



2014

Nachhaltigkeitsbericht

TAG

Immobilien AG



TAG kann durch Freizeitangebote, Beratung, Flexibilität und Wohnraumanpassung bei der Gestaltung einer selbstbestimmten Lebensführung in allen Lebensphasen Hilfe leisten.“

Andreas Zube, Geschäftsführer Caritas in Gera

NACHHALTIGKEITSBERICHT 2014

Ohne das Thema Nachhaltigkeit ist eine zukunftsorientierte Wohnungswirtschaft nicht mehr denkbar. Diesem Aspekt widmen wir uns seit Jahren. So richtet der Konzern seine Geschäftspolitik nicht nur an ökonomischen, sondern auch an ökologischen und sozialen Gesichtspunkten aus. Allerdings: Erst der wirtschaftliche Ertrag schafft die Voraussetzungen für ein gesellschaftliches Engagement. Als erfolgreiches Unternehmen fördert die TAG daher in ihren Regionen und Quartieren eine Vielzahl von Projekten.

Kluge Konzepte, bessere Entwicklung

Geht es um die Auswahl ihres neuen Zuhauses, sind Deutschlands Mieter anspruchsvoll. Sie wohnen gerne mittendrin und doch im Grünen: Für 52% ist eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zum Einkauf sowie zu Schulen, Kindergärten und Krankenhäusern sehr wichtig. Zugleich jedoch legen 49% großen Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld mit wenig Verkehrslärm. Das sind die Ergebnisse der bevölkerungsrepräsentativen Studie der TAG gemeinsam mit der TU Darmstadt. Dazu wurden 1.000 Mieter in Deutschland befragt.

Diese Wünsche kann die TAG mit ihrem Wohnungsbestand in den verschiedenen Regionen Deutschlands sehr gut erfüllen. Genauso wichtig ist allerdings, dass die Wohnungen flexibel ausgestattet werden können, je nach Wunsch und finanziellen Möglichkeiten des Mieters. Der Vorteil ist ein individuelles, auf die Wünsche und Bedürfnisse der Mieter abgestimmtes Wohnungsangebot, welches in vielen Teilmärkten einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellt.

Um verschiedenen Ausstattungswünschen der Mietinteressenten gerecht zu werden, hat die TAG ein neues Konzept, „Wohnen nach Maß“, entwickelt. Hierbei können sich Mieter beispielsweise in Chemnitz, Döbeln, Erfurt oder Gera aus einer Palette an Bodenbelägen, Wandfarben, Fliesen und Badeinrichtungen ihre Wunschausstattung wählen – je nach Anspruch, Geschmack und Budget. Ob nun komplett neu oder teilweise in Eigenleistung. Eigens dafür eingerichtete Musterwohnungen vor Ort helfen den Mietern bei der Entscheidung, welche Steckdosen und Lichtschalter eingebaut werden sollen. Die TAG bietet unterschiedlichste Designs, Varianten und auch Inspirationen, wie man eine Wohnung in optimaler Platzausnutzung einrichten kann.

Wohnen nach Maß

Entscheidend bei der Wahl einer neuen Wohnung ist für die Mieter zudem ein gut erreichbarer Eigentümer, der ihre Anliegen ernst nimmt, die Wohnung erhält und Mängel schnell beseitigt. Dies stellt die TAG mit ihren mehr als 60 Mieterbüros an allen Standorten unter Beweis. Die TAG verwaltet ihre Einheiten immer aus der Region selbst heraus und stellt sicher, dass die Mieter direkte Ansprechpartner vor Ort haben. In den Mietersprechstunden können konkrete Anliegen besprochen und, wenn möglich, sofort geklärt werden. Die Mitarbeiter kümmern sich schnell und unbürokratisch darum, die Probleme der Mieter zu lösen. Außerdem haben Interessierte die Möglichkeit, sich im Mieterbüro über aktuelle Wohnungsangebote zu informieren.



Otto-Hofmann-Straße, Chemnitz



Berliner-Straße, Erfurt



Soziales Engagement, Nachbarschaftshilfe und ein Miteinander der Generationen ist für Vermieter wichtig.“

Prof. Dr. Schiereck, TU Darmstadt



Wohnen mit Familien

Auch in 2014 hat sich die TAG wieder verstärkt um Familien mit Kindern gekümmert. So ist beispielsweise im Erfurter Ortsteil Stotternheim ein viergeschossiges Objekt zu familienfreundlichen Wohnungen mit individuellen Grundrissen umgebaut worden. Mit dieser umfangreichen Modernisierung kommt das Unternehmen der großen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum für Familien nach.

Die Wohnungen liegen in einem kinderfreundlichen Umfeld mit grünem Innenhof und Spielplatz. Neben geräumigen Drei- bis Fünf-Raum-Wohnungen sind auch Ein-Raum-Apartments entstanden. Dafür war das Objekt zuvor leer gezogen und von der Elektrik über Fenster und Türen bis hin zur Installation einer Solaranlage grundlegend modernisiert worden. Eine energetisch-gedämmte Außenfassade, modern sanierte Bäder, Balkone und renovierte Treppenhäuser runden das Gesamtbild ab.

Um Familien mit kleinen Kindern ein besonders Angebot zu machen, hat die TAG im Rahmen des Abfallmanagements in Salzgitter ein subventioniertes System im Bereich der Müllschleusen gestartet. Familien mit Kindern unter drei Jahren können einen sogenannten Windelchip beantragen, der einen verringerten Preis der Müllentsorgung zur Folge hat.

Strahlende Kinderaugen gab es in Gera, wo die TAG mehrere Spielplätze im Stadtteil Zwätzen saniert hat. Im Stadtteil Lusan wurde zeitgleich ein Spielplatz mit neuer Kletterwand, Schaukel und Rutsche eröffnet. Die TAG betreibt beispielsweise im Stadtgebiet Gera insgesamt 33 Spielplätze.



Auch in anderen Städten wie beispielsweise Döbeln und Merseburg wurde in Bolz- und Fußballplätze mit Fußballtoren investiert. Die Merseburger Mieterkinder konnten neben der Fußballplatzeinweihung gleich noch ihre TAG Zuckertüte zum Schulanfang entgegen nehmen.

In Salzgitter haben sich zwei 11- und 12-jährige Jungs für die Wiederherstellung des Fußballplatzes in ihrem Stadtquartier stark gemacht. Mit viel Engagement, guten Ideen und bereits im Internet recherchierten Preisen suchten sie über die Stadt Salzgitter den Kontakt zum Eigentümer, der, wie sich herausstellte, die TAG war. In Absprache mit den beiden Kindern wurde der Fußballplatz nicht nur mit neuem Rollrasen versehen, sondern es wurden auch neue Fußballtore aufgestellt und der anliegende Kleinkinderspielplatz gleich mit erneuert. Somit sind wieder gute Spielbedingungen für die großen als auch die kleinen Kinder hergestellt. Für ihre Bemühungen erhielten die beiden Jungen einen vom Oberbürgermeister der Stadt Salzgitter handsignierten Fußball.

Engagements wie diese sind in zweierlei Hinsicht wichtig: Zum einen möchte die TAG Familien mit Kindern ein vielfältiges Wohnungsangebot in einer kindgerechten Umgebung bieten. Zum anderen sind diese Aktionen häufig für die Kundenbetreuer der TAG eine hervorragende Gelegenheit, um mit Mietern ins Gespräch zu kommen.

Wohnen im Alter

In den kommenden Jahren wird der Anteil der Bevölkerung steigen, der täglich Hilfe braucht. Darauf stellt sich die TAG ein und passt ihren Bestand stetig weiter an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe an. Neue, kreative und bezahlbare Lösungen sind gefragt, denn derzeit leben von den bundesweit insgesamt 11 Millionen Seniorenhaushalten lediglich 5% in barrierefreien Wohnungen.

Dabei sind die Möglichkeiten vielfältig, passenden Wohnraum für Senioren zu schaffen - von betreutem Wohnen über Quartierskonzepte bis hin zu Wohngemeinschaften. Unser Ziel ist es, ältere Menschen zu unterstützen, solange wie möglich selbstbestimmt, selbständig und unabhängig in ihren eigenen vier Wänden zu leben.

Die TAG hat sich entschieden, Kooperationen mit Wohlfahrtsverbänden an den entsprechenden Standorten abzuschließen. Im Rahmen dieser Kooperationen verpflichtet sich die TAG, seniorenfreundlichen Wohnraum im Stadtquartier zur Verfügung zu stellen. Auch Räumlichkeiten für die Arbeit des Wohlfahrtsverbandes und Begegnungsstätten für Mieter werden von der TAG gestellt. Weiterhin wird die Arbeit vor Ort auch finanziell unterstützt. Der entsprechende Partner kümmert sich dann mit eigenen Mitarbeitern um die Belange der Mieter, stellt Betreuungs- und Pflegeleistungen zur Verfügung und betreibt die Begegnungsstätte. Ziel ist hier jeweils auch, die Mieter aktiv in die Arbeit einzubinden und so ein Netz von ehrenamtlicher Nachbarschaftshilfe ins Leben zu rufen.

Ein gutes Beispiel ist die erste generationenübergreifende Begegnungsstätte in Salzgitter, die die Diakonie seit 2013 betreibt. Hier treffen sich mittlerweile die Mieter zu gemeinsamen Einkäufen und zum Kochen, Geburtstage feiern und fröhlichen Spielenachmittagen. Aus Eigeninitiative heraus haben die Mieter untereinander eine Telefonhotline eingerichtet, um sich im Alltag bei kleinen Dingen zu helfen. Darüber hinaus gibt es Beratung und Unterstützung für Menschen, die Hilfe benötigen. Der Treff läuft so gut, dass mittlerweile über eine Erweiterung nachgedacht wird. Im Jahr 2014 wurden darüber hinaus drei weitere Bewohnertreffs dieser Art mit unterschiedlichen Partnern in Salzgitter eröffnet, so dass die TAG damit eine Versorgung der älteren Mieter in nahezu allen Stadtquartieren, in denen sie Immobilien hat, sicherstellen kann.

Am Standort Erfurt gibt es seit Jahren in einem Quartier für Senioren eine Hausdame eines Wohlfahrtsverbandes, die sich um die Wünsche der Senioren kümmert. Sie berät zum Thema Pflege in der eigenen Wohnung oder erledigt Einkäufe. Die Mieter leben zudem in barrierefreien Apartments mit Rollstuhlrampen, breiten Türen, ausreichend Bewegungsfläche in den Sanitäranlagen samt bodengleicher Dusche, einem verglasten Balkon und einem Fahrstuhl. Bei Bedarf können Mieter Service- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen. Auch Pflegewohnungen mit Pflegebad und einer professionellen Pflegekraft im Haus sind im Angebot.

In Gera haben wir gemeinsam mit der Caritas im September 2014 das mitten im Stadtteil Lusan gelegene Gemeinschaftshaus „Eichenhof“, welches seit geraumer Zeit leer stand, zu einem neuen Beratungs-, Begegnungs- und Kommunikationszentrum aufgebaut. Auch hier wird ein tragfähiges Netzwerk der Nachbarschaftshilfe entstehen. Der große Bedarf am Standort wurde bereits bei der Eröffnung sichtbar. Zu dieser kamen so viele Mieter, dass die Räumlichkeiten kaum ausreichten. Besonders nachgefragt wurde bereits von Beginn an eine Tanzveranstaltung für Senioren.



Wir wollen ältere Menschen mit kreativen Lösungen dabei unterstützen, solange wie möglich selbstbestimmt, selbständig und unabhängig zu leben – auf Wunsch auch mit Pflegeleistungen.“

Claudia Hoyer

In der Lommatzchen Straße in Döbeln sind im Jahr 2014 zwei Objekte komplett seniorenfreundlich umgebaut worden. Dabei wurde den Wohnwünschen der Mieter mit unterschiedlichen Grundrisskonzepten besonders Rechnung getragen. Die Begegnungsstätte für die beiden Objekte wird die AWO in Döbeln übernehmen, so dass sowohl eine pflegerische Betreuung der Mieter als auch eine Freizeitgestaltung sicher gestellt ist. Das erste Objekt wurde Ende des Jahres fertig und war schnell vermietet, das zweite Objekt wird im Frühjahr 2015 an die neuen Mieter übergeben.

Attraktivität durch Sanierung

In jedem Jahr führt die TAG zum Teil umfangreiche und gezielte Sanierungen an ihren Objekten durch. Aufgrund der guten Marktsituation und sinkender Leerstände konnte der Umfang der Sanierungen und Modernisierungen in 2014 deutlich gesteigert werden, da es nunmehr auch für zum Teil komplett leer stehende Objekte Mietnachfrage gibt.

Ein gutes Beispiel dafür ist die Bürgelstraße 9 und 13 in Schwerin. Hier haben wir uns für eine Sanierung der seit Jahren leerstehenden Kopfbauten entschieden und rund EUR 1,2 Mio. investiert. 20 vollständig sanierte, barrierearme, teilweise im Grundriss veränderte Drei- und Vier-Raum-Wohnungen warten im Frühjahr 2015 auf neue Mieter. Die hellen und neu hergerichteten Wohnungen sind zukünftig über den auf der Etage haltenden Aufzug erreichbar. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, hochwertigen Bodenbelag, weiße Wohnungseingangs- und Innentüren und moderne, mit hellen Fliesen und neuem Interieur ausgestattete Badezimmer. Alle elektrischen und sanitären Leitungen wurden neu installiert. Die Außenfassade wurde gewaschen und die in freundlichen Farben, frisch gestrichenen Balkone werden das neue Gesamtbild abrunden.

Ein weiteres Beispiel hierfür sind die Investitionen in dem nahe Berlin gelegenen Standort Bestensee. Um Wohnqualität zu erhöhen, Energieverbräuche nachhaltig zu reduzieren und Leerstände zu senken, hat die TAG hier in verschiedene Projekte investiert. Insgesamt wurden vier große Maßnahmen begonnen und erfolgreich abgeschlossen. So wurden z.B. in der Friedenstraße die Häuser 4 a-c und 7 a-c umfangreich saniert. Die Objekte erhielten ein modernes Wärmedämmverbundsystem, eine Kellerdecken- und Dachbodendämmung, neue Balkone, teilweise neue Fenster und die Sanitär- und Elektrostränge wurden komplett erneuert. Die leeren Wohnungen wurden alle auf den neusten Stand gebracht und teilweise mit großzügigen Grundrissänderungen versehen. So konnten z.B. innenliegende Küchen in attraktive Wohnküchen mit Fenster oder offene Küchen mit Tresenbereichen umgewandelt werden. Die Nachfrage nach den modernisierten Wohnungen war so groß, dass alle leeren Wohnungen umgehend neu vermietet werden konnten. Die Bestandsmieter können sich auf deutlich gesunkene Heizkosten freuen. Weitere umfangreiche Sanierungsarbeiten liefen in der Friedenstraße 13 c sowie 15 a-d, dabei wurden die alte Fassade sowie die nicht mehr zeitgerechten Balkone demontiert und komplett neu aufgebaut. Die Arbeiten wurden im Februar 2015 abgeschlossen, sodass die Mieter den Frühling bereits auf ihren neuen Balkonen genießen können. Der letzte komplett leergezogene Häuserblock wird nunmehr in 2015 seniorengerecht umgebaut und verfügt dann über eine angebundene Pflegestation.

In der Heeresbergstraße in Gera-Lusan, rund um einen grünen Innenhof, hat sich die TAG für eine aufwendige Sanierung entschieden und EUR 3,8 Mio. investiert. 2013 begonnen, wurden die Arbeiten im vergangenen Jahr erfolgreich abgeschlossen. Die alten Fenster wurden ausgetauscht, die Wohnungen mit neuen Eingangstüren ausgestattet, die Fassade und das Drempegeschoss gegen Wärmeverlust gedämmt. Der Brandschutz ist auf dem aktuellsten Stand, die Dächer instand gesetzt, die Elektrik erneuert. Nun verfügen alle Wohnungen über Wechselsprechanlagen, die Treppenhäuser und Fassaden über einen farbenfrohen Anstrich. Jede Wohnung hat einen Balkon sowie Fenster in Bad und Küche.

Dies sind nur einige Beispiele, die das umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsprogramm der TAG auch an vielen anderen Standorten beispielhaft beschreiben sollen.

Mehr Qualität, besserer Service

Zu den Herausforderungen für die TAG ebenso wie für die Mieter gehören die steigenden Nebenkosten. Für sechs von zehn Deutschen stellt die sogenannte zweite Miete laut Studie jeden Monat wieder eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Und die große Mehrheit (70%) befürchtet, dass die Nebenkosten unkontrollierbar weiter wachsen werden.

Senkung der Nebenkosten

Folglich sieht sich die TAG in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten regelmäßig auf Einsparungen zu überprüfen. Denn die meisten Mieter in Deutschland zahlen nach eigener Einschätzung einen zu hohen Betrag. Fast zwei Drittel vermuten, dass es erhebliches Sparpotenzial bei Strom, Gas, Wasser, Müllabfuhr oder Hausmeisterdiensten gibt.



Wir sehen uns in der Pflicht, jede einzelne Position der Nebenkosten auf Einsparungsmöglichkeiten zu überprüfen.“

Claudia Hoyer

Vorreiter Salzgitter

Als Beispiel für erfolgreiches Nebenkostenmanagement in der TAG gilt der Standort Salzgitter. Für unsere Mieter in der niedersächsischen Stadt haben wir die Nebenkosten um bis zu EUR 340 oder 20% der Gesamtmiete pro Wohnung und Jahr reduziert. Seit Übernahme des Wohnungsbestandes in 2011 wurden die Bereiche Energiekosten, Abfallmanagement, Kabelfernsehen, Internet und Hausmeisterdienste durch den Ersatz des bis dahin praktizierten Betriebskostenabrechnungssystems hin zu einem neuen Betriebskostenmanagementsystem optimiert.

Die Energieversorgung wurde komplett neu ausgeschrieben und es wird z.B. umweltfreundlicher Ökostrom über Blockheizkraftwerke an die Haushalte geliefert. Je nach individuellem Verbrauchsverhalten spart jeder Mieter zwischen EUR 60 und EUR 275 an Heizkosten pro Jahr. Die Aufwendungen für die Müllentsorgung sind durch den Wechsel des Dienstleisters und durch die akribische Betreuung der Abfallstandplätze (Hausmüll, Sperrmüll, Altpapier) halbiert worden. Unter anderem, weil detailliert ermittelt wurde, wie viele Mülltonnen überhaupt vor einem Mietshaus stehen, wie schnell sie voll werden und ob die Leerung statt einmal die Woche auch alle 14 Tage erfolgen kann. Ein neues Konzept mit Müllschleusen und verursachergerechter Abrechnung der Kosten hat auch in 2014 zu weiteren Einsparungen geführt. Des Weiteren wurde eine Abfall-Sprechstunde eingeführt, in der interessierte Mieter ihre Fragen rund um das Thema Müll kompetent beantwortet bekommen.

Zusätzlich wurde für Zählerablesungen Strom/Gas/Wasser eine moderne Fernablesung installiert, die technisch exakte und genaue Verbrauchsgrößen garantiert und weitere Kosten einspart. Ergebnis: Für fast den gesamten Wohnungsbestand von 9.000 Einheiten mit mehr als 15.000 Mietern in der Stadt im nördlichen Harzvorland wurde durch die beschriebenen Maßnahmen die Warmmiete wesentlich günstiger.

Die TAG bietet ihren Kunden also nicht nur bezahlbaren Wohnraum mit einer soliden Ausstattung, sondern steuert durch konsequente Neuausschreibungen und Verhandlungen mit Energieversorgern und Entsorgungsbetrieben die Kosten aktiv. Der Konzern sucht und findet nachhaltige Lösungen. Das trägt zur Qualitätsverbesserung und Attraktivität der Standorte bei und vor allem zur Reduzierung der Nebenkosten sowie mittelbar zum Abbau des Leerstandes im Portfolio.



”

Mit Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsgärten für Jung und Alt stärken wir das Gemeinschaftsgefühl und holen den Mieter aus der Anonymität.“

Claudia Hoyer

Mehr Verantwortung, mehr Engagement

In einer immer älter werdenden Gesellschaft wird soziales Engagement, Nachbarschaftshilfe und ein Miteinander der Generationen zunehmend wichtiger. Die TAG Studie zeigt, dass Deutschland gespalten ist, wenn es um den Wunsch nach Bekanntschaften in der Nachbarschaft geht. Während sich die eine Hälfte lieber zurückzieht, ist die andere Hälfte mit ihren Mitbewohnern im Haus vertraut. Mieterfeste, Gemeinschaftsgärten und Begegnungsstätten für Jung und Alt werden in allen Regionen der TAG angeboten. Diese sind allein schon deshalb wichtig, weil insbesondere immer mehr ältere Menschen auf sich gestellt sind.

Miteinander in der Nachbarschaft

Die TAG am Standort Döbeln in Sachsen unternimmt aktiv etwas für ein lebhaftes Miteinander. Mit der Begegnungsstätte „L(ie)benswert Wohnen“ wird die Gemeinsamkeit in der Nachbarschaft aktiv gestärkt. Die TAG hat damit einen Platz geschaffen, an dem Bürger für Bürger da sind und Generationen, die Altersspanne liegt zwischen drei und 89 Jahren, zusammenkommen.

In der Begegnungsstätte und der dazugehörigen Bibliothek finden regelmäßig Beratungen, Lesungen und Veranstaltungen statt. Die Besucher gestalten das Programm aktiv mit: Das Angebot reicht vom Origami-Workshop über Computerkurse bis hin zum gemeinsamen Gärtnern und Häkeln.

Kinder und Jugendliche kommen vorbei, um zu malen, zu basteln, zu spielen und um zu lesen. Senioren nutzen gerne den wöchentlichen Kaffeeklatsch. Jeden letzten Donnerstag im Monat treffen sich strickbegeisterte Frauen zur gemeinsamen Handarbeit. Dabei entstand die Idee, Babyschühchen an eine Entbindungsstation zu spenden. Im vergangenen Jahr wurde zudem die Grünanlage im Hauseingangsbereich von Kindern und Jugendlichen umgestaltet.



Auch in 2014 haben wir uns wieder an vielfältigen Projekten für Kinder beteiligt. In Hagenow z.B. pflegt die TAG seit Jahren einen engen Kontakt zur Kita Regenbogen. Viele Mieterkinder besuchen die Einrichtung direkt im Wohngebiet und fühlen sich dort ebenso wohl wie in ihrem Zuhause. Die TAG unterstützt die Kita und organisiert auch gemeinsame Aktionen zum Frühjahrsputz oder Mieterfest. Regelmäßig unterstützt die TAG auch den Ortsverband Görlitz des Deutschen Kinderschutzbundes. Das ermöglicht Kindergeburtstage, Ferienlagerreisen und Sportstunden mit gutem pädagogischen Konzept.

In Salzgitter-Fredenbergr hat sich der Tanztee nach zwei Jahren zu einer der beliebtesten Veranstaltungen entwickelt. In Zusammenarbeit mit dem AWO Kreisverband Salzgitter-Wolfenbüttel treffen sich fünfmal im Jahr etwa 100 Senioren aus dem Stadtteil, darunter viele Stammgäste und Neulinge. Ohnehin wurden viele gemeinsame Aktivitäten entwickelt, darunter Kinobesuche und Sporttage.

Fazit: Mehr Aufgaben, mehr Ziele

Die TAG hat 2014 erneut bewiesen, dass sie mit ihren Ideen und ihrem Engagement nah am Mieter ist. Der Konzern ist sich seiner gestiegenen sozialen Verantwortung als Vermieter täglich bewusst. Daher beschränken wir uns nicht allein auf die Schaffung von attraktiven und günstigen Wohnungen und das Kreieren innovativer sowie nachhaltiger Quartierskonzepte, sondern fördern auch aktiv und gezielt den Zusammenhalt unter den Mietern.

Sowohl Mieter als auch Wohnungsbauunternehmen müssen künftig ein noch dichteres Netzwerk aufbauen. Dabei genügt den Mietern oft schon der direkte Kontakt zum Nachbarn. Denn wie die Studie der TAG gemeinsam mit der TU Darmstadt auch belegt: 81% der Befragten würden ihre Unterstützung anbieten, wenn ein benachbarter Bewohner Hilfe brauchen sollte. Für diesen Anschlag, Nachbarn wieder zusammen zu bringen, stehen die TAG Mitarbeiter gerne bereit.