung. Dabei ist die ökonomische Leistungsfähigkeit das fundamentale unternehmerische Leitprinzip und grundlegende Voraussetzung für die Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks. Die effiziente Bewirtschaftung und zukunftsgerichtete Wertsicherung der Bestände haben demnach für die SAGA Unternehmensgruppe eine hohe Priorität. Mit dem Neubau von zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum einerseits sowie umfänglichen Modernisierungen im Rahmen ganzheitlicher energetischer Quartiersentwicklungsstrategien andererseits wird der Bestand sukzessive weiterentwickelt und Vertriebsfähigkeit langfristig sichergestellt.

GRI SRS-102-16 2016 wurde in einem das ganze Unternehmen einbeziehenden Prozess initial das Unternehmensleitbild der SAGA entwickelt. Das Leitbild steht allen Mitarbeitenden via Intranet zur Verfügung. Die zentrale Vision des Leitbildes der SAGA ist, über geeignete Maßnahmen bis 2025 das bundesweit führende Wohnungsunternehmen in den Bereichen nachhaltiger Quartiersentwicklung, Kundenorientierung sowie wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zu werden.

Dabei müssen unterschiedliche Interessen im Rahmen der Gesamtstrategie im Sinne der Allokationseffizienz in Einklang gebracht werden. Im Kern lautet das Ziel, weiterhin bezahlbare Mieten für kleine und mittlere Einkommen zu garantieren ([siehe Kapitel Soziales](#)), die Wirtschaftsfähigkeit abzusichern und dabei die Klimaschutzziele zu erreichen ([siehe Kapitel Ökologie](#)).

Das Zielbild in der Dimension Ökonomie ist daher nach klaren Leitlinien ausgerichtet:

Die SAGA Unternehmensgruppe

- versteht sich als Systemvermieterin, Stadtentwicklungspartnerin und Quartiersentwicklerin zur Wahrung der sozialen und ökologischen Balance und Qualität in den Wohnquartieren wie auch zur Sicherung des Standorts Hamburg.
- ist ein immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum im Kontext der Quartiersarbeit und Vermögensposition zur Sicherung der Zukunftsverpflichtungen Hamburgs.
- ist Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze für Hamburg und seine Metropolregion.

Zur langfristigen Sicherung ihrer wirtschaftlichen Stabilität schreibt die SAGA Unternehmensgruppe regelmäßig ihre Unternehmensstrategie fort, indem der Handlungsrahmen für unternehmerische Entscheidungen und das operative

Geschäft auf Basis der wohnungspolitischen Vorgaben der Gesellschafterin, der Satzung und des verabschiedeten Zielbilds für den Konzern abgeleitet wird. Die verschiedenen Ziele werden mit der Gesellschafterin abgestimmt. Basis der Unternehmenssteuerung ist dabei die Unternehmensplanung, die neben der strategischen Langfristplanung auch die mittelfristige revolvierende Planung sowie die verbindliche, einjährige Wirtschaftsplanung mit unter anderem einer integrierten Investitionsplanung umfasst. In den managementorientierten Steuerungsansätzen sind übergeordnete Instrumente zur Optimierung und Sicherung der Unternehmensausrichtung, wie zum Beispiel die Balanced Scorecard oder das Portfoliomanagement, abgebildet. Die prozessorientierten Steuerungsansätze beinhalten Maßnahmen zur Steigerung der Produktivität durch Innovationen und (digitalen) Fortschritt der Aufbau- und Ablauforganisation.

Trotz der besonderen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie (SARS-CoV-2) verlief das Geschäftsjahr für die SAGA Unternehmensgruppe erfolgreich. Insgesamt erzielte der SAGA-Konzern im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von rund 225,5 Mio. Euro (Vorjahr: 205,2 Mio. Euro).

Geschäftsverlauf

Auch die Ertragslage stellt sich weiterhin positiv dar. Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 1.022,0 Mio. Euro um 19,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.002,2 Mio. Euro und auch über dem Wirtschaftsplan von 994 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf rund 727 Mio. Euro (plus 23,8 Mio. Euro) gegenüber einem Vorjahreswert von 703 Mio. Euro und leicht gegenüber dem Planwert von rund 717 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen. Die Umsatzerlöse aus dem Eigentumswohnungsvertrieb liegen mit 17,8 Mio. Euro um 6,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 24,7 Mio. Euro. Des Weiteren sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen mit 47,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (50,3 Mio. Euro) um 2,2 Mio. Euro gesunken.

Die Personalaufwendungen liegen mit 56,8 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen bei den Aufwendungen für Altersversorgung um 4,2 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von rund 61 Mio. Euro.

GRI SRS 201-1

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GRI SRS 201-1

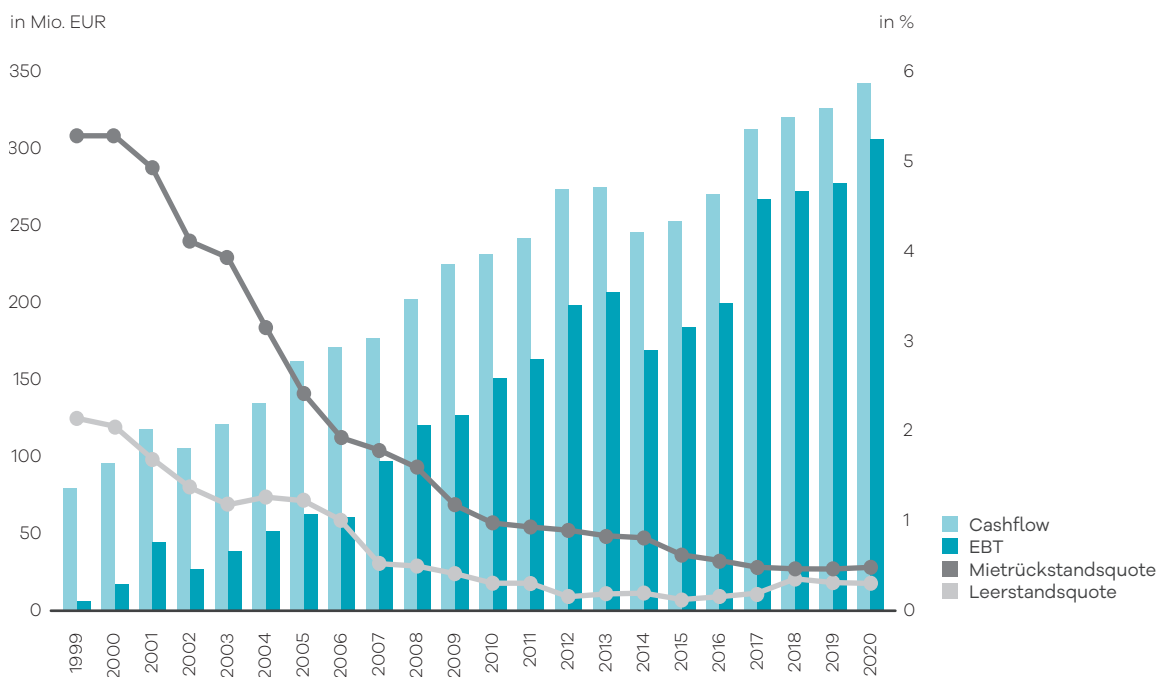
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR*	TEUR*	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	997.562		973.933	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	17.813		24.724	
c) aus Betreuungstätigkeit	723		686	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.867	1.021.965	2.835	1.002.178
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-4.065		9.336
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.000		4.091
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.587		22.155
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	481.543		502.241	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	2.573		4.012	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.567	492.683	8.344	514.597
Rohergebnis		556.804		523.163
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	49.482		50.106	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 2.072 (Ertrag; Vorjahr Aufwand: TEUR 1.342)	7.289	56.771	10.919	61.025
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		123.304		119.286
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.984		25.869
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		975		1.015
10. Erträge aus Beteiligungen		3.679		3.877
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		1.665		1.844
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0 (Vorjahr: TEUR 1)		47.864		50.286
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		81.563		68.276
14. Ergebnis nach Steuern		225.637		205.157
15. Sonstige Steuern		113		4
16. Konzern-Jahresüberschuss		225.524		205.153
17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		2.735		4.751
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		102.709		91.090
19. BILANZGEWINN		120.080		109.312

* Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen 20 Jahre ist von einem weiter zunehmenden Cashflow sowie einem erheblichen Anstieg der Jahresüberschüsse gekennzeichnet. Gleichzeitig gingen in diesem Zeitraum die Mietrückstands- wie auch die Leerstandsquoten auf ein niedriges Niveau zurück. Der vermietungsbedingte Leerstand lag 2020 mit 0,3 Prozent im Jahresmittel auf dem Niveau des Vorjahres. Mit 5,5 Prozent (Vorjahr: 5,4 Prozent) erhöhte sich die Fluktuationsquote leicht. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquoten auf sehr niedrigem Niveau erreicht. Die Mietrückstände lagen im Wesentlichen pandemiebedingt mit rund 7 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 5,9 Mio. Euro), wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von rund 3,4 Mio. Euro ausgebucht wurden.

ENTWICKLUNG DES KONZERNS 1999 BIS 2020



Finanzlage

2020 betragen die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 2.022,807 Mio. Euro (Vorjahr: 2.063,004 Mio. Euro) und sind damit um 40,197 Mio. Euro (2,0 Prozent) gesunken.

GRI SRS 201-1

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich ausgehend von 0,207 Prozent p. a. für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf minus 0,270 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Januar wurde der Höchststand mit 0,207 Prozent p. a. und im März der Tiefststand mit minus 0,370 Prozent p. a. erreicht. Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für die SAGA Unternehmensgruppe 2020 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows war sie jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu günstigen Zinssätzen unterhalb

der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von rund 128,7 Mio. Euro zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag rund 3 Mio. Euro in Anspruch genommen wurden.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.241.858	46,0	2.119.713	44,3
Passiver Unterschiedsbetrag	23.811	0,5	24.846	0,5
Sonderposten für Investitionszuschüsse	9.766	0,2	3.222	0,1
Rückstellungen	199.714	4,1	188.336	3,9
Verbindlichkeiten	2.390.810	49,1	2.449.343	51,1
Rechnungsabgrenzung	4.660	0,1	4.136	0,1
GESAMTKAPITAL	4.870.619	100,0	4.789.596	100,0

GRI SRS 201-1 Vermögensstruktur

Die Vermögenslage des Konzerns ist weiter positiv zu bewerten. Dies gilt insbesondere, da die realen Werte der hier mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens deutlich höher liegen dürften.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.548.360	93,4	4.397.882	91,8
Umlaufvermögen	322.220	6,6	372.404	7,8
Rechnungsabgrenzung	39	0,0	19.310	0,4
GESAMTVERMÖGEN	4.870.619	100,0	4.789.596	100,0

G4FS11 Finanzanlagen

Die Finanzanlagen der SAGA bilden im Wesentlichen die Beteiligung an der zwischenzeitlich vollständig kapitalseitig integrierten GWG, bei der es sich ebenfalls um ein Wohnungsunternehmen mit identischen Zielen handelt. Daher findet eine Auswahlprüfung von Finanzanlagen nach positiven oder negativen Umwelt- oder sozialen Faktoren im Unternehmen nicht statt.

Geschäftsentwicklung

Zu Steuerungszwecken setzt die SAGA Unternehmensgruppe verstärkt den FFO (Funds from Operations) als operative Ergebniskennzahl sowie die Cost-Ratio als Effizienzkennzahl ein. Die Prognosen aus dem Vorjahr für die oben genannten Leistungsindikatoren sind 2020 im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden. Die Umsatzerlöse 2020 der SAGA Unternehmensgruppe betragen 1.022 Mio. Euro, der FFO 74,01 EUR/m², und die Cost-Ratio lag bei 11,47 Prozent. Resultierend daraus lag der Konzernjahresüberschuss 2020 bei rund 225,5 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich noch einmal leicht erhöht, und die Liquidität des Konzerns war über hohe Cashflows und eine strategische Finanzplanung abgesichert.

Die wertmäßigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Zahlenwerk 2021 der SAGA Unternehmensgruppe sind in der Planung berücksichtigt. Einflussfaktoren dabei können überplanmäßige Erlösschmälerungen insbesondere im Gewerbevermietungsbereich, unterplanmäßige Mietsteigerungsmöglichkeiten sowie eine verzögerte Umsetzung von Baumaßnahmen sein.

Konzern-Kapitalflussrechnung

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 siehe Seite 66.

GRI SRS 201-1

Quartiersentwicklung und Investitionsstrategie

Essenzieller und wesentlicher Baustein der SAGA-Unternehmensstrategie ist die wertorientierte und nachhaltige Bestandsentwicklung. Hierfür nutzt die SAGA aktiv die zur Verfügung stehenden Förderungen und künftig vermehrt Chancen der nachhaltigen Finanzierung. In ihren Bemühungen, Bestände nachhaltig zu gestalten, erschließt die SAGA neue Wege und setzt auf integrierte Effizienzkonzepte, um intelligente Lösungen für Quartiere zu gestalten. Ziel ist es, die Bestände auf einem marktgerechten Niveau zu halten und weiterzuentwickeln. Dabei zeichnet sich das Unternehmen im Branchenvergleich durch überdurchschnittlich hohe Bestandsinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung aus. Das Investitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 ist von signifikant hohen Neubauinvestitionen geprägt.

Auch im Maßnahmenkatalog der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie wird die Werterhaltung und Werterhöhung des Bestandes weiterhin durch eine auf die Zukunft ausgerichtete Investitionssteuerung mit modernen Instrumenten des strategischen Portfoliomanagements gesichert. Wesentlich ist dabei das Ineinandergreifen der Planung und Steuerung des zentralen Portfoliomanagements und der dezentralen Geschäftsstellenorganisation. Laufende Investitionen in den guten Zustand der Wohnungen und die Anpassung an neue Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter stehen für die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin im Zentrum.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	225.524	205.153
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	123.304	119.286
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-44
Zahlungsunwirksame Erträge	0	-1.035
Abnahme/ Zunahme Pensionsrückstellungen	-4.014	1.108
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	344.814	324.468
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.699	-21.464
Zinsaufwendungen/ Zinserträge	46.198	48.489
Ertragsteueraufwand/ -ertrag	81.564	68.276
Beteiligungserträge	-3.679	-3.877
Ertragsteuerzahlungen	-70.555	-71.594
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge	-13.900	-10.032
Abnahme/ Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	20.851	-35.253
Zunahme der Rückstellungen	-3.738	-7.983
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.262	-133.022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	368.594	158.008
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	17.813	24.773
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/ immaterielle Anlagevermögen	-268.775	-221.191
Erwerb Tranche GWG	-76.013	-25.000
Erhaltene Dividenden	3.679	3.877
Erhaltene Zinsen	33	596
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-323.263	-216.945
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	118.999	295.963
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-152.295	-172.958
Einzahlungen aus Zuschüssen	2.217	0
Ausschüttungen	-27.366	-2.397
Gezahlte Zinsen	-36.044	-39.052
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94.489	81.556
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-49.158	22.619
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	61.257	38.638
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	12.099	61.257
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	12.099	61.257
Zahlungsmittel	13.198	61.807
Täglich fällige Bankverbindlichkeiten	-299	82
Täglich fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-185	-462
Forderungen/ Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-615	-170

DIE GESAMTE BAUTÄTIGKEIT DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE IM GESCHÄFTSJAHR 2020 STELLT SICH WIE FOLGT DAR:

	Neubau, Dachge- schossaus- und -aufbau	Modernisierung		Instand- haltung	Gesamt 2020	Gesamt 2019
		aktiviert	Aufwand			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	56.796	5.113	62.712	–	124.621	219.516
Geschäftsbauten	1.369	–	–	–	1.369	0
Anlagen im Bau	153.612	–	–	–	153.612	68.441
Bauvorbereitung	14.789	–	–	–	14.789	17.224
Instandhaltung	–	–	–	139.138	139.138	134.760
GESAMT 2020	226.566	5.113	62.712	139.138	433.529	–
Gesamt 2019	213.656	9.850	81.675	134.760	–	439.941

Bestandsmodernisierung auf hohem Niveau

Die SAGA Unternehmensgruppe führt ihre Instandhaltungen und Aufwandsmodernisierungen ungeachtet der hohen Neubauanstrengungen planmäßig fort.

2020 wurde die energetische Modernisierung von rund 1.500 Wohnungen abgeschlossen. Damit lag die Modernisierungsquote bei 1,2 Prozent. Insgesamt befanden sich 2020 rund 2.800 Wohnungen in der Bearbeitung.

Neubau

Die SAGA Unternehmensgruppe ist davon überzeugt, dass die Herausforderungen in der Metropolregion Hamburg mit Blick auf anhaltend angespannte Teilwohnungsmärkte nur angebotsorientiert durch den Neubau von bezahlbarem Wohnraum nachhaltig zu lösen sind. Der Hamburger Weg des „Bündnisses für das Wohnen“ sowie der kooperativen Stadtentwicklung mit öffentlichen wie privaten Partnern ist und bleibt in diesem Kontext seit 2011 ein Erfolgsmodell.

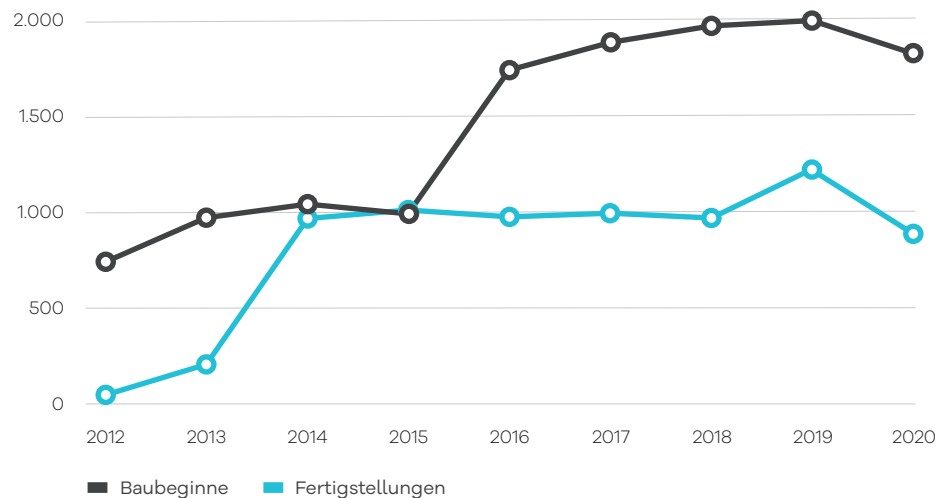
Im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen“ wurde 2020 aus vorbereiteten Projekten bei der SAGA mit der Errichtung von 1.822 neuen Wohnungen begonnen. Weitere in Summe 5.547 Wohnungen befanden sich darüber hinaus im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 884 Neubauwohnungen, darunter 632 im ersten Förderweg. 2020 lagen die Umsätze im Neubau erneut auf hohem Niveau. Das Neubauvolumen 2020 lag mit rund 226,5 Mio. Euro über dem Vorjahreswert.

Das SAGA-Neubauprogramm fußt auf drei Grundpfeilern: einer behutsamen Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken, dem Neubau auf städtischen und privaten Grundstücken sowie der Revitalisierung bestehender Quartiere durch Abriss und Neubau im Sinne einer Stadtreparatur, wobei eine deutliche Wohnflächenmehrung erreicht wird. Dabei geht die SAGA auch neue Wege und kooperiert mit Partnern aus der Wirtschaft, Verwaltung und Politik – und gebaut wird, wo geboten, im sogenannten Drittmix.

Als große Herausforderung für die Erreichung einer hohen Neubauleistung stellen sich mit Blick auf das angestrebte öffentlich geförderte und preisgedämpft frei finanzierte Mietsegment allerdings die Entwicklung der Baukosten, die Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht sowie die Mietenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund erforderlicher Mindestrentabilitätsziele dar. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten und der dadurch geforderten Effizienz im Neubau setzt die SAGA verstärkt auf eine unterstützende intelligente Einkaufsstrategie und geht bewusst neue Wege in ihrer Neubau- und Beschaffungsstrategie.

Über serielle und modulare Ansätze der sogenannten 5-Säulen-Strategie im Neubau (SAGA-Systemhaus, Modulhaus, Typenhaus, Manufakturwohnungsbau, Individualneubau) und das SAGA-Effizienzhaus für den preisgedämpften frei finanzierten Wohnungsneubau hat die SAGA verschiedene Möglichkeiten für unterschiedliche konkrete Anwendungsfälle.

SAGA-BAUBEGINNE UND -BAUFERTIGSTELLUNGEN VON 2012 BIS 2020



Neben dem Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und einer langfristigen Ertragssicherung über eine Vielzahl geeigneter Steuerungsinstrumente ist der SAGA auch die langfristige Wertsicherung der Bestände ein zentrales Anliegen. Über intelligente, integrierte Effizienzkonzepte, die zum Beispiel eine CO₂-vermeidungskostenoptimierte Investitionsstrategie und die energetische Betrachtung ganzer Quartiere umfassen, wird insbesondere der Zielkonflikt zwischen ambitionierten Klimazielen, sozialen Angebotsmieten und wirtschaftlicher Tragfähigkeit austariert.

Nachhaltige Finanzierung

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsdiskussionen verändern sich zunehmend auch die Finanzierungsinstrumente. Mit „Green Finance“ / „ESG financing“ (Environment, Social, Governance financing) ist eine Neuausrichtung des Finanzsystems zu beobachten, dessen Konditionen an das Erreichen von ganz bestimmten Nachhaltigkeitszielen gekoppelt sind.

Um ihre ambitionierten Zielsetzungen zu erreichen, ist die SAGA über eigene Initiativen hinaus auf Förderungen angewiesen. Perspektivisch sollen auch die Möglichkeiten der nachhaltigen „ESG financing“ genutzt werden. Dies kann zum Beispiel durch die Begebung nachhaltiger Anleihen (Green Bonds, Social Bonds, Sustainable Bonds) oder einen internen oder externen Nachhaltigkeitsfonds geschehen.

Wesentlicher Darlehensgeber von SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen im Geschäftsjahr 2020 war die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 44 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 50 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund sechs Prozent auf Versicherungen. Darüber hinaus werden Förderungen durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und bei Bedarf der Europäischen Investitionsbank (EIB) genutzt. Zusätzlich wird die Nutzung des „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ angestrebt.

Digitalisierung und Geschäftsstellenorganisation für modernen Kundenservice

DNK 10

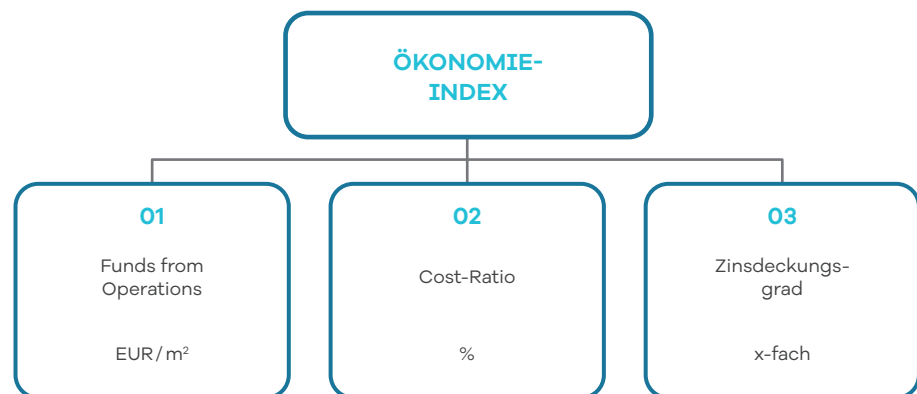
Die SAGA Unternehmensgruppe stellt sich den Herausforderungen sich wandelnder Märkte und verändernder Kundenansprüche, nimmt diese aktiv auf und gestaltet damit ihre weitere Unternehmensentwicklung. Im Geschäftsjahr 2020 waren die organisatorischen Aktivitäten in der SAGA bestimmt durch eine weitere Digitalisierung der Geschäftsprozesse sowie eine grundlegende Überarbeitung der Geschäftsstellenorganisation.

Ein Augenmerk liegt dabei auf dem Bereich der Kundenkommunikation, wo mit der neuen Geschäftsstellenstruktur und den Möglichkeiten der Digitalisierung das Ziel verfolgt wird, in den nächsten Jahren durch optimierte Prozesse die Erreichbarkeit, die Effizienz in der Vorgangsbearbeitung sowie die Qualität und Transparenz im Hinblick auf Kundenbeziehungen nachhaltig zu steigern. Dazu wurden im Berichtsjahr die Vorbereitungen für die Einführung des Kundenportals „meineSAGA“ sowie den vermehrten Einsatz mobiler Lösungen abgeschlossen. Die Produktivsetzung wurde am 15. Januar 2021 erfolgreich umgesetzt. Neben der weiteren Beschleunigung des Kundenkontakts unterstützt „meineSAGA“ auch den papierlosen und damit ressourcenschonenden Kundenkontakt. Intern arbeitet die SAGA daran, die Digitalisierung der Kern- und Unterstützungsprozesse voranzutreiben und vermehrt mobile Lösungen in den Einsatz zu bringen, um auch hier neben Effizienz zukunftsgerichtete, ressourcenschonende Arbeitsweisen zu etablieren. Digitalisierung ist dabei jedoch nie Selbstzweck, sondern dient immer der Kundenfokussierung beziehungsweise der Prozesseffizienz.

Der SAGA-Ökonomie-Index

Die Detailkennzahlen in der Dimension Ökonomie (FFO, Zinsdeckungsgrad und Cost-Ratio) zahlen alle direkt auf das Themencluster Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ein, das insgesamt neben den Sozialverträglichen Mieten am höchsten von allen betrachteten Themenclustern bewertet wurde. Zudem zahlen die drei Detailkennzahlen alle auch indirekt auf das zweitwichtigste Themencluster in der Dimension Ökonomie ein, das in der langfristigen Bestandssicherung verortet ist.

ZUSAMMENSETZUNG ÖKONOMIE-INDEX AUS DEN DREI DETAILKENNZAHLEN



MASSNAHMEN DER SAGA-WESENTLICHKEITSMATRIX

DIMENSION ÖKOLOGIE

THEMENCLUSTER	MASSNAHMEN	HÄRTEGRAD
1 WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGSFÄHIGKEIT	Ganzheitliche energetische Betrachtung von Neubau- und Modernisierungsprojekten über die Darstellung und Bewertung der CO ₂ -Emissionen nach erfolgten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen durch ein kontinuierliches Energieverbrauchsmonitoring (kg CO ₂ /m ² a)	in Pilotierung
	Förderung energetischer Standards durch Investitionen in Pilotprojekte zur Erprobung und Evaluation innovativer Technologien (EUR/a)	in Umsetzung
	Reduzierung Energieverbrauch Wärme/Strom durch bewusstes Verhalten von 10 Prozent bis 2030 (unter anderem durch Transparenz im Mieterportal)	in Planung
	Zubau an regenerativer Stromerzeugungsleistung von 100 Prozent bis 2030	in Umsetzung (Monitoring)
	Zubau an regenerativer Wärmeerzeugungsleistung von 100 Prozent bis 2030	in Umsetzung (Monitoring)
	Reduzierung Energieverbräuche Energieerzeugungsanlagen um 12 Prozent bis 2030	in Umsetzung (Monitoring)
	Reduktion des Allgemeinstromverbrauchs um 15 Prozent bis 2030	in Umsetzung (Monitoring)
2 WASSER-MANAGEMENT	Reduzierung Wasserverbrauch durch die Mieterinnen und Mieter durch technische Maßnahmen	in Umsetzung
	Reduzierung Wasserverbrauch durch Aufklärung der Mieter	in Planung
3 KREISLAUF-WIRTSCHAFT	Reduzierung des Ressourcenverbrauchs im Neubau, orientiert an der Erhöhung der Recyclingquote der eingesetzten Baumaterialien (%/a) oder Reduzierung der eingesetzten Grauen Energie zur Produktion der Baumaterialien (kg CO ₂ e/m ² a)	in Pilotierung
	Reduzierung Ressourcenverbrauch im Abriss durch Recycling/Upcycling	in Planung
4 VERMEIDUNG UMWELT-VERSCHMUTZUNG	Reduzierung Abfallerzeugung der Mieterinnen und Mieter (Müllmanagement)	in Umsetzung
	Ressourcenschonende/umweltverträgliche Bewirtschaftung Allgemeinbereiche	in Pilotierung
	Ausbau E-Mobilität mit regenerativer Stromerzeugung in 15 Prozent der Quartiere	in Planung
5 ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL	Ausbau Versickerungssysteme/Rigolensysteme	in Umsetzung
	Rückbau/Reduzierung versiegelter Flächen	in Umsetzung
6 BIODIVERSITÄT	Ausbau Grünbedachung/Fassadengestaltung	in Umsetzung
	Ausbau Blüh- und Insektenwiesen	in Pilotierung
	Ausbau Bienenstöcke im Bestand und in der Zentrale	in Pilotierung
7 BETRIEBLICHER RESSOURCEN-VERBRAUCH	Reduzierung Ressourcenverbrauch in der Verwaltung (Papier, Wasser, Strom, Wärme)	in Umsetzung (Monitoring)
	Förderung alternative Mobilität durch Fahrzeugpool mit E-Mobilität	in Umsetzung (Monitoring)
	Umrüstung Dienstfahrzeuge auf Hybridantrieb	in Umsetzung (Monitoring)

DIMENSION SOZIALES

THEMENCLUSTER	MASSNAHMEN	HÄRTEGRAD
8 SOZIAL- VERTRÄGLICHE MIETEN	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch geförderten Neubau und kontinuierliches Monitoring maßgeblicher Quoten	in Umsetzung (Monitoring)
	Erhalt bezahlbaren Wohnraums mittels Mietenbildung im Quartiersbezug	in Umsetzung (Monitoring)
	Finanzierung von bezahlbarem Wohnraum durch Inanspruchnahme von Förderungen zur Mietpreisdämpfung (IFB-Fördermodelle bei Modernisierungen, Neubauförderung, KfW-Förderung)	in Umsetzung (Monitoring)
9 QUARTIERS- ENTWICKLUNG	Durchführung Stadtteilmarketing zur Förderung der Quartiere (zum Beispiel Balkonkonzerte)	in Pilotierung
	Förderung der übergeordneten Quartiersentwicklung durch Teilnahme an Stadtteilkonferenzen	in Umsetzung
	Förderung Verbesserung der Quartiersumfelder durch Teilnahme an Sanierungsgremien	in Umsetzung (Monitoring)
	Durchführung Veranstaltungen zur Förderung der Quartiere	in Umsetzung
10 MIETERGESUNDHEIT UND -ZUFRIEDENHEIT	Durchführung von Mieterbefragungen und Ableitung von Maßnahmen	in Umsetzung (Monitoring)
	Ausweitung digitale Angebote für Mieterinnen und Mieter (unter anderem über Mieterportal, Glasfaserausbau)	in Umsetzung
	Ausbau Lebendige Nachbarschaft (LeNa) und Servicewohnen	in Pilotierung
	Stärkung Mieterdialog und Mieterpartizipation/-teilhabe	in Pilotierung
11 MITARBEITER- AUS- UND WEITERBILDUNG	Talententwicklung durch betriebliche Ausbildung	in Umsetzung (Monitoring)
	Weiterbildungsprogramme für Führungskräfte stärken	in Umsetzung (Monitoring)
	Sonderprogramme für herausragende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	in Umsetzung (Monitoring)
12 MITARBEITER- ZUFRIEDENHEIT	Weiterentwicklung Betriebliches Gesundheitsmanagement	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung gesundheitsfördernder Arbeitsplatz für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	in Umsetzung
	Verstetigung der Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter anderem durch umfassendes Onboarding und Begleitung	in Umsetzung
13 GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	Förderung sozialer Projekte über SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft	in Umsetzung
	Ausweitung des kostenlosen move!-Programms	in Umsetzung

DIMENSION GOVERNANCE

THEMENCLUSTER	MASSNAHMEN	HÄRTEGRAD
14 COMPLIANCE UND ANTI-KORRUPTION	Sicherstellung der Einhaltung des Hamburger Corporate Governance Kodex (über verpflichtende Schulungsangebote, Monitoring)	in Umsetzung (Monitoring)
	Vermeidung von Korruption (über verpflichtende Schulungsangebote, Whistleblower-Hotline, Ombudsmann)	in Umsetzung
	Sicherstellung der Abwehr von Cyberkriminalität	in Umsetzung
	Vermittlung Unternehmenswerte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Fokus Compliance aus Zielbild SAGA)	in Umsetzung
15 BEWUSSTSEINS-SCHAFFUNG NACHHALTIGKEIT	Initiativen/Wettbewerbe zur Stärkung der Wahrnehmung von Nachhaltigkeit bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern	in Pilotierung
	Initiativen/Wettbewerbe zur Stärkung der Wahrnehmung von Nachhaltigkeit bei den Mieterinnen und Mietern	in Planung
	Einführung SAGA-Nachhaltigkeitsbeauftragter	in Planung
	Forcierung Nutzungssteigerung alternative Mobilität durch die Mieterinnen und Mieter um 10 Prozent bis 2030 (unter anderem durch Shared Mobility bei Neubauten anstatt Tiefgaragen, Ausweitung ÖPNV-Partnerschaft)	in Planung
16 CHANCEN-GERECHTIGKEIT	Gleichberechtigung und diskriminierungsfreies Umfeld für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	in Umsetzung (Monitoring)
	Gleichberechtigung und diskriminierungsfreies Umfeld für Mietinteressenten	in Umsetzung (Monitoring)
	Angebote der Schuldnerberatung	in Umsetzung (Monitoring)
	Wiedereingliederung Langzeitarbeitsloser in Arbeitsmarkt als Hausbetreuer	in Umsetzung (Monitoring)
17 FAIRE NATIONALE BESCHAFFUNG	Integration von Nachhaltigkeit in den Einkaufsprozess (unter anderem Aufbau Präqualifikationsprozess, Code of Conduct)	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung der Umsetzung ökologischer Kriterien bei Schlüssellieferanten	in Planung
	Aufbau IT-System zum Management von Nachhaltigkeitszertifikaten	in Planung
	Maßnahmen zur Sicherstellung Einhaltung des Lieferkettengesetzes (unter anderem Aufbau Beschwerdestelle)	in Planung
18 REGIONALE BESCHAFFUNG	Mehrheitlich regionale Auftragsvergabe bei Kleininstandhaltung	in Umsetzung (Monitoring)

DIMENSION ÖKONOMIE

THEMENCLUSTER	MASSNAHMEN	HÄRTEGRAD
19 WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGSFÄHIGKEIT	Sicherstellung wirtschaftliche Effizienz und langfristige wirtschaftliche Stabilität durch strategische Unternehmensplanung	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung wirtschaftliche Effizienz und langfristige wirtschaftliche Stabilität durch integrierte Planungsrechnungen	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung wirtschaftliche Effizienz und langfristige wirtschaftliche Stabilität durch Steuerung Investitionen über Mindestrenditen	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung wirtschaftliche Effizienz und langfristige wirtschaftliche Stabilität durch aktives Portfoliomanagement	in Umsetzung (Monitoring)
	Sicherstellung Effizienz im Neubau durch System- / Modulbauweise	in Umsetzung
20 LANGFRISTIGE BESTANDSSICHERUNG	Werterhaltung und Werterhöhung des Immobilienbestands durch strategisches Portfoliomanagement	in Umsetzung (Monitoring)
	Laufende Investitionen in guten Zustand der Wohnungen (Instandhaltung)	in Umsetzung (Monitoring)
	Strategische Investitionen in guten Zustand der Wohnungen (Anpassung an neue Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter)	in Umsetzung (Monitoring)
	Mittelfristige Maßnahmenplanung von Investitionen	in Planung
21 NACHHALTIGE FINANZIERUNG	Nutzung von „ESG financing“ / nachhaltige Finanzierung zu Finanzierungszwecken	in Planung
22 NUTZUNG FÖRDERUNG	Nutzung von Förderung der KfW, IFB und bei Bedarf EIB	in Umsetzung (Monitoring)
	Nutzung Stadtentwicklungsfonds zur Förderung der Quartiere	in Pilotierung
23 INTEGRIERTE EFFIZIENZ-KONZEPTE	Konzeption einer Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen (Flottenverbrauchsmodell)	in Pilotierung
	Ausbau vermeidungskostenoptimierte Investitionsstrategie	in Umsetzung

IMPRESSUM

SAGA Unternehmensgruppe
Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
Telefon 040 42666 9110
presse@saga.hamburg
www.saga.hamburg

Gestaltung und Satz

Klötzner Company Werbeagentur GmbH
www.kloetzner.de

Text

SAGA Unternehmensgruppe

Fotos

Angela Pfeiffer (S. 6)
Jens Rüßmann (S. 7)

Druck

AlsterWerk MedienService GmbH, Hamburg



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2020

Ergänzend zum vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht kann die DNK-Entsprechenserklärung der SAGA Unternehmensgruppe auf dem Webauftritt des DNK (www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de) eingesehen werden.



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 16746-2111-1002, www.climatepartner.com

Dieser Nachhaltigkeitsbericht steht auch unter www.saga.hamburg zur Verfügung.

SAGA Unternehmensgruppe
Poppenhusenstraße 2
22305 Hamburg
www.saga.hamburg