



Nachhaltigkeitsbericht 2013

Eine zukunftsorientierte Wohnungsbewirtschaftung ist ohne die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten nicht mehr denkbar. So hat sich auch die TAG Gruppe frühzeitig diesem Thema gewidmet und richtet ihre Geschäftspolitik seit Jahren nicht nur an ökonomischen, sondern auch an ökologischen und sozialen Gesichtspunkten aus, wobei der ökonomische Erfolg erst die Voraussetzungen für ein gesellschaftliches Engagement schafft. Ein wesentlicher Punkt ist dabei der respektvolle und faire Umgang sowohl mit internen Stakeholdern, insbesondere den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und Aktionären, als auch mit externen Stakeholdern, in erster Linie den Mieterinnen und Mietern sowie mit den sonstigen Geschäftspartnern.

Grundlage des Handelns sind hierbei die in der TAG Gruppe verankerten Werte: Regelkonformität, Wertschätzung, Disziplin und Transparenz. In den Geschäftsgrundsätzen sind daher neben den Anforderungen der Einhaltung von Gesetzesregelungen auch die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit, die Spendenpolitik, Regelungen zu Interessenskonflikten und insbesondere das Selbstverständnis zum Miteinander im Unternehmen die Vorbildfunktion der leitenden Mitarbeiter geregelt.

Im Geschäftsjahr 2013 lag insbesondere in den folgenden Bereichen der Schwerpunkt des nachhaltigen Handelns im Konzern.

Wohnungsbewirtschaftung

Das Handeln der TAG Gruppe als langfristiger Bestandshalter von Immobilien ist auf den Werterhalt der Immobilien, die Einnahme von stabilen Cashflows und auch die Hebung von Potenzialen im Portfolio gerichtet. Hierfür ist eine stetige Orientierung an den Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter unerlässlich.

Um die Bestände langfristig attraktiv zu halten, investiert die TAG Gruppe in eine nachhaltige Instandhaltungspolitik. So werden beispielsweise regelmäßige Wartungen und Inspektionen an den technischen Anlagen (Heizung, Aufzug, Brandmeldeanlagen, Rauchmelder, Brandschutztüren, Lüftungsanlagen etc.) der Gebäude ausgeführt, um eine lange Lebensdauer der Teile zu gewährleisten und übermäßigen Verschleiß, welcher zum verfrühten Austausch führt, zu vermeiden.

Weiterhin werden jedes Jahr eine Vielzahl von Objekten an verschiedenen Standorten saniert und modernisiert. Im Rahmen dieser Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erneuert die TAG Gruppe die Objekte teilweise grundlegend und saniert diese umweltgerecht unter Beachtung der EnEV und auch der modernen Anforderungen an Grundrisse und Ausstattungsqualitäten. Hierbei wird insbesondere den Bedürfnissen verschiedener Nachfragegruppen Rechnung getragen. So wurden in 2013 z. B. in der Konrad-Struwe-Straße in Elmshorn oder in der Lommatzschen Str. 23 und 24 in Döbeln Objekte seniorenfreundlich modernisiert. Dabei ist es immer eine besondere Herausforderung, die Balance zwischen Ausstattung und Wirtschaftlichkeit zu wahren. An anderen Standorten wie in Erfurt oder Rostock haben einzelne Baumaßnahmen wie Fassadendämmungen oder Einbau neuer Fenster stattgefunden. Dies führt zu einem wesentlich geringeren Verbrauch von Energie und verfolgt damit sowohl ökologische als auch ökonomische Ziele durch Senkung der Mietnebenkosten. Um die Familienfreundlichkeit in den Quartieren zu stärken, wurden Spielplätze erneuert oder überarbeitet und auch bei Baumaßnahmen auf die Schaffung von großen Familienwohnungen, wie in der Heeresbergstraße in Gera, geachtet.

Der Kundengruppe der Senioren widmete sich die TAG Gruppe in 2013 besonders unter anderem am Standort Salzgitter. Hier wurde in Zusammenarbeit mit der Caritas den älteren Mieterinnen und Mietern eine Wohnraumberatung angeboten. Ziel dieser Maßnahme war es, eine möglichst lange Verweildauer der älteren Mieterschaft in ihren Wohnungen durch geringfügige Umbaumaßnahmen zu ermöglichen. Die Mieterinnen und Mieter wurden bei ihren altersbedingten Problemen fachkundig beraten, und mithilfe der Pflegekassen konnten z.B. Haltegriffe in Bädern, spezielle Toilettensitze oder ebenerdige Duschen eingebaut und finanziert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Arbeit in 2013 war das Management der Betriebs- und Heizkosten. Unter Ausnutzung der inzwischen erreichten Konzerngröße wurden zum Wohle der Mieterinnen und Mieter neue Verträge in



„Mieter malen“, Bogenhäuser, Salzgitter

der Energieversorgung verhandelt. Neben dem Einsatz von Ökostrom an vielen Standorten, so z. B. in Bestensee und Schwerin, wurde auch an ausgewählten Standorten die Heizanlagentechnik optimiert. Hierbei konnte durch intelligente Steuerung der Anlagen eine signifikante Einsparung von Energie erfolgen. Auslaufende Contracting-Verträge werden regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und es wird abgewogen, ob die vorhandenen Heizungs- bzw. Fernwärmeanlagen einen nachhaltigen Nutzen für Mieter und Umwelt haben, ob neue Anlagen eingebaut werden müssen, und wann dies erfolgen muss, oder ob eine energetische Aufrüstung einer vorhandenen Anlage eine entsprechende Wirkung erzielt. Wie auch schon im letzten Jahr war das Thema Abfallmanagement weiter im Fokus. Neben der Optimierung durch Müllvorsortierung wurden auch an vielen Standorten Müllschleusen eingeführt, die das Einwurfvolumen pro Mieter registrieren und damit die Mieter beim Müllsparen direkt belohnen. Alle diese Maßnahmen verfolgen zwei Ziele, nämlich sowohl die Reduzierung des Energieverbrauchs bzw. des Müllaufkommens, was ein klares ökologisches Ziel ist, als auch die Reduzierung der Nebenkosten für Mieterinnen und Mieter. Allerdings ist zur Erreichung dieses Ziels auch die aktive Mithilfe der Mieterinnen und Mieter in ihrem Verbrauchsverhalten erforderlich. Um diesen

Prozess aktiv zu unterstützen, sind auf der Homepage www.tag-wohnen.de Tipps zur Mülltrennung sowie auch zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten vorhanden.

Um den Mieterinnen und Mietern einen umfangreichen Service bieten zu können und dem Selbstverständnis der TAG Gruppe nach Servicequalität gerecht zu werden, wurde auch in 2013 die Strategie, alle Leistungen rund um die Immobilien selbst zu erbringen, konsequent weiter vorangetrieben. So fand insbesondere ein weiterer Aufbau der eigenen Hausmeisterteams statt. Diese Hausmeister sind jetzt auch an einigen Großstandorten wie Gera, Erfurt und Döbeln aktiv. Die TAG Gruppe befindet sich seit dem dritten Quartal 2013 in einer Konsolidierungsphase im Bereich der infrastrukturellen und technischen Vertragspartner im Hinblick auf eine energiesparende und damit nachhaltige Prozesslandschaft.

Weiterhin wurden neue Mieterbüros eröffnet, um noch besser für die Mieter erreichbar zu sein. Im Forderungsmanagement bietet die TAG Gruppe auch weiterhin Hilfestellung für rückständige Mieter an; so kümmert sich hierum beispielsweise in Döbeln eine Sozialmanagerin, die die Mieterinnen und Mieter bei finanziellen Schwierigkeiten noch besser berät.

Soziale Verantwortung

Wie schon in den Vorjahren hat die TAG Gruppe auch in 2013 ihr soziales Engagement für die Mieterinnen und Mieter und auch im Rahmen von Quartiersentwicklungen und Nachbarschaftsangelegenheiten weiter ausgebaut.

Als größte Anerkennung der Arbeit wurde der TAG im Mai 2013 die Auszeichnung „Sozialtransferpreis 2013“ der IHK Braunschweig zusammen mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) für ein gemeinsames Projekt in Salzgitter verliehen. Im Rahmen eines Kooperationsvertrages übernimmt die TAG für das von der AWO betriebene Stadtteilzentrum in Salzgitter-Fredenberg die jährlichen Personal- und Sachkosten. Die Auszeichnung erhielten die Vertragspartner für ein Projekt, welches spezielle Sprachkurse für Migrantinnen inklusive praktischer Lebensbegleitung im deutschen Alltag (Behörden, Kindergärten, Schule, Formulare, Anträge etc.) fördert.

Weiterhin wurde in Salzgitter eine Kooperation mit der Diakonie geschlossen, die die Einrichtung und Betreuung eines Generationentreffs in Salzgitter-Lebenstedt zum Inhalt hat. Dort kommen täglich rüstige Senioren, junge Frauen, Kinder aber auch behinderte Menschen, hilfsbedürftige Alleinstehende und sozial Schwache zusammen und finden zu einer Gemeinschaft, die sich gegenseitig unterstützt und im Quartier um die Nachbarschaft kümmert. Dadurch wird der Zusammenhalt der Menschen im Quartier und eine attraktive Wohnsituation mit sozialer Stärkung gefördert.

Der „meine Szitty-Club Salzgitter e.V.“ hat auch in 2013 mit konstantem Budget weitere Projekte der Kinder-/Jugend- und Seniorenarbeit in den Wohnquartieren der TAG unterstützt, so auch die Ausstattung von Kindergärten, Geschenke zu Weihnachten für Kinder der Tafel e.V., Mittagessenzuspruch für sozial benachteiligte Kinder an der Grundschule Fredenberg, Lehrangebote für benachteiligte Kinder etc.

Ein neues Projekt konnte im Mai 2013 in Döbeln mit „L(i)ebenswert Wohnen“ eröffnet werden. Hier wurden in Zusammenarbeit mit örtlichen Handwerkern und Versorgungsunternehmen zwei Wohnungen zu einer Begegnungsstätte umgebaut, die mit einer umfangreichen Bibliothek, komplett eingerichtetem Kinderzimmer und Computerplätzen nun den Bewohnern, unterstützt von zwei Sozialarbeitern, zur Verfügung stehen. Auch hier wird das Miteinander im Stadtquartier gefördert und eine sorgende Gemeinschaft initiiert.

In den Stadtquartieren an unterschiedlichen Standorten engagiert sich die TAG weiter in Quartiersräten und Vereinen, so z. B. in den Quartiersräten Marzahn und Hellersdorf oder im Verein „Die Platte lebt“ in Schwerin. Am Standort Bestensee agiert ein eigens eingesetzter Sozialmanager, um das Zusammenleben im Quartier zu fördern.

In Gera fördert die TAG mit anderen großen Wohnungsunternehmen das Projekt INKA, welches zur Förderung der sozialen Integration benachteiligter Bürgerinnen und Bürger, vor allem Jugendlicher, zum beruflichen Wiedereinstieg ins Leben gerufen wurde.

In vielfältigen Einzelmaßnahmen werden Sportvereine (so unter anderem die Nachwuchsfußballer des 1. FC Post und des VfL 1990 in Gera und auch des 1. FC Marzahn), Kindergärten (u. a. in Strausberg und Moers), Mieter- und Stadtteilsterben (z. B. Sommerfest in Erfurt, Stralsunder Wiesenfest, Mieterfest zum Dank für die Hochwasserzeit in Döbeln und vieles mehr) unterstützt bzw. veranstaltet.

Fazit

Nachhaltiges Handeln ist ein Grundpfeiler der Geschäftspolitik der TAG Gruppe. Dies umfasst sowohl die nachhaltige Bewirtschaftung der Immobilien zur Erzielung stabiler Cashflows, Erhaltung bzw. Steigerung der Werte der Immobilien und Hebung von Potenzialen als auch die Übernahme ökologischer und sozialer Verantwortung. Die TAG Gruppe engagiert sich an vielen Standorten sozial, um Wohnquartiere zu entwickeln und die Attraktivität von Stadtvierteln zu verbessern, um so auch einen Mehrwert für ihre Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Alle diese Maßnahmen zielen letztendlich darauf ab, dass sich die Attraktivität der Wohnungen der TAG Gruppe erhöht. Dieses Grundprinzip konnte im Jahr 2013 weiter im Konzern verankert werden und wird auch in Zukunft das Handeln aller Beteiligten bestimmen.