

SAGA GWG Nachhaltigkeitsbericht 2014

Herausforderung Zukunft SAGA GWG handelt mit Weitblick



Inhalt

01 Unternehmensprofil

- 04 Vorwort
- 06 Unternehmen
- 07 Unsere Geschäftsstellen
- 09 Nachhaltigkeit in der Unternehmensstrategie
- 09 Die Grundwerteerklärung – unser Leitbild
- 09 Weiterentwicklung des Unternehmenskonzepts
- 10 SAGA GWG 2025: Chancen einer kooperativen Stadtteilentwicklung

02 Ökonomie

- 12 Unser Geschäftsmodell als Bestandshalter
- 13 Langfristige Bestandsentwicklung
- 13 Neubau und das „Bündnis für das Wohnen“
- 14 Umgang mit dem demografischen Wandel
- 15 Lebenslanges Wohnen im Quartier
- 16 Unsere Mietpolitik
- 17 Unsere Mieter sind uns wichtig
- 18 „Altkleider-Fonds“: Mieter spenden – wir helfen

03 Ökologie

- 20 Aktivitäten im Klimaschutz und Energiebereich
- 23 Nachhaltiges Management der internen Geschäftsprozesse

04 Stadtentwicklung

- 26 Nachhaltige Stadtentwicklung
- 28 Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“
- 29 Engagement in der Stadt- und Quartiersentwicklung
- 32 Unser soziales und gesellschaftliches Engagement

05 Mitarbeiter

- 37 Nachhaltiges Personalmanagement
- 38 Hohe Ausbildungsquote
- 38 Arbeiten und mehr
- 40 Familie und Beruf erfolgreich vereinbaren

06 Compliance

- 42 Vertrauen schaffen
- 43 Grundwerteerklärung

- 45 Anhang

Vorwort des Vorstandes

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

SAGA GWG bewirtschaftet in Hamburg mit etwa 900 Mitarbeitern 130.000 Wohnungen, eine Stadt in der Stadt, in der zusammen 300.000 Menschen leben. Unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und unser Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sind fest miteinander verknüpft und Voraussetzung dafür, soziale und städtebauliche Entwicklungsprozesse positiv zu gestalten sowie den Klimaschutz maßgeblich voranzutreiben. Weit über unser Kerngeschäft hinaus achten wir darauf, das jeweilige Wohnumfeld und das nachbarschaftliche Miteinander über ein ganzes Bündel an Aktivitäten und Förderungen aktiv zu stärken und zu stützen.



Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Dr. Thomas Krebs

Als kommunales Wohnungsunternehmen handelt und wirtschaftet unser Konzern schon aus sich heraus tagtäglich nachhaltig im Sinne seiner Mieterinnen und Mieter, seines Gesellschafters und der Stadt Hamburg insgesamt. Nachhaltigkeit ist bei SAGA GWG seit Jahrzehnten gelebte Normalität, etwa wenn es um Modernisierungen oder den Bau neuer Wohnungen oder auch um das Verhalten eines jeden einzelnen Mitarbeiters selbst geht.

Wir freuen uns vor diesem Hintergrund, Ihnen den ersten SAGA GWG Nachhaltigkeitsbericht vorzulegen, der künftig in regelmäßigen Abständen erscheinen wird. Der vorliegende Bericht stellt im Sinne von CSR für „Corporate Social Responsibility“ besondere und ausgewählte Aspekte der Übernahme von Verantwortung durch unseren Konzern heraus, und das in ökonomischer, ökologischer, sozialer wie auch kultureller Hinsicht. Er verdichtet dort, wo es geboten ist, und gibt Auskunft über die Aktivitäten, Strategien, Maßnahmen und Ziele der Geschäftsjahre 2011 bis 2013 – und das in den Bereichen Ökonomie, Ökologie, nachhaltige Stadtentwicklung, nachhaltiges Personalmanagement und Compliance.

Dieser erste SAGA GWG Nachhaltigkeitsbericht dient einer Standortbestimmung: Was haben wir in der Vergangenheit auf den verschiedenen Feldern geleistet, wovon haben wir uns lenken lassen, was war und ist unser Selbstverständnis und wie vor allem soll es weitergehen? Der Bericht ist gedacht für die interessierte Öffentlichkeit, für die Medien, für die Vertreter von Politik und Verwaltung, für unseren Gesellschafter, für unsere Geschäftspartner, für unsere Mitarbeiter und natürlich für unsere Kunden.

Bei der Erstellung des vorliegenden SAGA GWG Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns an den vom Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) empfohlenen Kennzahlen orientiert. Darüber hinaus begrüßen wir sehr, dass sich die deutsche Wohnungswirtschaft darum bemüht, für die Branche einheitliche Grundsätze und Kennzahlen für eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung zu bestimmen, die auf die Anwendung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abzielen.

Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre.

Lutz Basse

Willi Hoppenstedt

Vorstand und Geschäftsführung

Dr. Thomas Krebs



01

Unternehmensprofil

SAGA GWG auf einen Blick

	2013	2012	2011		2013	2012	2011
Bilanzsumme (Mio. EUR)	3.672,8	3.738,4	3.692,4	Mietwohnungen	129.196	129.385	129.873
Umsatzerlöse (Mio. EUR)	874,5	920,2	895,5	davon öffentlich gefördert	34.620	40.449	41.311
Anlagevermögen (Mio. EUR)	3.287,3	3.261,2	3.277,1	davon frei finanziert	86.247	80.289	79.908
Eigenkapitalquote	37,1%	33,7%	30,7%	davon frei finanziert mit Preisbindung	8.329	8.647	8.654
Jahresüberschuss (EAT) (Mio. EUR)	181,6	175,7	148,6	Zahl der Baubeginne	1.004	762	569
Cashflow (Mio. EUR)	274,4	272,8	241,5	durchschnittliche Nettokaltmiete je m ²			
Bauumsätze (Mio. EUR)	306,6	237,5	216,0	öffentlich gefördert (EUR)	5,32	5,28	5,24
Zahl der Mitarbeiter	893	890	875	frei finanziert (EUR)	6,25	6,10	5,96

UNTERNEHMEN

SAGA GWG steht als kommunales Unternehmen für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Dies ist nicht nur mit der Bereitstellung preiswerter Wohnungen, sondern auch mit der Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität verbunden. Basis dieser Ausrichtung sind eine nachbarschaftsorientierte Vermietung sowie die aktive Gestaltung sozialer und struktureller Entwicklungsprozesse, insbesondere in den durch soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Defizite gekennzeichneten Quartieren. Für den nachhaltigen Erfolg als Vermieter hält der Konzern die Balance zwischen wirtschaftlicher Leistung und gesellschaftlicher Verantwortung. Die Vielzahl an unternehmenseigenen Wohnungen verleiht SAGA GWG eine besondere stadtentwicklungspolitische Rolle, die gleichzeitig eine große soziale Verantwortung mit sich bringt. SAGA und GWG sind seit 1999 in einem Konzern vereint. Nach der organisatorischen und räumlichen Zusammenführung wurde vor sieben Jahren auch die kapitalseitige Integration vollzogen. Mit 130.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeobjekten ist das Unternehmen heute in fast allen Hamburger Stadtteilen präsent. Tag für Tag sind fast 900 Mitarbeiter für unsere Kunden im Einsatz.

SAGA GWG ist im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV). Die Bilanzsumme des SAGA GWG Konzerns lag 2013 bei rund 3,67 Mrd. Euro bei einem Cashflow von 274,4 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss betrug 181,6 Mio. Euro, der Umsatz lag bei 874,5 Mio. Euro, die Höhe der Bauinvestitionen lag bei 306,6 Mio. Euro.

Unser Markt ist Hamburg

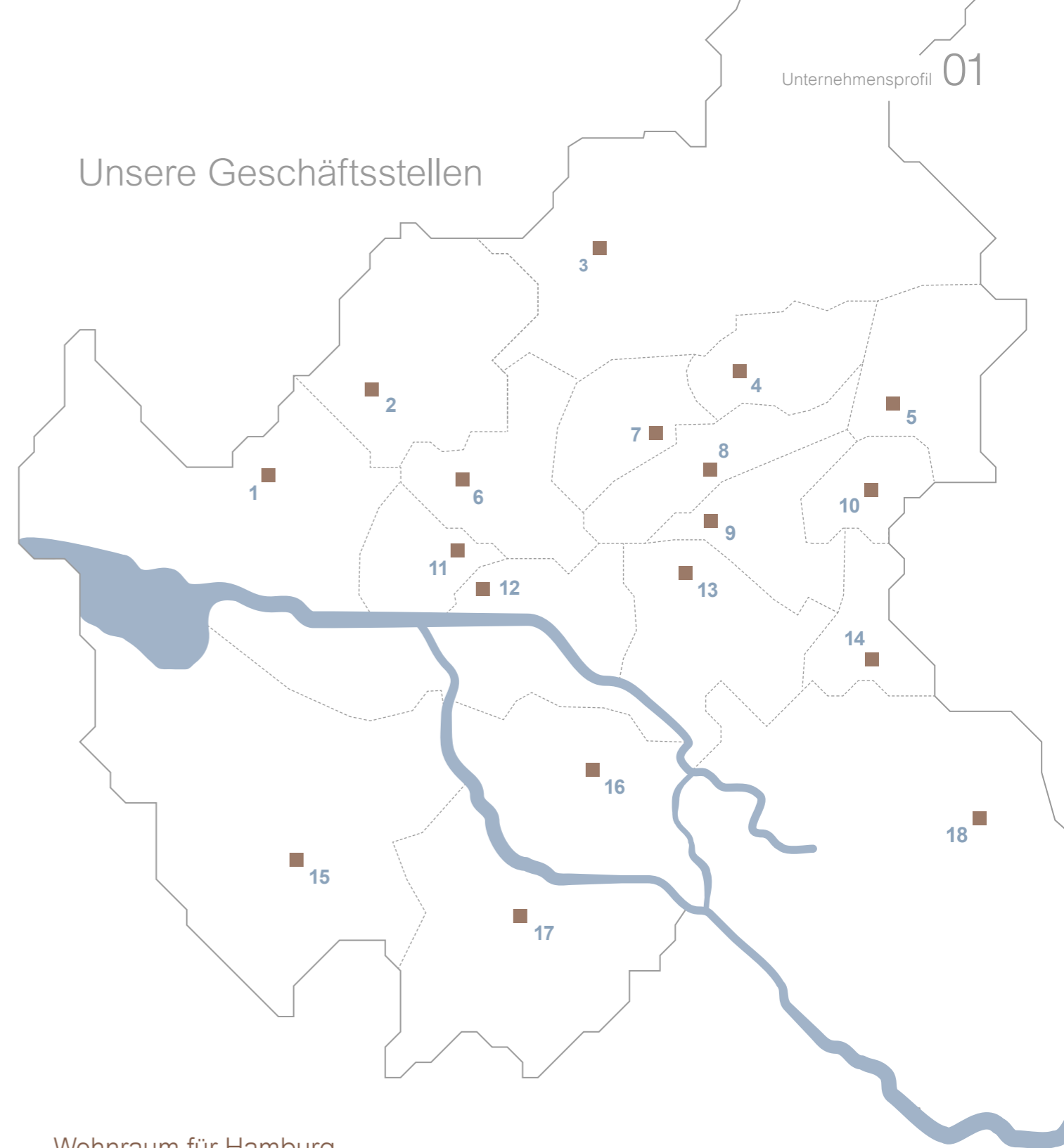
1.734.272 Einwohner
 957.000 Haushalte
 929.785 Wohnungen, davon
 224.028 Eigentumswohnungen
 705.707 Mietwohnungen, darunter
 131.669 Genossenschaftswohnungen (2012)
 1,8 Pers. Ø Haushaltsgröße
 37m² Ø Wohnfläche je Einwohner

129.196

SAGA GWG Wohnungen (2013)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis des Statistischen Jahrbuchs 2013/14

Unsere Geschäftsstellen



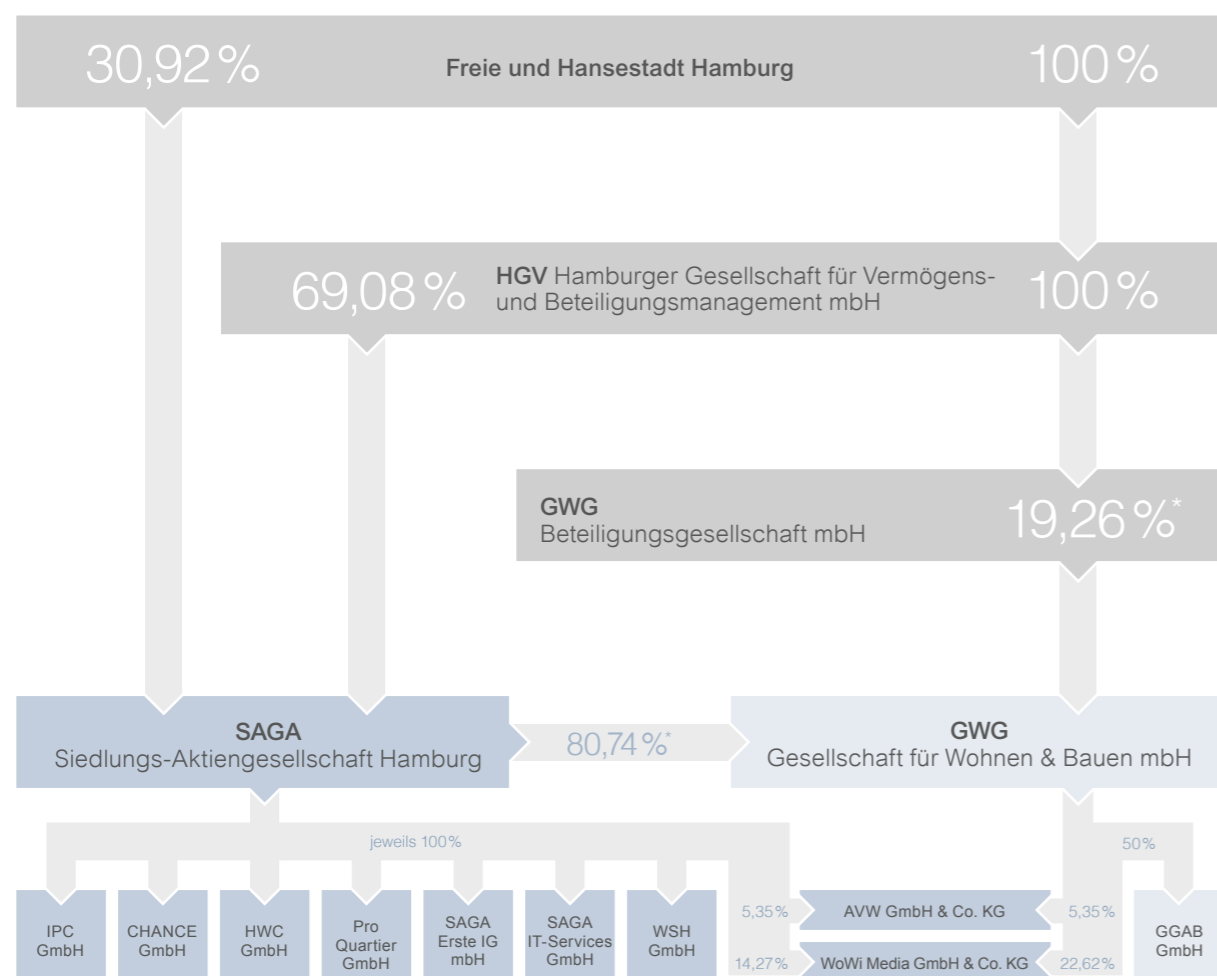
Wohnraum für Hamburg

Anzahl der SAGA GWG Wohnungen (nach Geschäftsstellen sortiert)

1 Osdorf	8.100	8 Dulsberg	6.311	15 Süderelbe	6.608
2 Eidelstedt	6.715	9 Wandsbek	8.248	16 Wilhelmsburg	7.967
3 Langenhorn	5.650	10 Jenfeld	7.978	17 Harburg	6.135
4 Bramfeld	7.848	11 Altona	7.407	18 Bergedorf	5.755
5 Rahlstedt	7.123	12 Mitte	8.123		
6 Eimsbüttel	6.761	13 Hamm	7.354		
7 Barmbek	7.359	14 Billstedt-Mümmelmannsberg	7.754		
		SAGA GWG	129.196		

Herzstück des Konzerns sind die dezentral organisierten Geschäftsstellen im gesamten Stadtgebiet, die das Vermietungsgeschäft betreiben, über das sie wiederum den direkten Kontakt zu den rund 300.000 Mietern halten. Tatkräftig unterstützt werden die Geschäftsstellen von rund 230 residenten Hauswarten als direkte Ansprechpartner vor Ort. Zum Konzern gehört auch eine Reihe von Tochterunternehmen zur Unterstützung des Kerngeschäfts wie zum Beispiel die CHANCE, die die Organisation und Betreuung der rund 70 Hausbetreuerlogen in Großwohnsiedlungen sicherstellt. Preisgekrönt und beispielhaft für die soziale Stadtteilarbeit sorgt ProQuartier für viele positive Impulse in den SAGA GWG Quartieren. Und nicht zuletzt ist unser Konzern bundesweit einer der größten Ausbildungsbetriebe für Immobilienkaufleute. Zum 31. Dezember 2013 beschäftigte das Unternehmen 47 Auszubildende.

Beteiligungs- und Gesellschafterverhältnisse



*Verkauf weiterer Geschäftsanteile bis auf einen Rest von mind. 5,1% an SAGA vereinbart. Stand 1.1.2014.

Wer bei uns wohnt

15 %

der Hamburger wohnen bei SAGA GWG, das sind ca. 300.000 Menschen

Anteil der Haushalte mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren:

20 %

bei SAGA GWG

16 %

in ganz Hamburg

Anteil der Haushalte mit Senioren über 65 Jahren:

19 %

bei SAGA GWG

15 %

in ganz Hamburg

Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund:

50 %

bei SAGA GWG

26 %

in ganz Hamburg

Quelle: Arbeitskreis Interne Revision der EBZ Akademie am 10. Oktober 2013 in Hamburg

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

SAGA GWG trägt über alle historischen und wirtschaftlichen Veränderungen hinweg seit mehr als 90 Jahren Verantwortung für Hamburg. Im Kern ging und geht es dabei um das Selbstverständnis der Stadt wie auch unseres Konzerns, gemeinsam das qualitative Wachstum Hamburgs und seiner Quartiere abzusichern und weiterzuentwickeln, speziell in den Stadtteilen, die von städtebaulichen und sozialen Defiziten gekennzeichnet sind. Nachhaltigkeit ist in diesem Kontext in ökologischer, sozialer wie ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung. Zu nennen sind hier konsequente Umsetzung unseres Energetischen Strukturkonzeptes, energetische Modernisierungen und Neubauten, eine nachhaltige Quartiersentwicklung wie auch die Aktivitäten der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft.

DIE GRUNDWERTEERKLÄRUNG – UNSER LEITBILD

Seit 2008 gilt für SAGA und GWG mit der Grundwerteerklärung ein gemeinsames Unternehmensleitbild, das in einem breit angelegten Prozess unternehmensweit auf Tagungen und Workshops entwickelt wurde. Die Erklärung ist als „Code of Conduct“ konzipiert, der die relevanten Compliance-Regeln für integriertes Verhalten des Unternehmens und seiner Mitarbeiter festhält. Dazu gehören Grundregeln zur Mitarbeiterführung, zu Kundenbeziehungen, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, zum Datenschutz, zum Umweltschutz und zur Arbeitssicherheit. Die Bestimmungen dieses Leitbildes sind verbindlich und von jeder Führungskraft einzuhalten. Sie werden darüber hinaus jährlich im Rahmen einer Compliance-Risikoinventur geprüft.

REGELMÄSSIGE WEITERENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENSKONZEPTS

SAGA GWG schreibt über das Leitbild hinaus regelmäßig ihr Unternehmenskonzept fort, in dem der Handlungsrahmen für unternehmerische Entscheidungen und das operative Geschäft auf Basis der wohnungspolitischen Vorgaben des Gesellschafters, der Satzung und des verabschiedeten Zielbilds für den Konzern fixiert wird. Handlungsrahmen ist dabei die Sicherung des sozialen Ausgleichs in den Stadtquartieren als Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg. Die jeweiligen Ziele sind durch eine zehnjährige Planungsrechnung unterlegt. Die verankerten Verabredungen mit dem Gesellschafter werden in ein Zielvereinbarungssystem auf Grundlage der Balanced-Scorecard übersetzt, also mit gewichteten quantifizierten Zielen und klaren Arbeitsprogrammen für Geschäftsstellen und Abteilungen hinterlegt. Eine quantitative wie qualitative Auswertung findet im Rahmen von Tagungen sowie Zielvereinbarungsgesprächen statt. Darüber hinaus werden die Jahresergebnisse von SAGA GWG sowie die revolvierende Wirtschaftsplanung am Unternehmenskonzept gespiegelt und die Ergebnisse dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Das SAGA GWG Alleinstellungsmerkmal in der Wachsenden Stadt Hamburg: Die Sicherung des sozialen Ausgleichs in den Wohnquartieren ist die ökonomische Voraussetzung unseres Geschäftsmodells.



Im nördlichen Bereich des Wilhelmsburger Weltquartiers entstehen öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhaus-Standard



SAGA GWG unterstützt vielfältigste Formen der Stadtteilkultur wie zum Beispiel die Freie Kulturinitiative Jenfeld

SAGA GWG 2025: BÜNDNIS FÜR DIE QUARTIERE, CHANCEN EINER KOOPERATIVEN STADTTEILENTWICKLUNG

Bis Ende 2014 wird unser neues Unternehmenskonzept „SAGA GWG 2025“ vom Aufsichtsrat verabschiedet sein. Der Name dafür steht fest. Aktuell arbeitet das gesamte Unternehmen auf vielen Ebenen wie zum Beispiel den Arbeitertagungen an den Inhalten und den Leitlinien, die wir uns für die nächsten Jahre geben wollen.

Die Vision für unser neues Unternehmenskonzept:

„Wir schaffen ein Angebot für mehr Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in Verbindung mit lebendigen Nachbarschaften, gesicherter Wohnraum- und Stadtqualität auf Basis angemessener Mietenbildung in den Quartieren.“

Eine große Rolle spielen dabei die Grundsätze höchster Kundenzufriedenheit und -orientierung, die externe wie interne Dienstleistungsorientierung eines jeden einzelnen Mitarbeiters sowie eine gelebte Verantwortungskultur. Nachhaltigkeit gehört dabei zum Selbstverständnis unseres unternehmerischen Handelns. Das „Bündnis für die Quartiere“ – das später noch genauer erläutert wird –, wiederum verstanden als Weiterentwicklung des Bündnisses für das Wohnen, soll als Ausgangspunkt einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung für übergeordnete stadtpolitische Ziele sein. Darüber hinaus trägt es zum sozial- und wohnungspolitischen Gleichgewicht der Hamburger Stadtteile bei und spielt auch deshalb eine so besondere Rolle für das neue Unternehmenskonzept.



02

Ökonomie

Unser Geschäftsmodell als Bestandshalter in einer wachsenden Stadt



2013 wurde die umfangreiche Modernisierung der SAGA GWG Bestände rund um den Berta-Kröger-Platz in Wilhelmsburg abgeschlossen



Erneuert wurden unter anderem die Fassaden, Loggien und Hauseingänge der Bestände im Herzen des Quartiers

SAGA GWG steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Als langfristig orientierter Bestandshalter ist es unsere zentrale Aufgabe, mit angemessenen Mieten für den sozialen Ausgleich in den Quartieren zu sorgen. Die nachhaltige und integrierte Stadtteilentwicklung ist dabei für unser Unternehmen die tragende Säule des Geschäftsmodells. Im Kern geht es um eine aktive Gestaltung der sozialen und nachbarschaftsorientierten Vermietung zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Attraktive und sozial stabile Quartiere sind Ergebnis unseres Engagements und zugleich Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg. Nachhaltigkeit gehört zu unserem tradierten Selbstverständnis und ist sowohl in ökologischer, sozialer als auch ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung. Wir haben uns dazu ein Zielbild gegeben. Wir sind ...

- | Systemvermieter, Stadtentwicklungspartner und Quartiersentwickler zur Wahrung der sozialen und ökologischen Balance und Qualität in den Wohnquartieren wie auch zur Sicherung des Standorts Hamburg,
- | immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum im Kontext der Quartiersarbeit und Vermögensposition zur Sicherung der Zukunftsverpflichtungen Hamburgs,
- | Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze.

SAGA und GWG bilden seit 1999 einen Gleichordnungskonzern. Die organisatorische Neuordnung wurde 2009 abgeschlossen. Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen 15 Jahre ist dabei von einem insgesamt aufwachsenden Cashflow sowie einem starken Anstieg der Jahresüberschüsse (EAT) gekennzeichnet. Gleichzeitig gingen in erheblichem Umfang die Mietrückstands- wie auch die Leerstandsquote signifikant zurück.

NACHHALTIGES ERTRAGS- UND FINANZMANAGEMENT

Die erfolgreiche Gesamtentwicklung der vergangenen Jahre hat sich 2013 positiv fortgesetzt. Der Cashflow erhöhte sich weiter. Die nach wie vor starke Finanzkraft stellt die Basis für die künftigen Investitionen dar. SAGA GWG zeichnet sich vor diesem Hintergrund im Branchenvergleich durch überdurchschnittlich hohe Bestandsinvestitionen in Modernisierung, energetische Modernisierung und Instandhaltung aus. Das insgesamt höhere Investitionsvolumen unseres Unternehmens im abgelaufenen Geschäftsjahr ist insbesondere auf die gestiegenen Neubauinvestitionen zurückzuführen. Der

Zwischen 2000 und Ende 2013 hat SAGA GWG rund 3,13 Mrd. Euro in die Instandhaltung sowie die energetische und allgemeine Modernisierung ihrer Bestände investiert; davon 1,827 Mrd. Euro für die Modernisierung und 1,303 Mrd. Euro in die Instandhaltung.

Umsatz des Konzerns lag 2013 bei 874,5 Mio. Euro, die Eigenkapitalquote bei 37,1 Prozent. Der Jahresüberschuss (EAT) betrug 181,6 Mio. Euro, der Cashflow 274,4 Mio. Euro.

DIE LANGFRISTIGE BESTANDSENTWICKLUNG BEI SAGA GWG

Ein wesentlicher Baustein der Unternehmensstrategie ist die wertorientierte und nachhaltige Bestandsentwicklung. Bestandspotenziale werden bei SAGA GWG frühzeitig entdeckt und vorausschauend damit begonnen, diese in ihrer Qualität im jeweiligen Quartierskontext abzusichern und auszubauen. Unser Ziel ist es, die Bestände auf einem marktgerechten Niveau zu halten und weiterzuentwickeln. Die Modernisierungsintensität betrug 2013 14,72 Euro je m², und die Instandhaltungsintensität lag bei 11,75 Euro je m², jeweils über die Gesamtfläche aller SAGA GWG Wohnungen berechnet.

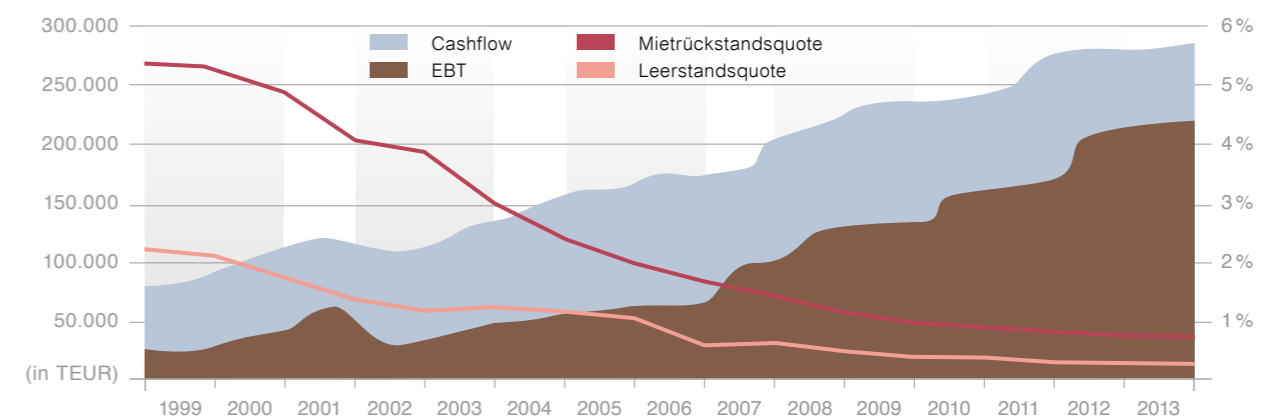
NEUBAU UND DAS „BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN IN HAMBURG“

Die anhaltende Wohnungsnachfrage insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen, die verstärkte Singularisierung am Hamburger Wohnungsmarkt mit 83 Prozent Ein- und Zweipersonenhaushalten sowie die starke Anziehungskraft von Metropolen erfordern mit Blick auf die „Wachsende Stadt“ Hamburg eine verstärkte Neubauaktivität insbesondere von SAGA GWG.

Im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ haben die wohnungswirtschaftlichen Verbände, SAGA GWG und die Mietervereine mit dem Hamburger Senat den Bau von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr verabredet, innerhalb dessen unser Unternehmen den Baubeginn von 1.000 Wohnungen jährlich übernimmt. Zum Bündnis gehört darüber hinaus der Beschluss aller Partner, den jeweiligen Endenergieverbrauch auf 133 kWh/m² pro Jahr zu begrenzen sowie den CO₂-Ausstoß bei 25 kg/m² jährlich zu fixieren.

Der Erhalt der typischen Backsteinstadt wurde ebenso vereinbart wie das Ziel, quartiersdurchmischte Wohnraumversorgung von Haushalten

Entwicklung der SAGA GWG von 1999 bis 2013



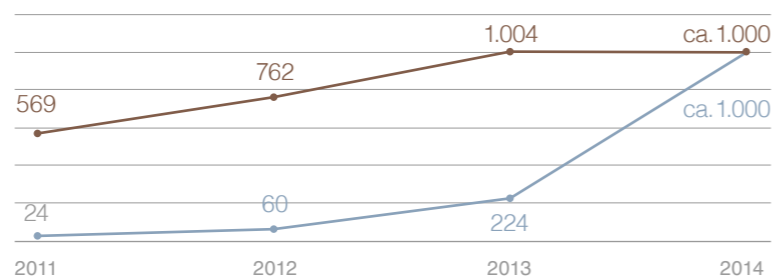
SAGA GWG Bauumsätze (in Mio. Euro)	2013	2012	2011
Neubau	80,5	39,3	14,0
Modernisierungen	27,9	24,8	14,9
Aufwandsmodernisierungen	105,4	89,4	100,2
Instandhaltungen	92,7	84,0	87,0
Gesamt	306,5	237,5	216,0

mit Zugangsschwierigkeiten am Markt zu realisieren. SAGA GWG begegnet dieser Herausforderung über einen Mix aus Arrondierung und städtebaulicher Aufwertung, eigenen Grundstückspotenzialen, Projekten auf angekauften Grundstücken der Stadt sowie auch durch Projektentwicklung gemeinsam mit Dritten. Auf dieser Grundlage hat unser Unternehmen dazu 2011 ein Neubaukonzept als Fortschreibung des Unternehmenskonzeptes 2020 auf den Weg gebracht, um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden. SAGA GWG bekennt sich in diesem Konzept zu den Zielen des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg. Die darin nachhaltig gesteigerte und verankerte Neubauleistung versteht sich als Bestandteil des unternehmensinternen geltenden Grundsatzes der Gestaltung des sozialen Ausgleichs als Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg.

Aktuell hat SAGA GWG mehr als 2.700 Wohnungen in der Planung und Bauabwicklung. Die durchschnittliche Wohnungsanzahl je Bauprojekt liegt dabei zwischen 30 und 40 bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von rund 55 m². Die Neubauten unseres Unternehmens werden in den Energiestandards: KfW 70, KfW 40 oder als Passivhaus realisiert. Ende 2013 hat SAGA GWG erstmals im Zuge der aktuellen Neubauanstrengungen die Zielmarke von 1.000 Baubeginnen erreicht. Fast alle Wohnungen sind dabei dank der Förderbereitschaft des Senates und der professionellen Zusammenarbeit mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) öffentlich gefördert.

UNSER UMGANG MIT DEM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

SAGA GWG ist sich ihrer sozialen Verantwortung insbesondere auch gegenüber älteren Menschen bewusst. 24 Service-Wohnanlagen mit 2.300 Wohnungen bieten so viel Selbstständigkeit wie möglich



SAGA GWG Baubeginne und Baufertigstellungen

■ Baubeginne
■ Baufertigstellungen



In der Grumbrechtstraße in Hamburg-Heimfeld entsteht eine Service-Wohnanlage mit mehr als 100 öffentlich geförderten Wohnungen

SAGA GWG baut und plant aktuell sieben dieser seniorengerechten Anlagen

und so viel Hilfe wie nötig. Dazu gehören persönliche Beratung und Betreuung, Vermittlung von Hilfs- und Pflegediensten, kleinere Hilfestellungen und die Organisation von Kultur- und Freizeitangeboten. Service-Wohnanlagen gibt es bereits in Farmsen-Berne, Harburg, Langenhorn, Lokstedt, Neugraben-Fischbek, Bramfeld, Groß Borstel, Hummelsbüttel, Jenfeld, Kirchdorf, Lohbrügge, Neuwiedenthal, Ottensen, Rahlstedt und St. Pauli. In Bramfeld und Mümmelmannsberg befinden sich darüber hinaus Wohn- und Pflegeheime. Aktuell baut und plant SAGA GWG sieben Neubauvorhaben als Service-Wohnanlagen mit insgesamt rund 560 weiteren Wohnungen, die im Laufe der kommenden Jahre fertiggestellt werden.

Zurzeit befinden sich 2.363 barrierearme und 309 barrierefreie Wohnungen im Gesamtbestand von SAGA GWG. Hinzu kommen 14.700 schwellenfrei erreichbare Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden und 2.500 weitere im Erdgeschoss. Bei den Planungen für unsere Neubauwohnungen spielen barrierearme und -freie Wohnungstypen darüber hinaus eine bedeutende Rolle und werden dort, wo es möglich ist, auch umgesetzt. Alle 106 Wohnungen der neuen Service-Wohnanlage in der Harburger Grumbrechtstraße sind beispielsweise barrierefrei konzipiert.

LENA – LEBENDIGE NACHBARSCHAFT SICHERT LEBENSLANGES WOHNEN IM QUARTIER

Mit Blick auf den demografischen Wandel und das Recht behinderter Menschen auf Inklusion werden quartiersorientierte Wohn- und Versorgungskonzepte gerade in Großstädten immer wichtiger. Mieterinnen und Mieter sollen professionell und bedarfsgerecht unterstützt werden, damit sie ihr Leben eigenständig führen können. SAGA GWG hat in diesem Kontext das Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ entwickelt, das im Februar 2014 zusammen mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf e. V. offiziell in Barmbek-Nord als Pilotprojekt vorgestellt wurde. Mitten im Quartier entsteht das Rungehaus mit mehr als 70 seniorengerechten und barrierefreien Neubauwohnungen unseres Unternehmens, zusätzlich werden fast 270 Wohnungen im Bestand als Basis für LeNa umfangreich modernisiert. Ziel ist es dabei, dass die Mieter selbst bei steigender Hilfe- und Pflegebedürftigkeit in der eigenen Wohnung bzw. im vertrauten Umfeld bleiben können. Im Erdgeschoss des Rungehauses entsteht ein „Wohncafé“ als lebendiger Treffpunkt für alle Bewohner. Attraktive Gemeinschaftsräume, eine große Küche und eine Terrasse zum begrünten Innenhof bieten Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten und öffentliche Veranstaltungen. Zur Umsetzung von LeNa wird die „alsterdorfer assistenz ost GmbH“ im Quartier ein Servicebüro unterhalten. Das multiprofessionelle Team des Servicebüros steht als erfahrener Ansprechpartner zur Verfügung und gewährleistet im Bedarfsfall Unterstützung rund um die Uhr. Die neuen Wohnungen als Herzstück von LeNa sollen diesen Herbst bezugsfertig sein.



Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Rungehauses wird zentrale Anlaufstelle des Projektes LeNa – Lebendige Nachbarschaft in Barmbek

UNSERE MIETENPOLITIK: NACHHALTIG UND SOZIAL AUSGEWOGEN

Der SAGA GWG Wohnungsbestand betrug per 31. Dezember 2013 insgesamt 129.196 Wohnungen, was bei etwa 705.000 Wohnungen auf dem relevanten Mietwohnungsmarkt Hamburg einem Marktanteil von 18,3 Prozent entspricht. Der vermietungsbedingte Leerstand betrug Ende 2013 0,2 Prozent, die Vermietungsquote lag bei 99 Prozent. Knapp 40 Prozent der SAGA GWG Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt preisgebunden. Die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen orientieren sich seit vielen Jahren unverändert am jeweiligen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels, sichern damit bezahlbare Mieten und wirken mietpreisdämpfend. Regelmäßige Mietanpassungen, die individuell, angemessen und standortbezogen bewertet werden, ermöglichen dabei die Gestaltung von gestaffelten nachbarschaftsorientierten Mietenkonzepten.

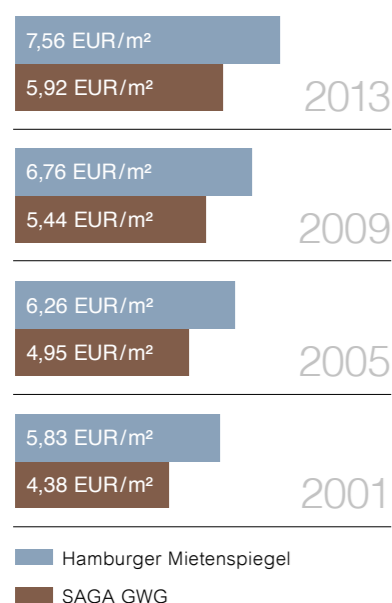
Die durchschnittliche Wohnungsmiete im SAGA GWG Konzern lag 2013 bei 5,92 Euro netto kalt je m². Sie liegt damit deutlich unter dem gewichteten Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 2013 mit 7,56 Euro netto kalt je m². Die durchschnittliche Nettokaltmiete von SAGA GWG Wohnungen liegt seit mehr als zehn Jahren konstant um etwa 20 Prozent unterhalb des Mittelwertes des Mietenspiegels und darüber hinaus auch stets unterhalb der Eingangsmiete für öffentlich geförderte Wohnungen. Die Betriebs- und Heizkosten liegen wegen eines aktiven Kostenmanagements unterhalb der allgemeinen Durchschnittswerte und senken damit die Mietbelastung. Die durchschnittlichen Betriebskosten sind zwischen 2008 und 2012 von 1,70 Euro auf 1,85 Euro je m² oder 8,8 Prozent in fünf Jahren gestiegen. Die Heizkosten sind mit einem Anteil von durchschnittlich einem Euro während dieser Zeit unverändert geblieben. Die Betriebskostenquote lag 2013 bei 33 Prozent. Der monatliche Inkassierungsgrad bei den Mietzahlungen betrug im abgelaufenen Jahr 99,7 Prozent.

Mietenstruktur bei SAGA GWG

Miete (EUR/m ² /mtl.)	bis 3,99	4,00 bis 4,99	5,00 bis 5,99	6,00 bis 6,99	7,00 bis 7,99	ab 8,00
Wohnungen	2.920	19.136	42.305	42.792	15.956	6.087

Unsere Wohnungsbelegungsstrategie: Der mit der Stadt Hamburg geschlossene Kooperationsvertrag beinhaltet unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter. Er ermöglicht andererseits durch eine flexible Wohnungsvergabe eine stadtentwicklungspolitisch gebotene Steuerung. Die Wohnungsvermietung erfolgt über die Geschäftsstellen direkt in unseren Quartieren. Eine nachbarschaftsorientierte Vermietung wiederum fördert die Integration der Bewohner. Die SAGA GWG Hauswarte sind grundsätzlich residenzpflichtig. Sie sind regelmäßig in ihrem Wohngebiet ansässig und kennen dadurch ihre Kunden und das Umfeld sehr gut.

Entwicklung der Nettokaltmieten in Hamburg



SAGA GWG Mieten – weit unter Hamburgs Durchschnitt



UNSERE MIETER SIND UNS WICHTIG

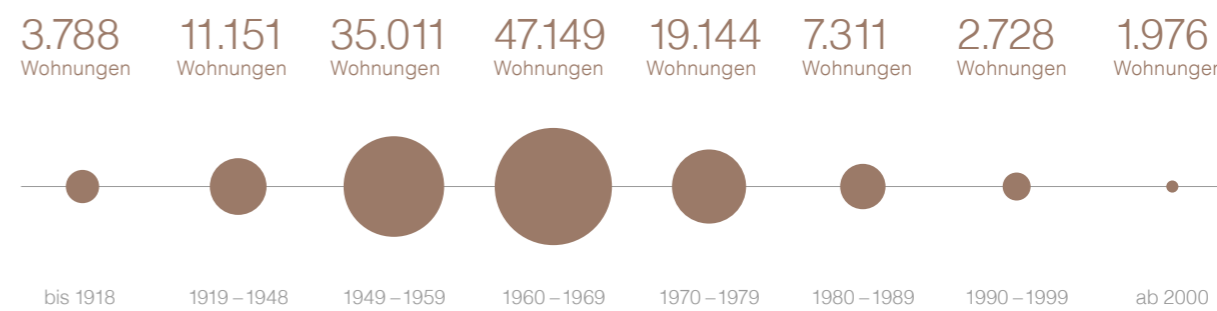
Unser Anspruch ist es, die Kunden über eine nachbarschaftsorientierte Vermietung, über eine dauerhafte Pflege der Außenanlagen und Eingangsbereiche sowie über eine begleitende Quartiersarbeit mit Förderung des ehrenamtlichen Engagements sowie Projekten und Initiativen im Bereich Sport, Kunst und Kultur zufriedenzustellen und sie möglichst langfristig zu halten und an unser Unternehmen zu binden. Die durchschnittliche Mietdauer bei SAGA GWG lag Ende 2013 bei 14,1 Jahren. Die Fluktuationsrate betrug im abgelaufenen Jahr 6,64 Prozent. Insgesamt wurden 8.900 neue Mietverträge geschlossen.

REGELMÄSSIGE WOHNZUFRIEDENHEITSUMFRAGEN – KONTINUIERLICH HOHE KUNDENZUFRIEDENHEIT

SAGA GWG führt seit sehr vielen Jahren regelmäßig eine Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) durch, um die Mieterzufriedenheit und die verschiedenen damit verbundenen Aspekte zu ermitteln. Bei der aktuellen WZA 2014 wurden fast 6.500 Mieter von einem unabhängigen Institut befragt. Das Ergebnis: **84,5 Prozent der Befragten sind mit ihrem Vermieter SAGA GWG insgesamt zufrieden (Schulnoten 1 bis 3)**, 87,7 Prozent sind mit ihrer Wohnung an sich zufrieden. Mehr als 83 Prozent sind mit ihrem Hauswartservice zufrieden und 84,6 Prozent mit der Mieterbetreuung. Unsere Kunden sind überwiegend der Meinung, dass sie in einem ordentlichen Wohnumfeld leben. Mehr als 80 Prozent von ihnen haben aktuell keine Umzugsabsicht.

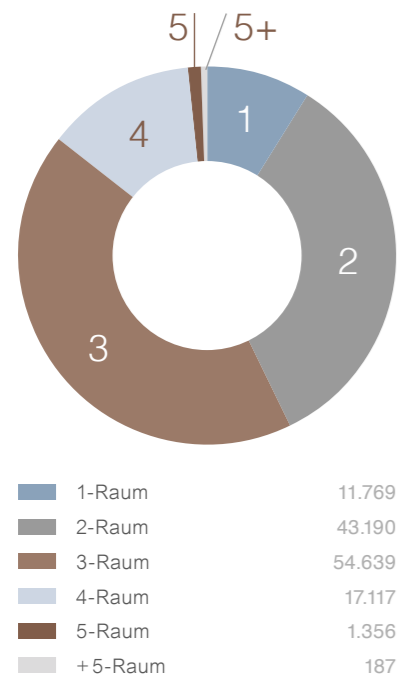
Zu unserer Marktforschung gehören auch jährliche Vermietungstests („Mystery Shopping“) in allen Geschäftsstellen sowie bei der Unternehmenstochter „Hamburg Wohn Consult (HWC)“ als virtueller Geschäftsstelle und Callcenter. Die Befragung selbst wird inkognito von Dritten durchgeführt und hilft, unsere Qualität abzusichern, sie zu hinterfragen und über diesen Weg Verbesserungspotenziale zu heben. Die Tests laufen auf verschiedenen Ebenen ab, erfolgen über Telefonate, E-Mails, Besuche von Geschäftsstellen und auch über Wohnungsbesichtigungen. Inhaltlich geht es um Aspekte wie Freundlichkeit, Reaktionszeit, Erreichbarkeit und Beratungsqualität.

SAGA GWG Baualtersklassen*



*SAGA GWG Bestand ohne Objekte der Stadt Hamburg

SAGA GWG
Wohnungsbestand
nach Raumzahl



Eine Blumenaktion zum Frühling in Hohenfelde: SAGA GWG Mieter erhalten kostenlos Pflanzen für ihre Balkonkästen

Die gewichtete Durchschnittsnote für alle einbezogenen Teilleistungen und Unternehmenseinheiten (Geschäftsstellen und HWC) lag 2013 bei 1,9 und damit im guten Bereich.

Jährliche Neukundenbefragungen zählen ebenso zum Feld der Marktforschung. 2013 hatten 78 Prozent der neuen Mieter Erstkontakt zu SAGA GWG über einen Besuch in der Geschäftsstelle. 94 Prozent fühlten sich dabei freundlich behandelt, 95 Prozent fanden ihre Wohnungsübergabe gut und mehr als 97 Prozent kennen ihren direkten Ansprechpartner in unserem Unternehmen. Ab 2014 wird SAGA GWG zusätzlich – vier bis sechs Monate nach dem Einzug – erstmals auch ihre **Neubau-Mieter** befragen, um aus deren Erfahrungen zu schöpfen und auch, um etwaige Mängel abzustellen.

Was wir für die Kundenbindung tun:

- | Wir sind Ansprechpartner vor Ort in den 18 Geschäftsstellen sowie allen Hauswartstützpunkten in unseren Wohnanlagen.
- | Wir bieten courtagefreie Wohnungen.
- | Wir halten einen Notdienst vor.
- | Wir organisieren und veranstalten Mieter- und Quartiersfeste wie zum Beispiel Pflanzaktionen mit Mietern.
- | Wir veranstalten Feste mit Jubiläumsmietern.
- | Wir fördern Projekte in den Quartieren zum Beispiel über unseren „Altkleider-Fonds“.
- | Wir organisieren und veranstalten jeden Sommer das große Umsonst-Sportprogramm „move!“ in ausgewählten SAGA GWG Quartieren.
- | Unsere Kundenzeitschrift „WIR gemeinsam“ erscheint werbefrei mit einer Auflage von 137.500 sechsmal jährlich.
- | Unser Business-TV-Format WIR TV im lokalen Fernsehsender Hamburg1 berichtet alle 14 Tage 15 Minuten aus den bunten und vielfältigen SAGA GWG Quartieren. Zu sehen ist dieses Format auch beim Stadtteilsender noa4 „nachbarn on air“.

EIN BEISPIEL: DER „ALTKLEIDER-FONDS“:
MIETER SPENDEN – WIR HELFEN

Unsere Mieter geben dazu ihre Alt Kleider in speziellen Sammelbehältern ab. SAGA GWG stellt im Gegenzug Geld aus den Verkaufserlösen für kleinteilige soziale Projekte, Stadtteilinitiativen oder Nachbarschaftsprojekte zur Verfügung. Die Förderungshöchstsumme liegt bei 5.000 Euro. In den vergangenen fünf Jahren kamen so durchschnittlich 200.000 Euro jährlich zusammen, mit denen insgesamt fast 1.000 Einzelprojekte und -aktionen unterstützt wurden.



03
Ökologie

Klimaschutz und das energetische Strukturkonzept von SAGA GWG

Klimaschutz gehört zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns von SAGA GWG. Unser Unternehmen hat über die intensive Modernisierung und Instandhaltung seiner Bestände seit den 1990er-Jahren große Beiträge zur Substanzerhaltung geleistet und zeitgleich zur Absenkung des Energieverbrauchs der Bestände insgesamt beigetragen. Es ist unser Anspruch, auch auf dem Gebiet moderner energetischer Standards ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland zu sein. Das von uns 2011 vorgestellte energetische Strukturkonzept „SAGA GWG Gutes Klima für Hamburg“ beinhaltet in diesem Kontext die sogenannte **E³nergie-Strategie**, basierend auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder.

EnergieEffizienz – EnergieEinsparung – Erneuerbare Energien

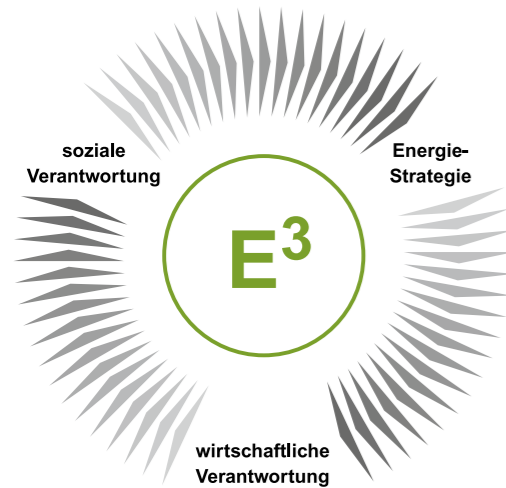
Die E³-Strategie beschreibt den konzeptionellen Rahmen für die energetische Modernisierung der SAGA GWG Wohnungsbestände und den energetisch hochwertigen Wohnungsneubau. Im Mittelpunkt stehen dabei:

- | die Realisierbarkeit im Kontext des sozialen Wohnungsbaus sowie des satzungsgemäßen Auftrags von SAGA GWG,
- | Lösungsansätze zur Erreichbarkeit der langfristigen CO₂-Ziele der Bundesregierung sowie der Freien und Hansestadt Hamburg bis zum Jahre 2050,
- | Maßnahmenpakete mit optimalem Kosten-Nutzen-Verhältnis,
- | die Gewährleistung der Stabilität von Kaltmieten und Betriebskosten.

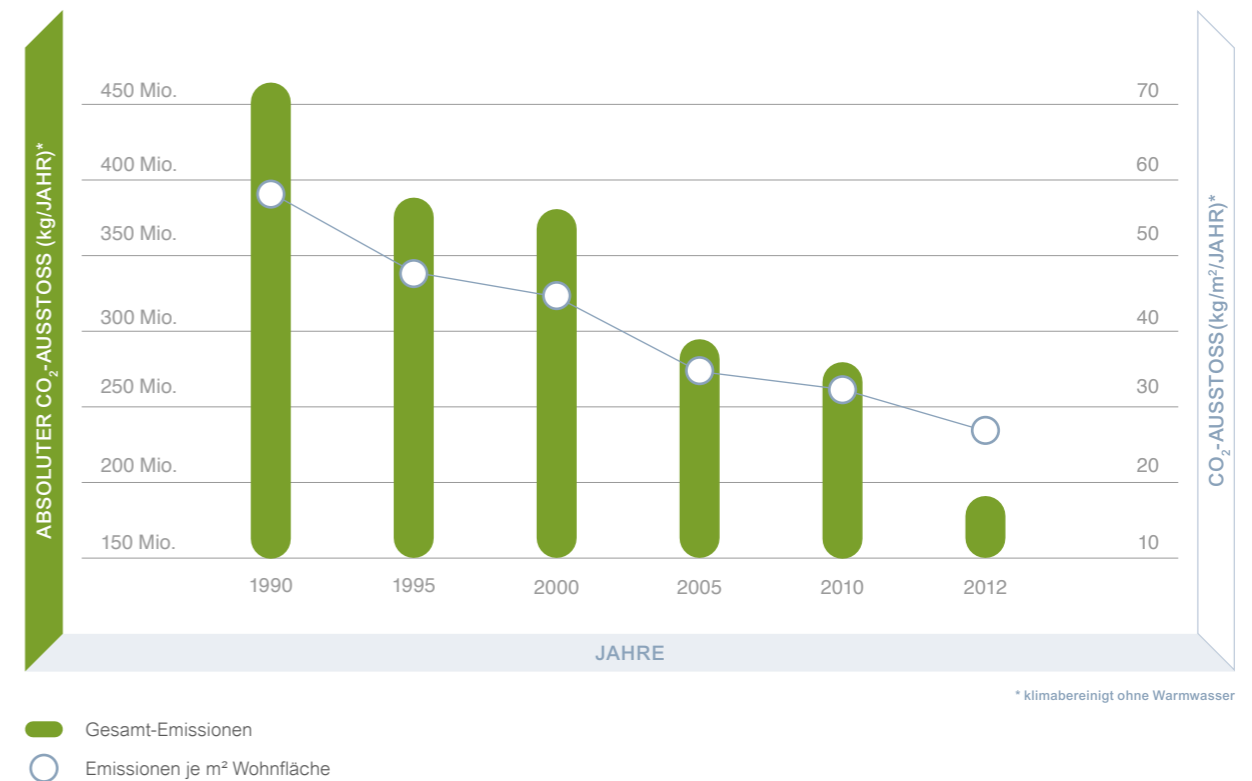
Auf Grundlage empirisch feststellbarer Verbräuche und des aktuell geltenden technischen Kenntnisstands verfolgt SAGA GWG das Ziel, im Vergleich zu 1990 eine Verringerung der CO₂-Emissionen im Bestand von rund 50 Prozent bis spätestens 2020 zu erreichen.

UNSERE AKTIVITÄTEN IM BEREICH KLIMASCHUTZ UND ENERGIE

Im Mittelpunkt der E³-Strategie steht die Reduzierung der CO₂-Emissionen durch energetische Modernisierung der SAGA GWG Bestände sowie die energetisch optimierte Erstellung von Neubauten. Die durch den Konzernbestand verursachten CO₂-Emissionen konnten bis Ende 2012 bereits um 52 Prozent verringert werden. In Pilotprojekten testet unser Unternehmen zudem die wirtschaftliche Umsetzbarkeit und die Einsparpotenziale von Passivhäusern, Mini-Blockheizkraftwerken oder Photovoltaikanlagen.



CO₂-Emissionen des SAGA GWG Portfolios



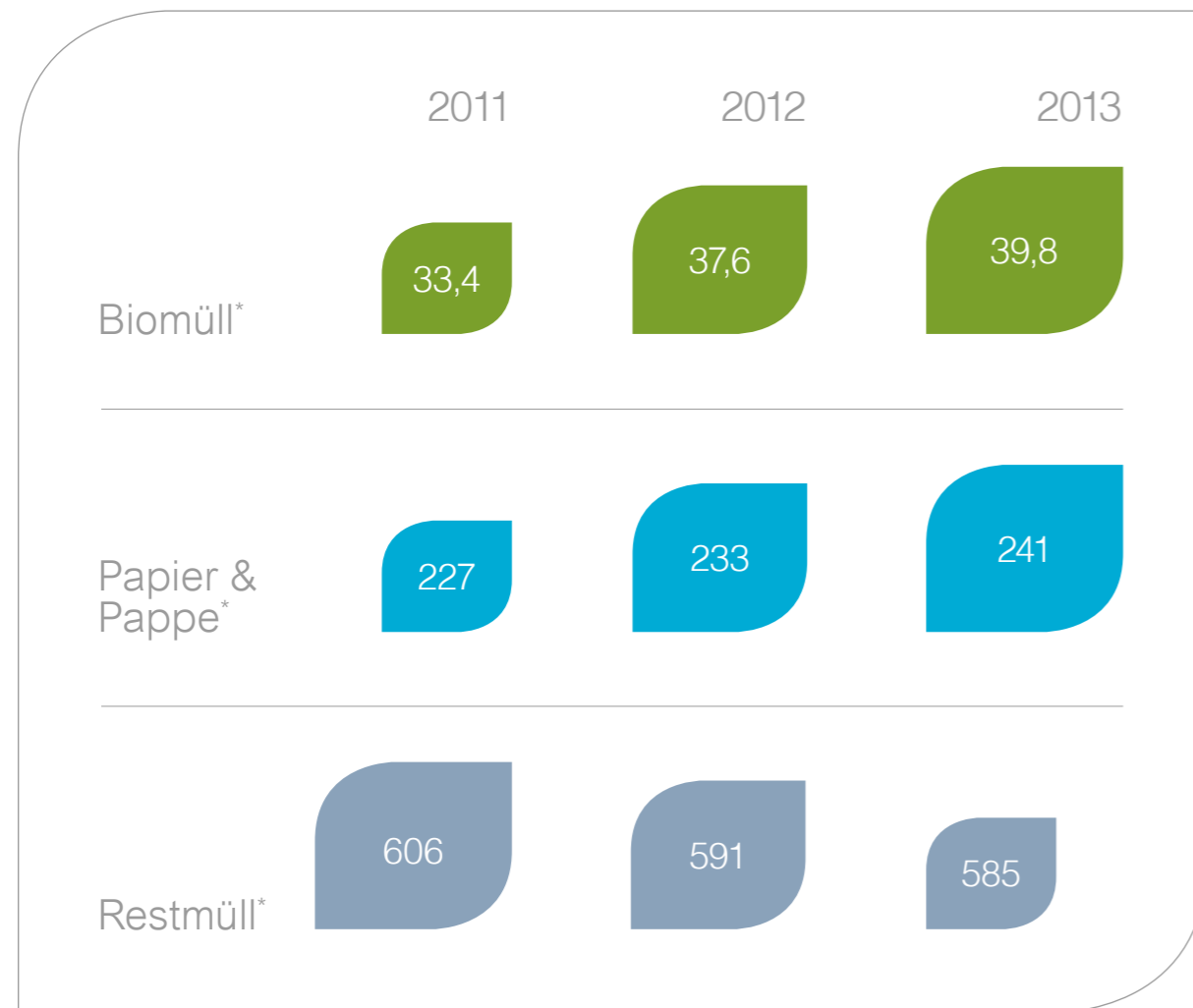
Zwei Drittel des SAGA GWG Gesamtbestands sind energetisch modernisiert

Mit der Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, dem Einbau neuer Wärmeschutzfenster und hocheffizienter Heizungsanlagen hat unser Unternehmen die Energieverbräuche seiner Wohngebäude deutlich reduziert. Jahr für Jahr werden im Durchschnitt rund 2.500 eigene Wohneinheiten energetisch modernisiert. Damit erbringt SAGA GWG eine zusätzliche Kohlendioxid-Einsparung von jährlich rund 4.600 Tonnen. Geplant sind Modernisierungen bei weiteren 30.000 Wohnungen zunächst bis zum Jahr 2020. Bei einem Gesamtbestand von 129.196 Wohneinheiten Ende 2013 betrug der Anteil energetisch modernisierter Wohnungen 65 Prozent. **Allein von 2000 bis Ende 2013 wurden 1,544 Mrd. Euro in die energetische Modernisierung investiert, was mehr als der Hälfte aller Mittel für Instandhaltung und Modernisierung entspricht.**

Neue Passivhäuser im Wilhelmsburger Weltquartier

Im Weltquartier baut SAGA GWG – neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen – mehr als 200 öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhaus-Standard. Passivhäuser kommen die meiste Zeit im Jahr ohne herkömmliche Heizung aus. Die erforderliche Wärme entsteht vielmehr passiv durch eine besonders starke Isolierung. Zudem wird die Wärme durch Sonneneinstrahlung, die Körperwärme der Bewohner sowie die Betriebswärme der Haushaltsgeräte gespeichert.

Abfallvolumenentwicklung im SAGA GWG Gesamtbestand



*alle Angaben in Mio. Liter



Im südlichen Weltquartier wurden im Gert-Schwämme-Weg 24 Wohnungen im Passivhaus-Standard errichtet

Alle Räume werden über ein Lüftungssystem ständig mit gefilterter Frischluft versorgt, sodass weniger Pollen und Staubpartikel in das Haus gelangen. Insgesamt gehören rund 400 – fertiggestellte und aktuell im Bau befindliche – Wohnungen im Passivhaus-Standard zum Portfolio des Konzerns, darunter zum Beispiel in der Legienstraße in der Riedsiedlung. Energetische Sanierungen, energetisch optimierte Neubauanstrengungen und der Bau von Passivhäusern trugen dazu bei, dass der gesamte durch Beheizung verursachte CO₂-Ausstoß im Wohnungsbestand von 57 kg je m² im Jahr 1990 auf 27,7 kg je m² im Jahr 2012 sank. Der angestrebte interne Zielwert entspricht dem des „Bündnis für das Wohnen“ in Hamburg und liegt bei 25 kg je m² Wohnfläche im Jahr 2020.



Das Mini-BHKW erzeugt eigenen Strom für die Hausbewohner

So kann es auch gehen: Heizen mit dezentralen Mini-Blockheizkraftwerken

In Kooperation mit dem Hamburger Stromlieferanten LichtBlick wurden im Rahmen eines Pilotprojektes kleine Blockheizkraftwerke, sogenannte „Zuhausekraftwerke“, in zehn SAGA GWG Gebäuden mit maximal jeweils 20 Wohnungen installiert. Deren Beheizung erfolgt vollständig aus diesen Mini-Blockheizkraftwerken. Um die Versorgung in Zeiten mit einem höheren Bedarf an Heizenergie zu sichern, werden größere Wärmespeicher als üblich eingebaut. Gleichzeitig erzeugt das Mini-Kraftwerk Strom, der in das öffentliche Netz eingespeist wird. Mit dieser effizienten Nutzung kann ein weiterer Beitrag zur kontinuierlichen CO₂-Reduzierung geleistet werden.

NACHHALTIGES MANAGEMENT UNTERNEHMENS-INTERNER GESCHÄFTSPROZESSE

Nachhaltigkeit bedeutet für SAGA GWG auch, interne Strukturen und Prozesse möglichst umweltfreundlich zu gestalten. Das interne Klimaschutzmanagement ist eine Selbstverständlichkeit im Konzern und wird durch die Prüfung interner Kennzahlen beobachtet und verbessert. Im Auftrag der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) entwickelte die B.A.U.M. Consult AG 2010 das Instrument „Klimaschutz-Aktivitäten-Index“ (KAI), um die öffentlichen Unternehmen der Stadt Hamburg bei ihren Klimaschutzaktivitäten zu unterstützen. Der KAI soll helfen, die eigenen Aktivitäten realistisch zu bewerten und weitere Entwicklungspotenziale zu identifizieren. B.A.U.M. war anschließend für die moderierte Selbstbewertung in unserem Unternehmen zuständig und kam zu folgendem Fazit: „Das Ergebnis der Selbstbewertung von SAGA GWG spiegelt den hohen Stand der Umwelt- und Klimaschutzaktivitäten wider und ist insgesamt mit gut bis sehr gut zu bewerten.“ Für uns war diese Untersuchung eine wichtige Haltestelle auf dem Weg eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses beim Klimaschutz.

SAGA GWG fördert umweltfreundliche Mobilität

Einen bedeutenden Beitrag leisten beispielweise CO₂-sparende Mobilitätskonzepte. Diese betreffen sowohl kontinuierlich anfallende Dienstwege als auch die täglichen Wege der Mitarbeiter zu ihrer Arbeitsstelle. Kundennähe und kurze Wege in den Quartieren sind uns dabei wichtig. Dieses Selbstverständnis spiegelt sich in der dezentralen Organisation mit 18 Geschäftsstellen wie auch über die – mit Dienstfahrrädern ausgestatteten – residenten Hauswarte wider. Unsere Unternehmenszentrale in Barmbek liegt zudem an einem zentralen U- und S-Bahn-Knotenpunkt innerhalb Hamburgs.

Seit Oktober 2013 hat SAGA GWG zusätzlich acht Elektro-Smarts im Einsatz. Hinter diesem neuen Fuhrpark steht das Forschungs- und



Seit Anschaffung der E-Smarts wurden die neuen Dienstfahrzeuge bis Ende März 2014 insgesamt knapp 14.400 km gefahren. Verglichen mit einem CO₂-sparsamen Smart mit Benzin-Antrieb entspricht dies einer Kohlendioxideinsparung von rund 1,4 Tonnen CO₂ innerhalb des ersten halben Jahres

Entwicklungsprojekt „Hamburg – Wirtschaft am Strom“, das vom Bundesministerium für Verkehr gefördert wird. Die Fahrzeuge sind für den Projektzeitraum von 30 Monaten geleast. Unser Unternehmen hat sich darin verpflichtet, eine automatisierte Datenerhebung (Geschwindigkeit, Batterieladestatus, Außentemperatur etc.) zuzulassen sowie an der wissenschaftlichen Begleitforschung aktiv mitzuwirken. Das langfristige Ziel des Projekts besteht darin, eine wissenschaftlich begleitete Erprobung von batterieelektrischen Fahrzeugen in den Fuhrparks von Behörden und Landesbetrieben durchzuführen.

SAGA GWG unterstützt die Nutzung umweltfreundlicher Mobilität auch durch eine Kooperation mit dem Hamburger Verkehrsverbund (HVV). Mit der Proficard können Mitarbeiter ein Monatsabonnement des HVV günstiger erwerben und damit im Vergleich zur normalen Abokarte deutlich sparen. 2013 nutzte ein Drittel der Mitarbeiter unseres Unternehmens die Proficard.

Hauswarte als Energieberater

Hauswarte sind bei SAGA GWG grundsätzlich dazu verpflichtet, in dem von ihnen zu betreuenden Bestandsgebiet zu wohnen. Dies gibt ihnen die Möglichkeit, die Mieter zügig zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die 230 Hauswarte im Unternehmen tragen eine hohe Verantwortung. Sie kümmern sich nicht nur um kleinere Schäden und Ausbesserungen in den Bestandsgebäuden, sondern beraten die Mieter auch fachgerecht und abgesichert über ein entsprechendes Zertifikat zu ihrem jeweiligen Energieverbrauch. Damit tragen auch sie dazu bei, dass CO₂-Emissionen von Mietern eingespart werden und bei richtiger Anwendung auch die Betriebskosten (Verbrauch von Heizenergie, Warmwasser und Strom) verringert werden. Auf diese Weise können die Hauswarte die Mieter unmittelbar in ihren eigenen Haushalten auf praktikable und effektive Energiesparmöglichkeiten hinweisen. Im Fokus stehen dabei die Reduzierung des Verbrauchs von Heizenergie, Warmwasser und Strom.



SAGA GWG Hauswarte unterstützen auf vielfältige Weise CO₂-Einsparungen durch die Mieter



04

Stadtentwicklung

Nachhaltige Stadtentwicklung – Entwicklung von SAGA GWG Quartieren seit 1995

OSDORFER BORN
 2.820 Wohnungen
 Investitionen 70 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2017

VEDDEL
 1.245 Wohnungen
 Investitionen 67 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1995–2017

***WILHELMSBURG**
 3.150 Wohnungen
 Investitionen 96 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2015

NEUWIEDENTHAL
 2.284 Wohnungen
 Investitionen 68 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2015

WELTQUARTIER
 737 Wohnungen
 Investitionen 110 Mio. EUR
 Modernisierung und Neubau
 2009–2015

HEIMFELD
 1.100 Wohnungen
 Investitionen 44 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2004

STEILSHOOP
 1.325 Wohnungen
 Investitionen 50 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2016

GROSSLOHE / RAHLSTEDT-OST
 3.323 Wohnungen
 Investitionen 103 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2013

JENFELD
 2.835 Wohnungen
 Investitionen 65 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2016

MÜMMELMANNBERG
 4.250 Wohnungen
 Investitionen 220 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 2011–2020

HORN (RIEDSIEDLUNG)
 450 Wohnungen
 Investitionen 40 Mio. Euro
 Modernisierung und Neubau
 1999–2014

ROTHENBURGSORT
 1.313 Wohnungen
 Investitionen 60 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1995–2013

KIRCHDORF-SÜD
 1.311 Wohnungen
 Investitionen 26 Mio. EUR
 Bestandsmodernisierung
 1999–2015

*ohne IBA Weltquartier und Kirchdorf-Süd

NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist für unser Unternehmen Selbstverpflichtung und tragende Säule des Geschäftsmodells zugleich. Ziel ist eine gesicherte Wohnraum- und Stadtqualität im Sinne eines wohnungspolitischen Gleichgewichts der Stadtteile zur Zukunftssicherung des Standorts Hamburg insgesamt. Dies bedeutet nicht nur die Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Preisen. Die Entwicklung und Sicherung lebenswerter Wohnquartiere im Rahmen einer ganzheitlichen, auf sozialen Ausgleich und Stabilisierung ausgegerichteten Strategie beinhaltet die Handlungsfelder Leben, Bildung und Arbeiten im Quartier, Mobilität sowie Infrastruktur und Freizeitangebote im Stadtteil. In den letzten Jahren wurden viele Bestände wie etwa in Heimfeld, Rothenburgsort oder auf der Veddel modernisiert. Aktuell treibt SAGA GWG die Modernisierung und Umfeldaufwertung im Wilhelmsburger Weltquartier, in Osdorf und Mümmelmannsberg voran.

VOM „BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN“ ZUM „BÜNDNIS FÜR DIE QUARTIERE“

Das 2011 ins Leben gerufene „Bündnis für das Wohnen“ mit den Akteuren der Immobilienwirtschaft und der gleichzeitig geschlossene Vertrag für Hamburg mit den Bezirken sind die organisatorischen Grundlagen der Intensivierung der Neubautätigkeit, der Verbesserung der Wohnraumversorgung und der sozial verträglichen Entwicklung innenstadtnaher Wohnquartiere. In diesem Sinne ist das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zugleich auch ein Bündnis für Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung. Während in einem ersten Schritt die Fokussierung der Bündnispartner auf eine zügige Intensivierung der Neubautätigkeit abstellt, soll in einem zweiten Schritt das „Bündnis für die Quartiere“ mit städtischen wie privaten Partnern ein Angebot für mehr Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in Verbindung mit qualitativ ausbalancierten Nachbarschaften schaffen, zu dem auch eine gesicherte Wohnraum- und Stadtqualität auf Basis angemessener Mietenbildung in den Quartieren gehört. Auch sollen lokale Gewerbestandorte abgesichert, Schulen und Kitas in die Planungen einbezogen wie auch die jeweilige Verkehrsinfrastruktur verbessert werden. Konzeptionelle Ansatzpunkte liefern diesbezüglich die 2013 erfolgreich umgesetzte IBA in Wilhelmsburg als Vorbild für eine nachhaltige und integrative Stadtentwicklung sowie die laufenden HID- und BID-Verfahren in Hamburg. Ein maßgeblicher Erfolgsfaktor ist vor diesem Hintergrund die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit den zuständigen Bezirken sowie eine angemessene Anwohner- und Mieterbeteiligung und eine engere Kooperation der wohnungswirtschaftlichen Akteure untereinander. Als Pilotquartier für das „Bündnis für die Quartiere“ könnte im Kern Rothenburgsort unter Einbeziehung von angrenzenden Arealen in Hammerbrook und Billbrook definiert werden. Vorstellbar ist auch eine Erweiterung etwa nach Hamm-Süd.

Die 1.200 SAGA GWG Wohnungen auf der Veddel wurden seit 1995 mit mehr als 67 Mio. Euro umfassend modernisiert

Die nachhaltige Stadtentwicklung ist für unser Unternehmen Selbstverpflichtung und tragende Säule des Geschäftsmodells zugleich.



Die neuen Passivhäuser im südlichen Teil des Weltquartiers wurden von Knerer & Lang Architekten aus Dresden entworfen



Viele Spielplätze im Weltquartier wurden von Kindern aus der Nachbarschaft mitgestaltet

BEISPIELE FÜR UNSER LANGFRISTIGES ENGAGEMENT IN DER STADT- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Das Weltquartier – ein Muster für nachhaltige Stadtentwicklung

Im südlichen Reiherstiegviertel rund um die Weimarer Straße in Wilhelmsburg leben in den 750 SAGA GWG Wohnungen ca. 1.700 Menschen aus mehr als 30 Herkunftsländern. Als Projekt der IBA Hamburg wurde die Siedlung zu einem Modellprojekt für interkulturelles Wohnen umgestaltet. Für den Umbau von insbesondere mehr als 300 aus den 1930er-Jahren stammenden Altbauten erhielt unser Unternehmen im Herbst 2013 den renommierten „Deutschen Bauherrenpreis“ des BDA in der Kategorie Modernisierung. Die Jury hielt fest: „Wer sich wie SAGA GWG im Weltquartier im Hamburger Stadtteil Wilhelmsburg so massiv für die Aufwertung der Substanz einsetzt und dabei stets die Interessen der Mieterinnen und Mieter im Blick hat, leistet allein damit Vorbildliches.“ Durchgeführt wurden und werden energetische Verbesserungen und Erneuerungen an Fassaden, Fenstern, Dächern, Heizungsanlagen sowie der Anschluss an den sogenannten Energiebunker zur Wärmeversorgung mit Energie aus regenerativen Quellen. Auch werden Grundrisse verändert und Wohnungen zusammengelegt, um größere und familiengerechte Einheiten zu schaffen. Die Außenbereiche werden komplett umgestaltet. Insgesamt öffnet sich das Viertel und wird mit neuen Wegenetzen durchlässiger und grüner. Prägend für die Erscheinung der Gebäude und des Quartiers sind die roten Backsteinfassaden.

SAGA GWG investiert in das Weltquartier mehr als 100 Mio. Euro. Zusätzlich zu den Modernisierungen entstehen insgesamt 265 neue öffentlich geförderte Wohnungen, die überwiegende Zahl davon im Passivhaus-Standard. Die ersten 24 Neubauwohnungen wurden Ende 2012 bezogen, 2013 folgten 62 weitere. Der unmittelbar angrenzende und auf einem alten Gewerbeareal neu gebaute Welt-Gewerbehof wurde im Sommer 2013 in Betrieb genommen. Er sorgt mit günstigen Mieten und einem bunten Gewerbemix für ein modernes Umfeld, in dem Wohnen und Arbeiten verknüpft werden. Für die Planung der zukunftsorientierten Umgestaltung des Viertels hatte 2007 ein aufwändiger und innovativer Ideenfindungsprozess mit breit angelegter Bewohnerbeteiligung stattgefunden. IBA und SAGA GWG führten dazu eine „Interkulturelle Planungswerkstatt“ durch, bei der mehrsprachige „Heimatforscher“ zum Einsatz kamen. Bei weiteren Aktionen mit den Mietern wurden deren Wünsche und Ansprüche an den heutigen Heimatbegriff reflektiert, öffentlich diskutiert und dokumentiert. Auf diese Weise konnten in der konkreten Projekt- und Gebäudeplanung die Wünsche und Bedürfnisse der ethnisch unterschiedlichen Bewohnergruppen berücksichtigt werden.

Trotz umfangreicher Modernisierung bleiben die Mieten im Weltquartier wegen öffentlicher Förderung auf stabilem Niveau. Der Unterschied zwischen der bisherigen Warmmiete und der künftigen Warmmiete in einer komplett modernisierten Wohnung beträgt durchschnittlich 13 Cent je m². Die Stadt Hamburg fördert das Bauvorhaben finanziell, sodass die Wohnungen im Weltquartier nach ihrer Modernisierung einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Die Mietpreise werden dadurch 30 Jahre voraussagbar bleiben. Dabei erhöht sich der Quadratmeterpreis nach einer festgelegten Anfangsmiete alle zwei Jahre um 15 Cent. Eine modernisierte Wohnung mit einer Anfangsmiete von 5,60 Euro pro m² netto kalt kostet 2025, also 15 Jahre später, 6,65 Euro pro m² und 2040 7,85 pro m².

Mümmelmannsberg 2020

Die nachhaltige Entwicklung von Großwohnsiedlungen ist für SAGA GWG eine besondere Herausforderung. Mit rund 25.000 Wohnungen bilden diese in der Regel in den 60er- und 70er-Jahren entstandenen geschlossenen Siedlungsformen ca. ein Fünftel unseres Gesamtbestandes, sie sind oftmals baualtersbedingt von städtebaulichen Defiziten geprägt. Mümmelmannsberg im Hamburger Osten ist mit rund 4.700 Wohnungen die größte zusammenhängende Großwohnsiedlung des Unternehmens, zu der noch rund 2.000 Wohnungen von Genossenschaften und ca. 600 Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser hinzukommen. 11.000 der 18.000 „Mümmelmannsberger“ leben bei SAGA GWG. Verkehrstechnisch gut angebunden sowie mit vielen schulischen und sozialen Einrichtungen ausgestattet wurde das Quartier zwischen 1970 und 1983 auf der „grünen Wiese“ errichtet. Seit mehr als 20 Jahren ist die Großwohnsiedlung Sanierungsgebiet. Die Bevölkerung zeichnet sich durch eine hohe Identifikation mit „ihrem“ Quartier aus.

Mümmelmannsberg ist heute eine funktionsfähige und familienfreundliche Großwohnsiedlung mit günstigen Mieten. Genau hier setzt das Handlungskonzept „Mümmelmannsberg 2020“ von SAGA GWG an, das 2011 veröffentlicht wurde und das unser Unternehmen gemeinsam mit ortansässigen Vermietern und Initiativen, dem Bezirk Hamburg-Mitte, dem Sanierungsbeirat, dem Regionalausschuss und den zuständigen Behörden vorantreibt. Ziel ist es, Mümmelmannsberg im Interesse der Bewohner als familienfreundlichen und lebenswerten Stadtteil schrittweise weiterzuentwickeln.

SAGA GWG will mit diesem Konzept zugleich ein Zeichen setzen. Denn die öffentliche Wahrnehmung konzentriert sich oftmals auf innerstädtische Quartiere und hier insbesondere auf die sogenannten Szeneviertel. Die Wohn- und Lebensqualität in Mümmelmannsberg zu fördern und zu sichern, erfordert neben der Einbindung der Mieter sowie der baulichen Aufwertung der betroffenen Bestände eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie: Nachfragegerechte und attraktive Wohnungsangebote mit sozial verträglichen Mieten



Die Wohnungen im modernisierten Heideblock sind ein Beispiel für die Farbgestaltung des Quartiers



Die umfassende energetische Modernisierung, neue Farben und neue Loggien sind in der Straße Mümmelmannsberg weithin sichtbar

Anteil von SAGA GWG Wohnungen an ausgewählten Standorten:

VEDEL (1.245 WE*)	61 %
OSDORFER BORN (2.820 WE*)	58 %
MÜMMELMANNSBERG (4.659 WE*)	55 %
KIRCHDORF-SÜD (1.311 WE*)	54 %
JENFELD (4.954 WE*)	46 %
LURUP (6.105 WE*)	40 %
WILHELMSBURG (7.948 WE*)	37 %
ALTONA-ALTSTADT (4.689 WE*)	32 %

* Wohnungseinheiten



Die sogenannte Mittelachse durch die Großwohnsiedlung Steilshoop wird in mehreren Abschnitten erneuert

gehören ebenso dazu wie ein attraktives Wohnumfeld und attraktive Infrastruktur-, Sport-, Kultur- und Freizeitangebote und nicht zuletzt ein zukunftsweisendes Klimaschutz- und Energiekonzept. „Mümmelmannsberg 2020“ gliedert sich in acht Bausteine, zu denen die nachhaltige Aufwertung und Umgestaltung des Einkaufszentrums im Mittelpunkt der Großwohnsiedlung, die gezielte Verbesserung der Außenanlagen respektive der Innenhöfe wie auch die energetische Gebäudemodernisierung insbesondere der Fassaden gehören. Auch werden Eingangsbereiche und Treppenhäuser überarbeitet, Bäder und Küchen modernisiert sowie ein ganzheitliches Farbkonzept für alle Gebäude angewendet. Das vorhandene Nahwärmenetz ist das Alleinstellungsmerkmal der Siedlung Mümmelmannsberg. Dieses soll auch genutzt werden, um die Einspeisung solar erzeugter Wärme in ein vorhandenes Wärmenetz zu erproben. SAGA GWG hat für diese Entwicklung für die nächsten zehn Jahre insgesamt mehr als 100 Mio. Euro zur Verfügung gestellt.

Unser Engagement im Innovationsquartier Steilshoop

Die Großwohnsiedlung Steilshoop ist Deutschlands erstes Innovationsquartier. In diesen „Housing Improvement District“ (HID) investieren SAGA GWG, private Wohnungsunternehmen und Grundeigentümer insgesamt ca. 4,1 Mio. Euro, für weitere begleitende Maßnahmen stellt die Stadt Hamburg noch einmal aus Mitteln des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) rund 4,4 Mio. Euro bereit. SAGA GWG gehören 1.300 der insgesamt 6.400 Wohnungen der Großwohnsiedlung Steilshoop. Mit vereinten Kräften werden die Beteiligten vor Ort innerhalb des festgelegten Zeitraums von fünf Jahren für mehr Lebens- und Wohnqualität sorgen. Zum Beispiel werden in mehreren Bauabschnitten die öffentlichen und privaten Freiflächen in der Mittelachse erneuert. Nördlich des zentral gelegenen Einkaufszentrums entsteht eine neue Mitte, eine verkehrsberuhigte Fläche mit Raum für Veranstaltungen und Events, bei Bedarf auch für einen Markt.

Die Grünflächen um die Mittelachse der Großwohnsiedlung werden durch ein eigentümerübergreifendes Reinigungs- und Pflegekonzept „von Hauswand zu Hauswand“ sauber gehalten und unterhalten, das in Zusammenarbeit mit der Stadtreinigung Hamburg und dem SAGA GWG Tochterunternehmen ProQuartier entstanden ist und in den nächsten Jahren fortgeschrieben wird. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen errichtet die Stadt Hamburg anstelle der früheren Gesamtschule Steilshoop für rund 27 Mio. Euro ein neues Schulzentrum.

Erste Erfolge: Im August 2013 hat SAGA GWG in enger Absprache mit den Mietern einen Innenhof umgestaltet und aufgewertet. Nach zwei Jahren Planungs- und Bauzeit wurden die Hauptattraktionen des völlig neu gestalteten Spielplatzes, eine „Kontaktschaukel“ und eine Kletterlandschaft, sofort von den Kindern der Nachbarschaft in Beschlag genommen. Für Erwachsene sind ruhige Sitzbereiche, bunt



In Mümmelmannsberg hat ProQuartier 2013 erfolgreich die Kollektion „Jacke wie Hose“ der Gesamtschule unterstützt. Die Jugendlichen hatten dazu eigene Schulkleidungs-mode entworfen und vorgeführt

blühende Staudenbeete und großzügige Rasenflächen vorgesehen, die für Naherholung in unmittelbarer Nachbarschaft sorgen. Finanziert wurde das Projekt unter anderem aus RISE-Mitteln. 2009 hatte der damalige Senat beschlossen, die bisherigen Einzelprogramme der Stadtteilentwicklung und Stadterneuerung unter einem Dach als RISE zu bündeln. Ziel ist die Verbesserung der Lebensbedingungen durch eine soziale und materielle Stabilisierung in den aktuell mehr als 40 Fördergebieten, in denen rund 400.000 Hamburger leben. Zu den möglichen Maßnahmen gehören die Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfeldes, die Förderung der Bildungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern und Jugendlichen, bessere Beschäftigungschancen und Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie der Ausbau der Mitwirkungsmöglichkeiten und der Eigenaktivität der Bürgerinnen und Bürger. Für die integrierte Stadtteilentwicklung stehen im Haushalt im laufenden Jahr rund 26 Mio. Euro und im kommenden Jahr knapp 29 Mio. Euro zur Verfügung.

DAS SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE ENGAGEMENT VON SAGA GWG

Preisgekrönte ProQuartier – der Name ist Programm

Die ProQuartier Hamburg – Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte wurde vor mehr als zehn Jahren gegründet. Ziele des SAGA GWG Tochterunternehmens sind die Steigerung der Attraktivität und der Wohnqualität in den Quartieren, unter anderem durch die Förderung der sozialen Infrastruktur, eines aktiven Stadtteillebens, der Kultur und der Kommunikation. Ausgangspunkt der Arbeit von ProQuartier in den mittlerweile mehr als 30 ehemaligen oder noch aktuellen Projektgebieten ist stets die spezielle Situation vor Ort: Unter der gezielten Einbeziehung von Bewohnern und lokalen Akteuren werden soziale Angebote und Netzwerke initiiert und gestärkt.

Darüber hinaus entwickelt ProQuartier Konzepte für Stadtteilmarketing, die sie in der Regel im Auftrag von Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren und weiteren Kooperationspartnern umsetzt. In Mümmelmannsberg zum Beispiel fördert ProQuartier ein aktives Leben im Stadtteil, betont dessen Stärken und sorgt für Identifikationsmöglichkeiten der Bewohner mit ihrem Lebensumfeld. Dort werden dafür die vielfältigen künstlerischen Aktivitäten der Bewohner genutzt und gefördert. Ein weiterer wichtiger Baustein ist das Eventmanagement, zu dem die Organisation von Mieterfesten, Jubiläen, Einweihungen oder Kultur- und Sportveranstaltungen gehören. Die von ProQuartier gestalteten Events leisten gezielte Beiträge zur Aktivierung von Nachbarschaften und zur kulturellen Belebung von Wohngebieten. Den Erfolg bezeugen viele Auszeichnungen. Mit Preisen wie „Soziale Stadt 2012“ oder dem „SchulOscar“ der Handelskammer Hamburg für Wirtschaftsprjekte von Schulen wurde beispielsweise die von ProQuartier unterstützte



Die Schülerfirma VeddelERleben betreibt und vermietet die ehemalige Polizeisport-halle auf der Veddel

Schülerfirma „VeddelERleben“ der Stadtteilschule Wilhelmsburg ausgezeichnet. SAGA GWG selbst hat einen „SchulMerkur“ für vorbildliche Schulkooperationen von Unternehmen erhalten. Im Rahmen von „VeddelERleben“ vermittelt die Schule Wirtschaftswissen und ermöglicht den Schülern berufliche Praxiserfahrungen.

Die Förderung von Kunst, Kultur und Sport durch SAGA GWG

In unserer dynamischen Gesellschaft ist die Integration von Menschen mit unterschiedlichen sozialen und kulturellen Hintergründen zunehmend eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Dieser verpflichtenden Aufgabe und Verantwortung dient bei SAGA GWG auch die Förderung von Kunst, Kultur und Sport als Mittel der sozialen Quartiersentwicklung. Auf unterschiedlichste Weise werden so das nachbarschaftliche Miteinander, die Identifikation mit dem Quartier sowie die gesellschaftliche Integration insgesamt gestärkt.

Die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Ein bedeutender Baustein des gesellschaftlichen, nachbarschaftlichen wie auch sozialen Engagements unseres Unternehmens in den Stadtteilen ist die im Herbst 2007 gegründete SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft. Die Stiftung ist mit einem Vermögen von 1,5 Mio. Euro als Grundstock ausgestattet. Durch jährliches Zuspenden von SAGA GWG in Höhe von 300.000 Euro werden umfangreich Projekte und Initiativen gefördert – mittlerweile sind es 245 Projekte bei einem Gesamtvolumen von mehr als 1,8 Mio. Euro.

Die Stiftung Nachbarschaft ist als gemeinnützig anerkannt, arbeitet unabhängig sowie weltanschaulich und politisch neutral. Ausschließlicher und unmittelbarer Zweck ist die Unterstützung von Projekten und Initiativen mit den thematischen Schwerpunkten Kultur, Völkerverständigung und Toleranz, Sport, Bildung, Erziehung, Jugend- und Altenhilfe sowie Wohlfahrtspflege. Ziel der Stiftungsarbeit ist die Bereitstellung einer Grund- bzw. Erstausrüstung von Projekten mit mittel- bis langfristigem Nutzen für die jeweiligen Nachbarschaften. Zur Förderung gehören die Ausstattung und Ausrüstung von Räumen, die Finanzierung von technischen Geräten, Büchern oder auch die Übernahme von Produktionskosten. Die Stiftung Nachbarschaft lobt zum Beispiel alle zwei Jahre ein Stipendium für einen Quartierskünstler auf der Veddel aus, der sich mit dem Quartier und den Bewohnern verschiedenster Herkunft künstlerisch auseinandersetzt und dafür von einer Jury ausgewählt wird. Das Stipendium trägt die Stiftung, SAGA GWG überlässt dem Künstler zusätzlich kostenlos ein Wohnatelier und einen Projektraum auf der Veddel. Anfang 2014 hat der aktuelle Stipendiat Adnan Softic mit den Arbeiten für sein Filmprojekt begonnen, bei dem es um Kinder und ihr Hofleben geht. Gefördert wurden beispielsweise auch das KL!CK Kindermuseum



Die Klangstrolche sind ein seit Jahren erfolgreiches Projekt zur frühkindlichen Musikerziehung und -förderung, das von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft gefördert wurde

SAGA GWG
Stiftung Nachbarschaft

Ziele des SAGA GWG Tochterunternehmens ProQuartier sind die Steigerung der Attraktivität und der Wohnqualität in den Quartieren der Stadt, unter anderem durch die Förderung der sozialen Infrastruktur, eines aktiven Stadtteillebens, der Kultur und der Kommunikation.

Zwischen Anfang 2004 und Ende 2013 wurden über 250 Sponsoringvereinbarungen mit einem Gesamtvolumen von mehr als zwei Mio. Euro geschlossen.



Chris Tall gewann den Comedy Pokal 2014 – SAGA GWG sponsert Deutschlands größten Kleinkunst-Wettbewerb seit mehr als zehn Jahren



In den Quartieren von SAGA GWG ist „move!“ während der Sommermonate eine feste Größe für Kinder und Jugendliche

Osdorfer Born, die Organisation Mentor – die Leselernhelfer Hamburg e.V., das Schülernachhilfeprojekt „Avanti“ der Hauptkirche St. Michaelis und der Verein Veddel aktiv e.V.

Vielfältiges Sponsoring von Stadtteilaktivitäten

Für Sponsoring gilt bei SAGA GWG seit mehr als fünf Jahren ein eigener Standard. Es kommt Personen, Gruppen oder Organisationen mit Projekten zugute, die in sportlichen, kulturellen, gesellschaftlichen, sozialen, ökologischen oder ähnlichen Bereichen tätig oder verantwortlich sind. Im Mittelpunkt steht die Förderung von Aktivitäten in SAGA GWG Quartieren. Jeweils zum Jahresende werden sämtliche Aktivitäten inhaltlich bewertet und die Planung für das neue Jahr abgestimmt. Allein im vergangenen Jahr waren es 35 Projekte und Veranstaltungen, für die 330.000 Euro aufgewendet wurden. Seit zwölf Jahren sponsert SAGA GWG zum Beispiel den Hamburger Comedy Pokal, Deutschlands größten Kleinkunst-Wettbewerb in diesem Genre. Auch 2013 traten Comedians in zehn Stadtteilkulturzentren gegeneinander an, kämpften mit Witz und Charme um die Gunst von Publikum und Jury. Die unterhaltsamen Comedy-Abende bieten Anlässe zur Kommunikation im Stadtteil und stärken die regelmäßige Kulturarbeit.

„move!“ – das kostenlose Sportprogramm für stabile Nachbarschaften

Für Sport in den Quartieren engagiert sich SAGA GWG über das Programm „move!“ seit mittlerweile fast 20 Jahren. Sport bringt Menschen zusammen, belebt Stadtteile, fördert den Zusammenhalt und natürlich die Gesundheit. ProQuartier veranstaltet und organisiert „move!“ in sozial und städtebaulich benachteiligten Wohnquartieren. „move!“ versteht sich als offenes, kostenfreies und professionell angeleitetes pädagogisches und soziales Angebot. Es wendet sich hauptsächlich an Kinder und Jugendliche, die über Sport zu einem sinnvollen Freizeitverhalten in ihren Quartieren und insbesondere auf SAGA GWG Anlagen angeregt werden sollen. Die „move!“-Angebote werden soweit möglich in Zusammenarbeit mit lokalen Sportvereinen oder Einrichtungen entwickelt und durchgeführt. In der Saison 2013 zählten die Veranstalter rund 6.000 Teilnehmer. Angeboten wurden mehr als 300 kostenlose Treffs an 22 verschiedenen Standorten inmitten der SAGA GWG Quartiere. In Absprache mit unseren Geschäftsstellen wurden zehn verschiedene Sportarten angeboten. Die Angebote variierten zwischen stark nachgefragten wie Fußball bis hin zu individuelleren Sportarten wie Selbstverteidigung. Als neue Kooperation kamen im vergangenen Jahr sechs Sportvereine und einige ehrenamtliche Trainer hinzu.

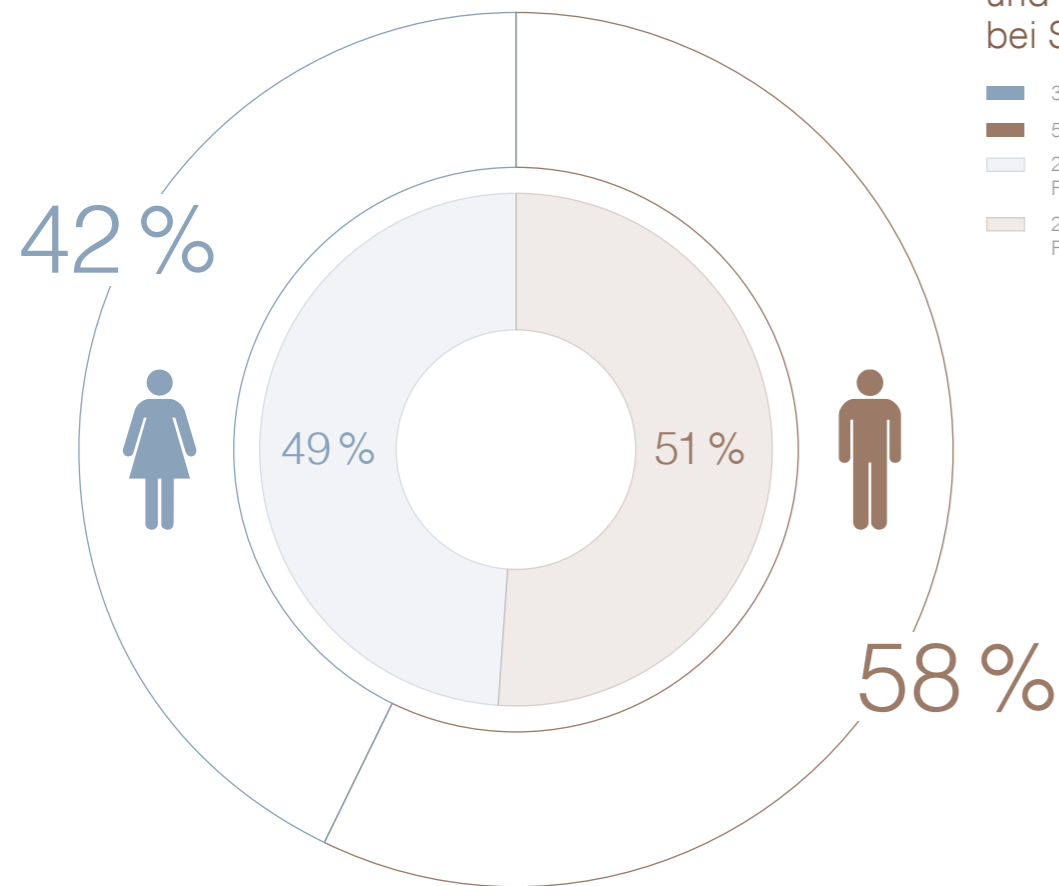


05

Mitarbeiter

Anzahl der Frauen und Männer bei SAGA GWG

- 371 weibliche Mitarbeiter
- 522 männliche Mitarbeiter
- 24 Frauen in Führungspositionen
- 25 Männer in Führungspositionen



Nachhaltiges Personalmanagement steht bei SAGA GWG an erster Stelle

Unser Unternehmen fördert ein wertschätzendes Betriebsklima und würdigt das tägliche Engagement und die hohe Motivation der rund 900 Mitarbeiter, denn sie sind die Stütze des Erfolgs. Für uns gehört es zur Selbstverständlichkeit, die Initiative „Charta der Vielfalt“ zu unterstützen, nach der SAGA GWG sich verpflichtet, ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld sicherzustellen. Frauen und Männer werden bei uns bezogen auf Gehalt und Karrierechancen gleichberechtigt behandelt. Mit der Charta – der bundesweit rund 1.700 Unternehmen und Institutionen beigetreten sind – soll die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur in Deutschland vorangebracht werden. Für die Mitarbeiter von SAGA GWG bedeutet das, dass sie sich mit ihrer individuellen Persönlichkeit in den Berufsalltag einbringen können, ohne Diskriminierung zu fürchten.

Frauen und Männer werden im Unternehmen bezogen auf Gehalt und Karrierechancen gleichberechtigt behandelt.

Dass der Anteil der Frauen in der Führungsebene bei aktuell fast 50 Prozent liegt, ist ein Beleg für die hohe Qualifikation und das starke Engagement unserer weiblichen Führungskräfte. Eine Frauenquote ist für uns daher entbehrlich. Der Frauenanteil im Konzern liegt bezogen auf das Gesamtpersonal unter Einbeziehung der gewerblichen Mitarbeiter bei 42 Prozent.

Bei SAGA GWG werden gute Leistungen auf vielfältige Weise anerkannt. Engagierte Geschäftsstellenteams und verdiente Hauswarte werden auf den jährlichen Tagungen in besonderer Weise gewürdigt.

Engagierten Mitarbeitern, die das eigene Aufgabenfeld erweitern möchten, bietet unser Unternehmen viele Möglichkeiten etwa über die aktive Mitarbeit bei internen Projekten, das sogenannte „Jobenrichment“ und „Jobenlargement“ oder auch über individuelle Weiter- und Fortbildungsmöglichkeiten. Persönliche Zielvereinbarungen werden dabei durch das Verfahren der Balanced Scorecard optimal überprüfbar gemacht und schaffen weitere Anreize insbesondere für „Mannschaftserfolge“.

SAGA GWG ist ein angesehener, verlässlicher und finanzstarker Arbeitgeber. Darüber hinaus bietet unser Unternehmen seinen Mitarbeitern auch die Möglichkeit, ein nachhaltiges Produkt mit sozialem Auftrag weiterzuentwickeln und schafft so einen hohen Identifikations- und damit Motivationsgrad mit dem Unternehmen selbst.

80 PROZENT DER FÜHRUNGSKRÄFTE STAMMEN AUS DEM UNTERNEHMEN

SAGA GWG fördert ihre Mitarbeiter durch eine vorausschauende und individuelle Personalplanung. Regelmäßig werden die Potenziale zur Weiterentwicklung eines jeden einzelnen Mitarbeiters ermittelt. **Talente haben so die Chance, frühzeitig identifiziert und gefördert zu werden.** Ihnen stehen unternehmensweite Qualifizierungsprogramme zur Verfügung, die sie systematisch auf künftige Herausforderungen vorbereiten. Mit Erfolg: 80 Prozent der bei SAGA GWG tätigen Führungskräfte entwickelten sich innerhalb des Hauses. Individuelle Entwicklungspläne unterstützen neben fachlichen und persönlichen Qualifikationen auch Führungskompetenzen.

Allen Beschäftigten stehen zudem umfassende Weiter- und Fortbildungsmaßnahmen mit internen und externen Trainern zur Verfügung. Das Angebot des Weiterbildungsprogramms ist vielseitig und umfangreich. Von den Mitarbeitern wird das Angebot intensiv genutzt: Zwei Tage wendeten sie 2013 durchschnittlich für Schulungen auf. Pro Kopf gab das Unternehmen dafür an externen Schulungskosten im Durchschnitt 515 Euro aus.



charta der vielfalt



Vanessa Ploog schloss ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau 2013 mit der bundesweit besten Note ab

HOHE AUSBILDUNGSQUOTE

Als Hamburgs größter Ausbilder für Immobilienkaufleute beschäftigte SAGA GWG Ende 2013 47 Auszubildende. Jahr für Jahr starten 18 junge Menschen im Unternehmen ins Berufsleben. Damit trägt unser Unternehmen nicht nur dem durch den demografischen Wandel perspektivisch steigenden Bedarf an Fachkräften Rechnung, sondern kommt mit einer Ausbildungsquote von fünf Prozent auch der eigenen sozialen Verpflichtung nach, so vielen Schulabsolventen wie möglich den qualifizierten Berufseinstieg zu ermöglichen.

Angehende Immobilienkaufleute lernen neben der Mitarbeit in den Geschäftsstellen als zentraler Station verschiedene Fachabteilungen kennen und erwerben so praktische Kenntnisse in allen Themenfeldern der Immobilienwirtschaft. Vertieft wird das Gelernte in Projektarbeiten, die die Nachwuchskräfte selbstständig erarbeiten und präsentieren. Die Auszubildenden erhalten zudem die Gelegenheit zu einem Austausch mit Auszubildenden anderer deutscher Immobilienunternehmen.

Umfassend ausgebildet, erhielten viele SAGA GWG Auszubildende in der Vergangenheit externe Auszeichnungen und Stipendien, im vergangenen Jahr gelang es Vanessa Ploog, ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau als bundeweit Beste abzuschließen. **Unser Unternehmen wurde 2013 für seine Ausbildungsleistungen von der Handelskammer Hamburg als „Ausgezeichneter Ausbildungsbetrieb“ geehrt.** Nach erfolgreichem Ausbildungsabschluss bietet das Unternehmen in der Regel allen Auszubildenden eine erste Anschlussstätigkeit an. Viele ehemalige Auszubildende sind geblieben – und übernehmen heute Führungsverantwortung.

ARBEITEN UND MEHR

Die Mitarbeiter von SAGA GWG sollen in jeder Lebensphase gerne im Unternehmen arbeiten. Deshalb werden betriebliche Anforderungen und die sich je nach Lebensabschnitt wandelnden individuellen Wünsche aufeinander abgestimmt. Die flexiblen Arbeitszeitregelungen mit Jahresarbeitszeitkonten unterstützen zum Beispiel einen Einklang zwischen Arbeitszeit und Privatleben. 7,75 Prozent der Mitarbeiter nutzen darüber hinaus die Möglichkeit, zeitreduziert zu arbeiten. Teilzeitmodelle haben sich auch bei SAGA GWG bewährt.

Den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter versucht unser Unternehmen mit Blick auf deren Berufstätigkeit nach Möglichkeit positiv zu begegnen. Um Tätigkeiten und Rahmenbedingungen beispielsweise für ältere Mitarbeiter zu optimieren, setzen wir 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



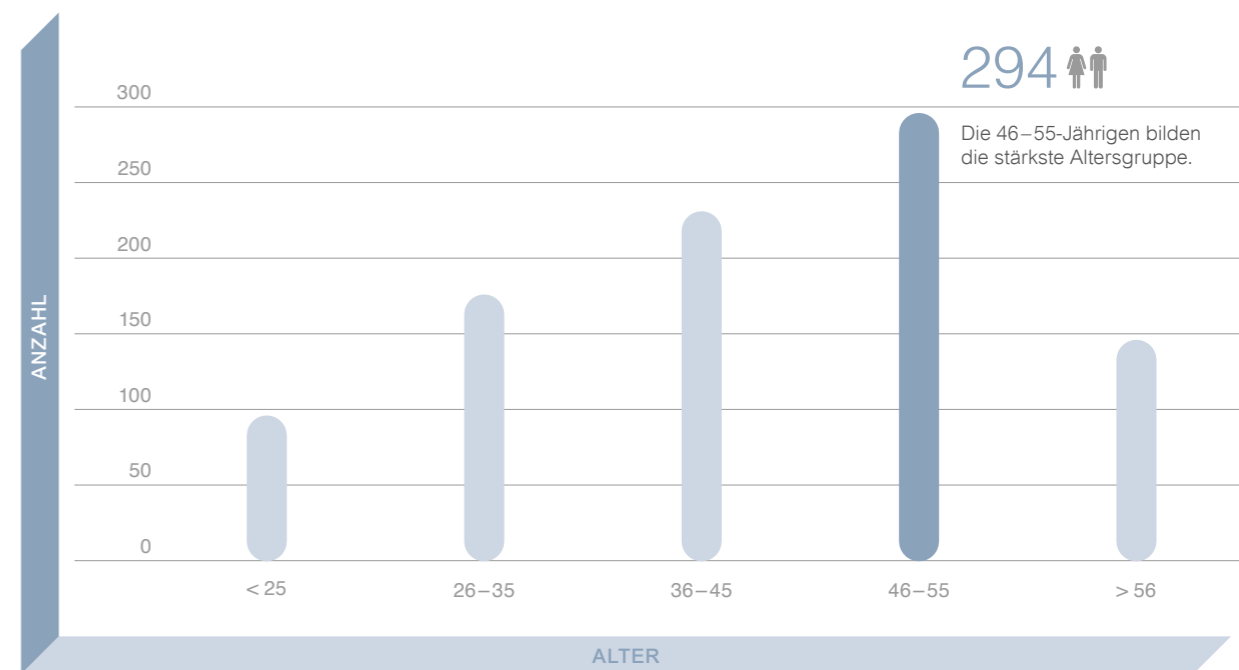
Ausgeglichen gelingen gute Leistungen noch besser

den Kenntnissen ihrer Team-Partner. Darüber hinaus beteiligt sich das Unternehmen bei der betrieblichen Altersversorgung.

Befindet sich ein Mitarbeiter in einer besonderen Lebenssituation, kann die Arbeitszeit in Absprache individuell geregelt werden. Zum Beispiel, wenn Angehörige erkrankt sind oder gepflegt werden müssen. Interessierte Mitarbeiter und die, die es betrifft, können darüber hinaus Workshops zum Thema Eldercare besuchen, um sich gezielt zur Pflege der Eltern zu informieren.

SAGA GWG unterstützt diese Mitarbeiter auch mit umfangreichen Schulungen im Weiterbildungsprogramm, das Kurse von Resilienztraining bis hin zum Umgang mit Stress bietet. Und auch auf die Ernährung wird geachtet: Das Unternehmen hat jede Abteilung mit Budgets ausgestattet, von denen frisches Obst für die Mitarbeiter gekauft wird.

Altersverteilung der SAGA GWG Mitarbeiter



Als Hamburgs größter Ausbilder für Immobilienkaufleute beschäftigte SAGA GWG Ende 2013 47 Auszubildende. Jahr für Jahr starten 18 junge Menschen im Unternehmen ins Berufsleben.



Gemeinsam stark – Mitarbeiter von SAGA GWG in der Barmbecker Zentrale



SAGA GWG ist Teil des Netzwerks für familienbewusste Personalpolitik

FAMILIE UND BERUF ERFOLGREICH VEREINBAREN

2012 nahm SAGA GWG am Wettbewerb des Unternehmensprogramms „Erfolgsfaktor Familie“ teil und erhielt damit vom Bundesfamilienministerium sein großes Engagement für eine familienbewusste Personalpolitik bestätigt. Impulse dafür erhält unser Konzern sowohl aus dem Netzwerk des Unternehmensprogramms als auch aus den Arbeitsgruppen innerhalb des Arbeitgeberverbandes der Wohnungswirtschaft e. V.

Besonders die flexiblen Arbeitszeiten und die Teilzeitbeschäftigungsmöglichkeiten helfen den Mitarbeitern, Familie und Beruf erfolgreich zu vereinbaren. Allen Mitarbeitern stehen darüber hinaus in der Elternzeit vielfältige Qualifizierungsangebote offen. Auch ein temporärer Arbeitseinsatz kann ermöglicht werden. Nach einem Wiedereinstieg werden Arbeitszeitwünsche individuell besprochen – auch bei Führungspositionen. Zudem gibt es in der Barmbecker Zentrale ein kindgerechtes Eltern-Kind-Büro, das Mitarbeiter bei nicht geklärter Betreuungssituation kurzfristig nutzen können. Eltern unterstützt SAGA GWG darüber hinaus mit Workshops zum Thema Elternzeit, Ferienangeboten für Kinder oder der Teilnahme am Girls'- und Boys' Day.



Arbeiten im Eltern-Kind-Büro: Familienfreundlichkeit ist in unserem Unternehmen selbstverständlich



Grundwerte, die Vertrauen schaffen

Unter Compliance verstehen wir die Gesamtheit aller Maßnahmen, die das rechts- und regelkonforme Verhalten von SAGA GWG, ihrer Organe und Mitarbeiter dauerhaft sicherstellen. Compliance bezieht sich dabei auf allgemeine rechtliche Vorgaben wie auch auf das interne Regelwerk. Als ein in die Geschäftsprozesse implementiertes Management-System soll Compliance der Organisation und der Führungsebene eine präventive Strategie gegen gravierende Reputations- und Vermögensschäden an die Hand geben.

Alle für SAGA GWG Handelnden müssen die Grenzen zwischen rechtskonformem und unrechtmäßigem Verhalten in den für ihre Tätigkeit relevanten Bereichen kennen. Compliance soll vorsätzliches kriminelles Handeln verhindern oder zumindest erschweren, die Aufdeckung erleichtern und abschreckend wirken. Compliance soll Probleme im Vorfeld erkennen, bevor sich Verstöße ergeben. Dies betrifft insbesondere die Feststellung kritischer Organisationsstrukturen mit erhöhtem Abweichungsrisiko. Compliance ist ein Baustein zur Steuerung von Unternehmensrisiken, ist Bestandteil des allgemeinen Risikomanagements und steht in engen wechselseitigen Beziehungen zu den anderen Instrumenten des internen Kontrollsystems von SAGA GWG.

Compliance ist ein Baustein zur Steuerung von Unternehmensrisiken und Bestandteil des allgemeinen Risikomanagements von SAGA GWG

Die Grundlagen für Compliance bei SAGA GWG bilden:

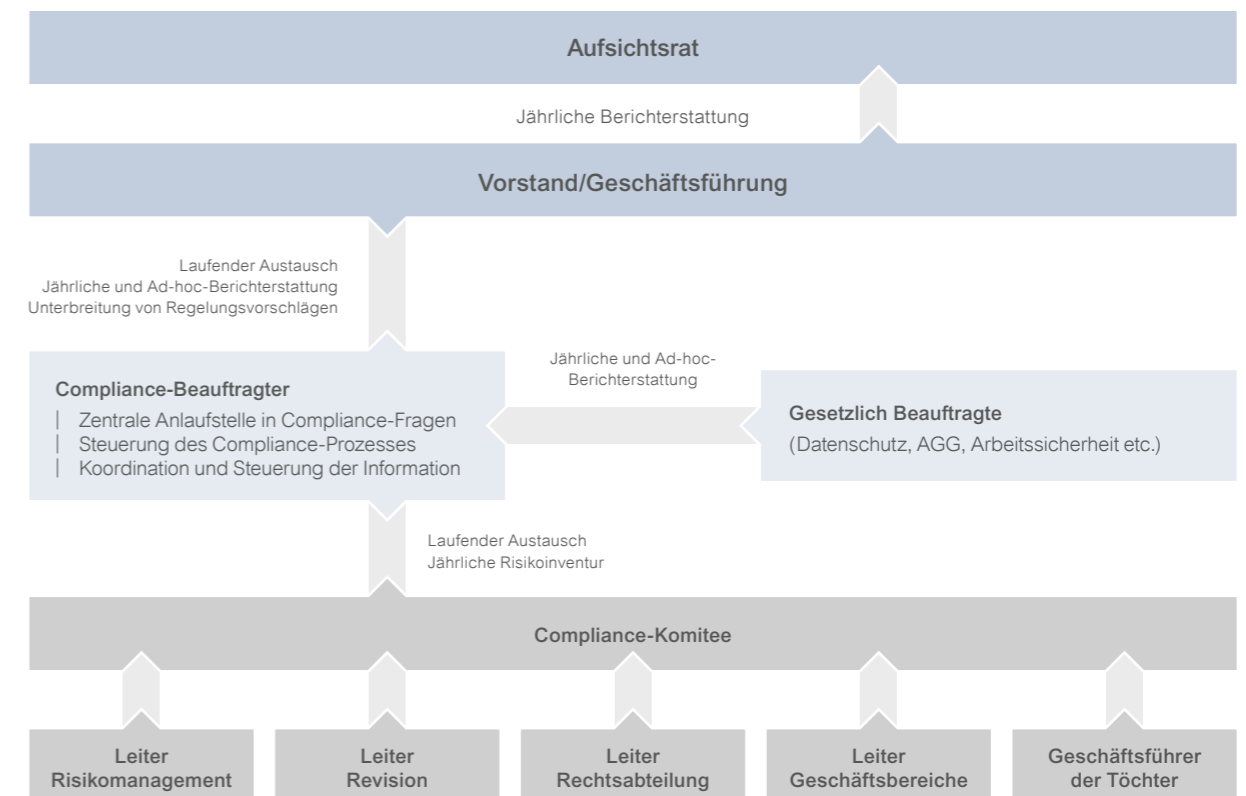
- | der für unser Unternehmen und unsere Tochterunternehmen verbindliche **Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK)**, der sich am Deutschen Corporate Governance Kodex für Kapitalgesellschaften orientiert,
- | ein verbindlicher **Compliance-Standard** für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
- | die **Grundwerteerklärung – Richtschnur für integrires Verhalten („Code of Conduct“)**, auf die sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtet haben,
- | die **Datenschutzrichtlinie**, die als Standard die datenschutzkonforme Informationsverarbeitung und die insoweit im Konzern SAGA GWG bestehenden Verantwortlichkeiten für alle Mitarbeiter verpflichtend regelt.

Die Bausteine der SAGA GWG Compliance-Organisation sind:

- | die **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 der Konzernführung und dem Aufsichtsrat Änderungen und Ereignisse im Bereich Compliance zu melden. Über die Ergebnisse der Compliance-Inventur, die Ergebnisse der Sitzungen des Compliance-Komitees sowie die unterjährigen Ereignisse zum Thema Compliance und die verabschiedeten Maßnahmen erfolgt der Jahresbericht des Compliance-Beauftragten an Vorstand, Geschäftsführung und Aufsichtsrat,
- | die **Ad-hoc-Berichterstattung**. Über wichtige unterjährige Änderungen oder wesentliche Compliance-Ereignisse wird der Vorstand unverzüglich unterrichtet.

Die SAGA GWG Compliance-Organisation



UNSERE GRUNDWERTEERKLÄRUNG – RICHTSCHRUR FÜR INTEGRES VERHALTEN

Die **Beachtung von Gesetz und Recht** ist für uns oberstes Gebot. Das Ansehen von SAGA GWG wird maßgeblich geprägt durch das Auftreten, Handeln und Verhalten jedes Einzelnen.

Wir achten auf das **Ansehen unseres Unternehmens gegenüber Kunden, Geschäftspartnern, Verbänden, Presse etc.** Wir respektieren die persönliche Würde, die Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen.



Die SAGA GWG Unternehmenszentrale in Barmbek. Die Beziehungen der Mitarbeiter hier wie in den Geschäftsstellen beruhen auf Vertrauen, Höflichkeit und gegenseitiger Achtung

Wir tolerieren keinerlei Diskriminierung, Belästigung oder Beleidigung im Arbeitsumfeld, sei es aufgrund der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Diese Grundsätze gelten für die interne Zusammenarbeit, für das Verhalten gegenüber Kunden und externen Partnern.

Die Beziehungen der Mitarbeiter zueinander beruhen auf Vertrauen, Höflichkeit und gegenseitiger Achtung. Sich verändernde Anforderungen erfordern neue Qualifikationen, denen die Mitarbeiter durch regelmäßige Fortbildung Rechnung tragen. SAGA GWG stellt zur Förderung der Mitarbeiterkompetenz geeignete Instrumente für Qualifizierung, berufliche Weiterbildung und Entwicklung zur Verfügung. Jeder muss seine Arbeitszeit für die Erfüllung der Unternehmensinteressen einsetzen, dabei das Vermögen des Unternehmens schützen und dessen Ressourcen vernünftig und verantwortungsvoll nutzen. SAGA GWG fördert eine Lernkultur, die die offene Rückäußerung aller Beteiligten schätzt und hierzu ermutigt. Maßgebliche Kriterien für die Ausübung von Führungsverantwortung sind vorbildliches persönliches Verhalten, Leistung, Offenheit und soziale Kompetenz.

Alle Mitarbeiter sind gehalten, jeden Konflikt zwischen privaten und geschäftlichen Interessen zu vermeiden. Kein Mitarbeiter darf seine dienstliche Stellung dazu nutzen, Vorteile zu fordern, anzunehmen, sich zu verschaffen oder zusagen zu lassen. Geschenke von Geschäftspartnern sind abzulehnen und zurückzugeben, es sei denn, es handelt sich um Gelegenheitsgeschenke von geringem Wert. Anbieter und Lieferanten dürfen beim Wettbewerb um Aufträge nicht unfair bevorzugt oder behindert werden. Jedes Angebot ist unvoreingenommen zu prüfen. Maßgeblich sind nur solche Kriterien, die an die objektive Wettbewerbsfähigkeit und die Qualität der Leistungen und Produkte anknüpfen.

Im Mittelpunkt der vertraglichen Beziehungen und jeder Kommunikation mit unseren Kunden stehen die Grundsätze von Korrektheit, Ehrlichkeit, Professionalität, Transparenz und größtmöglicher Kooperation. Wir halten als verlässliche Partner alle gegenüber dem Kunden eingegangenen bindenden Zusagen ein. Wir sehen es als oberstes Ziel an, die hohen Qualitätsstandards für unsere Dienstleistungen zu wahren und die Zufriedenheit der Kunden weiter zu verbessern. Jede Beschwerde wird mit der gebotenen Sorgfalt behandelt. Wir gehen verantwortungsvoll mit den Daten unserer Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter um und wahren Verschwiegenheit über die internen Angelegenheiten des Unternehmens.

Der Schutz der Umwelt und die Schonung ihrer Ressourcen sind Unternehmensziele von hoher Priorität. Wir sorgen für Arbeitsbedingungen, die die Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter schützen.

Aus unserer Grundwerteerklärung: „Wir sind verlässliche Partner, stehen zu unserer Verantwortung und machen nur Zusagen, die wir einhalten können.“

Anhang

Über diesen Bericht

Mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht legt SAGA GWG erstmals ausführlich und systematisch ihre wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen dar. Dieser Bericht orientiert sich im Kern an der GdW Arbeitshilfe 73 „Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft“ vom November 2013 sowie an den dafür vom GdW empfohlenen Kennzahlen. Die in diesem Bericht dargestellten Kennzahlen beziehen sich zentral auf das Geschäftsjahr 2013. Weiter zurückliegende Geschäftsjahre wurden genutzt, um eine Vergleichbarkeit herzustellen. SAGA GWG wendet darüber hinaus den Deutschen Nachhaltigkeitskodex an und hat dafür 2014 die Entsprechenserklärung unterzeichnet. Die vollständige Entsprechenserklärung finden Sie im Internet unter: www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de/anwendung/dnk-datenbank.html



Herausgeber

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
www.saga-gwg.de

Ansprechpartner

Dr. Michael Ahrens
Leiter Unternehmenskommunikation
Telefon: (0 40) 4 26 66-91 11
E-Mail: MAhrens@saga-gwg.de

Redaktionelle Hinweise

Redaktionsschluss für den vorliegenden Bericht war der 5. Mai 2014. Aus Gründen der Lesbarkeit wurde bei geschlechtsspezifischen Bezeichnungen überwiegend die männliche Form gewählt. Alle in diesem Bericht enthaltenen Daten und Kennzahlen sind nach unserer Kenntnis korrekt.

Konzeption, Inhalte und Texte

SAGA GWG Unternehmenskommunikation in Zusammenarbeit mit den relevanten Abteilungen des Konzerns

Gestaltung

coast communication, Hamburg

Fotos

Blauraum-Architekten Hamburg, Andreas Bock, Design Concept, Thomas Duffé, Hauke Hass, KBNK Architekten, LichtBlick/Manfred Witt, U. Lindethal/Klangstrolche, nps tchoban voss, Angela Pfeiffer, SAGA GWG, Tobias Stähler, Topotek 1 und Carlo Zamboni

Druck

Langebartels&Jürgens, Hamburg

ClimatePartner^o
klimateutral



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1406-1001, www.climatepartner.com

Dieser Konzern-Nachhaltigkeitsbericht steht auch unter www.saga-gwg.de zur Verfügung.

SAGA  **GWG**

Mehr Hamburg