

Nachhaltigkeitsbericht
2022

WIRTSCHAFTLICH
ERFOLGREICH, **SOZIAL**
VERANTWORTLICH
UND **KLIMAGERECHT**

GESCHÄFTSJAHR 2022

AUSGEWÄHLTE CSR-KENNZAHLEN

ÖKONOMIE



467

Mio. €

Gesamtbauinvestitionen 2022

SOZIALES



7,07

€

Nettokaltmiete für alle
SAGA-Wohnungen

ÖKOLOGIE



52%

klimagereinigter Rückgang
der CO₂-Emissionen 1990 bis 2022
(Heizung und Trinkwarmwasser)

GOVERNANCE



62%

weibliche Führungskräfte
auf der dritten Führungsebene

AUF EINEN BLICK

DIE SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Die SAGA wurde vor 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 sie einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden im Rahmen des sogenannten Kooperationsvertrages sowie über ihre Neubau-Anstrengungen im Zuge des „Bündnisses für das Wohnen“. Die SAGA handelt aus Überzeugung nachhaltig und steht zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats.

Mit mehr als 138.000 Wohnungen und rund 1.400 Gewerbeeinheiten ist die SAGA Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen. Herzstück sind die dezentral organisierten Geschäftsstellen im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Unmittelbare Unterstützung kommt von den 230 residenten Hauswarten als direkte Ansprechpartner vor Ort. Zum SAGA-Konzern gehört darüber hinaus eine Reihe von Tochterunternehmen wie zum Beispiel die 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 einer der bundesweit größten Ausbildungsbetriebe für Immobilienkaufleute. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte das Unternehmen 916 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die SAGA Unternehmensgruppe gehört zu 100 Prozent der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Bilanzsumme des Konzerns lag zum Stichtag 31. Dezember 2022 bei rund 5,5 Mrd. Euro bei einem Cashflow von rund 351 Mio. Euro. Der Jahresüberschuss betrug 218,0 Mio. Euro nach Steuern, die Höhe der Bauinvestitionen rund 467 Mio. Euro. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 955 Baubeginne realisiert und 1.014 Wohnungen fertiggestellt. Die Durchschnittsmiete des Konzerns lag bei 7,07 Euro netto kalt je m² und damit mehr als 25 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Der vermietungsbedingte Leerstand betrug im Jahresmittel 2022 0,3 Prozent, was faktisch Vollvermietung entspricht.

Unser Geschäftsbericht 2022



JETZT HERUNTERLADEN (7,5 MB)

SAGA-Nachhaltigkeits- informationen online



SAGA.HAMBURG/NACHHALTIGKEIT

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, Stand Juli 2022. 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, 2019 und 2021 insgesamt vierten SAGA-Nachhaltigkeitsbericht dargestellten Kennzahlen beziehen sich zentral auf das Geschäftsjahr 2022. Wo geboten, wurden darüber hinaus auch aktuellere korrespondierende Zahlen aus dem laufenden Geschäftsjahr hinzugezogen.

WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICH, SOZIAL VERANTWORTLICH UND KLIMAGERECHT

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre neue Nachhaltigkeitsstrategie im Geschäftsjahr 2022 konsequent ausgerollt. Aus den Kennzahlen der vier Dimensionen ist erstmals der zentrale SAGA-Nachhaltigkeitsindex ermittelt worden.



- 02 **AUF EINEN BLICK**
- 04 **GRUSSWORT DER SENATORIN**
- 05 **VORWORT DES VORSTANDSSPRECHERS**
- 06 **DAS SAGA-MOBILITÄTSKONZEPT**
- 09 **NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE**

- 15 **DIMENSION ÖKONOMIE**
- 25 **DIMENSION ÖKOLOGIE**
- 34 **DIMENSION SOZIALES**
- 40 **DIMENSION GOVERNANCE**

- 49 **AUF KURS – DER SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX 2022**
- 50 **MONITORING DER CSR-MASSNAHMEN**
- 55 **GLOSSAR**
- 58 **INDEX DER GRI-ZAHLEN**
- 59 **IMPRESSUM**

 2022 auf einen Blick

 » **Grußwort der Senatorin**

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

» STABILITÄTSANKER AUF DEM HAMBURGER WOHNUNGSMARKT«

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

die SAGA als städtisches Wohnungsunternehmen ist seit jeher ein Stabilitätsanker auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Sie hält nicht nur ein Sechstel der hiesigen Mietwohnungen, sondern spielt auch im Neubau eine wichtige Rolle, insbesondere bei bezahlbarem, öffentlich gefördertem Wohnraum: Die SAGA-Mieten lagen 2022 bei 7,07 Euro je Quadratmeter und damit deutlich unter der Hamburger Durchschnittsmiete – all dies in guter Qualität und verantwortungsvoll begleitet durch ein bürgernahes Quartiersmanagement, Nachbarschafts- und Kulturinitiativen und vieles mehr.

Insbesondere die Vereinbarkeit sozialer Mieten mit den hohen Standards des Klimaschutzes bedeutet vor dem Hintergrund, den Gebäudebereich in Hamburg bis 2045 klimaneutral weiterzuentwickeln, eine immense Herausforderung, wobei die Energie- und Wärmewende den wichtigsten Bestandteil der Gesamtausrichtung darstellt. Doch der Anspruch der SAGA als zertifizierte und ausgezeichnete Unternehmensgruppe reicht weit darüber hinaus, wie dieser Nachhaltigkeitsbericht eindrucksvoll verdeutlicht. Seit 2021 gilt bei der SAGA eine überarbeitete „Corporate Social Responsibility“-Strategie, die mit Blick auf das Berichtsjahr 2022 mit Leben gefüllt wurde.

Neben der Bewahrung der ökonomischen Leistungsfähigkeit erweist sich zudem eine nachhaltige Unternehmensführung als bedeutsam für dauerhaften Erfolg auf dem Markt. Die SAGA-Governance-Strategie setzt auf eine produktive, fördernde Arbeitsumgebung sowie kontinuierliche Schulungen und Maßnahmen für Chancengerechtigkeit und gegen Korruption, Kartellbildung und Diskriminierung. Ebenso sind alle Dienstleister – die zudem bevorzugt regional beauftragt werden – zur Einhaltung entsprechender Compliance-Regelungen verpflichtet.



Auch im Hinblick auf das Ziel, ihre Nachhaltigkeit auf allen Gebieten stetig weiterzuentwickeln, können die Hamburgerinnen und Hamburger stolz sein auf ihre SAGA, jetzt und in Zukunft.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

KAREN PEIN
VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATS
SENATORIN FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin


**Vorwort des
Vorstandssprechers**

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum



»MIT UNSEREM
GESCHÄFTSMODELL
VERSÖHNEN WIR
SOZIALE UND KLIMA-
POLITISCHE VER-
ANTWORTUNG MIT
EINER HOHEN
WIRTSCHAFTLICHEN
LEISTUNGSFÄHIGKEIT.«

LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

die SAGA ist wirtschaftlich erfolgreich. Sie handelt sozial verantwortlich und sie hat den Anspruch, klimagerecht zu sein. Für jedes Handlungsfeld bestehen Herausforderungen, die Tag für Tag neu bewertet und möglichst in Einklang gebracht werden müssen. In Hamburg soll der CO₂-Ausstoß bis 2030 im Vergleich zu 1990 um 70 Prozent sinken. Bis 2045 soll unsere Stadt CO₂-neutral sein, die Europäische Union im Zuge des „Green Deal“ bis 2050. Wie kann ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die SAGA diese Klimaschutzziele erreichen und gleichermaßen sozial im Sinne seiner Mieterinnen und Mieter agieren? Wie kann dieser Zielkonflikt unter dem zusätzlichen Gebot der Wirtschaftlichkeit und der Einhaltung von Governance, verstanden als gute Unternehmensführung, in Einklang gebracht werden? Antworten auf diese Fragen gibt die SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie mit ihrem Zielbild, in dem die Dimensionen Ökonomie, Soziales, Ökologie und Governance gleichberechtigt nebeneinanderstehen. Grundlage ist unser Verständnis, dass Nachhaltigkeit als regulatorisches Prinzip im Sinne der Allokationseffizienz das Aussteuern der bestehenden Zielkonflikte zwischen sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Verantwortung im Sinne der Governance ermöglicht.

Zur Messbarkeit unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir vor zwei Jahren den SAGA-Nachhaltigkeitsindex entwickelt. Die Einzelergebnisse der vier Nachhaltigkeitsdimensionen zahlen auf diesen Index ein, der als Gradmesser der Zielerreichung auf dem Weg zum Jahr 2030 zugrunde liegt. Unterlegt ist die SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie im Einzelnen mit einer 72 Maßnahmen umfassenden Matrix, die den jeweiligen Härtegrad der Einzelmaßnahme abbildet und kontinuierlich fortschreibt. Für das Geschäftsjahr 2022 kann festgehalten werden, dass die SAGA im Sinne ihrer definierten Nachhaltigkeitsziele etwas besser abgeschnitten hat als geplant. Diesen Weg gilt es in den kommenden Jahren bei allen bestehenden Herausforderungen fortzusetzen und falls geboten zu adjustieren.

Der vorliegende Bericht orientiert sich eng an den Leitlinien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie der Global Reporting Initiative (GRI). Er entspricht zugleich den Anforderungen des Hamburger Corporate Governance Kodex. Der SAGA-CSR-Bericht 2022 ist ein Spiegelbild der Anstrengungen und Initiativen unseres Unternehmens und damit eindrucksvoller Beleg der positiven Entwicklung der zurückliegenden Jahre wie auch der Verpflichtung, nicht nachzulassen.

Ihnen wünsche ich viele neue Erkenntnisse beim Lesen,



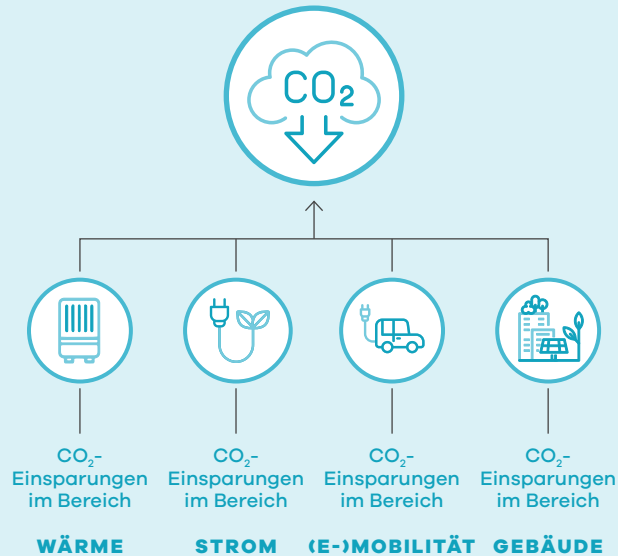
DR. THOMAS KREBS
SPRECHER DES VORSTANDS

DAS SAGA- MOBILITÄTSKONZEPT

Nachhaltigkeit ist bei der SAGA Unternehmensgruppe immer auch mit Innovation verbunden. Im Rahmen des Flotten- und Quartiersansatzes hat sie ein eigenes Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßstäbe für die notwendige Sektorenkoppelung setzt.



DAS VIER-SÄULEN-MODELL DES SAGA-FLOTTENANSATZES



Mobilität im Quartier neu denken

Die SAGA ist aus Überzeugung nachhaltige Quartiersentwicklerin. Sie steht hinter den Klimaschutzzielen 2030 und 2045 des Hamburger Senats und verpflichtet sich, diese zu erreichen.

Die konzeptionelle Basis bildet dabei der Quartiers- und Flottenansatz mit der Umsetzung des Vier-Säulen-Modells (siehe Grafik links). CO₂-Einsparungen lassen sich dabei auch im Bereich E-Mobilität erreichen.

Hier setzt die SAGA mit ihrem eigenen Konzept an und denkt dabei das Quartier ganzheitlich mit. Die Ansprüche an eine neue Mobilität sind hoch: Sie muss ökologisch und ökonomisch nachhaltig verfügbar und anwenderfreundlich sein. Und sie muss multimodal angeboten werden, um möglichst viele Nutzergruppen dauerhaft zu erreichen.

Herausforderung: Mobilität bedarfsgerecht planen

Vom urbanen Zentrum bis zum Stadtrand – die Quartiere der SAGA befinden sich im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Eine weitere Entfernung von der Innenstadt bedeutet häufig eine höhere Nutzung des eigenen Autos.

Quartiere unterscheiden sich in ihrer Anbindung an das Verkehrsnetz und damit auch in ihren Anforderungen an nachhaltige Mobilität.

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung bedeutet das, die individuellen Bedürfnisse genau zu kennen und die Mobilitätsangebote passgenau zu planen.

Lösung: Der SAGA-Mobilitäts- schlüssel

In Kooperation mit der Technischen Universität Hamburg hat die SAGA Unternehmensgruppe einen eigenen Mobilitätsschlüssel entwickelt. Dieser basiert auf Arbeiten der Technischen Universität Hamburg gemeinsam mit der Stiftung „Lebendige Stadt“. Mit diesem Tool werden zahlreiche Parameter für die Ermittlung der jeweiligen Mobilitätsbedürfnisse erfasst. Dazu zählen Faktoren wie Quartierstyp, die Anbindung an den ÖPNV und die Reisedauer ins Zentrum sowie die Sozialstruktur und das Nahversorgungsangebot von einzelnen Neubauprojekten oder ganzen Quartieren.



Die Mobilitätszahl als zentrale Kennzahl für die Quartiersplanung

Ergebnis dieser Evaluation ist die SAGA-Mobilitätszahl, die als Orientierungswert zur Entwicklung der einzelnen Mobilitätsbausteine dienen soll. Ganz praktisch kann das bedeuten: Wie viele Ladestationen oder Abstellplätze für Lastenräder werden im Quartier gebraucht, wie weit sind die Ein- und Umsteigepunkte des ÖPNV entfernt, wo können Fahrräder sicher untergestellt werden? Die Anzahl der Autostellplätze steht dabei nicht mehr wie bei früheren Planungen im Mittelpunkt, sondern ist nur noch ein Faktor unter vielen – ein wichtiger Schritt auf dem Weg zum autoreduzierten oder sogar autofreien Wohnen.

Mithilfe des Mobilitätsschlüssels kann die SAGA Unternehmensgruppe sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung bestehender Quartiere nachfragegerecht planen und so zum Erreichen der Mobilitätsziele beitragen.

E-Mobilität fördern, Ladeinfrastruktur schaffen

Die Zukunft der Auto- und Fahrradmobilität ist elektrisch. Die SAGA unterstützt ihre Mieterinnen und Mieter beim Wechsel durch das Bereitstellen der notwendigen Infrastruktur. Seit 2020 haben diese einen Anspruch auf die Gestattung des Einbaus einer Ladestation für alle Elektrofahrzeuge, egal ob Elektroroller, E-Bike oder E-Auto. Das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) regelt darüber hinaus seit 2021 die Ausrüstung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur bei Neubau- und größeren Modernisierungsvorhaben.

Blick in die Zukunft: Der SAGA-Mobility-Hub

Weniger Autos, mehr Mobilität: Künftig könnten in den Quartieren der SAGA Unternehmensgruppe sogenannte „Mobility Hubs“ entstehen, die Mobilitätsangebote bündeln und allen Bewohnerinnen und Bewohnern zugänglich machen.



„Die **MOBILITY HUBS** sollen die modernen Ansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner an **ZEITGEMÄSSE UND NACHHALTIGE MOBILITÄT** sowie die Bereitstellung von z. B. Last-Mile-Angeboten und Nahversorgungsangeboten erfüllen und so eine höhere Aufenthaltsqualität in den Quartieren schaffen. So tragen sie zum Ziel erfolgreicher nachhaltiger Quartiersentwicklung bei, für das die SAGA Unternehmensgruppe steht.“

STEFAN WIND
GESCHÄFTSBEREICHSLIETTER
NACHHALTIGKEIT/KLIMASCHUTZ/TGA

Mobilitätsstationen der Zukunft



Die Gestaltung der Mobilitätsstationen könnte flexibel auf die Bedürfnisse der einzelnen Quartiere angepasst und modular erweitert werden. Zu den denkbaren Bausteinen zählen Stelen als Informationspunkte, Car- und Bikesharingstationen, Fahrradbügel, Unterstände für Fahr- und Lastenräder, abschließbare Abstellstationen, Personenunterstände und Reparaturstationen.

Zur Mobilitätsplanung würde auch die Optimierung des Lieferverkehrs gehören. Abstellflächen für die Weiterverteilung im Quartier und Packstationen können Lieferfahrten verringern und so die Aufenthaltsqualität steigern.

Auch das eigene Auto ist im Konzept des Mobility Hubs mitberücksichtigt. An zentraler Stelle könnten z. B. Hochparkermodule errichtet werden, die flächen- und ressourcensparend Abstellflächen bieten.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept



Nachhaltigkeitsstrategie

Zielbild

 SAGA-Wesentlichkeits-
matrix

 Sustainable Development
Goals

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Unser Zielbild auf einen Blick: Die vier Dimensionen der SAGA-Nachhaltigkeit

Die SAGA Unternehmensgruppe handelt und wirtschaftet aus Überzeugung nachhaltig. Im Zentrum stehen vier Dimensionen und deren wesentlichen Handlungsfelder zu ökologischen, sozialen, gesellschaftlichen und ökonomischen Belangen.



ÖKONOMIE

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



SOZIALES

Die SAGA trägt Verantwortung für mehr als 138.000 Hamburger Haushalte und stellt für diese sozialverträgliche Mieten sowie über verschiedene Maßnahmen und Aktivitäten eine hohe Mieterzufriedenheit sicher.



ÖKOLOGIE

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



GOVERNANCE

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

DNK 1

Die Nachhaltigkeitsstrategie der SAGA ist ein zentrales Element der Unternehmensstrategie. Sie wird kontinuierlich weiterentwickelt, an neue Anforderungen und Herausforderungen angepasst und fokussiert auf die Dimensionen Ökonomie, Ökologie, Soziales und Governance, die mit den relevanten ESG-Kriterien korrespondieren. Nachhaltiges Handeln im Sinne eines intelligenten und weit-sichtigen Zusammenspiels dieser Dimensionen bestimmt die unternehmerischen Entscheidungen der SAGA. Zielkonflikte in der Entscheidungsfindung zwischen den vier Dimensionen wird durch die Anwendung des regulatorischen Prinzips der Allokations-effizienz begegnet, um den bestmöglichen Einsatz der verfügbaren Mittel im Beitrag zur Nachhaltigkeit sicherzustellen. Ziel ist es, innerhalb dieses Rahmens bestehende Zielkonflikte intelligent auszusteuern. Dabei konzentriert sie sich auf die Erfüllung ihres gesellschaftlichen Auftrags und leistet ihren Beitrag zur Begegnung der ökologischen Herausforderungen, eingebettet in eine verlässliche Governance sowie eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung als Steuerungsinstrumente zur langfristigen Bestandssicherung.

Als städtischer Konzern verfolgt die SAGA eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zugleich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sowie für den Klimaschutz, der zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns des Konzerns gehört. Die SAGA hat den Anspruch, auf dem Gebiet energetischer Standards und Innovationen ein führendes Wohnungsunternehmen zu sein. Sie bekennt sich ausdrücklich zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats sowie dem Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK). Sinnstiftendes Arbeiten, sichere Arbeitsplätze sowie die persönliche Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind dabei für den Gesamterfolg der SAGA essenziell.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept



Nachhaltigkeitsstrategie

Zielbild

 SAGA-Wesentlichkeits-
matrix

 Sustainable Development
Goals

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

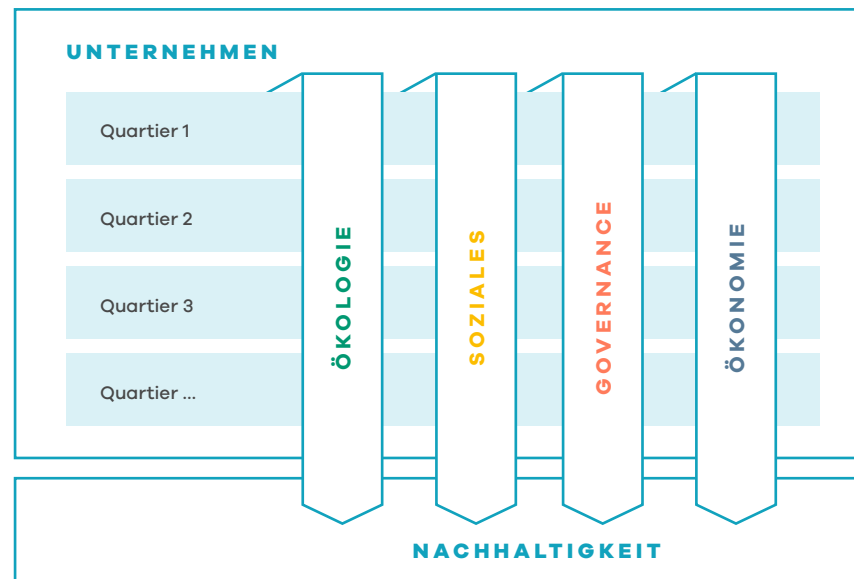
 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Zielbild

Das Zielbild ordnet die 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.

SAGA-ZIELBILD NACHHALTIGKEIT


DNK 6
DNK 7

Der SAGA-Nachhaltigkeitsindex als Kernkennzahl

Hamburgs große Vermieterin nutzt ein Monitoring, um zum einen den Umsetzungsfortschritt der 72, in den vier Dimensionen identifizierten CSR-Maßnahmen detailliert zu verfolgen und zu messen. Zum anderen nutzt sie ein 2021 eigens entwickeltes Kennzahlensystem, das die vier Dimensionen abbildet und jeder einzelnen die jeweils wichtigsten messbaren Einflussfaktoren bzw. Kennzahlen zuordnet, auf die die SAGA schon seit vielen Jahren etwa im Rahmen ihres wohnungswirtschaftlichen Benchmarkings zurückgreift. Hinsichtlich des Kennzahlensystems besteht für jede Dimension Transparenz und Messbarkeit, um den Stand der Zielerreichung abzulesen oder um nachsteuern zu können. Nicht zuletzt hat die SAGA auf dieser Basis eine zentrale Nachhaltigkeitskennzahl – verstanden als **SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX** – konzipiert, die auf einen Blick Nachhaltigkeit im Unternehmen auf sich vereint und die ausgewogene Summe aller Dimensionskennzahlen ergibt. Adressaten des SAGA-Kennzahlensystems sind das interne Management sowie externe Stakeholder. Die Kennzahlen werden regelmäßig erhoben und bewertet. Auf Basis der Ergebnisse der unterschiedlichen Gewichtungen und Schwerpunkte der Wesentlichkeitsmatrix hat sich ein gewichtetes Dimensions-Kennzahlen-Setting ergeben, das in den kommenden Jahren sukzessive weiterentwickelt wird.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

Zielbild

SAGA-Wesentlichkeits-
matrix

Sustainable Development
Goals

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

WESENTLICHE STAKEHOLDER

GRI 102-44



**SAGA
Unternehmensgruppe**

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



FHH

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



**Politik und
Öffentlichkeit**

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



**Geschäftspartnerinnen
und -partner**

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



**Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter**

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



**Mieterinnen und
Mieter**

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

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept



Nachhaltigkeitsstrategie

Zielbild

SAGA-Wesentlichkeitsmatrix

Sustainable Development Goals

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

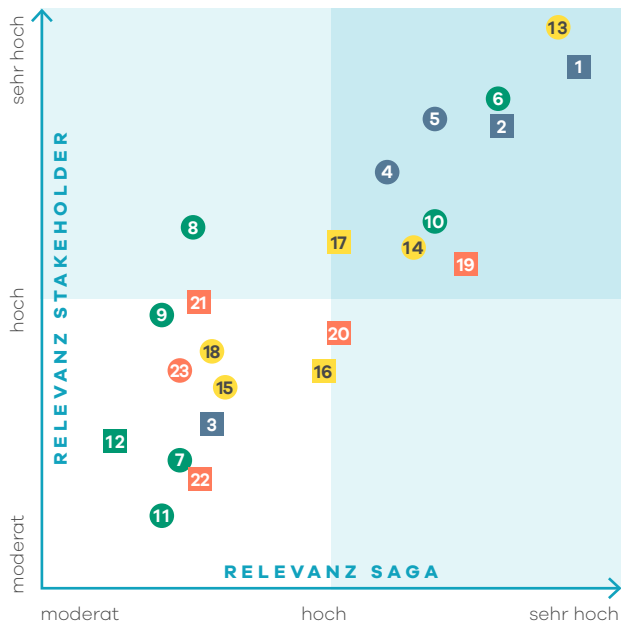
Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

DIE WESENTLICHKEITSMATRIX DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

skalierte Matrix



○ Quartiersbezogenes Themencluster

□ Unternehmensbezogenes Themencluster

ÖKONOMIE

- 1 Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- 2 Langfristige Bestands-sicherung
- 3 Nachhaltige Finanzierung
- 4 Nutzung Förderung
- 5 Integrierte Effizienz-konzepte

ÖKOLOGIE

- 6 Energieeffizienz
- 7 Wasser-management
- 8 Kreislaufwirt-schaft
- 9 Vermeidung von Umweltver-schmutzung
- 10 Anpassung an den Klima-wandel
- 11 Biodiversität
- 12 Betrieblicher Ressourcen-verbrauch

SOZIALES

- 13 Sozial-verträgliche Mieten
- 14 Quartiers-entwicklung
- 15 Mieter-gesundheit und -zufriedenheit
- 16 Mitarbeiteraus-und -weiterbildung
- 17 Mitarbeiter-zufriedenheit
- 18 Gesellschaf-tliches Engage-ment

GOVERNANCE

- 19 Compliance und Anti-Korruption
- 20 Bewusstseins-schaffung Nachhaltigkeit
- 21 Chancen-gerechtigkeit
- 22 Faire nationale Beschaffung
- 23 Regionale Beschaffung

DNK 3

Wesentlichkeitsmatrix

Grundlage der Wesentlichkeitsmatrix sind die Bewertungen von 16 externen Stakeholdern sowie 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entlang ihrer Funktionen im Unternehmen hinsichtlich der wohnungswirtschaftlich relevanten Nachhaltigkeitsaspekte. Den vier CSR-Dimensionen der SAGA sind Ende 2021 in Summe 23 Themencluster zugeordnet worden, die von den Befragten überwiegend als hoch bis sehr hoch eingestuft wurden. Hervorzuheben sind in diesem Kontext sozialverträgliche Mieten, Energieeffizienz, Compliance und Anti-Korruption sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SAGA Unternehmensgruppe. Übergeordnet wurde die Dimension Ökonomie insgesamt als am wichtigsten bewertet. Die 23 identifizierten Themencluster gliedern sich in 72 Maßnahmen, Stand Ende 2022, auf, denen jeweils Verantwortlichkeiten und Härtegrade zugeordnet sind, die sich in die Kategorien in Planung, in Pilotierung, in Umsetzung sowie in Umsetzung inklusive Monitoring aufgliedern. Alle vier Dimensionen des SAGA-Zielbildes sind damit ausreichend mit Maßnahmen hinterlegt, um deren jeweilige Relevanz zu unterstreichen und zu messen. Die wesentlichen Themencluster sind mit Maßnahmen mit ausreichend hohem Härtegrad hinterlegt. Entsprechend ihrer Priorität sind für diese quantitative Ziele definiert und Roadmaps bis zum Jahr 2030 entwickelt worden.

Abzulesen sind die jeweiligen Fortschritte in einem zentralen Maßnahmen-Monitoring, um Transparenz über die jeweiligen Fortschritte herzustellen sowie die Zielerreichung verfolgen zu können **→ MONITORING DER CSR-MASSNAHMEN**. Eine zentrale Funktion nimmt in diesem Kontext der SAGA-interne Nachhaltigkeitsbeauftragte gemeinsam und in Abstimmung mit dem Nachhaltigkeitsgremium, bestehend aus den Dimensionsverantwortlichen ein.

Perspektivisch wird die SAGA über ihre Instanzen und ein geeignetes Instrumentarium die Erstellung einer „doppelten Wesentlichkeit“ umsetzen, um der seit Januar 2023 EU-weit geltenden „Corporate Sustainability Reporting Directive“ zu entsprechen. Entlang des von der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des „Corporate Governance Kodex“ für städtische Unternehmen vorgegebenen Berichtsintervalls wird dies für die SAGA erstmals im Veröffentlichungsjahr 2025 basierend auf dem Geschäftsjahr 2024 zum Tragen kommen.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept


Nachhaltigkeitsstrategie

 Zielbild

 SAGA-Wesentlichkeits-
matrix

 Sustainable Development
Goals

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Die Sustainable Development Goals der UN und ihre SAGA-Relevanz

Die Agenda 2030 der Vereinten Nationen weist 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDG) aus. Die SAGA hat die für sie relevanten SDG in ihre Nachhaltigkeitsstrategie eingebunden und entspricht damit den Vorgaben des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg. Dazu gehören folgende SDGs im unmittelbaren Kontext ihrer Geschäftstätigkeit:

Nr. 7 – „Bezahlbare und saubere Energie“,
Nr. 11 – „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und
Nr. 13 – „Maßnahmen zum Klimaschutz“.

Darüber hinaus hat die SAGA einen mittelbaren Bezug zur Erreichung von SDG Nr. 1 „Keine Armut“ und Nr. 10 „Weniger Ungleichheiten“. Als gute Arbeitgeber und stabile wirtschaftliche Unternehmen können Wohnungsunternehmen zudem positiv auf SDG Nr. 8 „Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum“ 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 und leistet damit einen Beitrag, Armut zu bekämpfen. Zusätzlich hilft auch das Engagement der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft über die Förderung verschiedener Sozialprojekte im gesamten Hamburger Stadtgebiet.



Sustainable Development Goal 7 – Bezahlbare und saubere Energie

Die SAGA leistet über Maßnahmen zur Förderung erneuerbarer Energiequellen und die Verbesserung der Energieeffizienz bestehender baulicher und technischer Anlagen ihren Beitrag zum Erreichen dieser Zielvorgabe. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter anderem über die systematische Aus- und Weiterbildung. Bestehende Standards zur Gesundheit und zum Arbeitsschutz werden durch Schulungen und ein umfassendes Regelwerk sichergestellt. Zudem stehen Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit wie Bindungsmaßnahmen und das betriebliche Gesundheitsmanagement im unternehmerischen Fokus. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SAGA sowie der kontinuierliche Ausbau und Erhalt der Bestände tragen zum ökonomischen Wachstum bei.



Sustainable Development Goal 10 – Weniger Ungleichheiten

Die SAGA stellt bezahlbaren Wohnraum insbesondere Haushalten mit geringen bis mittleren Einkommen zur Verfügung, was einen signifikanten Beitrag zur Reduzierung von Ungleichheiten darstellt. Des Weiteren fördert die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft gezielt Quartiersprojekte, die der Unterstützung benachteiligter Bevölkerungsgruppen zugutekommen. Über die Gewährleistung von Chancengerechtigkeit im SAGA-Recruiting-Prozess sowie ein

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

Zielbild

SAGA-Wesentlichkeitsmatrix

Sustainable Development Goals

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

diskriminierungsfreies Umfeld für Mieterinnen und Mieter sowie für Mietinteressenten im Vermietungsprozess wird dieses SDG-Ziel zusätzlich unterstrichen.



Sustainable Development Goal 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden

Die SAGA engagiert sich über ihr Selbstverständnis als nachhaltige Quartiersentwicklerin aus Tradition und Überzeugung für stabile Nachbarschaften. Sie stellt dafür breiten Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und sorgt zum Beispiel über das Engagement ihres Tochterunternehmens Pro-Quartier für flankierende Maßnahmen in den Quartieren, um diese lebenswert zu gestalten. Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz oder die Verringerung des Wasserverbrauchs sind dazugehörige Ziele der SAGA, die auf SDG Nr. 11 einzahlen.



Sustainable Development Goal 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz

Die SAGA steht hinter den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats, richtet ihre Geschäftstätigkeit sowie die dazugehörigen Maßnahmen danach aus und entwickelt entsprechende Programme sowie innovative Ansätze wie den Quartiersansatz. Flankiert wird dieser Einsatz unter anderem durch die insbesondere 2022 erfolgreich vorangetriebenen erheblichen Energiesparmaßnahmen sowie die Vermeidung von Umweltverschmutzung. Zudem adressiert die SAGA dieses Ziel durch geeignete Maßnahmen zur Vorbeugung gegen extreme Wetterereignisse wie Starkregen über spezielle Versickerungssysteme sowie den Rückbau versiegelter Flächen. Ein aktives Wassermanagement und eine soweit möglich regional verortete Beschaffung runden die Anstrengungen zu dieser Zielerreichung ab.

SAGA-Relevanz im Überblick

Die genannten Ziele und deren Erreichung haben vor dem Hintergrund der SAGA-Wesentlichkeitsanalyse und -Nachhaltigkeitsstrategie eine unterschiedlich starke Relevanz im Unternehmenskontext. Die dazugehörige Grafik weist für die Ziele Nr. 11 und 13 die größte Bedeutung für die SAGA aus, gefolgt von Ziel Nr. 8. Die übrigen Ziele haben eine geringere SAGA-Relevanz.

SAGA-RELEVANZ IM KONTEXT DER SDG



ÖKONOMIE

Die SAGA ist als wirtschaftlich starkes Unternehmen eine kundenorientierte Vermieterin, gute Arbeitgeberin und starke Partnerin

467,0 Mio.€
Gesamtbauinvestitionen

1.014
Baufertigstellungen



955
Baubeginne

77,63€/m²
Funds from Operations
(FFO)

In Barmbek-Nord hat die SAGA an der Alten Wöhr 2022 insgesamt 126 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Für die Architektur zeichnen die Büros BDS Steffen, Architekten und KMT Planungsgesellschaft verantwortlich.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie


ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

WIRTSCHAFTLICHKEIT ALS TRAGENDE SÄULE DES GESCHÄFTSMODELLS

Die SAGA gehört hinsichtlich ihrer Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu den führenden Wohnungsunternehmen in Deutschland. Im Mittelpunkt ihrer strategischen Ausrichtung steht die nachhaltige kunden- und quartiersorientierte Bestandsbewirtschaftung. Die ökonomische Leistungsfähigkeit ist dabei eine zentrale Voraussetzung für die Erfüllung des Gesellschaftszwecks. Die effiziente Bewirtschaftung und zukunftsgerichtete Wertesicherung ihrer Bestände sind von großer Bedeutung. Der Neubau zeitgemäßer bezahlbarer Wohnungen und die umfängliche Modernisierung im Rahmen ganzheitlicher Konzepte sichern den Bestand ab und entwickeln diesen weiter – nicht zuletzt, um die langfristige Vertriebsfähigkeit abzusichern.

Das aktuelle SAGA-Leitbild wurde über einen breiten internen Prozess vor sieben Jahren entwickelt. Zentrale Vision ist dabei, dass die SAGA über geeignete Maßnahmen bis 2025 das bundesweit führende Wohnungsunternehmen in den Bereichen nachhaltige Quartiersentwicklung, Kundenorientierung sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit wird. Damit dies gelingen kann, müssen unterschiedliche Interessen im Rahmen der Gesamtstrategie im Sinne der erwähnten Allokationseffizienz in Einklang gebracht werden. Im Kern lautet das Ziel unverändert, bezahlbare Mieten für kleine und mittlere Einkommen zu garantieren → **SOZIALES**, die Wirtschaftlichkeit abzusichern → **ÖKONOMIE** und dabei die Klimaschutzziele zu erreichen → **ÖKOLOGIE**.

GRI 2-23

Die SAGA versteht sich als Systemvermieterin, Stadtentwicklungspartnerin und Quartiersentwicklerin zur Wahrung der sozialen und ökologischen Balance und Qualität in ihren Wohnquartieren. Sie ist immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum und stellt gleichsam eine bedeutende Vermögensposition zur Sicherung der Zukunftsverpflichtungen Hamburgs dar.

Zur langfristigen Sicherung ihrer wirtschaftlichen Stabilität schreibt die SAGA regelmäßig ihre Unternehmensstrategie fort. Die zugehörigen Ziele werden mit der Stadt Hamburg als Gesellschafterin abgestimmt. Basis der Unternehmenssteuerung ist die Unternehmensplanung, die neben der strategischen Langfristplanung die mittelfristig revolvierende Planung sowie die verbindliche, einjährige Wirtschaftsplanung, unter anderem mit einer integrierten Investitionsplanung, umfasst. In den managementorientierten Steuerungsansätzen sind übergeordnete Instrumente zur Optimierung und Sicherung der Unternehmensausrichtung enthalten, wie etwa die „Balanced Scorecard“ und das Portfoliomanagement. Die prozessorientierten Steuerungsansätze beinhalten Maßnahmen zur Steigerung der Produktivität durch Innovationen und (digitalen) Fortschritt der Aufbau- und Ablauforganisation. Trotz der besonderen Herausforderungen am Markt und durch den Ukraine-Krieg verlief das Geschäftsjahr für die SAGA erfolgreich. Insgesamt erzielte der Konzern im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rund 218,0 Mio. Euro (Vorjahr: 225,9 Mio. Euro).

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.078.863		1.014.688	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	4.092		19.391	
c) aus Betreuungstätigkeit	785		756	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.885	1.085.625	4.067	1.038.902
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		113.709		7.698
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.248		7.131
4. Sonstige betriebliche Erträge		26.494		23.546
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	676.349		502.255	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	574		9.423	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	843	677.766	2.222	513.900
Rohergebnis		553.310		563.377
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	49.246		48.663	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 13.342 Aufwand (Vorjahr: TEUR 1.548)	22.839	72.085	11.011	59.674
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		127.108		123.227
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		34.810		32.342
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.311		1.077
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)		9.935		3.690

Fortsetzung auf Seite 18

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie


ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Fortsetzung von Seite 17

11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
14. Ergebnis nach Steuern
15. Sonstige Steuern
16. Konzern-Jahresüberschuss
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen davon zur Einzahlung in eine Stiftung TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 0)
18. BILANZGEWINN

¹⁾ Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR	TEUR
		1.586		1.582
		37.516		46.228
		76.670		82.325
		217.953		225.930
		0		-1
		217.953		225.931
		110.019		25.923
		107.934		200.008

Geschäftsverlauf

Auch die Ertragslage stellt sich weiterhin positiv dar. Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 1.085,6 Mio. Euro um 46,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.038,9 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558 a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen. Des Weiteren sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen mit 37,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (46,2 Mio. Euro) noch einmal deutlich um 8,7 Mio. Euro gesunken.

GRI 201-1

Die wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen 20 Jahre ist von einer Steigerung des Cashflows sowie einem erheblichen Anstieg der Jahresüberschüsse gekennzeichnet. Gleichzeitig gingen in diesem Zeitraum die Mietrückstands- ebenso wie die Leerstandsquoten auf ein niedriges Niveau zurück. Der vermietungsbedingte Leerstand lag 2022 mit 0,3 Prozent im Jahresmittel auf dem Niveau des Vorjahres. Mit 5,2 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent) sank die Fluktuationsquote leicht. Die Mietrückstände lagen im Wesentlichen pandemiebedingt mit 14,2 Mio. Euro über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 7,6 Mio. Euro).

2022 auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Finanzlage

Aufgrund der intensiven SAGA-Investitionstätigkeit sind die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern 2022 um rund 154,5 Mio. Euro auf 2.146,6 Mio. Euro (Vorjahr 1.992,1 Mio. Euro) gestiegen. Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich ausgehend von plus 0,327 Prozent p.a. für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf plus 3,210 Prozent zum Jahresende. Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für die SAGA 2022 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Die eigene strategische Liquiditätsplanung und der hohe Cashflow versetzten sie jederzeit in die Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu beschaffen.

KAPITALSTRUKTUR

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.635.730	48,2	2.442.789	48,2
Passiver Unterschiedsbetrag	21.785	0,4	22.775	0,4
Sonderposten für Investitionszuschüsse	30.539	0,6	18.955	0,4
Rückstellungen	206.098	3,8	195.443	3,9
Verbindlichkeiten	2.564.859	46,9	2.379.146	47,0
Rechnungsabgrenzung	6.137	0,1	5.681	0,1
Gesamtkapital	5.465.148	100,0	5.064.789	100,0

Vermögensstruktur

Die Vermögenslage des Konzerns ist weiter positiv zu bewerten. Dies gilt auch deshalb, weil die realen Werte deutlich höher liegen dürften als die mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände im SAGA-Anlagevermögen.

GRI 201-1

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.888.873	89,5	4.737.673	93,5
Umlaufvermögen	576.230	10,5	327.050	6,5
Rechnungsabgrenzung	45	0,0	66	0,0
Gesamtvermögen	5.465.148	100,0	5.064.789	100,0

G4FS11

Finanzanlagen

Die SAGA-Finanzanlagen betreffen zum einen Anteile an verbundenen und Ausleihungen an verbundenene Unternehmen, die vor allem Dienstleistungen im Umfeld des Kerngeschäftes erbringen, sowie zum anderen Anteile an Beteiligungen, die ebenfalls direkt zur Unterstützung von Aufgabenstellungen der SAGA vorgehalten werden. Insgesamt erfolgt die Auswahl der Finanzanlagen nach identischen Zielsetzungen wie bei der SAGA. Eine gesonderte Auswahlprüfung von Finanzanlagen im Unternehmen findet deswegen nicht statt.

Geschäftsentwicklung

Zu Steuerungszwecken setzt die SAGA Unternehmensgruppe verstärkt die 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 2022 im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden. Die Umsatzerlöse betragen 1.085,6 Mio. Euro, der FFO 77,63 EUR/m² und die Cost-Ratio lag bei 12,1 Prozent. Der Konzernjahresüberschuss lag 2022 bei rund 218,0 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich noch einmal leicht erhöht, und die Liquidität des Konzerns war über hohe Cashflows und eine strategische Finanzplanung abgesichert.

2022 auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

GRI 201-1

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	217.953	225.931
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	127.108	123.228
Zunahme Pensionsrückstellungen	6.256	1.695
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	351.317	350.854
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-973	-9.308
Zinsaufwendungen/Zinserträge	35.930	44.646
Ertragsteueraufwand/-ertrag	76.670	82.325
Beteiligungserträge	-9.935	-3.690
Ertragsteuerzahlungen	-94.973	-85.536
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8.845	-13.592
Zunahme/Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderer Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-116.217	-6.773
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-5.963	-14.345
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	31.571	19.729
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	258.582	364.310
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	4.092	19.041
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-249.135	-310.298
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.626	-387
Erhaltene Dividenden	9.935	3.690
Erhaltene Zinsen	162	20

Fortsetzung auf Seite 21

2022 auf einen Blick

Fortsetzung von Seite 20

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie


ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Cashflow aus der Investitionstätigkeit

Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten

Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten

Einzahlungen aus Zuschüssen

Ausschüttung an die FHH

Ausschüttung an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg

Gezahlte Zinsen

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes**

Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres

Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres

Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres

Zahlungsmittel

Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten

Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Forderungen/Verbindlichkeiten aus Cashpooling

2022**2021****TEUR****TEUR****-238.572****-287.934**

279.520

223.850

-90.503

-271.453

4.898

5.681

-7.008

-7.105

-17.992

-17.895

-32.840

-35.160

136.075**-102.082****156.085****-25.706**

-13.607

12.099

142.478

-13.607

142.478**-13.607**

144.009

11.107

-543

-23.745

-168

-209

-820

-760

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

**ÖKONOMIE**

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Quartiersentwicklung und Investitionsstrategie

Wesentlicher Baustein der Unternehmensstrategie ist die wertorientierte und nachhaltige Bestandsentwicklung. Hierfür strebt die SAGA aktiv die zur Verfügung stehenden Förderungen sowie Chancen der nachhaltigen Finanzierung an. Um ihre Bestände nachhaltig zu gestalten, setzt sie auf integrierte Effizienzkonzepte. Ziel ist es, die Bestände auf einem marktgerechten Niveau zu halten und weiterzuentwickeln. Dabei zeichnet sich die SAGA im Branchenvergleich durch überdurchschnittlich hohe Bestandsinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung aus. Das Investitionsvolumen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 ist insgesamt von signifikant hohen Neubauinvestitionen geprägt. Im Maßnahmenkatalog der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie werden die Werterhaltung und Werterhöhung des Bestands mit modernen

Instrumenten des strategischen Portfoliomanagements gesichert. Wesentlich ist dabei das Ineinandergreifen von Planung, Steuerung und dezentraler SAGA-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.

Bestandsmodernisierung auf hohem Niveau

Die SAGA führt ihre Instandhaltungen und Aufwandsmodernisierungen ungeachtet ihrer hohen Neubauanstrengungen planmäßig fort. 2022 wurde die energetische Modernisierung von rund 1.600 Wohnungen abgeschlossen. Damit lag die Modernisierungsquote bei 1,2 Prozent. Insgesamt befanden sich rund 2.000 Wohnungen in der Bearbeitung.

DIE SAGA-BAUINVESTITIONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2022

	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Modernisierung			Gesamt 2022	Gesamt 2021
		aktiviert	Aufwand	Instandhaltung		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	58.877	1.481	94.223	–	154.581	112.060
Geschäftsbauten	29	–	–	–	29	24
Anlagen im Bau	150.242	1.934	–	–	152.176	223.901
Bauvorbereitung	16.670	28	–	–	16.698	11.894
Instandhaltung	–	–	–	143.493	143.493	138.829
Gesamt 2022	225.818	3.443	94.223	143.493	466.977	–
Gesamt 2021	270.141	3.840	73.898	138.829	–	486.708

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Neubau

Der angespannten Lage der Wohnungsmärkte in den Metropolregionen kann nur durch Fortsetzung der Angebotspolitik und durch den Bau bezahlbarer Wohnungen wirkungsvoll begegnet werden. Die kooperative Zusammenarbeit im Bündnis für das Wohnen in Hamburg war und ist hierfür ein Erfolgsgarant. Die SAGA wird ihren Wohnungsneubau deswegen auf hohem Niveau verstetigen. 2022 hat die SAGA mit der Errichtung von 955 neuen Wohnungen begonnen. Fertiggestellt wurden 1.014 Wohnungen, darunter 959 im ersten Förderweg. 2022 lag das Neubauvolumen bei rund 225,8 Mio. Euro.

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.

Als große Herausforderung für das Erreichen der Neubauziele stellen sich mit Blick auf das angestrebte öffentlich geförderte und preisgedämpft frei finanzierte Mietsegment die hohen Baukosten, die Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht sowie die Mietenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund erforderlicher Mindestrentabilitätsziele dar. Zur Senkung der Baukosten und für die geforderte Effizienz im Neubau setzt die SAGA 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 Anwendungsfälle.

Neben dem Erhalt ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist für die SAGA die langfristige Wertsicherung ihrer Bestände ein wichtiges Ziel. Über integrierte Effizienzkonzepte, wie etwa eine CO₂-vermeidungskostenoptimierte Investitionsstrategie, soll vor diesem Hintergrund der Zielkonflikt zwischen ambitionierten Klimazielen, sozialen Angebotsmieten und wirtschaftlicher Tragfähigkeit austariert werden.

Nachhaltige Finanzierung

Im Zuge der aktuellen Nachhaltigkeitsdiskussionen verändern sich zunehmend auch Finanzierungsinstrumente. „Green Finance“ / „ESG Financing“ (Environment, Social, Governance Financing) als Neuausrichtung des Finanzsystems koppelt seine Konditionen an das Erreichen von bestimmten Nachhaltigkeitszielen. Um ihre ambitionierten Zielsetzungen zu erreichen, ist die SAGA über eigene Initiativen hinaus grundsätzlich auf Förderungen angewiesen. Perspektivisch sollen dabei auch die Möglichkeiten des „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 der SAGA bei langfristigen Darlehen war im Geschäftsjahr 2022 die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 46 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 50 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund vier Prozent auf Versicherungen. Darüber hinaus werden Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und bei Bedarf der Europäischen Investitionsbank (EIB) genutzt. Zusätzlich wird der „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ genutzt.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Digitalisierung und Geschäftsstellenorganisation für modernen Kundenservice

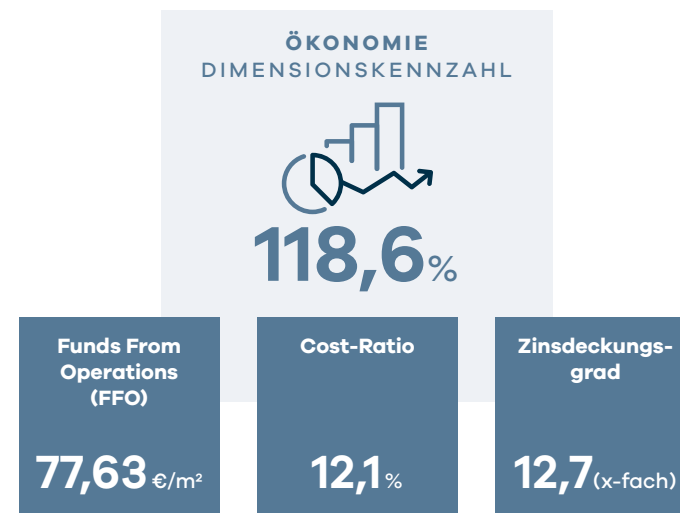
Die SAGA stellt sich den Herausforderungen sich wandelnder Märkte und sich verändernder Kundenansprüche. 2022 waren die organisatorischen Aktivitäten in der SAGA durch eine weitere Digitalisierung der Geschäftsprozesse geprägt. Ein Augenmerk liegt dabei auf dem Bereich der Kundenkommunikation, wo mit der neuen Geschäftsstellenstruktur und den Möglichkeiten der Digitalisierung das Ziel verfolgt wird, in den nächsten Jahren durch optimierte Prozesse Erreichbarkeit, Effizienz in der Vorgangsbearbeitung sowie Qualität und Transparenz im Hinblick auf Kundenbeziehungen nachhaltig zu steigern. Das 2021 eingeführte Kundenportal „meineSAGA“ wurde weiter optimiert. Des Weiteren arbeitet die SAGA intensiv daran, die Digitalisierung ihrer Kern- und Unterstützungsprozesse voranzutreiben und verstärkt mobile Lösungen einzusetzen. Digitalisierung ist dabei nie Selbstzweck, sondern dient stets der Kundenfokussierung sowie der Prozesseffizienz.

Der SAGA-Ökonomie-Index

Die Detailkennzahlen in der Dimension Ökonomie (FFO, Zinsdeckungsgrad und Cost-Ratio) zahlen direkt auf das Themencluster wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ein sowie indirekt auf das zweitwichtigste Themencluster dieser Dimension, die langfristige Bestandssicherung.

DNK 10

SAGA-ÖKONOMIE-INDEX 2022



ÖKOLOGIE

Klimaschutz gehört zum gelebten Selbstverständnis der SAGA

52%

Die verursachten CO₂-Emissionen für Heizung und Trinkwarmwasser wurden bis Ende 2022 um rund 52 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 verringert.

Die Solarisierung der SAGA-Bestände geht voran. Bis 2030 soll die Solarisierungsquote der SAGA auf 15 Prozent gesteigert werden.

61,5%

aller SAGA-Wohnungen sind an eine Nah- bzw. Fernwärmeverversorgung angeschlossen.



 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE


 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ BEI DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Umwelt- und Klimaschutz gehören seit jeher zum unternehmerischen Handeln der SAGA. Deswegen beschränkt sich das nachhaltige ökologische Handeln nicht auf Bestandsmaßnahmen, sondern wird darüber hinaus im Quartiers- und Arbeitsumfeld von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vorangetrieben. Über die intensive Modernisierung und Instandhaltung ihrer Bestände hat die SAGA seit den 1990er-Jahren wesentliche Beiträge zum Substanzerhalt geleistet und zeitgleich zur Absenkung des Energieverbrauchs insgesamt beigetragen. Anspruch ist es, auch auf dem Gebiet moderner energetischer Standards ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland zu sein. Die SAGA bekennt sich dabei klar zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senates, weist aber zugleich auf die hohen CO₂-Vermeidungskosten der Wohnungswirtschaft hin.

Die SAGA hat den Anspruch, Vorreiterin für neue, innovative Wege zu sein und die Reduzierung der CO₂-Emissionen und Energieverbräuche wirtschaftlich und sozial verträglich zu gestalten. Hierzu hat sie ihren Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz entwickelt. Ganze Quartiere werden durch dekarbonisierte Wärme und dezentral regenerativ erzeugten Strom versorgt. Dieser wird im Rahmen der Sektorenkoppelung neben der Haustechnik auch für innovative Mobilitätskonzepte auf Quartiersebene eingesetzt. Die zur Erreichung der Klimaschutzziele noch notwendigen CO₂-Einsparungen werden durch am Grenznutzen orientierte energetische Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden erzielt. Der energetische Quartiersansatz wurde auch durch externe Gutachter validiert. Im Ergebnis können die Hamburger Klimaschutzziele in jeder Hinsicht effizienter erreicht werden als auf Einzelgebäudeebene. Damit verbunden ist auch die unter sozialen Gesichts-

punkten bedeutsame Dämpfung des Mietenauftriebs. Der Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz bietet damit einen Lösungsansatz im bestehenden Zielkonflikt zwischen sozialverträglichen Mieten und Klimaschutz.



Zur Reduktion von CO₂-Emissionen ist die SAGA zudem bestrebt, große Bestandscluster an dekarbonisierte (Fern)wärme anzuschließen, ihre Solarisierungsquote bis 2030 auf bis 15 Prozent der Bestände zu steigern sowie die energetische Modernisierung voranzutreiben.

Über Pilotprojekte werden die energetischen Einsparpotenziale und die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen sowie die Einbindung von erneuerbarer Wärmeenergie in Niedertemperaturwärmenetze getestet. Ziel ist es, neben der Reduktion von CO₂-Emissionen auch die Energieeffizienzklasse (EEK) der einzelnen sogenannten „Worst Performing Buildings“ mit den Energieeffizienzklassen F bis H sozialverträglich zu verbessern und diese bis 2030 auf durchschnittlich EEK C im Gesamtbestand anzuheben. Im dazugehörigen Projekt „Fit für 2030“ werden die Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Energieversorgung und energetischen Modernisierung der Gebäude im Quartierskontext bewertet und umgesetzt. Ziel ist es, Synergien durch serielle Sanierungsansätze und Dekarbonisierung großer Gebäudecluster mittels Anschluss an grüne Wärme sowie Solarisierung zu nutzen. Daneben ist die Förderung einer konsequenten Kreislaufwirtschaft, z. B. über nachhaltige Baumaterialien, ein wichtiges Thema für die SAGA, soweit dies im Zielkanon mit der sozialen und ökonomischen Dimension der Nachhaltigkeit möglich ist.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE


 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Weiterer Bestandteil der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie ist das Themenfeld Mobilität. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steht bereits seit 2014 ein Pool an Fahrzeugen für betriebliche Fahrten zur Verfügung, der ausschließlich elektrisch betriebene Pkw zählt. Darüber hinaus arbeitet SAGA aktiv an der Entwicklung von zukunftsfähigen Mobilitätskonzepten für ihre Quartiere. Mit einem regelmäßig fortgeschriebenen und evaluierten Mobilitätskonzept werden nachhaltige Mobilitätslösungen in den Quartieren erarbeitet → **DAS SAGA-MOBILITÄTSKONZEPT**. Auf Basis von in- und externen Bedarfsermittlungen, Trends, Marktrecherchen, Erfahrungsaustauschen und Analysen empirischer Erhebungen sowie ökonomischen Grundlagen werden Handlungsableitungen für die Ermittlung von Mobilitätsbedarfen im Bestand sowie bei Neubau- und Modernisierungsprojekten dargestellt und ermittelt. Darüber hinaus wird das Konzept mit Umsetzungslösungen für Fuß- und Fahrradverkehr, E-Mobilität, Sharing, Anbindung an den ÖPNV sowie Last-Mile-Angebote angereichert.

Im Rahmen ihrer Möglichkeiten setzt sich die SAGA zum Beispiel durch das Anlegen von Blühwiesen und die Haltung von Bienenstöcken gezielt für die Förderung von Biodiversität ein. Die SAGA errichtet – wo möglich – Gründächer und sorgt auch durch die Ausgestaltung von entsiegelten Flächen in den Quartieren für eine dezentrale Verdunstung und Versickerung von Regenwasser. Somit wird ein angenehmes Quartiersklima und Wohnumfeld geschaffen, um u. a. auch den Folgen des Klimawandels durch Hitze und Starkregenereignisse entgegenzuwirken. Seit vielen Jahren arbeitet die SAGA daran, Umweltverschmutzung zu vermeiden. Sie bezieht dabei Mieterinnen und Mieter mit ein. Die SAGA ist sich zudem der Knappheit der Ressourcen Energie und Wasser bewusst und fördert die Reduzierung des Wasser- und Energieverbrauchs im Bestand und in den Arbeitsstätten durch geeignete Maßnahmen.

DNK 11

Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen

Die Dimension Ökologie wird entlang der SAGA-Wesentlichkeitsmatrix vor allem quartiersbezogen gedacht. Energieeffizienz, Wassermanagement sowie Biodiversität oder konkrete Maßnahmen zur Vermeidung von Klimarisiken werden immer ganzheitlich betrachtet. Dazugehörige Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen, Ressourcen zu schonen und gleichsam Bestands- wie Neubaugebäude nachhaltig zu bauen und zu erhalten sind dabei die Richtschnur des Handelns. Wichtig dabei: Ihrer Verantwortung wird die SAGA nur gerecht, wenn sie in den Quartieren gleichermaßen dauerhaft sozialverträgliche Mieten garantiert.

Für das SAGA-Nachhaltigkeitsmanagement stehen die Ressourcenverbräuche der Mieterinnen und Mieter im Fokus. Diese umfassen vor allem die freigesetzten Emissionen durch die Erzeugung von Raumwärme und Trinkwarmwasser, den Trinkwasser- und Stromverbrauch sowie die Abfallerzeugung. Über Hinweise zur Reduzierung des Energieverbrauchs der Mieterschaft sowie Maßnahmen zu mehr Energieeffizienz am Gebäude sowie technischen Anlagen trägt die SAGA zur Verringerung der Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen im Rahmen ihrer Möglichkeiten aktiv bei. Dies gilt ebenfalls für die eigenen Verwaltungsgebäude, die Geschäftsstellen sowie die gesamten Arbeitsprozesse im Unternehmen. Der Verbrauch natürlicher Ressourcen wird mithilfe der relevanten Kennzahlen ermittelt und unterliegt einem ständigen Verbesserungsprozess.

Die SAGA verringert soweit möglich den Ressourcenverbrauch beim Bau ihrer Bestände. Hier ist die Einflussnahme derzeit deutlich eingeschränkt. Die Aktivitäten stehen im Zielkonflikt zu den bezahlbaren Mieten und der wirtschaftlichen Stabilität des Unternehmens. Dennoch beschäftigt sich die SAGA in Pilotprojekten mit



2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

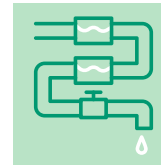
der Vermeidung von grauer Energie, Ansätzen von Holzhybridlösungen im Bau sowie Recycling und Upcycling von Baumaterialien. Die Bemühungen hinsichtlich der Ressourceneffizienz sind mit hohen finanziellen Aufwänden verbunden. Risiken mit Bezug auf das Ressourcenmanagement bestehen konkret bei Lieferengpässen von Baumaterialien und einem Fachkräftemangel, der die ehrgeizigen Neubauziele und energetischen Modernisierungsziele gefährden könnte.

Ressourcenmanagement

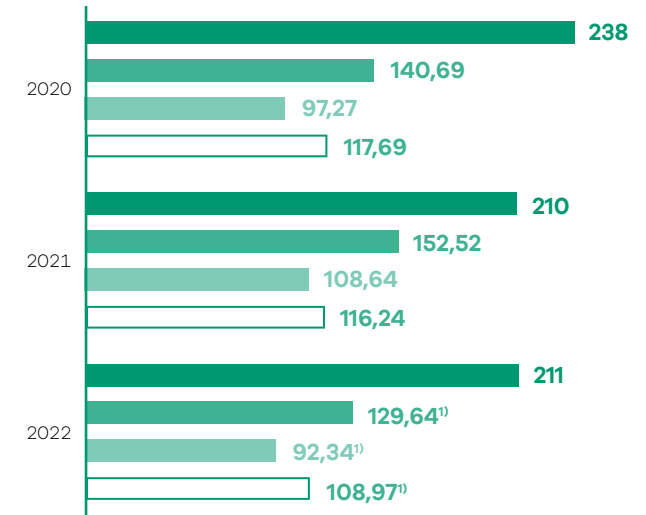
Das energetische Strukturkonzept sieht als zentrale Zielsetzung die Reduktion der CO₂-Emissionen des gesamten Gebäudebestands hinsichtlich Beheizung und Trinkwarmwasserversorgung vor. Der Hamburger Klimaplan legt dabei genaue CO₂-Einsparziele fest und beschreibt eine Strategie mit Transformationspfaden und Maßnahmen, mit der Hamburg bis zum Jahr 2030 eine deutliche Verringerung der CO₂-Emissionen und bis 2045 (Novelle Hamburger Klimaplan) Klimaneutralität erreichen soll. 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 Klimaplan sieht vor, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2030 um 70 Prozent zu reduzieren (Basisjahr 1990).

Die SAGA hat den Anspruch, auf dem Gebiet moderner energetischer Standards ein führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland zu sein. Basis hierfür bildet die bereits seit 2011 verfolgte E³nergie-Strategie, basierend auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder EnergieEffizienz – EnergieEinsparung – Erneuerbare Energien. Zudem hat die SAGA mit ihrem erwähnten Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz einen innovativen Ansatz entwickelt, dessen Wirkung und Vorteile über eine Konzeptstudie belegt wurden.

GRI 302-1
DNK 12



VERBRAUCHSWERTE SAGA-UN-PORTFOLIO



- ◆ Allgemeinstrom kWh/WE
- ◆ Heizung/Warmwasser kWh/m²
- ◆ Heizung kWh/m²
- ◇ Heizung (klimabereinigt) kWh/m²

¹⁾ Diese Zahlen sind auf Basis der vorliegenden Daten ermittelt worden. Die Abrechnungsdaten für 2022 liegen noch nicht final vor.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

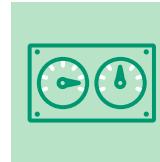
Den größten Teil der durch die SAGA Unternehmensgruppe in Anspruch genommenen Ressourcen stellen Energie, Treibstoff, Wasser, Flächen und Baustoffe dar. Die SAGA ist sich unter anderem auch der Knappheit der Ressource Wasser bewusst und fördert die Verbrauchsreduzierung durch geeignete Maßnahmen im Wohnbestand.

Der Wasserverbrauch im Unternehmen gliedert sich wie folgt:

VERBRAUCHSWERTE SAGA-UN-PORTFOLIO



GRI 303-3

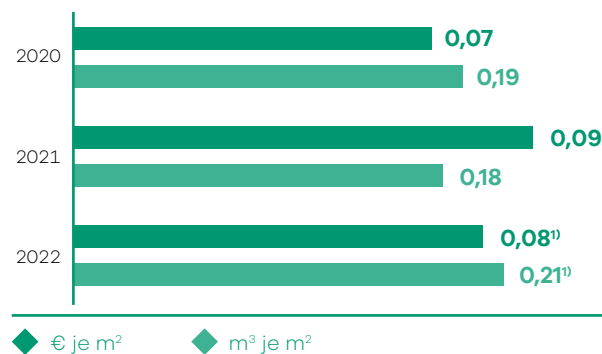


Im Sinne ihrer Nachhaltigkeitsstrategie unterstützt und motiviert die SAGA-Mieterinnen und -Mieter darin, achtsam mit natürlichen Ressourcen umzugehen und Abfall zu vermeiden. Über das 2021 etablierte Mieterportal „meineSAGA“ wird zusätzlich eine direkte Transparenz über den eigenen Energieverbrauch geschaffen. Die Möglichkeit zur eigenen Verbrauchskontrolle sorgt für eine bessere Wahrnehmung des Ressourcenverbrauchs. Die verschiedenen Nachhaltigkeitsbestrebungen werden ergänzt durch Durchflussmengenbegrenzer in der Trinkwasserinstallation sowie LED-Beleuchtung in der Unternehmenszentrale, den SAGA-Geschäftsstellen sowie in den Allgemein- und Außenbereichen innerhalb der Quartiere.

Anpassung an den Klimawandel

Die SAGA setzt verstärkt auf Grün- und Versickerungsflächen, um damit den wachsenden Herausforderungen und Risiken zu begegnen, die mit dem Klimawandel einhergehen. Sie kümmert sich zusätzlich zum Ausbau von Versickerungs- sowie Rigolensystemen um den Rückbau und die grundsätzliche Vermeidung versiegelter Flächen. Bis Ende 2022 wurden über 99 begrünte (überwiegend extensiv genutzte) Wohn- und Gewerbegebäude, Pfortnerlogen, 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. Darüber hinaus baut die SAGA vermehrt Rigolen sowie Regenrückhaltebecken, um den Anteil an Versickerungsflächen zu erhöhen und die Gebäude vor Starkregenereignissen zu schützen. Gemeinsam mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) sowie Hamburg Wasser beteiligt sich die SAGA an innovativen Lösungen für einen zukunftsfähigen Umgang mit Regenwasser.

VERBRAUCHSWERTE SAGA-UN-ZENTRALE



¹⁾ Diese Zahlen sind auf Basis der vorliegenden Daten ermittelt worden. Die Abrechnungsdaten für 2022 liegen noch nicht final vor.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

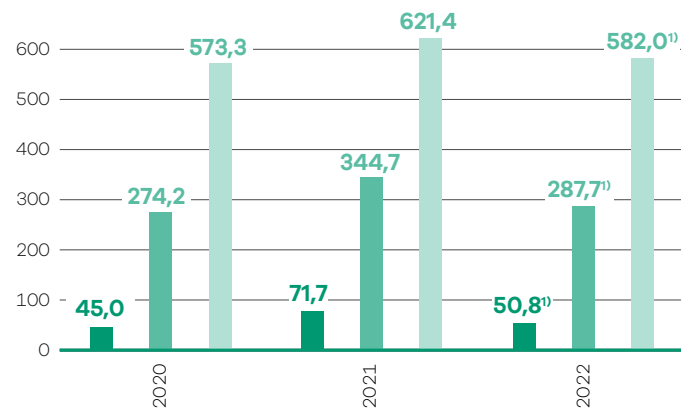
Impressum

Abfallaufkommen

SAGA Unternehmensgruppe mit 139.988 Wohn- und Gewerbeeinheiten (per 31.12.2022):

ENTWICKLUNG DER ABFALLVOLUMINA

in Mio. Liter



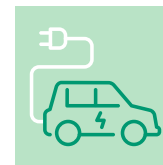
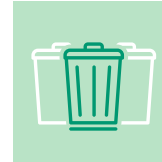
- ◆ Biomüll
- ◆ Papier/Pappe/Kartons
- ◆ Restmüll

¹⁾ Diese Zahlen sind auf Basis der vorliegenden Daten ermittelt worden. Die Abrechnungsdaten für 2022 liegen noch nicht final vor.

Quelle: Stadtreinigung Hamburg, alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten der SAGA Unternehmensgruppe (mit 139.988 Wohn- und Gewerbeeinheiten im Jahr 2022).

Seit 2004 betreibt die SAGA mit externen Partnern ein intelligentes Abfallmanagement, um die Mülltrennung in ihren Quartieren zu optimieren. Für die Abfallentsorgung bestehen zudem Verträge mit der Stadtreinigung Hamburg.

GRI 306-2



GRI 303-3



Biodiversität

Hinsichtlich der Biodiversität fokussiert sich die SAGA auf Blüh- und Insektenwiesen, die schon seit vielen Jahren bei den Mieterinnen und Mietern auf positive Resonanz stoßen. Planungen zur Umsetzung an einer Reihe neuer Standorte laufen. Zusätzlich wird die Bepflanzung von Grünzügen erweitert, wie in Rahlstedt-Ost, wo zur Förderung der Wohnzufriedenheit und Nachhaltigkeit mit dem NABU ein entsprechendes Projekt aufgesetzt wurde. Seit sechs Jahren besteht vor Ort zudem ein eigenes Bienenprojekt mit einer wöchentlichen Bienensprechstunde und einem jährlichen Honigerntefest. Ergänzende Projekte wie der gezielte Einsatz und Einbau von Vogelkästen und Insektenhäusern gehören ebenfalls zum Programm.

Betrieblicher Ressourcenverbrauch

Die SAGA geht hinsichtlich des Umgangs mit Ressourcen auch bei ihrer Barmbeker Zentrale, ihren Geschäftsstellen sowie bei eigenen Geschäftsprozessen mit gutem Beispiel voran. Beispielsweise nutzt die SAGA seit zehn Jahren E-Autos als Poolfahrzeuge für Dienstfahrten. Der Strom des Betriebs von aktuell 25 Fahrzeugen kommt aus Wallboxen, die sich unmittelbar aus der Photovoltaikanlage auf dem Dach der Zentrale speisen.

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

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE


 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

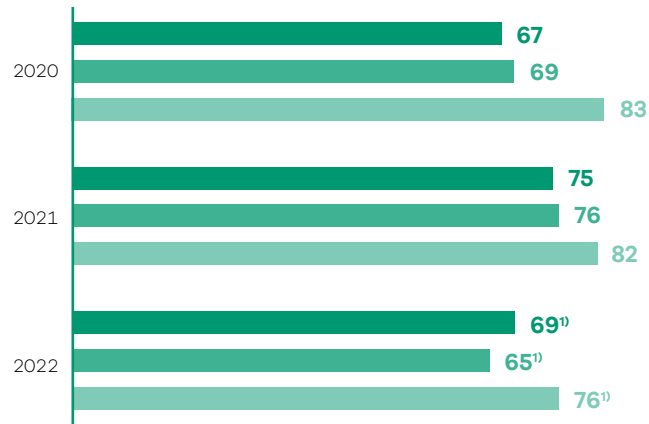
 Glossar



 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Der Energieverbrauch im Unternehmen gliedert sich wie folgt:

VERBRAUCHSWERTE SAGA-UN-ZENTRALE

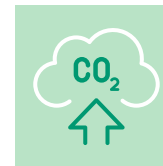
 kWh je m²


-  Allgemeinstrom kWh/WE
-  Heizung kWh/m²
-  Heizung (klimabereinigt) kWh/m²

¹⁾ Diese Zahlen sind auf Basis der vorliegenden Daten ermittelt worden.
Die Abrechnungsdaten für 2022 liegen noch nicht final vor.

Umgang mit der Energiekrise

Im Zuge der Energiekrise 2022 hat die SAGA ihre Kundenkommunikation frühzeitig stark intensiviert und die Mieterinnen und Mieter aktiv zum Energiesparen in den Quartieren beraten. Gleichzeitig wurden die Einstellungen an den Heizanlagen zur Verbrauchsreduzierung optimiert und damit verbunden die Raumtemperatur auf die gesetzlichen Anforderungen reduziert. Des Weiteren wurden auch die Beleuchtungsstärken sowie Einschaltzeiten von Treppenhaus- und Außenbeleuchtungen

GRI 302-1
DNK 13


reduziert. Darüber hinaus hat die SAGA ihren Mieterinnen und Mietern über eine eigens eingerichtete Energiesparhotline Informationen und Beratung zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurden die Hauswarte für das Thema „Energiesparen“ sensibilisiert, die in den SAGA-Quartieren gemeinsam mit Energiescouts als Berater eingesetzt wurden. Kommunikativ unterstützt wurden diese Aktionen über ein umfangreiches Hilfs- und Unterstützungsangebot auf der Website der SAGA. Im Ergebnis konnten dank der Einsparmaßnahmen zwischen 15 und 20 Prozent, je nach Energieträger, eingespart werden.

Klimarelevante Emissionen

Die Zielvorgaben des Klimaschutzgesetzes der Freien und Hansestadt Hamburg werden bei der SAGA über die Klimaschutzstrategie abgebildet und umgesetzt. Dabei geht es um die Nutzung integrierter Effizienzkonzepte im Rahmen des Flottenverbrauchs- und Quartiersansatzes, gesteigerte energetischen Modernisierungen, die Dekarbonisierung von SAGA-Wohnungen über Fernwärmeversorgung sowie die verstärkte Solarisierung von SAGA-Beständen. Die verursachten CO₂-Emissionen für Heizung und Trinkwarmwasser konnten bei der SAGA bis Ende 2022 bereits um ca. 52 Prozent im Vergleich zum Basisjahr 1990 verringert werden. Durch die Verbindung energetischer Bestandsmodernisierungen mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien im Bereich der Wärmeerzeugung hat die SAGA die CO₂-Emissionen im Bereich Raumwärme um 50 Prozent (Basis 1990) verringern können. Die CO₂-Emissionen der SAGA aus Heizungen konnte bis 2022 auf rund 66 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden. Dies ist im Wesentlichen auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung durch den Umstieg auf grüne Fernwärme, die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, den Einbau neuer Wärmeschutzfenster und hocheffizienter Heizungsanlagen sowie auch auf sparsameres Verbrauchsverhalten im Bestand zurückzuführen.

2022 auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

ÜBERSICHT UND VERBRAUCHSWERTE EMISSIONSFAKTOREN

Die angesetzten spezifischen Emissionsfaktoren richten sich nach dem real eingesetzten Energieträger, wie z. B.

**ERDGAS
(STADTWERKE
FLENSBURG)**

0,202
kg CO₂/kWh

**HANSEWERK NATUR,
FERNWÄRME**

0,155
kg CO₂/kWh

**HAMBURGER
ENERGIEWERKE,
FERNWÄRME**

0,260
kg CO₂/kWh

**E.ON-SOLUTION,
FERNWÄRME**

0,149
kg CO₂/kWh

**E.ON
BHKW LOHBRÜGGE**

0,087
kg CO₂/kWh

**GETEC
NAHWÄRME**

0,166
kg CO₂/kWh

**ENERGIEBUNKER
HAMBURG ENERGIE**

0,087
kg CO₂/kWh

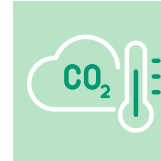
**SONSTIGE
HEIZSYSTEME**
(Heizölanlagen, Wärmepumpen
und tlw. Durchlauferhitzer)

0,368
kg CO₂/kWh

GRI 305-1

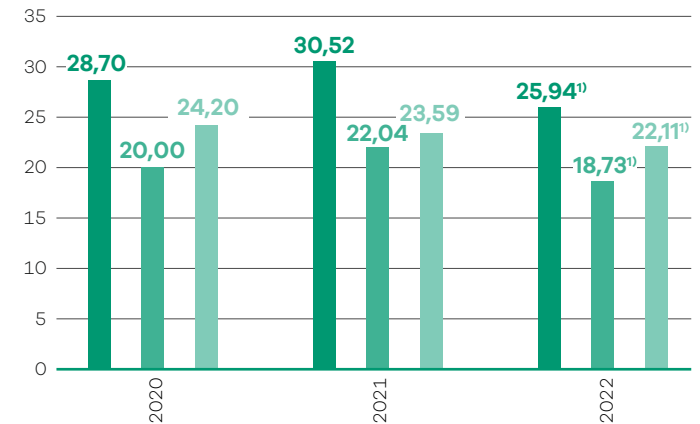
Der CO₂-Ausstoß auf Portfolioebene gliedert sich wie folgt:

GRI 305-1



CO₂-AUSSTOSS SAGA-UN-PORTFOLIO

in kg/m²



- ◆ CO₂-Ausstoß Heizung/Warmwasser kg/m²
- ◆ CO₂-Ausstoß Heizung kg/m²
- ◆ CO₂-Ausstoß Heizung (klimabereinigt) kg/m²

¹⁾ Die Abrechnungsdaten für das Jahr 2022 liegen derzeit noch nicht vor. Die Abschätzung ist auf Basis von vorläufigen Daten erfolgt.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

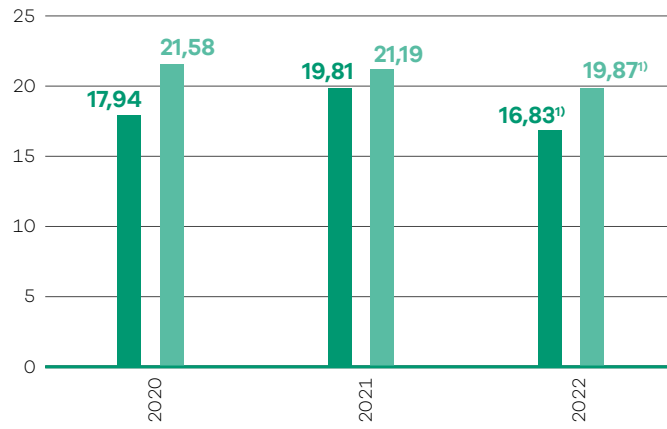
Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

CO₂-AUSSTOSS SAGA-UN-ZENTRALE

in kg/m² p. a.



◆ CO₂-Ausstoß Heizung kg/m²

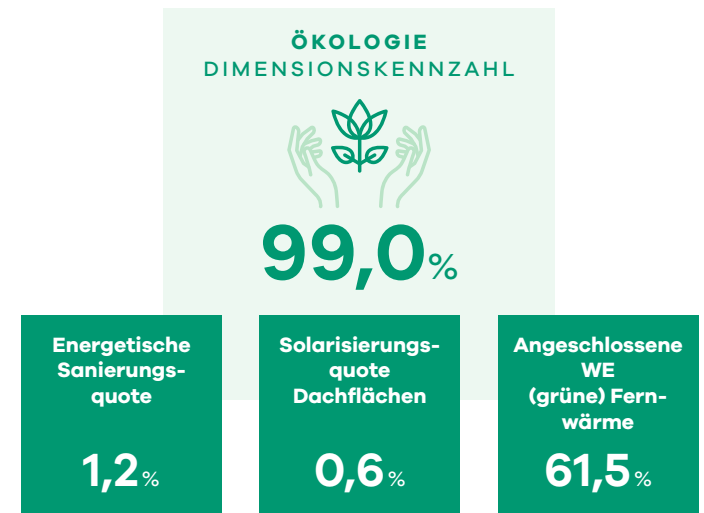
◆ CO₂-Ausstoß Heizung (klimabereinigt) kg/m²

¹⁾ Die Abrechnungsdaten für das Jahr 2022 liegen derzeit noch nicht vor. Die Abschätzung ist auf Basis von vorläufigen Daten erfolgt.

Der SAGA-Ökologie-Index 2022

Die Detailkennzahlen in der Dimension Ökologie (energetische Sanierungsquote, Solarisierungsquote Dachflächen und an grüne Fernwärme angeschlossene Wohnungen) zählen auf das als besonders relevant identifizierte Thema Energie sowie das Themencluster Energieeffizienz ein.

SAGA-ÖKOLOGIE-INDEX 2022



SOZIALES

7,07€

durchschnittliche
Kaltmiete pro m² netto
kalt.



> 138.000

Wohnungen –
jeder sechste Mensch in Hamburg
wohnt bei der SAGA.

20% weniger

Die SAGA-Mieten liegen seit mehr als
20 Jahren durchschnittlich 20 Prozent
unter dem Mittelwert des
Hamburger Mietenspiegels.



Die SAGA fördert seit mehr als
25 Jahren über das kostenlose Pro-
gramm **move!** Sport und Bewegung in ihren
Quartieren. 2022 nahmen bei mehr als
100 Aktionen mit 22 Sportarten mehr
als 2.000 Kinder und Jugendliche
teil – ein wichtiger Beitrag
für den Zusammenhalt
in den Quar-
tieren.



 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE


SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

SOZIAL VERANTWORTLICHE UNTERNEHMENSPOLITIK UND -STRATEGIE ALS SELBSTVERSTÄNDNIS

Die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum ist seit mehr als 100 Jahren der gesellschaftliche Auftrag der SAGA und unverändert verankert in der Satzung des Unternehmens. Kundinnen und Kunden stehen im Mittelpunkt des SAGA-Geschäftsmodells, das den Anspruch formuliert, in puncto Kunden- und Dienstleistungsorientierung höchsten Standards zu entsprechen, um darüber die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit abzusichern, die die SAGA erst befähigt, eine erfolgreiche nachhaltige und soziale Quartiersentwicklung zu betreiben. Wesentliche Teilziele des Unternehmens sind differenzierte Mietkonzepte, die Verstärkung einer hohen Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Letztere wird seit mehr als 15 Jahren von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft flankiert. Die Stiftung widmet sich der Förderung kultureller Aktivitäten, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe. Damit leistet sie einen eigenen Beitrag zum sozialen Ausgleich sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Nachbarschaften. Die SAGA Unternehmensgruppe selbst übernimmt dabei Verantwortung als Arbeitgeberin für ihre 916 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Stand 31. Dezember 2022). Sie sichert ihre Zukunftsfähigkeit durch eine nachhaltige Personalpolitik ab, die die Mitarbeiterzufriedenheit und -weiterbildung sowie deren Gesundheit in den Mittelpunkt stellt. Sie schafft damit die Grundlage für die SAGA als erfolgreiches Unternehmen.

DNK 18

Zusammenspiel aller Akteure

GRI 201-1

Die SAGA befindet sich durchgehend im Austausch mit ihren Stakeholdern. Für attraktive und lebenswerte Wohnquartiere müssen in diesem Kontext die Interessen aller Beteiligten berücksichtigt werden. Mieterinnen und Mieter der SAGA stehen dabei besonders im Fokus. Regelmäßig führt die SAGA mit ihnen Wohnzufriedenheitsanalysen durch, um die Mieter- und Wohnumfeldzufriedenheit aus erster Hand zu ermitteln. Mieter- und Quartiersfeste fördern zusätzlich die Kundenbindung, unterstützt und kommunikativ aufbereitet durch die regelmäßig erscheinende Mieterzeitschrift „WIR gemeinsam“. Die erweiterte Öffentlichkeit adressiert die SAGA über ihre externe Kommunikation wie zum Beispiel über den gezielten Einsatz von „Social Media“. Hinzu kommt das Engagement in Stadtteilgremien sowie der Austausch mit Behörden, Verwaltung und wohnungswirtschaftlichen Verbänden.

Sozialverträgliche Mieten

Die SAGA ist Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen mit 138.000 Wohnungen in Hamburg, was ihre große stadtentwicklungspolitische Rolle unterstreicht, die gleichsam mit sozialer Verantwortung einhergeht. Mit ihrer ausgewogenen Mietenpolitik wirkt sie seit vielen Jahren preisdämpfend auf den angespannten Hamburger Mietwohnungsmarkt. Die nicht preisgebundenen SAGA-Mieten orientieren sich grundsätzlich am

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

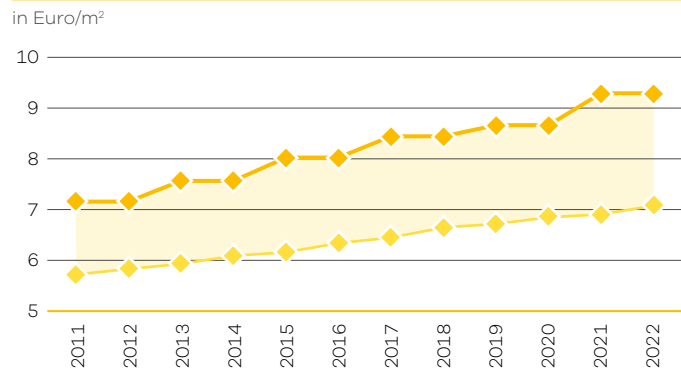
Index der GRI-Zahlen

Impressum

Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Dies gilt auch für Neuvermietungen im Bestand. Regelmäßige Mietanpassungen – angemessen und quartiersbezogen ermittelt – korrespondieren dabei mit der Gestaltung von gestaffelten nachbarschaftsorientierten Mietkonzepten.

Die SAGA-Mieten sind moderat: Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete für alle Wohnungen des Konzerns lag 2022 bei 7,07 Euro je m² und damit nur leicht über dem Niveau der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,90 Euro je m². Insgesamt liegen die SAGA-Mieten seit mehr als 20 Jahren um durchschnittlich 20 Prozent unterhalb des Mittelwertes des Hamburger Mietenspiegels, der 2021 bei 9,29 Euro je m² taxierte. Die Wohnungsvermietung erfolgt durch die dezentral über das gesamte Hamburger Stadtgebiet organisierten SAGA-Geschäftsstellen. Die erklärt nachbarschaftsorientierte Vermietung fördert die Integration der Bewohnerinnen und Bewohner.

KALTMIETENVERGLEICH: SAGA UND DER HAMBURGER MIETENSPIEGEL 2011 BIS 2022



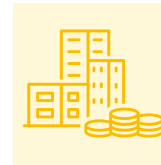
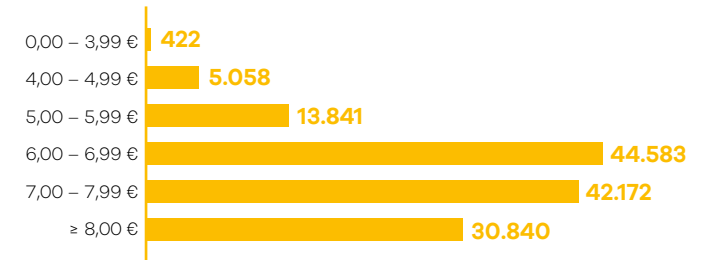
- ◆ Hamburger Mietenspiegel
- ◆ SAGA
- Unterschreitung des Hamburger Mietenspiegels

Die SAGA leistet über ihre Neubauleistung und ihre preisgünstigen Mieten hinaus seit vielen Jahren einen weiteren Beitrag zur Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes, indem vordringlich

Wohnungssuchende im Rahmen des Kooperationsvertrages mit der Stadt Hamburg untergebracht werden. Im Geschäftsjahr 2022 versorgte die SAGA im Rahmen des Kooperationsvertrages 1.717 §-5-Schein-Inhaber und 2.136 vordringlich Wohnungssuchende mit Wohnraum. Insgesamt wurde damit fast die Hälfte aller neuvermieteten Wohnungen an diese Personengruppen vergeben.

SAGA-MIETENSTRUKTUR

Anzahl der Wohnungen



Ø 20%
unterhalb des
Hamburger
Mietenspiegels

Nachhaltige Quartiersentwicklung aus Überzeugung

Jede sechste Mensch in Hamburg wohnt bei der SAGA. Der daraus erwachsenen großen sozialen Verantwortung begegnet sie mit ausgewogenen Mieten und dem tradierten Ansatz, SAGA-Quartiere nachhaltig und langfristig zu entwickeln – und das insbesondere dort, wo städtebauliche und soziale Herausforderungen bestehen. Ziel ist es dabei, ein Angebot für mehr Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in Verbindung mit lebendigen Nachbarschaften sowie gesicherter Wohnraum- und Stadtqualität zu schaffen. Die SAGA kooperiert dazu mit Behörden, den Bezirken und lokalen Interessenvertretern wie Genossenschaften oder sozialen Trägern. Sicherheit und Lebensqualität stehen hier gleichermaßen im Fokus wie die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Wichtiger Partner im Kontext nachhaltiger Quartiersentwicklung ist seit mehr als 20 Jahren das SAGA-Tochterunternehmen ProQuartier, das aufgeteilt auf die Felder Quartiersmanagement, Stadtteilmarketing und Event-Organisation Verfahren und Projekte initiiert, begleitet und dabei verschiedene Stakeholder zusammenbringt.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Strategie des SAGA-Konzerns wird seit 2007 zusätzlich (wie oben erläutert) von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ergänzt. Diese kümmert sich um die Förderung kultureller Aktivitäten, Bildung und Erziehung der Jugend- und Altenhilfe, die Förderung von Sport sowie die Wohlfahrtspflege. Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren. 2022 wurden durch die Stiftungsgremien 24 Projekte bewilligt. Insgesamt wurden dabei rund 156.000 Euro für Projekte der nachhaltigen Quartiersarbeit ausgezahlt.

Auf die Nachbarschaft kommt es an

Die SAGA hat den Anspruch, ihre Kundinnen und Kunden über eine nachbarschaftsorientierte Vermietung, eine dauerhafte Pflege der Außenanlagen und Eingangsbereiche sowie über aktive Quartiersarbeit zufriedenzustellen und möglichst langfristig zu binden. Vor Ort in den Quartieren sorgt die SAGA seit 30 Jahren über ihre dezentrale Geschäftsstellenorganisation mit aktuell 230 residenten Hauswarten für persönliche Nähe und Kontaktmöglichkeiten. Gleichzeitig bieten die mehr als 70 Logen der Hausbetreuer der CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH einen direkten Anlaufpunkt und fördern damit die Kommunikation zu und unter den Mieterinnen und Mietern. Die durchschnittliche Mietdauer bei der SAGA Unternehmensgruppe lag 2022 bei 15,2 Jahren. Im gleichen Zeitraum betrug die Fluktuationsrate 5,2 Prozent bei einer Leerstandsquote von 0,3 Prozent, was faktisch Vollvermietung entspricht.



GRI 201-1

DURCHSCHNITTLICHE MIETDAUER

in Jahren



Die SAGA setzt in ihren Quartieren zudem auf innovative und quartiersorientierte Wohn- und Versorgungskonzepte, die mit dem gesellschaftlichen Wandel korrespondieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels schafft die SAGA vermehrt Angebote, die altersunabhängige Lebens- und Wohnqualität sicherstellen. Über das Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ können Menschen auch mit höherem Unterstützungsbedarf weiterhin in „ihrem“ Quartier wohnen bleiben.

Zur Verbesserung und Steuerung ihrer Kundenzufriedenheit helfen der SAGA die direkten Bewertungen der Mieterinnen und Mieter. Über jährliche Wohnzufriedenheitsumfragen durch ein unabhängiges Institut erhält die SAGA vielschichtige Aussagen, die zur Qualitätsverbesserung genutzt werden. Die Wohnzufriedenheitsanalyse 2022 ergab, dass 84 Prozent der Mieterinnen und Mieter mit der SAGA Unternehmensgruppe insgesamt zufrieden sind (Schulnoten 1–3) sowie 85 Prozent mit ihrer Wohnung.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

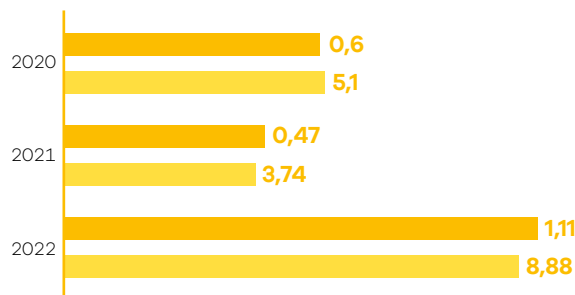
Impressum

Nachhaltige Personalentwicklung

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die wichtigste Ressource der SAGA, um den satzungsgemäßen Auftrag erfüllen zu können. Ihr täglicher Einsatz und ihre Motivation sind die Basis für den unternehmerischen Erfolg. Ziel der nachhaltigen Personalentwicklung der SAGA ist es deswegen, die Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu stärken und zu fördern sowie durch geeignete Maßnahmen die Leistungsfähigkeit zu stärken. Sichere Arbeitsplätze mit attraktiven Rahmenbedingungen bilden dafür die Basis. Mit der Bereitstellung vielfältiger Qualifizierungsmöglichkeiten und betrieblichen Aufstiegsmöglichkeiten wird für eine hohe Arbeitgeberattraktivität gesorgt, die durch Weiterbildungs- sowie Förderprogramme, Coachings, Teamentwicklungen oder individuelle Seminare zur persönlichen Weiterentwicklung unterstützt wird. Führungskräften bietet die SAGA zudem regelmäßige Maßnahmen zur Professionalisierung ihrer Kompetenzen an. Ein Förderkreis für Nachwuchskräfte rundet die Fortbildungsoptionen ab. Darüber hinaus hat die SAGA Unternehmensgruppe ihr Schulungsangebot sukzessive um ein umfangreiches Portfolio an digitalen Elementen erweitert, um „mobilem Arbeiten“ besser entsprechen zu können.

WEITERBILDUNG 2022

Schulungen je Mitarbeiterin und Mitarbeiter



- ◆ Anzahl Schulungstage/Mitarbeiterin und Mitarbeiter
- ◆ Stundenzahl/Mitarbeiterin und Mitarbeiter

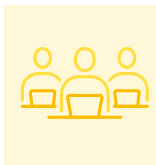
DNK 16

Als Hamburgs größte Ausbilderin für Immobilienkaufleute beschäftigte die SAGA Ende 2022 insgesamt 35 Auszubildende. Damit trägt sie nicht nur dem durch den demografischen Wandel perspektivisch steigenden Bedarf an Fachkräften Rechnung, sondern kommt mit einer Ausbildungsquote von 3,65 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. Die hohe Qualität der Ausbildung wird auch durch entsprechende Preise und Ehrungen gespiegelt: Seit 2020 hat die SAGA insgesamt neun Auszeichnungen für ihre Ausbildung erhalten.

GRI 405-1

Das durchschnittliche Lebensalter der SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter betrug unter Einbeziehung der Auszubildenden im Berichtsjahr 2022 44,8 Jahre. Um Tätigkeiten und Rahmenbedingungen für ältere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu optimieren, setzt die SAGA auf das Modell altersübergreifender Teams, bei dem es um gegenseitige Vertretungen und eine bessere Qualifizierung geht. Die Expertise erfahrener Kolleginnen und Kollegen kommt dem Unternehmen auf diese Weise zugute und jüngere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter profitieren von den Kenntnissen ihrer Teampartner. Flexible Arbeitszeitmodelle vereinfachen zudem gleitende Übergänge in den Ruhestand. Darüber hinaus beteiligt sich die SAGA Unternehmensgruppe an der betrieblichen Altersversorgung.

GRI 404-01



DURCHSCHNITTLICHE BETRIEBSZUGEHÖRIGKEIT

in Jahren



2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Eine wichtige Rolle innerhalb der SAGA-Personalpolitik nimmt seit mehr als 20 Jahren die gemeinnützig ausgerichtete CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH als Tochtergesellschaft ein. Ziel ist die berufliche Qualifizierung, Schulung und soziale Betreuung von langzeitarbeitslosen Menschen. Ihnen werden Beschäftigungsverhältnisse als Hausbetreuerin oder Hausbetreuer in den erwähnten Logen – zumeist in größeren SAGA-Wohnanlagen – angeboten. Dieser Einsatz bietet nach Jahren der Arbeitslosigkeit wieder eine berufliche Orientierung, gesellschaftliche Integration und soziale Teilhabe und nach Möglichkeit die dauerhafte Wiedereingliederung in den ersten Arbeitsmarkt.

Arbeitssicherheit

Die SAGA legt großen Wert auf die Gesundheit und Sicherheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Das dazugehörige Gesundheitsmanagement umfasst neben ergonomischen Arbeitsplätzen und der Förderung von Betriebssportgruppen und Kooperationen mit Fitnessstudios ergänzende Schulungsangebote zur Aufrechterhaltung psychischer und physischer Gesundheit. Darüber hinaus beraten ein Betriebsarzt, eine Fachkraft für Arbeitssicherheit sowie diverse Arbeitsgruppen das Unternehmen zu unterschiedlichen Gesundheits- und Arbeitssicherheitsthemen. Jährlich werden Themen abgefragt, die sich die Belegschaft für das kommende interne Weiterbildungsprogramm wünscht. Dies schließt die Themenfelder Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz mit ein. Für die SAGA ergeben sich für das Berichtsjahr 2022 infolge arbeitsbedingter Unfälle in Summe Ausfalltage in Höhe von 118 Tagen. Dabei handelt es sich überwiegend um Wegeunfälle.

ANZAHL AUSFALLTAGE

aufgrund von arbeitsbedingten Unfällen



DNK 14

Arbeitnehmerrechte

Die Achtung der Arbeitnehmerrechte ist für die SAGA selbstverständlich. Grundsätzlich werden sie in Arbeitsverträgen, im Tarifvertrag der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie im umfassenden Regelwerk der Betriebsvereinbarungen festgeschrieben. Des Weiteren werden die Arbeitnehmerrechte durch den Betriebsrat gewahrt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SAGA 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 Geschäftspartnerinnen und -partner die Arbeitnehmerrechte achten. Bei Aufträgen müssen sich Auftragnehmer unter anderem verpflichten, Mindestlohnregelungen einzuhalten.

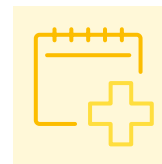
GRI 403-1

GRI 403-4

SAGA-Sozial-Index 2022

Die Dimensionskennzahl Soziales basiert auf den Kennzahlen Abweichung vom Hamburger Mietenspiegel, Ausgaben der SAGA für Quartiersentwicklung sowie Anzahl an Schulungstagen pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter.

SAGA-SOZIAL-INDEX 2022



SOZIALES DIMENSIONSKENNZAHL

154,0%

Durchschnittliche Miete unter Mietenspiegel
27,0 %

Ausgaben Quartiersentwicklung
2,51 Mio.€ p.a.

Anzahl Schulungstage/Mitarbeiterin und Mitarbeiter
p.a. **1,11**

GOVERNANCE



2022

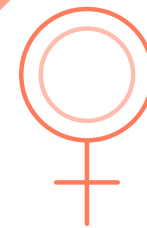
kein Diskriminierungsfall
im Unternehmen



44%

der Belegschaft
Mitarbeiterinnen

Verantwortungsbewusstes,
transparentes und zuverlässiges
Handeln aller Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter ist die Basis für
gute Unternehmensführung.



62%

weibliche Führungs-
kräfte auf der
dritten Ebene

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES


GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

SELBSTVERSTÄNDNIS UND STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Governance versteht die SAGA als transparente, zuverlässige und vertrauensvolle Unternehmensführung. Das Vertrauen ihrer Mieterinnen und Mieter, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der wesentlichen Anspruchsgruppen steht im Mittelpunkt.

Die Gesamtverantwortung für eine nachhaltige Unternehmensführung liegt beim Vorstand. Die laufende Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird durch die koordinierende und kontrollierende Funktion des Nachhaltigkeitsrates, bestehend aus vier Beauftragten für die Dimensionen und dessen gewähltem Sprecher Stefan Wind, begleitet. Im Nachhaltigkeitsrat sind alle vier Dimensionen repräsentiert. Die Dimensionsverantwortlichen haben die Aufgabe, für ihre Themencluster und Maßnahmen die langfristigen Ziele und den Umsetzungspfad zu bestimmen, die Umsetzung zu begleiten und diese zu überwachen.

Beteiligung von Anspruchsgruppen

Die SAGA steht mit ihren diversen Anspruchsgruppen in einem intensiven regelmäßigen Kontakt. Es ist das Ziel, diesen Anspruchsgruppen transparent und dialogbereit gegenüberzutreten. Der gebotene Dialog stärkt die Reputation der SAGA und schafft Vertrauen in ihr Handeln. Nicht zuletzt hängt der unternehmerische Erfolg davon ab, ob die verschiedenen Interessen berücksichtigt und abgewogen wurden. Die wesentlichen Anspruchsgruppen setzen sich aus den Mieterinnen und Mietern, der SAGA-Belegschaft, der Freien und Hansestadt Hamburg respektive der Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH als Gesellschafterin, den Geschäftspartnern sowie politischen Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit zusammen.

GRI 2-23
DNK 5
DNK 9

Im Rahmen der nachhaltigen Quartiersentwicklung steht die SAGA im engen Austausch mit Stadtteilgremien. Zudem bindet sie ihre Mieterinnen und Mieter über verschiedene Teilhabeformate in die Entwicklung der Quartiere ein. Zentrales Element der Steuerung und Qualitätsabsicherung ist zudem die jährlich durchgeführte Mieterzufriedenheitsbefragung (WZA), aus der die SAGA Schwerpunkte ihrer Arbeit ableitet und an der sie sich durch ein unabhängiges Institut messen lässt. Die hohe Bedeutung der Mieterkommunikation spiegelt sich in einer breiten Auffächerung verschiedener Angebote wider: Die SAGA-Geschäftsstellen in den Quartieren, die „Zentrale Kundenbetreuung“, das digitale Kundenportal „meineSAGA“, die Social-Media-Kanäle der SAGA, das Mietermagazin „WIR gemeinsam“ und nicht zuletzt die Ausrichtung von Quartiersfesten schaffen dafür unterschiedlichste Möglichkeiten.

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 Social-Intranet sowie Befragungen und persönlichen Gesprächen schafft die SAGA Transparenz und eine vertrauensvolle Atmosphäre. Die strategische Personalgewinnung hat darüber hinaus prospektive Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie künftige Auszubildende im Blick.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Anreizsysteme der SAGA

Die Vergütung bei der SAGA Unternehmensgruppe ist über die Manteltarifverträge und weitere Tarifverträge geregelt. Mitglieder des Vorstands erhalten eine Jahresgrundvergütung. Daneben besteht für sie eine begrenzte variable Vergütung, die sich aus der 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. Zu diesen gehören das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit, die getätigten Bau- und Investitionsumsätze, die Wohnzufriedenheitswerte, der Anteil von Neuvermietungen an sozial besonders benachteiligte Personengruppen sowie die Umsetzung der vereinbarten Projektierungen. Für leitende Angestellte der nachfolgenden Führungsebenen besteht eine Aufteilung in variable und fixe Vergütungselemente. Die variablen Bestandteile richten sich insbesondere an der Zielerreichung des jeweiligen Geschäftsjahres aus. Seit 2022 lässt die SAGA die jeweiligen Zielerreichungsergebnisse des **→ SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX** in die variable Vergütung des Vorstands und der leitenden Angestellten einfließen.

Das Verhältnis der Jahresvergütung (bezogen auf den Soll-Wert der Vergütung, exklusive Altersversorgung) von Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs zur Durchschnittsvergütung aller SAGA-Festangestellten lag 2022 bei 1 zu 6,31, das von Vorstand Wilfried Wendel bei 1 zu 5,23. Herr Wendel ist zum 31. Dezember 2022 aus dem Unternehmen ausgeschieden.

DNK 8

GRI 2-19



DNK 20

Compliance und Anti-Korruption

Die SAGA definiert Compliance als Gesamtheit aller Maßnahmen, die das rechts- und regelkonforme Verhalten des Unternehmens, seiner Organe sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dauerhaft sicherstellt. Compliance bezieht sich dabei auf allgemeine rechtliche Vorgaben sowie auf das interne Regelwerk.

Als ein in die Geschäftsprozesse implementiertes Managementsystem ist Compliance für die Organisation und Führungsebene eine präventive Strategie für die Wahrung der Integrität aller Anspruchsgruppen. Compliance bildet zudem einen Baustein zur Steuerung von Unternehmensrisiken und ist daher Bestandteil des allgemeinen Risikomanagements. Dies betrifft insbesondere die Feststellung kritischer Organisationsstrukturen mit erhöhtem Abweichungsrisiko. Nicht rechtmäßiges Unternehmensverhalten stellt sowohl unter Haftungsgesichtspunkten als auch für das Image des Unternehmens ein erhebliches und relevantes Risiko dar.

Grundlegend sind die SAGA-Grundwerteerklärung und der „Code of Conduct“, in dem Compliance-Regeln für integriertes Verhalten fixiert sind. Die Grundwerteerklärung manifestiert für die SAGA-Belegschaft den Anspruch an gesetzestreuere Verhalten und die Verantwortung für das Ansehen des Unternehmens bei Kunden, Geschäftspartnern, Verbänden, Presse und Öffentlichkeit. Die Grundwerteerklärung enthält des Weiteren Regeln zur Mitarbeiterführung, zur Vermeidung von Interessenkonflikten, zur Vergabe von Aufträgen, zu Kundenbeziehungen, Datenschutz, Umweltschutz und Arbeitssicherheit sowie zum Umgang mit Beschwerden. Die verschiedenen Bestimmungen sind von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einzuhalten. Der „Code of Conduct“ richtet sich an dem verbindlichen Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) aus, der sich wiederum 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.

GRI 2-21

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

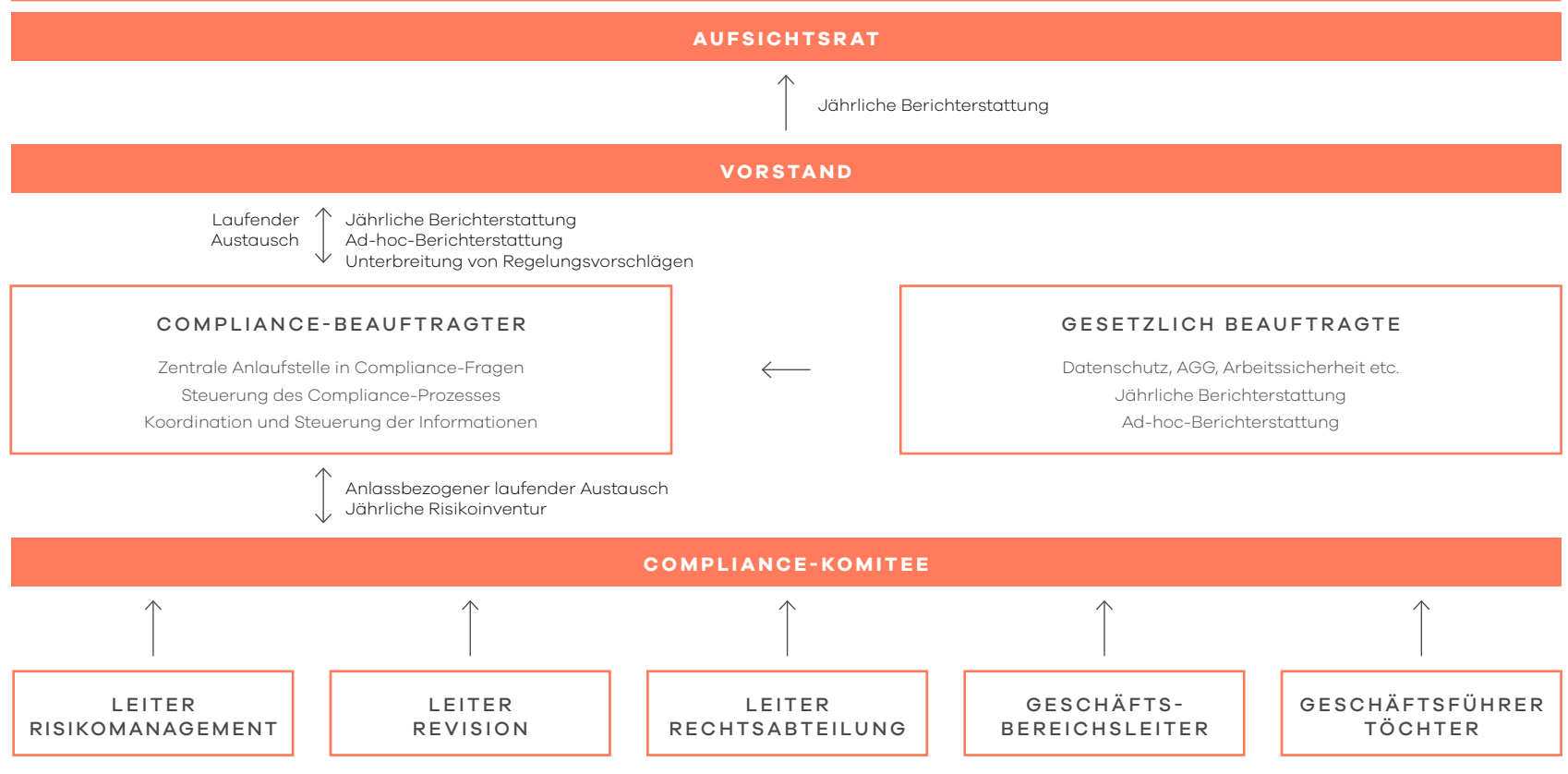
Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

DIE COMPLIANCE-ORGANISATION DER SAGA



 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES


GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Bausteine der SAGA-Compliance-Organisation

- ▶ Jährliche Compliance-Risikoinventur auf Grundlage eines Fragenkatalogs, der systematisch relevante Änderungen oder Vorkommnisse in den Geschäftsbereichen abfragt.
- ▶ Jährlicher 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.
- ▶ 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 anonyme Hinweisgebersystem auf der Corporate-Website können Verstöße gegen die Compliance-Regeln der SAGA 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.

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. 2022 wurden 48 Prüfungen durchgeführt.

Im dazugehörigen Berichtsjahr gab es keine bestätigten Verdachtsfälle auf Korruption. Es liegen zudem für 2022 keine einschlägigen Sachverhalte vor, bei denen Bußgelder und monetäre Sanktionen im Zusammenhang mit der Nichteinhaltung von Gesetzen oder Vorschriften verhängt wurden.



Datenschutz

Im Kontext von Compliance nimmt der Datenschutz eine besondere Rolle ein. Die SAGA verarbeitet tagtäglich personenbezogene Daten zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen sowie für gesetzlich vorgeschriebene Zwecke. Sie geht hierbei jederzeit verantwortungsvoll mit den Daten von Mieterinnen und Mietern, Mietinteressenten, Geschäftspartnern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 interne Datenschutzrichtlinie der SAGA, die als verbindlicher Standard die datenschutzkonforme Informationsverarbeitung und die dahingehenden Verantwortlichkeiten regelt. Die betriebliche Datenschutzbeauftragte wirkt auf die Einhaltung des Datenschutzes in den Unternehmen hin. Sie ist Ansprechpartnerin für die Aufsichtsbehörden, Externe, Vorstand und Geschäftsführungen der SAGA und Tochtergesellschaften und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die SAGA hat umfassende technische und organisatorische Maßnahmen implementiert, um unter anderem die Datensicherheit auch gegen Cyberattacken zu gewährleisten. Potenzielle Datenschutzverstöße werden gemeinsam von den Fachbereichen, der Datenschutzbeauftragten und der IT-Sicherheit geprüft. Die Einhaltung der gesetzlichen Frist zur Meldung an die Datenschutzbehörde ist optimal gewährleistet. Notwendige Schritte zur Behebung eines Datenschutzvorfalls sind somit unverzüglich einleitbar. Alle Beschäftigten sind der SAGA-Datenschutzrichtlinie verpflichtet. Jährliche Datenschutz-Unterweisungen und -Schulungen über E-Learning-Programme sind daher obligatorisch.

GRI 2-26
GRI 205-1
GRI 205-3
GRI 2-27
DNK 17

Compliance in der Lieferantenqualifizierung und Menschenrechte

Um die Einhaltung von Menschenrechten zu gewährleisten, orientiert sich die SAGA 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 -Geschäfts-

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES


 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

partner verbindlicher „Code of Conduct“. SAGA-Lieferanten und -Geschäftspartner verpflichten sich und ihre Vorlieferanten dabei zu ökologisch, ethisch sowie rechtlich konformem Verhalten, zur Achtung der Menschenrechte sowie zur Unterlassung von Zwangs- und Kinderarbeit und jeglicher Form von Ausbeutung. 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 aktuell 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.

1.308 Lieferanten (Stand 27. April 2023) wurden vom Konzerneinkauf im Rahmen des Präqualifikationsprozesses geprüft, die sämtlich dem „Code of Conduct“ zugestimmt haben.

Die SAGA verpflichtet ihre Lieferanten 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.

Die Investitionsvorhaben der SAGA erstrecken sich im Wesentlichen auf Baumaßnahmen, die durch Bauunternehmen und Handwerkerfirmen durchgeführt werden. Diese durchlaufen vorab interne Qualifizierungsmaßnahmen und bekennen sich zum „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 nicht identifiziert werden.

 DNK 4
 

Faire nationale und regionale Beschaffung

Die Wertschöpfung der SAGA basiert vor allem auf der Bestandsbewirtschaftung und Quartiersentwicklung. Hiermit verbunden sind neben dem Neubau die Instandhaltung und Modernisierung der Bestände. Kernziel des Konzerneinkaufs ist dabei, wirtschaftliche Effizienz und langfristige Stabilität für die SAGA und ihre Anspruchsgruppen zu gewährleisten.

Die SAGA verfolgt verschiedene operative Strategien im Neubau und bei Modernisierungen, um Effizienzvorteile zu heben. Zu nennen ist die Paketierungs-Strategie, die kleinere Projekte über die gemeinsame Vergabe in einer Ausschreibungseinheit rentabler macht. Die SAGA hat das Ziel, eine mehrheitliche Auftragsvergabe an Lieferanten und Geschäftspartner in der Metropolregion Hamburg durchzuführen, was wirtschaftliche wie ökologische Vorteile bietet. Wegen der oftmals bestehenden Kleinteiligkeit bei Auftragsvergaben – insbesondere in der laufenden Instandhaltung – kann durch regionale Handwerker, Lieferanten und andere Dienstleister eine angemessen schnelle Abarbeitung gewährleistet werden. Darüber hinaus bietet die hohe Varianz bei der Auftragsvergabe einen externen ökonomischen Vorteil, da weite Teile des regionalen Handwerkermarktes beschäftigt werden. Die verkürzten Anfahrtswege bedeuten geringere CO₂-Emissionen bei den Lieferanten und Geschäftspartnern, wobei hierdurch ein ökologisch nachhaltiger Beitrag geleistet wird.

Ziel des Konzerneinkaufs ist es, die implementierten Maßnahmen aufrechtzuerhalten und die Vergabequote an regionale Lieferanten bei mehr als 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. Dafür werden im Qualifizierungsprozess mögliche Umweltschutzzertifikate (ISO DIN 14001) abgefragt. Die Ausschreibungsunterlagen fordern regelhaft die üblichen bauproduktbezogenen Umweltzertifikate ein. Sie sind Bestandteil der Leistungsverträge mit den SAGA-Lieferanten. Eine wie auch immer geartete Kontrolle der gesamten Wertschöpfungskette der verwendeten Bauprodukte bis zur Rohstoffgewinnung entzieht sich dem Einflussbereich der SAGA. Die verwendeten Bauprodukte

GRI 2-6

GRI 2-25

GRI 2-7

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Das SAGA-Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

stammen grundsätzlich aus dem europäischen Wirtschaftsraum und unterliegen entsprechenden Normen.

Politische Einflussnahme

Die SAGA sowie ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind Mitglieder in Gremien und Verbänden. Die wesentlichen sind der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW), die Handelskammer Hamburg, der Grundeigentümer-Verband Hamburg, das Deutsche Institut für Betriebswirtschaft, das Deutsche Institut für interne Revision, DEWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Entwicklungswesen), der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. sowie der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA). Die Mitgliedschaft in den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und Gremien dient insbesondere dem brancheninternen und 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.

Chancengerechtigkeit

Die SAGA unterstützt seit Jahren die „Charta der Vielfalt“. Dieses Netzwerk fördert die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur. Danach verpflichtet sich das Unternehmen, ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld sicherzustellen sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wie Bewerberinnen und Bewerbern in den Vielfaltdimensionen „Alter“, „ethnische Herkunft und Nationalität“, „Geschlecht und geschlechtliche Identität“, „körperliche und geistige Fähigkeiten“, „Religion und Weltanschauung“, „sexuelle Orientierung“ und „soziale Herkunft“ eine gleiche Behandlung einzuräumen, zu der identische Gehalts- und Karriereöglichkeiten gehören.

DNK 19

GRI 2-7

GRI 415-1 GRI 406-1

DNK 15

Gleichstellung und Vielfalt bei der SAGA

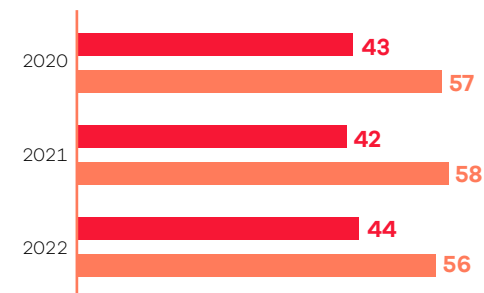
In der Vielfalt der Belegschaft liegt eine große Stärke. Geschlechtergerechtigkeit ist elementarer Bestandteil der Unternehmenskultur. Mit Gleichstellungsangelegenheiten sind die Gleichstellungsbeauftragte und ihr Stellvertreter betraut. Die Mitarbeiterstruktur der SAGA weist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Frauen und Männern auf. Stand Ende 2022 waren bei der SAGA Unternehmensgruppe 420 (44 Prozent) Mitarbeiterinnen und 538 (56 Prozent) Mitarbeiter beschäftigt.

Seit vielen Jahren zeichnet sich die SAGA durch einen hohen Anteil an Frauen in Führungspositionen aus. Stand 2022 waren es 62 Prozent in der dritten Führungsebene und 27 Prozent in der zweiten Führungsebene. Der SAGA-Vorstand wird ab Januar 2024 mit Sprecher Dr. Thomas Krebs und der neuen Vorständin Snezana Michaelis paritätisch besetzt sein. Die hohe Anzahl an Frauen in Führungspositionen ist organisch entstanden und bedurfte keiner spezifischen Fördermaßnahmen oder einer fest implementierten Frauenquote. Die Schwerbehindertenquote liegt bei 4,53 Prozent, bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Es wurde 2022 kein Diskriminierungsfall bei der SAGA bekannt.

GESAMTBELEGSCHAFT

Anteil Frauen/Männer in Prozent



- ◆ Anteil Frauen Gesamtbelegschaft
- ◆ Anteil Männer Gesamtbelegschaft

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

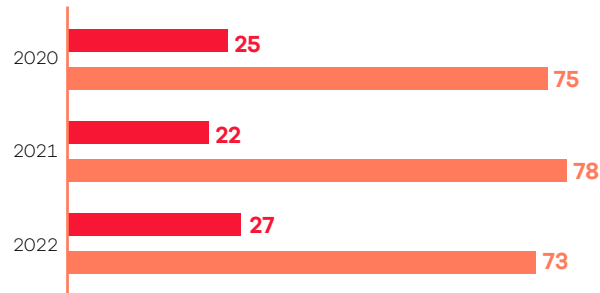
Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

FÜHRUNGSKRÄFTE (2. EBENE)

Anteil Frauen/Männer in Prozent

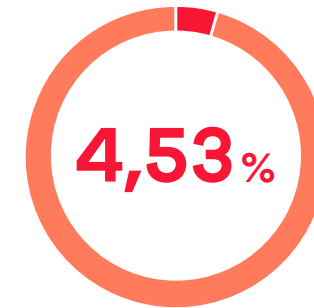


- ◆ Anteil Frauen 2. Führungsebene
- ◆ Anteil Männer 2. Führungsebene



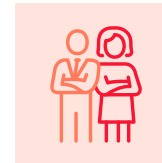
SCHWERBEHINDERTENQUOTE

in Relation zur Belegschaft



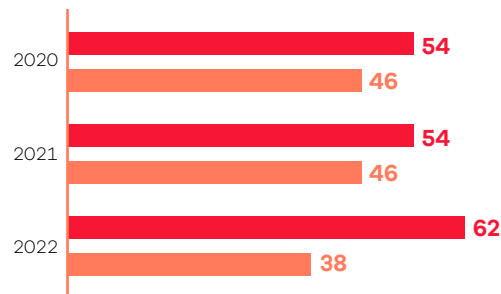
Lebensorientiertes Arbeitszeitmodell

Es ist für die SAGA selbstverständlich, ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bei der Organisation der Betreuung von Kindern, der Pflege von Angehörigen, der persönlichen Weiterbildung oder der Umsetzung privater Pläne im Zusammenspiel mit der Beschäftigung im Unternehmen zu unterstützen. Nach Möglichkeit werden betriebliche Anforderungen und die individuellen Wünsche aufeinander abgestimmt. Ein flexibles Arbeitszeitmodell ermöglicht es Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ihre privaten und beruflichen Bedürfnisse in Einklang zu bringen. Daneben bietet die SAGA vielfältige Teilzeioptionen an. Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug Ende 2022 16 Prozent (bezogen auf die Gesamtheit der Frauen im Unternehmen), der der Arbeitnehmer zwei Prozent (bezogen auf Gesamtheit der Männer). Darüber hinaus besteht für bestimmte Funktionsgruppen die Möglichkeit zu teilweise mobiler Arbeit.



FÜHRUNGSKRÄFTE (3. EBENE)

Anteil Frauen/Männer in Prozent



- ◆ Anteil Frauen 3. Führungsebene
- ◆ Anteil Männer 3. Führungsebene

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

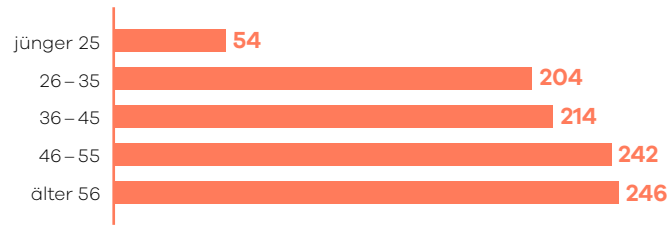
Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

ALTERSGRUPPEN

Durchschnittliches Alter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter



Chancengerechte Personalpolitik denkt die SAGA Unternehmensgruppe weiter:

Die CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg bietet als Tochterunternehmen berufliche Qualifizierung, Schulung und soziale Betreuung von langzeitarbeitslosen Menschen. Damit einher gehen Beschäftigungsverhältnisse als Hausbetreuerinnen und Hausbetreuer in den rund 70 Logen in den SAGA-Quartieren
→ **SOZIALES**.

Chancengerechtigkeit und diskriminierungsfreies Handeln gilt es nicht nur unternehmensintern, sondern insbesondere auch beim Vermietungsprozess sicherzustellen. Die nötigen Arbeitsprozesse sind immanent in die tägliche Vermietungspraxis aufgenommen. Auch stellt die SAGA einen barrierefreien Zugang zu ihrer Website nach den Bestimmungen des Hamburgischen Behindertengleichstellungsgesetzes (HmbBGG) und der Hamburgischen Barrierefreien Informationstechnik-Verordnung (HmbBITVO) zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2016/2102) sicher.

Der SAGA-Governance-Index 2022

Governance fokussiert auf Compliance und Anti-Korruption als zentrale Themencluster, denen zwei Detailkennzahlen direkt zugeordnet sind. Compliance-Aktivitäten beinhalten sämtliche Aktivitäten und Veranstaltungen zur Schulung und Förderung von Compliance. Feststellungen nach dem HCGK entsprechen der Anzahl an wesentlichen Feststellungen und Vorkommnissen, die der Abschlussprüfer nach der aktuellen Fassung des HCGK unverzüglich an den SAGA-Aufsichtsrat versenden muss. Der Anteil von Frauen in Führungspositionen ist im Kontext des Themenclusters Chancengerechtigkeit als dritte Detailkennzahl definiert.

SAGA-GOVERNANCE-INDEX 2022



¹⁾ 1.–3. Ebene ohne Vorstand.

²⁾ Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance.

³⁾ Hamburger Corporate Governance Kodex.

2022 auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

**Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022**Monitoring der
CSR-Maßnahmen

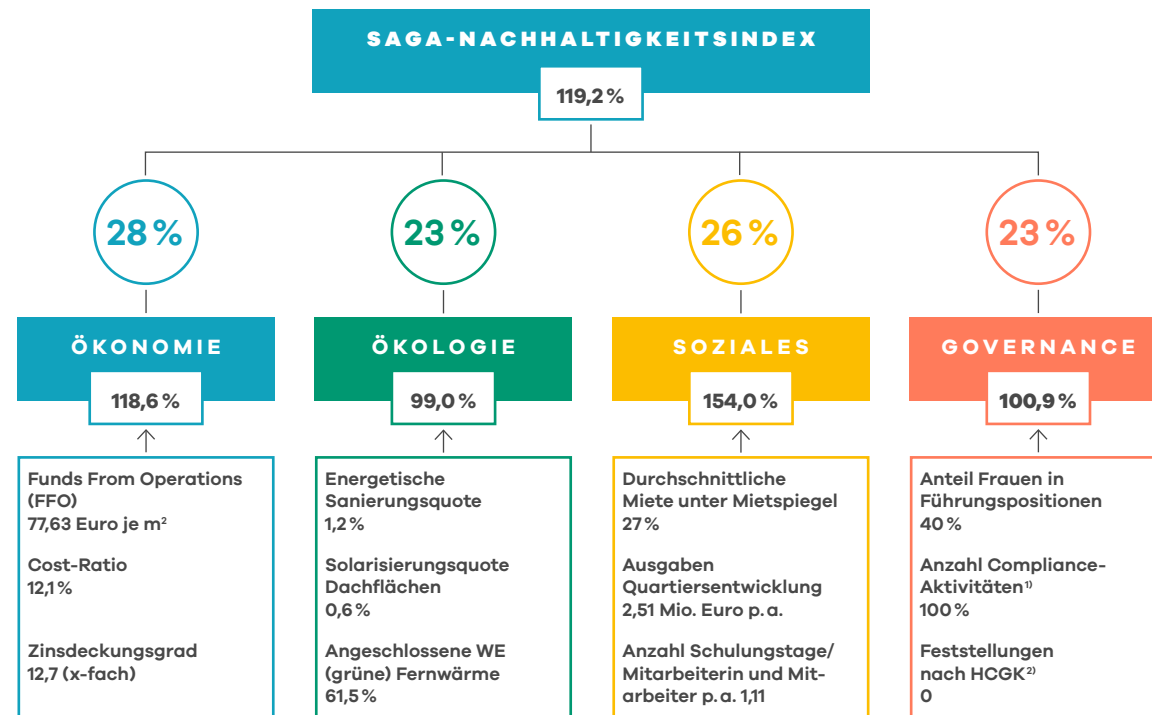
Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX 2022

SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX

SAGA-Index
Übergeordneter
Index**Gewichtung**
Dimensionen gemäß
Wesentlichkeitsmatrix**Dimensionskennzahl**
Übergeordnete
Dimensionskennzahlen**Detailkennzahlen**
Drei Kennzahlen je
Dimension¹⁾ Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance.²⁾ Hamburger Corporate Governance Kodex.

Der SAGA-Nachhaltigkeitsindex ist die Kernkennzahl für den Gesamtfortschritt hinsichtlich der Einhaltung des Nachhaltigkeitszielpfads des Unternehmens. Er bildet auf das jeweilige Jahr bezogen ab, inwieweit die Nachhaltigkeitsziele für das jeweilige Jahr erreicht wurden und er macht Nachhaltigkeit zentral messbar. Für 2022 wurde dieser Index erstmals ermittelt. Der Wert 119,2 Prozent drückt aus, dass die SAGA Unternehmensgruppe mit Blick auf ihren realistischen 2030-Zielpfad besser abgeschnitten hat als

geplant (Planwert 100 Prozent). Zielkonflikten bei der Entscheidungsfindung zwischen den vier Dimensionen begegnet die SAGA dabei durch Anwendung des regulatorischen Prinzips im Sinne von Allokationseffizienz → **NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE**. Nur so kann der bestmögliche Einsatz verfügbarer Mittel erreicht werden. Ziel ist es, über dieses Instrument Zielkonflikte im Sinne der Gesamtstrategie der SAGA innerhalb der Dimensionen intelligent auszusteuern. Dafür wird die etablierte Balanced Scorecard genutzt.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

**Monitoring der
CSR-Maßnahmen**

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

MONITORING DER CSR-MASSNAHMEN

DIMENSION ÖKONOMIE

Themencluster	Maßnahme	Härtegrad	Veränderung zu 2020
1 WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNGSFÄHIGKEIT	Sicherstellung wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger wirtschaftlicher Stabilität durch strategische Unternehmensplanung	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Sicherstellung wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger wirtschaftlicher Stabilität durch integrierte Planungsrechnungen	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Sicherstellung wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger wirtschaftlicher Stabilität durch Steuerung Investitionen über Mindestrenditen	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Sicherstellung wirtschaftlicher Effizienz und langfristiger wirtschaftlicher Stabilität durch aktives Portfoliomanagement	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Sicherstellung von Effizienz im Neubau durch System-/Modulbauweise	in Umsetzung	→
2 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 Umsetzung (Monitoring)	→
3 NACHHALTIGE FINANZIERUNG	Nutzung von „ESG Financing“/nachhaltiger Finanzierung zu Finanzierungszwecken	in Planung	→
4 NUTZUNG FÖRDERUNG	Nutzung von Förderung der KfW, IFB und bei Bedarf EIB	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Nutzung Stadtentwicklungsfonds zur Förderung der Quartiere	In Pilotierung	→
5 INTEGRIERTE EFFIZIENZKONZEPTE	Konzeption einer Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen (Flottenverbrauchsmodell)	In Pilotierung	→
	Ausbau einer vermeidungskostenoptimierten Investitionsstrategie	in Umsetzung	→

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

DIMENSION ÖKOLOGIE

Themencluster	Maßnahme	Härtegrad	Veränderung zu 2020
1 ENERGIEEFFIZIENZ	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 Umsetzung (Monitoring)	↗
	Förderung energetischer Standards durch Investitionen in Pilotprojekte zur Erprobung und Evaluation innovativer Technologien [EUR/a]	in Umsetzung	→
	Reduzierung des Energieverbrauchs (Wärme/Strom) durch bewusstes Verhalten um zehn 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 zwölf Prozent bis 2030	in Umsetzung (Monitoring)	→
2 WASSERMANAGEMENT	Reduzierung des Wasserverbrauchs durch die Mieterinnen und Mieter durch technische Maßnahmen	in Umsetzung	→
	Reduzierung des Wasserverbrauchs durch Aufklärung der Mieter	in Planung	→
	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	→
3 KREISLAUFWIRTSCHAFT	Reduzierung des Ressourcenverbrauchs beim Abriss durch Recycling/Upcycling	in Planung	→
	Reduzierung der Abfallerzeugung durch Mieterinnen und Mieter (Müllmanagement)	in Umsetzung	→
4 VERMEIDUNG UMWELT- VERSCHMUTZUNG	Ressourcenschonende/umweltverträgliche Bewirtschaftung der Allgemeinbereiche	In Pilotierung	→
	Ausbau der E-Mobilität mit regenerativer Stromerzeugung in 15 Prozent der Quartiere	in Planung	→

Fortsetzung auf Seite 52

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022


 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

Fortsetzung von Seite 51

Themencluster	Maßnahme	Härtegrad	Veränderung zu 2020
5 ANPASSUNG AN DEN 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 des Ressourcenverbrauchs in der Verwaltung (Papier, Wasser, Strom, Wärme)	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Förderung von alternativer Mobilität durch Fahrzeugpool mit E-Mobilität	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Umrüstung Dienstfahrzeuge auf Hybridantrieb	in Umsetzung (Monitoring)	→

2022 auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

DIMENSION SOZIALES

Themencluster	Maßnahme	Härtegrad	Veränderung zu 2020
1 SOZIALVERTRÄGLICHE MIETEN	Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch geförderten Neubau und kontinuierliches Monitoring maßgeblicher Quoten	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Erhalt von bezahlbarem Wohnraum 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)	→
2 QUARTIERS- ENTWICKLUNG	Durchführung von Stadtteilmarketing zur Förderung der Quartiere (zum Beispiel Balkonkonzerte)	in Umsetzung	↗
	Förderung der übergeordneten Quartiersentwicklung durch Teilnahme an Stadtteilkonferenzen	in Umsetzung	→
	Förderung der Verbesserung der Quartiersumfelder durch Teilnahme an Sanierungsgremien	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Durchführung von Veranstaltungen zur Förderung der Quartiere	in Umsetzung	→
3 MIETERGERSUNDHEIT UND -ZUFRIEDENHEIT	Durchführung von Mieterbefragungen und Ableitung von Maßnahmen	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Ausweitung der digitalen Angebote für Mieterinnen und Mieter (unter anderem über Mieterportal, Glasfaserausbau)	in Umsetzung	→
	Ausbau Lebendige Nachbarschaft (LeNa) und Servicewohnen	in Umsetzung	↗
	Stärkung Mieterdialog und Mieterpartizipation/-teilhabe	in Umsetzung	↗
4 MITARBEITERAUS- 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)	→
5 MITARBEITER- ZUFRIEDENHEIT	Weiterentwicklung betriebliches Gesundheitsmanagement	in Umsetzung (Monitoring)	→
	Sicherstellung gesundheitsfördernder Arbeitsplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	in Umsetzung	→
	Verstetigung der Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter anderem durch umfassendes Onboarding und Begleitung	in Umsetzung	→
6 GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT	Förderung sozialer Projekte über SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft	in Umsetzung	→
	Ausweitung des kostenlosen move!-Programms	in Umsetzung	→

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
VorstandssprechersDas SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

DIMENSION GOVERNANCE

Themencluster	Maßnahme	Härtegrad	Veränderung zu 2020
1 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 der Unternehmenswerte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Fokus Compliance aus Zielbild SAGA)	in Umsetzung	→
2 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	→
	Steigerung der Nutzung von alternativer Mobilität durch die Mieterinnen und Mieter um zehn Prozent bis 2030 (unter anderem durch Shared Mobility bei Neubauten anstatt Tiefgaragen, Ausweitung ÖPNV-Partnerschaft)	in Planung	→
	3 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)	→
4 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 eines IT-Systems zum Management von Nachhaltigkeitszertifikaten	in Planung	→
	Maßnahmen zur Sicherstellung Einhaltung des Lieferkettengesetzes (unter anderem Aufbau Beschwerdestelle)	in Planung	→
REGIONALE BESCHAFFUNG	Mehrheitlich regionale Auftragsvergabe bei Kleinstandhaltung	in Umsetzung (Monitoring)	→

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen


Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

GLOSSAR

A

Allokationseffizienz

Allokationseffizienz zielt auf das ökonomische Ziel der Wohlfahrtsmaximierung. Wohlfahrt wird hierbei mittels des sozialen Überschusses gemessen (= Summe aus Konsumenten- und Produzentenrente). Im theoretischen Modell der vollständigen Konkurrenz sorgt der Markt automatisch für Allokationseffizienz. Bei unvollständiger Konkurrenz neigen Unternehmungen in der Regel nicht zur Festlegung wohlfahrtsoptimaler Preise. Das ist bei der Steuerung öffentlicher Unternehmen zu bedenken.

C

Code of Conduct

Im Code of Conduct legen Unternehmen ihre ethischen und sozialen Verhaltensregeln fest und die Mitarbeitenden verpflichten sich zu deren Einhaltung. Der Code of Conduct regelt das interne Miteinander, aber auch die Verhaltensweisen der Mitarbeitenden in externen Beziehungen, zum Beispiel zu Kunden oder Behörden. Er soll auch Korruption oder Diskriminierung verhindern.

D

Dekarbonisierte Fernwärme (Grüne Fernwärme)

Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist verabredet, dass bis 2030 mindestens 50 Prozent klimaneutrale Wärme genutzt werden sollen. Der Fernwärme kommt dabei eine wichtige Rolle zu. 2021 lag der Anteil erneuerbarer Energien im Fernwärmenetz bei nur 22 Prozent. Bis 2045 soll sich die Bedeutung der Fernwärme in Versorgungskonzepten nahezu verdoppeln. Fernwärme zu dekarbonisieren ist deshalb ein wichtiges Ziel der Wärmewende.

E

ESG-Kriterien

Die drei Buchstaben stehen für drei Kriterien der Nachhaltigkeit Environment, Social und Governance und wurden von der EU geprägt. Unternehmen sollen nach diesen Kriterien berichten, wie sich ihre Tätigkeiten auf Umwelt (Environment) und Menschen (Social) auswirken und wie sie ihre Unternehmensführung (Governance) danach ausrichten.

F

FFO – Funds From Operations

Funds From Operations (FFO) bzw. das operative Ergebnis sind eine betriebswirtschaftliche Kennzahl, die in der Immobilienwirtschaft genutzt wird und Angaben zur Rentabilität des Unternehmens macht.

Aus dem Jahresüberschuss (EAT) werden die FFO wie folgt berechnet:

EAT (Jahresüberschuss)
 + Abschreibungen
 – Zuschreibungen aus Bewertungen und Finanzderivaten
 + nicht liquiditätswirksame Kosten
 – Gewinn aus Veräußerungserlösen
 = **FFO (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit)**

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen


Glossar

 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

G

Green Bonds

Der Begriff „Green Bond“ (dt. „Grüne Anleihe“) beschreibt ein festverzinsliches Wertpapier. Es dient der Kapitalbeschaffung für Aktivitäten zur Verringerung oder Verhinderung von Umwelt- bzw. Klimaschäden.

I

IFB

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ist die Förderbank Hamburgs. Sie unterstützt die Freie und Hansestadt Hamburg bei der Wohnraum- und Wirtschaftsentwicklung sowie im Umweltschutz und bei Innovationsvorhaben.
→ HAMBURGISCHE INVESTITIONS- UND FÖRDERBANK | IFB HAMBURG (IFBHH.DE)

N

Niedertemperaturwärmenetze

Wärmeversorgungsnetze, die mit niedrigen Übertragungstemperaturen nahe der Umgebungstemperatur arbeiten. Sie können sowohl Wärme als auch Kälte bereitstellen.

R

Revolvierende Planung

Kontroll- und Planungssystem eines Unternehmens, bei dem bei neuen Planungen stets die bestehenden Planungen nochmals mitgeprüft werden.

Rigolensysteme

Unterirdisch angeordnete Speicher- und Puffersysteme zur Versickerung von Regenwasser.

S

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die gemeinnützige Stiftung ergänzt seit 2007 das soziale und kulturelle Engagement des Konzerns und unterstützt Projekte, die sich für stabile Nachbarschaften und Quartiersentwicklung einsetzen. Die Stiftung ist mit einem Vermögen von rund 1.800.000 Euro als Grundstock ausgestattet. Jährlich stehen 300.000 Euro für Projekte zur Verfügung. Diese setzen sich aus den Zinsen und aus Spenden durch die SAGA Unternehmensgruppe zusammen. Gefördert werden dem Stiftungszweck entsprechende Projekte und Initiativen Dritter sowie operativ durch die Stiftung selbst initiierte Projekte.

Sektorkopplung

Verzahnung von Strom, Wärme und Mobilität, damit erneuerbare Energien durch Synergieeffekte optimal gebündelt und genutzt werden können.

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen



Glossar

Index der GRI-Zahlen

Impressum

Social Bonds

Ein sogenannter Social Bond (auch Social Impact Bond) stellt einen Vertrag mit einer Regierungsbehörde oder der öffentlichen Hand dar. Während bei grünen Anleihen die Erlöse in Projekte fließen, die der Umwelt zugutekommen, haben Sozialanleihen das Ziel, Projekte mit sozialen Zwecken zu finanzieren.

Sustainable Bonds

Nachhaltigkeitsanleihen sind Emissionen, deren Erlöse zur Finanzierung oder Refinanzierung einer Kombination aus grünen und sozialen Projekten oder Aktivitäten verwendet werden. Diese Anleihen können von Unternehmen, Regierungen und Kommunen sowie für Vermögenswerte und Projekte ausgegeben werden und sollten den Richtlinien für Nachhaltigkeitsanleihen der ICMA folgen.



Wesentlichkeit, Wesentlichkeitsanalyse, Wesentlichkeitsmatrix

In einer Wesentlichkeitsanalyse ermitteln Unternehmen für sie wesentliche Themen im Bereich der Nachhaltigkeit. Dabei werden Themen betrachtet, die Einfluss auf das Unternehmen haben und Bereiche in Umwelt und Gesellschaft, auf die das Unternehmen einen expliziten Einfluss hat. Die Themen werden in der Regel durch Befragung der wichtigen Anspruchsgruppen ermittelt. Eine Matrix im Nachhaltigkeitsbericht zeigt, welche Themen als wesentlich identifiziert wurden.

Worst Performing Buildings

Dabei handelt es sich um Wohn- und Nichtwohngebäude, die hinsichtlich ihres energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten 25 Prozent der Gebäude in Deutschland gehören.

 2022 auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des
Vorstandssprechers

 Das SAGA-
Mobilitätskonzept

 Nachhaltigkeitsstrategie

 ÖKONOMIE

 ÖKOLOGIE

 SOZIALES

 GOVERNANCE

 Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

 Monitoring der
CSR-Maßnahmen

 Glossar


 Index der GRI-Zahlen

 Impressum

INDEX DER GRI-ZAHLEN

GRI	Thema	Seite
1-2.4	Interessengruppen von SAGA	11
2-23	Grundsätze und Handlungsweisen	16, 41
201-1	Geschäftsverlauf und Ertragslage	16, 19
302-1	Energieverbrauchswerte SAGA-UN-Portfolio	28
302-1	Energieverbrauchswerte SAGA-UN-Zentrale	31
303-3	Wasserverbrauch	29
306-2	Abfallaufkommen und -management	30
305-1	THG-Emissionen (Scope 1)	32
404-1	Stundenzahl in Aus- und Weiterbildung	38
405-1	Zusammensetzung Mitarbeitende	38
403-1	Managementsystem Gesundheit und Arbeitssicherheit	39
403-4	Mitarbeiterbefragung zu Gesundheit und Arbeitssicherheit	39
2-19	Vergütungspolitik bei SAGA	42
2-21	Jahresgesamtvergütung	42
2-26	Erläuterung zum Hinweisgebersystem von SAGA	44
2-27	Einhaltung von Gesetzen	44
205-1	Prüfung von Korruptionsrisiken	44
205-3	Korruptionsfälle	44
2-6	Wertschöpfungskette, Lieferanten	45
2-25	Verpflichtung von Lieferanten zur Einhaltung von Richtlinien	45
2-7	Frauen in Führungspositionen bei SAGA	46
415-1	SAGA tätigt keine Parteispenden	46
406-1	Bei SAGA wurde kein Diskriminierungsfall bekannt	46

2022 auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des
Vorstandssprechers

Das SAGA-
Mobilitätskonzept

Nachhaltigkeitsstrategie

ÖKONOMIE

ÖKOLOGIE

SOZIALES

GOVERNANCE

Auf Kurs – der SAGA-
Nachhaltigkeitsindex 2022

Monitoring der
CSR-Maßnahmen

Glossar

Index der GRI-Zahlen



Impressum

IMPRESSUM

SAGA Unternehmensgruppe Unternehmenskommunikation

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

Gestaltung

RYZE Digital
www.ryze-digital.de

Text

SAGA Unternehmenskommunikation

Fotos

S. 2: Thorsten Ahlf
S. 4: Senatskanzlei Hamburg
S. 5: Hanna Karstens
S. 6: Alexandr Bognat@Adobe Stock, Andreas Bock, bsd studio@
Adobe Stock, Hauke Hass, JU.STOCKER@Adobe Stock, kite_rin@
Adobe Stock, New Africa@Adobe Stock, pikselstock@Adobe
Stock, RC STOCK@Adobe Stock, rh2010@Adobe Stock, Robert
Kneschke@Adobe Stock, romaset@Adobe Stock, Sarawut@
Adobe Stock, schulzfoto@Adobe Stock, sharplaninac@Adobe
Stock, sizsus@Adobe Stock, Unchalee@Adobe Stock
S. 7: ArgitopIA@Adobe Stock, Bildwerk@Adobe Stock, comic-
sans@Adobe Stock, DedMityay@Adobe Stock, embeki@Adobe
Stock, Franz@Adobe Stock, gradt@Adobe Stock, Hauke Hass,
Jan Will@Adobe Stock, MIRROR IMAGE STUDIO@Adobe Stock,
muse studio@Adobe Stock, stokkete@Adobe Stock
S. 8: bsd studio@Adobe Stock, Hauke Hass, kimberrywood@
Adobe Stock, Ljupco Smokovski@Adobe Stock, muse studio@
Adobe Stock, Petrus@Adobe Stock, Rostislav Glinsky@Adobe
Stock, Sergey@Adobe Stock, sizsus@Adobe Stock, Unchalee@
Adobe Stock, yanadjian@Adobe Stock
S. 15: Planer: KMT Planungsgesellschaft mbH, Architekten +
Ingenieure, Fotograf: Christian Geisler
S. 25: Philipp Reiss
S. 34: Ralf Niemzig, Thomas Duffé

Druck

indexdigital
www.indexdigital.de

SAGA Unternehmensgruppe

Poppenhusenstraße 2

22305 Hamburg

www.saga.hamburg