

Gemeinsam Wohnraum schaffen
SAGA GWG baut für Hamburgs Zukunft

Organigramm

des SAGA GWG Konzerns

Stand: 01.04.2013

Vorstand/Geschäftsführung					
Unternehmenskommunikation		Revision		Recht/Compliance	
Geschäftsfeld Immobilien		Geschäftsfeld Dienstleistungen		Geschäftsfeld Entwicklung und Technische Projekte	
Bestandsbewirtschaftung Ost	Bestandsbewirtschaftung West	Personal und Services	Unternehmensplanung	Entwicklung	Technische Projekte
Bestandsrentabilität	Q.-Management Gewerbeverm., Vertriebsförderung	Personalwesen	Unternehmensentwicklung, Risikomanagement	Eigentumswohnungsvertrieb	Modernisierung, Instandsetzung
Forderungsverfolgung	WEG-Verwaltung	Personalentwicklung	Controlling, PMS	Grundstücksentwicklung	Neubau
GS Dulsberg	GS Süderelbe	Innere Dienste		Projektentwicklung	Technische Gebäudeausrüstung
GS Langenhorn	GS Harburg	Betriebsrat			Technische Sonderprojekte
GS Rahlstedt	GS Wilhelmsburg	Zentraler Einkauf, Qualitätssicherung			
GS Jenfeld	GS Altona				
GS Wandsbek	GS Osdorf	Betriebswirtschaft			
GS Billstedt-Mü.-berg	GS Eimsbüttel	Steuern, Beteiligungsverwaltung			
GS Bramfeld	GS Mitte	Finanzbuchhaltung, Versicherungen, KLR			
GS Hamm	GS Eidelstedt	Finanzierung			
GS Bergedorf	GS Barmbek				

Konzern-Kennzahlentabelle

im Drei-Jahres-Vergleich

		2012	2011	2010
Bilanzsumme	Mio. EUR	3.738,4	3.692,4	3.733,2
Umsatzerlöse	Mio. EUR	920,2	895,5	881,0
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.261,2	3.277,1	3.346,1
Eigenkapital	Mio. EUR	1.261,1	1.135,4	1.086,8
Eigenkapitalquote	%	33,7	30,7	29,1
Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾)	Mio. EUR	175,7	148,6	133,8
Cashflow	Mio. EUR	272,8	241,5	231,3
EBT ²⁾	Mio. EUR	197,4	162,6	148,2
EBIT ³⁾	Mio. EUR	292,9	263,9	256,9
EBITDA ⁴⁾	Mio. EUR	384,3	357,6	354,7
Bauumsätze	Mio. EUR	237,5	216,0	201,2
Mitarbeiter	Anzahl	890	875	864
Mietwohnungen	WE	129.385	129.873	129.958
davon öffentlich gefördert	WE	40.449	41.311	42.691
davon frei finanziert	WE	80.289	79.908	77.981
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	8.647	8.654	9.286
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,28	5,24	5,17
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	6,10	5,96	5,83

1) Earnings After Taxes

2) Earnings Before Taxes

3) Earnings Before Interest and Taxes

4) Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes

Geschäftsfeld Immobilien	Geschäftsfeld Dienstleistungen	Geschäftsfeld Entwicklung und Technische Projekte
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext)	BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH (Personalüberlassung, -vermittlung, -beratung)	SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen)
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens)	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement)	GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH (Betreuungsdienstleistungen für Senioren)
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung)		WoWi Media GmbH Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich)
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung, Mieterberatung, SiGeKo, Qualitätssicherung)		
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH Co. KG (Versicherungsmakler)		

Wer wir sind

Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

Der städtische Wohnungsbaukonzern SAGA GWG engagiert sich maßgeblich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren, für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den Klimaschutz in Hamburg. Im Rahmen umfassender immobilienwirtschaftlicher Aufgabenwahrnehmung für die Stadt legt das Unternehmen einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

In der Freien und Hansestadt Hamburg mit ihren 1,8 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten vermietet SAGA GWG rund 130.000 Mietwohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte. Für Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubau investiert der Konzern jährlich 200 bis 250 Mio. Euro. Damit zählt das Unternehmen zu den größten Auftraggebern des Hamburger Handwerks, ist zugleich Motor für den Mittelstand und stärkt den Wirtschaftsstandort.

Der Klimaschutz zählt seit Jahren zu den wichtigen Unternehmenszielen von SAGA GWG. Kontinuierlich werden die Bestände energetisch saniert und der Einsatz regenerativer Energien gefördert. Die daraus resultierenden CO2-Einsparungen tragen zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzziele bei.

Seit über 90 Jahren steht SAGA GWG im Dienst der Stadtentwicklung und sorgt auf dem Wohnungsmarkt, im sozialen Bereich, beim Schutz der Umwelt und mit Beiträgen für den Haushalt im mehrfachen Sinn für ein gutes Klima in Hamburg.

Inhalt

02 Management

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 04 Highlights des Jahres 2012
- 07 Grußwort der Senatorin
- 08 Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat

09 Aus dem Unternehmen

- 10 Planung – Legienstraße Zukunft für Generationen
- 12 Rohbau – Käthnerort Klimaschutz mit Komfort
- 14 Richtfest – Veringstraße Das Tor ins Weltquartier
- 16 Innenausbau – Rungestieg Für mehr Nachbarschaft
- 18 Einzug – Rotenhäuser Straße Endlich zu Hause

20 Konzern- Lagebericht

- 21 Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- 27 Ertragslage
- 28 Finanzlage
- 29 Vermögenslage
- 30 Nachtragsbericht
- 30 Chancen- und Risikobericht
- 32 Prognosebericht

33 Konzern- Jahresabschluss

- 34 Konzern-Bilanz
- 36 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 37 Konzern-Anhang
- 47 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 48 Konzern-Eigenkapitalpiegel

49 Weitere Informationen

- 49 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 50 Bericht des Aufsichtsrates
- 51 Entsprechenserklärung (HCGK)
- 52 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 54 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

Vorwort des Vorstandes

Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung

Für SAGA GWG stehen 2013 zwei Themen im Fokus: Zum einen sorgt die Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg und mit ihr das Projekt Weltquartier für ein besonderes öffentliches Interesse. Zum anderen geht es darum, unsere Verpflichtungen aus dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zu erfüllen sowie im Sinne integrierter Stadtentwicklung voranzutreiben.

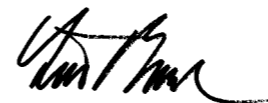
Für dieses Jahr strebt SAGA GWG den Baubeginn von 1.000 weit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen an. Nach 750 Baubeginnen 2012 und 569 im Jahr 2011 stellt dies eine bedeutende Steigerung und damit einen messbaren Erfolg dar, der durch die umfassende Restrukturierung und Neuausrichtung unseres Bau-, Technik- und Entwicklungsbereichs ermöglicht wurde. Diese hohe Schlagzahl gelingt als Kombination aus Zubauten auf eigenen Grundstücken, Projekten auf angekauften Grundstücken der Stadt sowie auch durch Projektentwicklung gemeinsam mit Dritten.

Öffentlich geförderter Wohnungsneubau nach neuesten energetischen Standards findet ganz speziell im Weltquartier statt, wo in den vergangenen Jahren zugleich modernisierte und nachfragegerecht umgebaute Wohnungen auf den Weg gebracht wurden. Das Thema Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung ist rund um dieses IBA-Projekt modellhaft und vorbildlich umgesetzt worden. Das Ende 2012 im Rahmen der Neuordnung des Schulbaus innerhalb des städtischen HGV-Konzerns veräußerte SAGA GWG Tochterunternehmen GWG Gewerbe hat in Wilhelmsburg mit dem Bau des an das Weltquartier unmittelbar angrenzenden Welt-Gewerbehofs sowie über den Neubau und die Modernisierung von 32 Schulen in Hamburgs Süden erheblichen Anteil daran. Die IBA Hamburg war und ist ein Muster für gelungene Stadtentwicklung.

Für das Geschäftsjahr 2012 hat SAGA GWG den Konzernabschluss gemäß § 290 HGB mit einem deutlich positiven Ergebnis vorgelegt. Unser Geschäftsverlauf ist gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionsleistungen. Im Konzern selbst haben die Gesellschaften ihre operativen und finanzwirtschaftlichen Kennzahlen verbessert, Schulden abgebaut und die finanzwirtschaftliche Stabilität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig gestärkt. SAGA GWG erwirtschaftet aus dem operativen Geschäft die notwendigen Mittel für nachhaltige Bestandsinvestitionen, den verstärkten Neubau sowie auch eine sozialverantwortliche Mietpolitik. Unverändert konzentriert sich unser Unternehmen auf die Quartiersentwicklung in Hamburg, die Immobilienbewirtschaftung sowie den Neubau und den Zukauf von Bestandswohnimmobilien.

Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Dr. Thomas Krebs

Unser Dank im abgelaufenen Geschäftsjahr gilt besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und unseren vielen Kunden in Hamburg für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer Arbeit.



Lutz Basse



Willi Hoppenstedt



Dr. Thomas Krebs

Vorstand und Geschäftsführung

2012

Unsere Highlights des Jahres.
Die besten Momente.

Januar

Im ausverkauften Schmidts TIVOLI steht ein großes Jubiläum an: Nach der Qualifizierung in zehn Hamburger Stadtteilkulturzentren folgt das Finale des 10. Hamburger Comedy Pokals, den SAGA GWG als Hauptsponsor unterstützt. Sechs Finalisten, die sich gegen 14 weitere Comedians aus Deutschland und Österreich durchsetzen konnten, kämpfen an diesem Abend um die Gunst von Publikum und Jury. Verdienter Sieger ist der Berliner „Steh-Greif-Kabarettist“ Thomas Kreimeyer.

Februar

Gemeinsam mit der Quantum Immobilien AG stellt SAGA GWG im Herzen Altonas das Projekt „Wohnen am Suttner-Park“ vor. In dieser nachgefragten innerstädtischen Lage werden 165 Wohneinheiten errichtet – davon 113 inklusive 26 Seniorenwohnungen öffentlich gefördert. Geplante Fertigstellung ist Ende 2013.

März

Einweihung des Bildungs- und Gemeinschaftszentrums „bgz süderelbe“ in Neugraben: Der Neubau befindet sich im Einzugsgebiet von 5.000 SAGA GWG Wohnungen und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubaugebiet „Elbmosaik“, wo SAGA GWG 40 familienfreundliche Reihenhäuser baut. Unter dem Dach von Hamburgs größtem Quartierszentrum befinden sich eine Ganztagsgrundschule, eine Kindertagesstätte, eine Jugendhilfeeinrichtung und das Kulturhaus Süderelbe. Das „bgz süderelbe“ wurde von der SAGA GWG Tochtergesellschaft GWG Gewerbe (heute Gebäudemanagement Hamburg) im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen-Partnerschaft (Modellprojekt Hamburg Süd) im Auftrag der Stadt Hamburg errichtet.

April

Grundsteinlegung des Bildungszentrums „Tor zur Welt“. Hier entsteht unter Federführung der GWG Gewerbe ein IBA-Schlüsselprojekt mit Ankerfunktion für das Quartier. Das Zentrum vereint Neubauten für drei bestehende Wilhelmsburger Schulen, ein „School & Business-Center“ und ein Multifunktions-, Umwelt- und Förderzentrum zu einem Bildungskomplex mit hohem Niveau. Das IBA-Projekt mit einem Investitionsvolumen von 60 Mio. Euro leistet einen bedeutenden Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung und wird zu einem attraktiven sozialen Zentrum für den ganzen Stadtteil.

Juni

90 Jahre SAGA GWG – das heißt 90 Jahre Verantwortung für Hamburg und ein großes Engagement für lebenswerte Quartiere in der Stadt. Das Jubiläum wird mit einem Senatsempfang im Kaisersaal des Hamburger Rathauses mit vielen Gästen aus Politik, Verwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begangen.

Oktober

Das Richtfest in der Veringstraße 114 -128 ist ein weiterer Meilenstein bei der Neugestaltung des Weltquartiers. Das Gebäudeensemble mit 62 Wohnungen ist Teil eines umfassenden Modernisierungs- und Neubauprojekts, das SAGA GWG gemeinsam mit der IBA Hamburg als Kooperationspartner im Weltquartier realisiert. Von den Bauarbeiten sind insgesamt 754 Wohnungen betroffen, von denen ein Drittel abgebrochen und neu errichtet wird. Insgesamt baut SAGA GWG im Quartier 256 öffentlich geförderte Wohnungen im Passivhausstandard. Die energetisch modernisierten Wohnungen zeichnen sich aus durch mehr Wohnfläche, durch Grundrissänderungen bei gleicher Zimmerzahl und weiterhin günstiger Miete.

Dezember

Zum 1. Januar 2013 entlässt SAGA GWG ihre Tochtergesellschaft GWG Gewerbe aus dem Konzernverbund. Gleichzeitig wird sie in „Gebäudemanagement Hamburg (GMH)“ umbenannt und bildet mit der Schulbau Hamburg (SBH) einen Gleichordnungskonzern mit einer gemeinsamen Geschäftsführung. Das Unternehmen ist Dienstleister für Bau und Bewirtschaftung aller 400 Hamburger Schulen. GWG Gewerbe hat seit 2007 erfolgreich das ÖÖP-Modell „Schulen in Hamburgs Süden“ betrieben und damit einen wichtigen Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung geleistet.

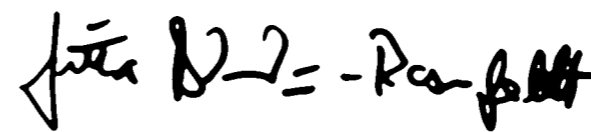
Grußwort der Senatorin

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ schafft attraktiven und bezahlbaren Wohnraum

Seit September 2011 arbeiten Senat, Wohnungswirtschaft und Mietervereine im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ eng zusammen. Die Forcierung des Neubaus ist dabei ein wesentliches Ziel, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Ergänzt durch den „Vertrag für Hamburg“, den der Senat mit den Bezirken geschlossen hat, um die Genehmigungsverfahren für Wohnungsbauprojekte zu beschleunigen, haben wir eine gute Grundlage für unser ambitioniertes Wohnungsbauprogramm geschaffen. 6.000 Wohnungen sollen pro Jahr neu entstehen, 2.000 davon öffentlich geförderte Wohnungen. Damit schaffen wir attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten. Die Zahlen zeigen, dass wir auf dem richtigen Weg sind: Insgesamt 8.731 Baugenehmigungen haben die Hamburger Bezirke 2012 erteilt. Es wurden nach 2011 auch 2012 wieder Anträge für über 2.000 neue Sozialwohnungen bewilligt. Der Löwenanteil davon ist mit einer Nettokaltmiete von 5,90 Euro/m² auch für Menschen mit niedrigem Einkommen erschwinglich.

Dass der Wohnungsneubau nach einem Jahrzehnt der Stagnation wieder so schnell an Schwung gewonnen hat und wir bei den geförderten Wohnungen auf eine hervorragende Bilanz verweisen können, verdanken wir auch unserem städtischen Wohnungsunternehmen SAGA GWG.

Mit dem Bau von über 750 Wohnungen hat SAGA GWG 2012 begonnen und Anträge für 680 neue Sozialwohnungen wurden bewilligt. Die Neubauprojekte verteilen sich über ganz Hamburg und sprechen unterschiedliche Zielgruppen an. Besonders hervorzuheben sind die Bauvorhaben in Wilhelmsburg. Sie sind vielfach im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA entstanden und präsentieren sich 2013 den Besucherinnen und Besuchern. Dort zeigt SAGA GWG beispielhaft, wie Neubau, energetische Modernisierung und aktive Quartiersentwicklung zusammenwirken und so Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und kulturelle Vielfalt in der Nachbarschaft miteinander in Einklang bringen.



Jutta Blankau-Rosenfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2012

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Dr. Thomas Krebs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2012

Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte, SAGA	Stellvertretende Vorsitzende
Petra Bödeker-Schoemann	Geschäftsführerin, HGV	seit 14. Juni 2012
Walter Conrads	Selbst. Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter, SAGA	
Dittmar Loose	Kfm. Angestellter, SAGA	seit 14. Juni 2012
Horst Möller	Geschäftsführer, Möller & Förster KG	bis 14. Juni 2012
Gabriele Müller-Remer	Vorstand HADAG AG	seit 14. Juni 2012
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Staatsrat	bis 14. Juni 2012
Willi Rickert	Senatsdirektor	seit 14. Juni 2012
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer, Firmengruppe Frank	bis 14. Juni 2012
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter, SAGA	bis 14. Juni 2012

Von der Planung bis zum Einzug: Maßarbeit.

Der Wohnungsbau in Hamburg nimmt Fahrt auf – SAGA GWG investiert in den kommenden Jahren verstärkt in den öffentlich geförderten Neubau und in die Entwicklung seiner Quartiere. Wenn die Mieter ihre neue Wohnung das erste Mal betreten, ahnen sie selten, mit wie viel Engagement die beteiligten Teams in den vergangenen Monaten am Werk waren. Mitarbeiter aus der SAGA GWG Zentrale und den Geschäftsstellen vor Ort, Architekten, Ingenieure, Techniker sowie zahlreiche Handwerker unterschiedlicher Gewerke: Sie geben gemeinsam ihr Bestes, damit mehr Hamburger mit modernem und bezahlbarem Wohnraum versorgt werden. Mit fünf unterschiedlichen Bauprojekten zeigen wir exemplarisch, was im Einzelnen dazu gehört – von den ersten Entwürfen bis zum Einzug.

Planung

Legienstraße Zukunft für Generationen

Kai Zimmermann, technischer Projektleiter bei SAGA GWG

»Diese Projektplanung war wirklich herausfordernd. Um den alten Baumbestand zu schützen, mussten wir Lage und Form der Häuser entsprechend anpassen. Aber mit überzeugenden Entwürfen, guter Organisation und vielen Gesprächen zwischen Anwohnern und unserer Geschäftsstelle wird das Quartier nun durch modernen, bezahlbaren Wohnraum für Jung und Alt aufgewertet.«

Legienstraße, Hamburg-Horn: Das grüne Quartier im Osten der Stadt soll Zuwachs bekommen – einen Neubau für Familien und Singles sowie eine moderne Seniorenwohnanlage, denn viele Anwohner möchten auch im Alter in der vertrauten Umgebung bleiben. Die Geschäftsstelle Hamm ist als Bauherrin an der komplexen Planung unmittelbar beteiligt. Im Team sind neben Geschäftsstellenleiter Stefan Henze und Projektleiter Kai Zimmermann Statiker, Architekten sowie Landschafts- und Stadtplaner: Erste Ideen werden entwickelt, Modelle gebaut und ein Vorbescheid der Baubehörde eingeholt. Anschließend geht es an die Anfertigung exakter Grundrisse, mit denen der endgültige Bauantrag gestellt wird. Das bedeutet viel Arbeit, bevor der erste Spatenstich erfolgen kann.

Axel Farnschläder, Architekt bei Thüs Farnschläder

»Wir sind hochzufrieden mit dem Bauvorhaben – trotz kleiner Hürden im Vorfeld. Die haben wir dank des guten, konstruktiven Miteinanders mit SAGA GWG, das sich über viele Jahre entwickelt hat, alle in den Griff bekommen. Ich freue mich, wenn die Gebäude 2014 fertiggestellt sind, denn nach langen Planungsphasen ist es besonders schön, das Ergebnis zu sehen.«

Käthnerort Rohbau

Klimaschutz mit Komfort

Carola Reckzeh, technische Projektleiterin bei SAGA GWG

»In einer Passivhauswohnung muss der Bewohner weder aktiv heizen noch lüften – dieses etwas andere Wohnen ist für viele sicher gewöhnungsbedürftig. Aber wir helfen, gemeinsam mit den Kollegen aus der Geschäftsstelle, den Mietern dabei – mit intensiver Kommunikation und einer neuen Broschüre, die alle wichtigen Fragen kurz und übersichtlich beantwortet.«

Manfred Danckert, Bauleiter bei Otto Wulff Bauunternehmung

»Der Bau am Käthnerort ist nicht nur wegen des Passivhausstandards recht anspruchsvoll – auch der hohe Grundwasserspiegel auf dem Gelände erfordert exakte Planung, detailgenaue Absprachen und ein reibungsloses Miteinander aller Beteiligten. Aber 25 Jahre Zusammenarbeit auf verschiedenen Ebenen mit SAGA GWG sagen mir: Das wird!«

Auf dem Grundstück des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek sind die Bauarbeiten in vollem Gang. Eine Schule wird hier allerdings nicht mehr stehen. Geplant sind vielmehr 98 Wohnungen – zentral gelegen, klimafreundlich durch höchste energetische Effizienz und wegen der öffentlichen Förderung auch für Familien bezahlbar. Das Bauvorhaben ist ehrgeizig. Allein die Beschaffung großer Mengen dreifach verglaste Fenster, die alle rechtlichen Auflagen für einen Passivhausstandard erfüllen, ist eine von vielen Herausforderungen, die die zuständigen Bau- und Projektleiter von SAGA GWG und ihren Dienstleistern auf den wöchentlichen Bau- besprechungen gemeinsam lösen müssen.

Richtfest

Veringstraße
Das Tor ins Weltquartier

Zimmermeister Daniel Hamdorf

»Schön, wenn man nach vielen Jahren Erfahrung auf dem Bau wieder vor einer neuen Herausforderung steht. Und die hatten wir bei dem Gebäude in der Veringstraße durch das ausgefallene Dach mit seinen vielen unterschiedlichen Neigungen. Eine spannende Aufgabe und nicht immer ganz leicht zu lösen. Aber ich finde: Das Ergebnis kann sich sehen lassen!«

Der Rohbau ist fertig, der Dachstuhl steht – das neue Wohnhaus an der Ecke Neuhöfer Straße/Veringstraße nimmt Gestalt an. Mit der ungewöhnlichen Dachform bildet das Gebäude besonders eindrucksvoll das neue nördliche Tor in das Wilhelmsburger Weltquartier – und fügt sich gleichzeitig durch die typische Hamburger Backsteinfassade in das gewachsene Arbeiterviertel aus den 30er Jahren ein. Auf dem Richtfest wird dieser Bauabschnitt mit vielen Gästen und dem traditionellen Richtspruch von Zimmermannsmeister Daniel Hamdorf gebührend gefeiert. Ein Meilenstein für das Quartier und für jeden, der an der Entstehung des Neubaus tatkräftig beteiligt war.

Simone Wolf, technische Projektleiterin bei SAGA GWG

»Bei der Gestaltung wurden die Mieter aktiv einbezogen. Denn unsere Kollegen aus der Geschäftsstelle Wilhelmsburg haben mit viel Einsatz jeden Bewohner nach seinen Wünschen befragt. Das Resultat spricht für sich: Der Gebäudekomplex mit 75 hellen Wohnungen und großzügigen Loggien wird durch einen ruhigen Innenhof ergänzt, der mit Grünflächen und Garteninseln zum Plaudern einlädt. Eine tolle Idee, um die gute Nachbarschaft zwischen den unterschiedlichen Kulturen, für die das Weltquartier steht, zu unterstützen.«

Rungestieg **Innenausbau**

Für mehr Nachbarschaft

Mike Knobloch-Harenburg, Polier bei Max Hoffmann Bauunternehmung

»Damit hier am Ende mehr als 340 moderne, helle Wohnungen stehen, muss jedes einzelne Detail viele Monate im Voraus feststehen: Wann können die Elektriker anfangen? Wann sind die Böden fertig? Wann kann die Küche eingebaut werden? Eine umfangreiche Planung, die nur funktioniert, weil wir alle Hand in Hand arbeiten.«

Friedrich Becker, SAGA GWG Geschäftsstellenleiter in Barmbek

»Im Rungestieg kommt viel zusammen: ein Neubau, ein äußerst aufwendiger Umbau und die Konzeption des Versorgungsangebotes. Und nicht zu vergessen: die Umquartierung aller Bewohner, bevor die Arbeiten überhaupt losgehen können. Für mich ein großartiges Teamprojekt, mit dem wir wirklich etwas bewegen im Quartier.«

Modern und komfortabel: So wird künftig das Wohnen im Quartier Rungestieg aussehen. Deshalb wird das Arbeiterviertel aus den 30er Jahren umfangreich modernisiert – mit Platz für Familien durch die Zusammenlegung kleiner Wohnungen und durch eine neu gebaute Seniorenwohnanlage ergänzt. Ein Nachbarschaftscafé und ein Betreuungskonzept für alle Mieter sorgen zusätzlich für eine stabile, generationsübergreifende Nachbarschaft. Ein derart komplexes Bauvorhaben erfordert jede Menge Organisation und ein eingespieltes Team. Projektleiter Norbert Winnemöller aus der SAGA GWG Zentrale, Geschäftsstellenleiter Friedrich Becker und Bauleiter Christian Pohl besprechen deshalb regelmäßig mit den Handwerkern die nächsten notwendigen Schritte.

Einzug

Rotenhäuser Straße Endlich zu Hause

Thorsten Schmidt, Kundendienstleiter SAGA GWG

»Was mir an meiner Arbeit besonders gefällt, ist der intensive zwischenmenschliche Kontakt – sei es zu meinen Kollegen aus unserer Zentrale oder zu den Mietern. Viele Bewohner des Weltquartiers kenne ich deshalb ziemlich gut. Ein Vorteil, denn so wusste ich bei Frau Da Luz Simoes Maas sofort: Sie wird wunderbar in die bestehende Hausgemeinschaft passen.«

Geschafft! Fast zwei Jahre hat es gedauert – jetzt zieht Chantal Da Luz Simoes Maas aus dem Hamburger Osten zurück nach Wilhelmsburg. Einige Kartons müssen zwar noch ausgepackt werden, aber sie und Sohn Lennox fühlen sich in der hellen, geräumigen Zwei-Zimmer-Wohnung in der Rotenhäuser Straße schon heimisch. Bei der Suche hat Thorsten Schmidt von SAGA GWG die junge Mutter tatkräftig unterstützt. Gemeinsam haben sie sich verschiedene Grundrisse angeschaut, über die Lage der einzelnen Wohnungen im Weltquartier gesprochen und Objekte besichtigt – bis sich beide sicher waren: Diese Wohnung ist es!

Chantal Da Luz Simoes Maas, Mieterin

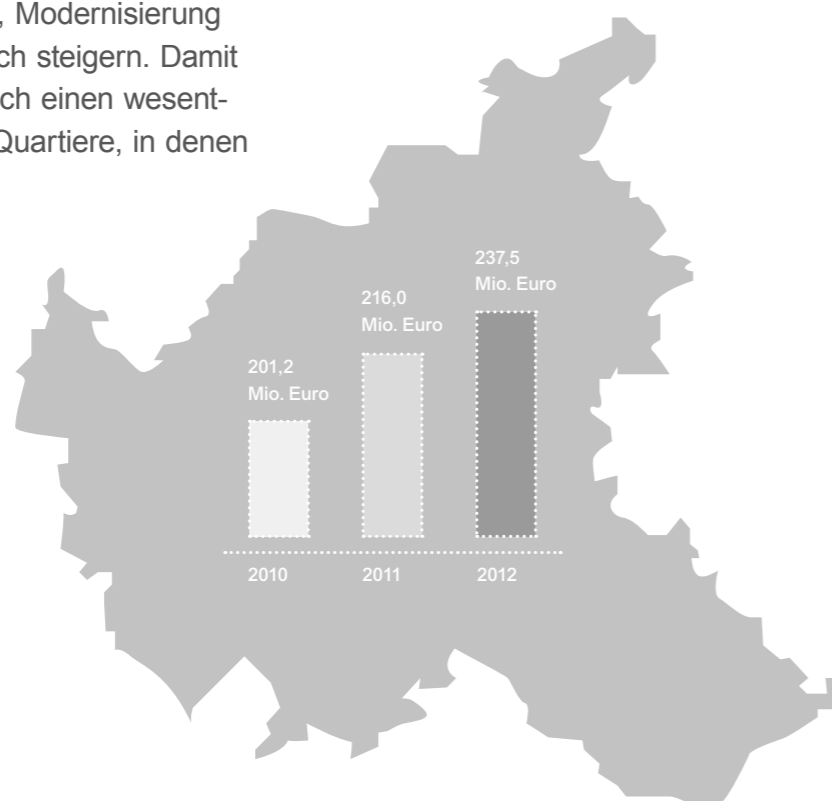
»Ich bin in Wilhelmsburg aufgewachsen, arbeite in der Nähe, meine Familie lebt hier – mein größter Wunsch war deshalb eine Wohnung im Quartier für mich und meinen Sohn. Die habe ich tatsächlich gefunden. Jetzt sind wir endlich zu Hause angekommen!«

Konzern- Lagebericht

237,5 Mio. Euro Investitionen

Instandhaltung • Modernisierung • Neubaumaßnahmen

Das dritte Jahr in Folge konnte SAGA GWG die Investitionen für Instandhaltung, Modernisierung und Neubaumaßnahmen deutlich steigern. Damit leistete der Konzern kontinuierlich einen wesentlichen Beitrag für lebenswerte Quartiere, in denen sich die Menschen wohlfühlen.



1.0 GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 ORGANISATION UND GESCHÄFTSGRUNDLAGEN

Auch im 90sten Jahr ihres Bestehens leitet sich das Selbstverständnis der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, (SAGA) weiterhin ab aus der besonderen Verantwortung des satzungsgemäßen Auftrages. Kern des Gesellschaftszwecks ist die Sicherstellung einer Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen in lebendigen Quartieren. Sozialer Ausgleich in den Stadtquartieren ist für SAGA damit auch Voraussetzung für wirtschaftlichen Erfolg.

Mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ wird das Ziel einer nachhaltigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen verfolgt. Im Rahmen ihrer Beteiligung daran hat SAGA GWG ihre Aktivitäten insbesondere im Bereich Wohnungsneubau weiter verstärkt und konnte hier in 2012 überplanmäßige Ergebnisse vorweisen. So wurde mit dem Bau von 762 neuen Wohnungen begonnen.

Die SAGA hat im Geschäftsjahr 2012 von der GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, (GWG-BG) insgesamt weitere 3,81 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, (GWG) erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die SAGA damit 71,43 Prozent der Anteile an der GWG.

Darüber hinaus hat die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV), eine 100-prozentige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), ihre Anteile an der SAGA im Geschäftsjahr 2012 auf 63,77 Prozent aufgestockt. Die SAGA erstellt gemäß § 290 HGB einen Konzern-Abschluss.

Folgende Gesellschaften werden in den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2012 einbezogen:

- | SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg
- | GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg
- | GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg, – ab 1. Januar 2013: GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (nachfolgend GMH)
- | SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

1.2 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäft des Konzerns SAGA GWG verlief auch im Geschäftsjahr 2012 wieder sehr positiv. Ergebnis und alle wesentlichen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen konnten gegenüber dem Vorjahr noch einmal verbessert werden. Dabei beeinflussten folgende wesentliche Faktoren die Entwicklung:

- | In der Hausbewirtschaftung sind die Erlöse gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Weiter sind die Erlöschmälerungen gegenüber dem schon sehr geringen Vorjahresniveau noch einmal leicht gesunken.
- | Die Ergebnisse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen konnten gegenüber den Vorjahreswerten deutlich gesteigert werden.
- | Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auf hohem Niveau fortgesetzt. Dabei lagen die Aufwendungen unterhalb des Vorjahresniveaus.
- | Die Aufwendungen für Personal sind gestiegen, vor allem bedingt durch höhere Aufwendungen für die Altersversorgung und einen höheren Personalstand im Konzern.
- | Aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen und Darlehensrückzahlungen sind die Zinsaufwendungen noch einmal gesunken.
- | Die Ergebnisbeiträge der GMH lagen mit TEUR 2.385 unter den Vorjahreswerten, aber oberhalb des Planansatzes. Das Ergebnis der SAGA Erste IG lag mit TEUR 446 über dem Vorjahreswert.

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2012 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR 199.315 (Vorjahr: TEUR 164.519). Der Konzern-Jahresüberschuss stieg auf TEUR 175.745 (Vorjahr: TEUR 148.577).

1.3 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Auch im Geschäftsjahr 2012 waren die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter geprägt von der Schuldenkrise verschiedener Euro-Staaten und der begleitenden Rezession in Europa. Deutschland zeigte sich vor diesem Umfeld als widerstandsfähiger, wobei sich aber auch hier in der zweiten Jahreshälfte deutliche Abkühlungstendenzen abzeichneten.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,7 Prozent (Vorjahr: Anstieg um 3,0 Prozent). Gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 2,0 Prozent (2011: 2,3 Prozent), im Wesentlichen bedingt durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland hat auf die Herausforderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen robust reagiert. Die Arbeitslosigkeit ist noch einmal um 0,3 Prozentpunkte gesunken und lag im Jahresdurchschnitt 2012 bei 6,8 Prozent (Vorjahr: 7,1 Prozent).

Für 2013 und 2014 wird für die deutsche Konjunktur wieder eine zunehmende Dynamik erwartet. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes soll danach für 2013 zwischen 0,3 und 0,9 Prozent betragen. Für 2014 wird sogar eine Steigerung von bis zu 2,0 Prozent für möglich gehalten.

Mit 422 Mrd. Euro Bruttowertschöpfung war die Immobilienwirtschaft einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland (ca. 19,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung). Dabei sichert das nachhaltige Geschäftsmodell der bestandshaltenden Wohnungsunternehmen diese krisensicher ab und bietet ihren Kunden ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit sowie Wohn- und Lebensqualität.

Auch in Hamburg verlief die Konjunktur ähnlich positiv wie in Deutschland insgesamt. Dabei lag die Steigerung des realen Bruttoinlandsproduktes zumindest im ersten Halbjahr etwas über dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Hamburg sank von 7,8 Prozent in 2011 auf 7,5 Prozent in 2012 und folgte damit dem Bundestrend. Die Einwohnerzahl Hamburgs nahm auch 2012 weiter zu.

Auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg setzte sich die standortbezogene unterschiedliche Entwicklung fort. Während sich der Markt in vielen Stadtteilen durchaus ausgewogen zeigte, war die Situation in den stark nachgefragten Stadtteilen und Quartieren dagegen weiterhin deutlich angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird vor dem Hintergrund des prognostizierten stetigen Bevölkerungswachstums, wie in anderen Metropolregionen, tendenziell hoch bleiben. Immobilienwirtschaft, Verwaltung und Politik in Hamburg haben reagiert und die gemeinsamen Ziele und Vereinbarungen aus dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ koordiniert aufgegriffen. Erste Erfolge daraus sind bereits heute erkennbar. So ist 2012 die Anzahl der Baugenehmigungen (für über 8.700 Wohnungen) und Baubeginne in Hamburg gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen.

1.4 SAGA GWG

1.4.1 BEWIRTSCHAFTUNG VON WOHNIMMOBILIEN

Im Geschäftsjahr 2012 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.831.542 m². Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	129.385	128.445	940
Gewerbeobjekte	1.393	1.339	54
Soziale Einrichtungen	281	268	13
Garagen/Einstellplätze	19.142	19.097	45
Stellplätze	26.057	26.028	29
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Die 128.445 Wohnungen des eigenen Bestandes sind mit 40.449 (31,5 Prozent) öffentlich gefördert, mit 79.349 (61,8 Prozent) frei finanziert und mit 8.647 (6,7 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Für die Gesellschaften ist die Bewirtschaftung der eigenen Immobilien unverändert Kerngeschäft. Dabei richten sie ihre Aktivitäten am satzungsgemäßen Auftrag einer sozial verantwortlichen Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen aus. Neben der ganzheitlichen und bedarfsgerechten Bestandspflege gilt dabei das Hauptaugenmerk der Quartiersentwicklung. Diese soll auch künftig mit einer gezielten Stadtentwicklungsstrategie fortgesetzt und weiterentwickelt werden. Nur in einer gezielten und nachhaltigen Entwicklung weiterer innenstadtnaher Quartiere, gepaart mit notwendigem Wohnungsneubau, liegt die Chance auf eine dauerhafte Entspannung der Wohnungsmarktsituation in Hamburg. Weitere heute noch nicht so im Fokus stehende Quartiere mit Potenzial müssen mittels Umfeldaufwertung, Verbesserung der Infrastruktur sowie Wohnungsneubau attraktiviert werden, um auf Sicht den Nachfrage- und Preisdruck in den sogenannten „Szene-Vierteln“ einzudämmen.

Im Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung erwirtschafteten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2012 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 824.979 (Vorjahr: TEUR 813.113) und konnten alle relevanten Kennzahlen weiter verbessern. So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 4.364 bzw. TEUR 6.970 in der vollen Jahresauswirkung realisiert. Bei den Erlösschmälerungen wurde das bereits sehr gute Vorjahresniveau noch einmal leicht verbessert. Auch der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen sank im Jahresmittel noch einmal leicht von 0,3 Prozent im Vorjahr auf 0,2 Prozent. Mit 6,8 Prozent (Vorjahr: 7,4 Prozent) war die Fluktuationsquote ebenfalls rückläufig.

Die Mietrückstände wurden auf TEUR 6.896 (Vorjahr: TEUR 7.179) reduziert. Im Geschäftsjahr wurden Forderungen von TEUR 4.692 (Vorjahr: TEUR 4.013) ausgebucht. Nach einer Auflösung von TEUR 336 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 3.690 (Vorjahr: TEUR 4.026). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.206 (Vorjahr: TEUR 3.153) aus.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen bei SAGA und GWG betrug im Berichtsjahr 5,82 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,28 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,10 Euro betrug. Sie liegt damit sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 5,90 Euro als auch deutlich unter dem durchschnittlichen Mittelwert des Hamburger Mietspiegels 2011 von 7,15 Euro. Damit wirkt die Mietentwicklung bei SAGA GWG in Hamburg unverändert dämpfend.

1.4.2 INVESTITIONEN UND INSTANDHALTUNG

Bautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 betrug das Gesamtvolumen der von SAGA und GWG im Rahmen der portfolio- und zielgruppenorientierten Bautätigkeit im Quartierskontext eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und für Neubaumaßnahmen insgesamt 237,5 Mio. Euro (Vorjahr: 216,0 Mio. Euro). Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 64,0 Mio. Euro (Vorjahr: 28,9 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungen von 89,4 Mio. Euro (Vorjahr: 100,2 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betragen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 40,1 Mio. Euro (Vorjahr: 40,3 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 43,9 Mio. Euro (Vorjahr: 46,7 Mio. Euro).

Für SAGA und GWG stellt sich die gesamte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2012 wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Hmb WoFG	Modernisierung (aktiviert)	Modernisierung (Aufwand)	Instand- haltung	Gesamt 2012	Gesamt 2011
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	1.053	21.133	3.646	89.399	-	115.231	116.134
Geschäftsbauten	-	-	-	-	-	0	138
Anlagen im Bau	34.904	-	-	-	-	34.904	11.295
Bauvorbereitung	3.314	-	-	-	-	3.314	1.465
Instandhaltung	-	-	-	-	84.027	84.027	87.014
Gesamt 2012	39.271	21.133	3.646	89.399	84.027	237.476	-
Gesamt 2011	13.997	11.124	3.757	100.154	87.014	-	216.046

Schwerpunkt der Bautätigkeit von SAGA und GWG in 2012 war neben der weiteren Pflege und Entwicklung ihrer Bestände insbesondere die intensivierete Neubautätigkeit. Hier haben sie ihre im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zugesagten Zielzahlen erreicht. Aus vorbereiteten Projekten wurde mit der Errichtung von 762 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 647 Wohnungen befanden sich bereits im Bau. Fertiggestellt wurden in 2012 insgesamt 60 Neubauwohnungen, darunter 58 im ersten Förderweg. Parallel wurden die grundlegende Modernisierung und der Umbau von 283 Wohnungen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) in Angriff genommen.

Die Bautätigkeit von SAGA und GWG sowohl im Bestand als auch im Neubau erfolgte dabei jeweils unter Beachtung der Ziele einer energetischen Optimierung und eines Erhalts sowie einer Fortschreibung der städtebaulichen Qualitäten Hamburgs. Dabei wurden z.B. zahlreiche Projekte und Kooperationen mit Partnerunternehmen zur Förderung und Erprobung von Versorgungskonzepten zur Steigerung der Energieeffizienz unter Einbezug regenerativer Energien durchgeführt.

Projektentwicklung

Voraussetzung für die Erreichung der ambitionierten Ziele der Gesellschaften im Neubau ist eine entsprechende Fokussierung der gesamten Organisation auf dieses Ziel. Umfangreiche Vorarbeiten hierzu sind geleistet und wurden 2012 in die Umsetzungsphase überführt.

In der Projektentwicklung werden geeignete Grundstücke sondiert und für entsprechende Neubauprojekte vorbereitet. Dazu wurden in 2012 u.a. Grundstücke für 6,8 Mio. Euro angekauft. Der Zukauf schlüsselfertiger Projekte ergänzt die eigene Bautätigkeit. Hier übernehmen die Gesellschaften häufig in Gesamtprojekten den seitens der FHH im Rahmen von „Konzeptausschreibungen“ geforderten Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Der SAGA und GWG ist es damit gelungen, sich im Markt erfolgreich zu positionieren.

Der weitere Ausbau der Projektentwicklung wird in den Folgejahren zu einer deutlichen Steigerung der Neubauzahlen führen. Soweit städtische Grundstücke im erforderlichen Umfang angekauft werden können, können ab dem Jahr 2013 die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zugesagten Baubeginne für jährlich 1.000 Wohnungen im Konzern SAGA GWG nachhaltig erreicht werden.

1.4.3 EIGENTUMSWOHNUNGSVERTRIEB, WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Das Jahr 2012 war im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb geprägt von anhaltend hoher Nachfrage. Dabei haben sich insbesondere vermehrt Mieter zum Kauf der eigenen Wohnung oder des eigenen Reihenhauses entschieden und sich somit langfristig an das eigene Quartier gebunden.

Durch das Immobilienprogramm „Endlich meins!“ bietet SAGA GWG Mietern und Selbstnutzern die Möglichkeit, Wohneigentum für familienfreundliches Wohnen in verschiedenen Quartieren zu bilden. Hieraus lässt sich unvermindert eine stabilisierende Wirkung auf die Quartiere feststellen. SAGA GWG konzentriert sich bei den Wohnungsverkäufen weiter auf die bereits anprivatisierten Bestände.

Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau sowie die Attraktivität Hamburgs spiegeln sich in den abermals über den Erwartungen liegenden Verkaufszahlen wider. So wurden im Berichtsjahr 356 Wohneinheiten verkauft. 195 Einheiten davon wurden an Mieter bzw. Verwandte in gerader Linie verkauft, was einer Mieterkaufquote von 55 Prozent entspricht. Die Verkaufsquote über alle Anlagen im mithin zehnjährigen Verkaufsgeschäft liegt bei 51,5 Prozent.

Die Wohnungseigentumsverwaltung von SAGA und GWG verwaltete per 31. Dezember 2012 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.403 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld Grundstücksentwicklung wurden im Geschäftsjahr drei bereits in der Verwaltung der SAGA befindliche Objekte mit 275 Wohneinheiten und einer Grundstücksfläche von 10.933 m² von der FHH erworben.

Darüber hinaus wurden ebenfalls von der FHH sechs unbebaute Flächen mit einer Gesamtgröße von 16.280 m² für den Wohnungsneubau angekauft.

Verkauft wurden drei unbebaute Grundstücksflächen mit einer Gesamtgröße von 1.993 m².

1.5 GMH

Die GMH war im Berichtsjahr eine 100-prozentige Tochter der SAGA, mit der auch ein Ergebnisabführungsvertrag bestand. Ihr Geschäft betrieb die GMH mit eigenem Personal und wurde in Teilbereichen geschäftsbesorgt durch die SAGA.

Die Gesellschaft ist zum 1. Januar 2013 (0.00 Uhr) von der SAGA an die HGV verkauft worden. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Umfirmierung von GWG Gewerbe in GMH.

Der Geschäftsverlauf in 2012 war weiterhin maßgeblich durch das Modell Hamburg Süd geprägt. Seit dem 1. Juli 2007 bewirtschaftet die GMH 32 allgemeinbildende Schulen mit einer Nutzfläche von derzeit rd. 250.310 m². Grundlage des Modells Hamburg Süd sind die mit der FHH geschlossenen Verträge zur Grundsicherung bzw. der Facility-Management-Vertrag. Zum 1. Juli 2012 erfolgte die Erweiterung des Modells Hamburg Süd um 15 weitere Schulen im Süderelberaum mit einer Nutzfläche von rd. 77.075 m². Das Modell ist als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) nach den Grundsätzen einer sogenannten Public-Private-Partnership (PPP) konfiguriert und beinhaltet die umfassende Grundsicherung und das Facility-Management für die o.g. Schulen.

In 2012 erwirtschaftete die GMH als wesentliche Ertragspositionen Umsatzerlöse von TEUR 45.685 sowie sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 3.160. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen stieg von TEUR 485 in 2011 auf TEUR 4.946 in 2012. Dem standen auf der Aufwandsseite im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen (u.a. für Personalkostenerstattungen an die Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg) gegenüber.

Insgesamt hat die GMH das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 2.385 (Vorjahr: TEUR 5.510) vor Ergebnisabführung abgeschlossen.

Die Entwicklung der Gesellschaft in den nächsten Jahren wird weiterhin maßgeblich durch das Schulgeschäft sowie voraussichtlich auch durch das neue Geschäftsfeld der Entwicklung und Bewirtschaftung von Hochschulimmobilien geprägt.

1.6 SAGA ERSTE IG

Die SAGA Erste IG ist eine 100-prozentige Tochter der SAGA, mit der ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Sie wird von der SAGA geschäftsbesorgt, eigenes Personal ist nicht vorhanden.

Die Gesellschaft bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an SAGA und GMH vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2012 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft in 2012 Umsatzerlöse in Höhe von 3,1 Mio. Euro (Vorjahr: 3,2 Mio. Euro), die mit 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) auf die SAGA entfallen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2012 vor Ergebnisabführung mit TEUR 446 über dem Vorjahreswert von TEUR 334.

1.7 PERSONAL

Zum Stichtag 31. Dezember 2012 verteilte sich die Anzahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) wie folgt auf die konsolidierten Gesellschaften:

Gesellschaft	2012	2011
SAGA	680	629
GWG	148	195
GMH	62	51
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	890	875

Dabei sind in den Zahlen 31 (Vorjahr: 47) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2012 kein Entgelt bezogen haben. Absolut betrug die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) 914 (Vorjahr: 897).

Die Veränderung der Personalzahlen bei SAGA und GWG resultiert im Wesentlichen daraus, dass Neueinstellungen ausschließlich über die SAGA erfolgen.

Die Personalaufwendungen für das Geschäftsjahr 2012 betragen im konsolidierten Konzern:

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	40.746	39.675
Soziale Abgaben	7.377	7.175
Aufwendungen für Altersversorgung	6.623	51
Gesamt	54.746	46.901

Qualifizierungsschwerpunkte in der Aus- und Weiterbildung waren in 2012 insbesondere Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. Dabei wurden an 2.350 Schulungstagen 751 Mitarbeiter geschult (Vorjahr: an 1.848 Schulungstagen 656 Mitarbeiter).

Der Konzern beschäftigte zum 31. Dezember 2012 insgesamt 44 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten. Den 16 in 2012 ausgebildeten Auszubildenden wurde innerhalb des Konzern-Verbundes ein Weiterbeschäftigungsangebot gemacht.

2.0 ERTRAGSLAGE

Nach einem sehr positiven Geschäftsverlauf stellte sich die Ertragslage des Konzerns SAGA GWG im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verbessert dar.

Dabei fielen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung insgesamt 11,7 Mio. Euro höher aus. Vor allem die Umsatzerlöse aus Mieten stiegen aufgrund von Mietanpassungen nach §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen noch einmal leicht an.

Der Eigentumswohnungsvertrieb konnte die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken noch einmal deutlich um 20,5 Mio. Euro steigern. Ursächlich hierfür waren die hohe Nachfrage nach Sachwerten aufgrund der Lage am Finanzmarkt, niedrige Marktzinsen sowie die weiterhin angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Analog zu den Erträgen stiegen die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 4,2 Mio. Euro.

Der Personalaufwand lag um insgesamt 7,8 Mio. Euro über den Vorjahreswerten. Bedingt war dies im Wesentlichen durch höhere Aufwendungen für die Altersversorgung aufgrund der Berücksichtigung aktueller Tarifabschlüsse sowie einer Aktualisierung der Rententrendberechnung. Weiter stieg der Aufwand für Löhne und Gehälter insbesondere aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl im Konzern.

Bei den Zinsaufwendungen führten vorzeitige Darlehensrückzahlungen und niedrige Kapitalmarktzinsen zu einem Rückgang des Aufwands um 5,9 Mio. Euro. Die Aufwendungen für Steuern stiegen bedingt durch das höhere Ergebnis um 7,6 Mio. Euro.

Insgesamt erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von 175,7 Mio. Euro (Vorjahr: 148,6 Mio. Euro). Die Ertragslage des Konzerns stellt sich damit weiterhin positiv dar.

Folgende Übersicht stellt die Konzern-Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleiteten Ertragspositionen und deren Verwendung dar:

	2012		2011	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entstehung	966,1	100,0	932,1	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüssen, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	920,2	95,2	895,5	96,1
Übrige Erträge (aktivierte Eigenleistungen, Sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	45,9	4,8	36,6	3,9
Verwendung	966,1	100,0	932,1	100,0
Betriebs- und Heizkosten	256,8	26,6	244,8	26,3
Instandhaltungskosten	178,3	18,5	190,0	20,4
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	12,9	1,3	12,2	1,3
Personalaufwendungen	54,8	5,7	46,9	5,0
Abschreibungen	91,6	9,5	94,0	10,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Bestandsveränderungen, Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	73,9	7,6	75,2	8,1
Zinsaufwendungen	98,5	10,2	104,4	11,2
Außerordentliche Aufwendungen	1,9	0,2	1,9	0,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Sonstige Steuern	21,7	2,2	14,1	1,5
Jahresüberschuss	175,7	18,2	148,6	15,9

3.0 FINANZLAGE

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.885.085 (Vorjahr: TEUR 1.993.416) und sind damit um TEUR 108.331 (= 5,4 Prozent) gesunken. Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt ist weiter wesentlicher Darlehensgeber bei den langfristigen Darlehen. Die übrigen Darlehen verteilen sich mehrheitlich auf Banken und Sparkassen sowie in geringerem Umfang auf Versicherungen.

Verzinst wurde der Bestand an langfristigen Kapitalmarktdarlehen (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt und von KfW-Darlehen) im Berichtsjahr 2012 mit durchschnittlich 4,27 Prozent p.a. (Vorjahr: 4,38 Prozent p.a.).

Ausgehend von 2,61 Prozent p.a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, entwickelten sich die Zinsen am Kapitalmarkt auf 1,74 Prozent p.a. zum Jahresende. Im Januar wurde der Höchststand mit 2,64 Prozent p.a. und im Dezember der Tiefststand mit 1,74 Prozent p.a. erreicht.

Für den Konzern SAGA GWG gab es in 2012 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen bei der Sicherstellung von Liquidität. Negative Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise auf die Finanzierung waren für den Konzern nicht spürbar. Dabei war er aufgrund einer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze einzuwerben.

Zum 31. Dezember 2012 stellte sich die Finanzlage des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.261.107	33,7	1.135.362	30,7
Passiver Unterschiedsbetrag	28.038	0,7	28.038	0,8
Rückstellungen	167.833	4,5	152.266	4,1
Verbindlichkeiten	2.278.712	61,0	2.373.565	64,3
Rechnungsabgrenzung	2.711	0,1	3.167	0,1
Gesamtkapital	3.738.401	100,0	3.692.398	100,0

Die **Kennzahlen** zur Finanzlage entwickelten sich in den letzten fünf Jahren wie folgt:

	2012	2011	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote in %	33,7	30,7	29,1	27,8	24,0
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT ¹)	175.745	148.577	133.793	127.404	106.540
Cashflow in TEUR	272.770	241.487	231.315	224.212	201.650
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	8	10	11	12	14
EBT ² in TEUR	197.443	162.646	148.178	126.089	119.745
EBIT ³ in TEUR	292.885	263.905	256.925	233.663	230.935
EBITDA ⁴ in TEUR	384.254	357.578	354.660	331.922	325.279

¹ Earnings After Taxes

³ Earnings Before Interest and Taxes

² Earnings Before Taxes

⁴ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

Bezüglich der Kapitalflussrechnung verweisen wir auf die dem Konzern-Abschluss beigefügte Konzern-Kapitalflussrechnung.

Für 2012 betrug der Konzern-Cashflow 272,8 Mio. Euro. Dabei lag der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bei 256,1 Mio. Euro, der aus Investitionstätigkeit betrug –89,4 Mio. Euro sowie der aus Finanzierungstätigkeit –109,3 Mio. Euro.

Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres 131,0 Mio. Euro. Er setzt sich zusammen aus kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, saldiert mit flüssigen Mitteln.

Im Geschäftsjahr 2012 war die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaften im Konzern zu jeder Zeit gewahrt.

4.0 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2012 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2012		31.12.2011	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.261.207	87,2	3.277.066	88,7
Umlaufvermögen	475.190	12,7	412.941	11,2
Rechnungsabgrenzung	2.004	0,1	2.391	0,1
Gesamtvermögen	3.738.401	100,0	3.692.398	100,0

5.0 NACHTRAGSBERICHT

Nach Ablauf des Geschäftsjahres hat die SAGA zum 1. Januar 2013 weitere 6,33 Prozent der Anteile an der GWG erworben und hält damit nun insgesamt 77,76 Prozent der Anteile.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Neuordnung des Schulbaus in Hamburg die Tochtergesellschaft GWG Gewerbe zum 1. Januar 2013 an die HGV veräußert und scheidet aus dem Unternehmensverbund SAGA GWG aus. Sie firmiert nunmehr unter der Bezeichnung GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH. SAGA GWG konzentriert sich damit künftig auf die Quartiersentwicklung in Hamburg und die Wohnimmobilienbewirtschaftung sowie den Neubau und den Zukauf von Bestandswohnimmobilien.

Darüber hinaus sind bisher in 2013 keine Ereignisse eingetreten, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

6.0 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zur Erreichung der Unternehmensziele findet bei SAGA GWG ein ganzheitliches und systematisches Chancen- und Risikomanagement Anwendung. Dieses integrierte Risikomanagementsystem ist zentraler Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung, mit dem Chancen und Risiken sowohl frühzeitig als auch ganzheitlich erkannt und gesteuert werden. Es soll durch frühzeitige Identifikation, stetige Bewertung und Überwachung von Risiken sowie Steuerung geeigneter Sicherungsmaßnahmen Risikopotenziale verringern, den Bestand sichern und zur erfolgreichen Konzernentwicklung beitragen. Komponenten sind ein internes Kontroll- und Frühwarnsystem sowie ein Chancenmanagement. Das Risikomanagementsystem ist konzernweit aufgestellt und umfasst neben SAGA und GWG auch die verbundenen Tochtergesellschaften.

Im Detail beinhaltet das auf den Anforderungen aus Gesellschaftszweck und Geschäftsmodell basierende System zahlreiche Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung wie Organisationsanweisungen, Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software, Maßnahmen der Personalentwicklung sowie Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Dabei führt das gleichermaßen auf wirtschaftlichen Erfolg und soziale Verantwortung ausgerichtete Geschäftsmodell eines Bestandhalters zu einer tendenziell risikoaversen ausgerichteteten Geschäftstätigkeit. Basis der wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Unternehmensentwicklung bilden dabei das Unternehmenskonzept mit integrierter zehnjähriger Planungsrechnung sowie ergänzende Neubau- und energetische Strukturkonzepte. Diese werden über eine mittelfristige Wirtschaftsplanung, ein umfangreiches Immobilienportfoliomanagement sowie ein ausführliches Berichtswesen konkretisiert.

Marktrisiken

Die deutsche Wirtschaft erwies sich trotz der oben dargestellten Schuldenkrise einiger Länder des Euro-raums mit einem stabilen Preisniveau und einem weiterhin hohen Beschäftigungsniveau als erfreulich robust.

In Hamburg stieg die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2012 an. Wachsende Einwohnerzahlen und eine Zunahme der Hamburger Haushalte führen zu einer weiterhin hohen Wohnungsnachfrage und positiven Vermietungsaussichten.

Für 2013 wird von anhaltend niedrigen Leitzinsen sowie einer sinkenden Preissteigerungsrate ausgegangen. Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland wird weiterhin von der Konsolidierung der europäischen Haushalte abhängen.

Operative Risiken

Im Bereich der Wohnungsvermietung konnten die vermietungsbedingten Leerstände 2012 im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert werden. Im Hinblick auf die Entwicklungen am Hamburger Wohnungsmarkt ist mit

einer Fortschreibung der positiven Ergebnisse der vergangenen Jahre zu rechnen.

Die Investitionstätigkeiten werden durch die zunehmenden Neubauaktivitäten und energetischen Modernisierungen geprägt. Im Rahmen der Investitionssteuerung gilt es, das Neubauvolumen und die weiterhin hohen Bedarfe an Bestandsinvestitionen mit den verfügbaren Kapazitäten und Ressourcen auszutariieren. Die geplanten Investitionen könnten sowohl durch interne organisatorische und personelle Grenzen, die hohe Auslastung in der Bauindustrie als auch die eingeschränkte Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke begrenzt werden.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquidität im Konzern war zu jeder Zeit gesichert, da der kurzfristige Finanzierungsbedarf größtenteils aus dem Cashflow gedeckt werden konnte und die verfügbaren Kreditlinien nicht in Anspruch genommen werden mussten. Insbesondere aufgrund eines geringen Prolongationsvolumens bei SAGA und GWG in 2013 von rd. 108 Mio. Euro und der Tatsache, dass der Finanzierungsbedarf für 2013 bereits sichergestellt ist, kann das damit verbundene Liquiditätsrisiko auch künftig als niedrig angesehen werden.

Personalrisiken

Für die Realisierung seiner strategischen und operativen Ziele ist der SAGA GWG Konzern auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Die vielseitigen Aufgabenstellungen und sich ändernde Rahmenbedingungen erfordern eine komplexe Personalpolitik. Know-how, Zufriedenheit und Engagement der Mitarbeiter werden durch eine qualifizierte Ausbildung, zahlreiche Weiterbildungsmaßnahmen, persönliche Entwicklungsmöglichkeiten, hohe Eigenverantwortung und individuelle Zielvereinbarungen gewährleistet. Die künftige Herausforderung besteht darin, in einem dynamischen Wettbewerb qualifizierte Mitarbeiter für den Konzern zu gewinnen und zu binden.

Strategische Risiken aus Beteiligung

Im Zuge der Neuausrichtung der Bewirtschaftung der staatlichen Schulgebäude in Hamburg wurde die GWG Gewerbe zum 1. Januar 2013 von SAGA an die HGV veräußert. In diesem Zusammenhang wurde für den Landesbetrieb Schulbau Hamburg (SBH) ein zur GWG Gewerbe gleich gelagertes Dienstleistungsprofil geschaffen und eine Gleichordnungsstruktur mit einheitlicher Leitung zwischen GWG Gewerbe und SBH hergestellt. Demgemäß hat sich der Beobachtungsbereich des Risikomanagementsystems von SAGA GWG um die GWG Gewerbe reduziert.

Gesamteinschätzung

Diese Einschätzung basiert auf der Annahme insgesamt stabiler politischer Rahmenbedingungen in Europa sowie einer soliden Binnenkonjunktur in Deutschland. In dem dargestellten gesamtwirtschaftlichen Umfeld haben sich SAGA und GWG mit ihrem risikoadäquaten nachhaltigen Geschäftsmodell und ihrer moderaten Mietenpolitik sozial verantwortlich und wirtschaftlich erfolgreich aufgestellt. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, das niedrige Zinsniveau sowie die hohe Nachfrage nach Wohneigentum beeinflussen die wesentlichen Werttreiber weiter positiv. Insgesamt sind gegenwärtig sowie in absehbarer Zukunft keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Konzerns gefährden oder wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Chancen der künftigen Entwicklung

Basis des Chancenmanagements bei SAGA GWG ist eine Vernetzung der zentralen Steuerungsinstrumente wertorientierte Unternehmensführung, Portfoliosteuerung, Balanced Scorecard und Wirtschaftsplanung.

Die Jahresüberschüsse der vergangenen Jahre und die damit erreichte Eigenkapitalquote von 33,7 Prozent bilden die finanzielle Grundlage, um neben den weiterhin hohen Bestandsinvestitionen das vorgesehene jährliche Neubauvolumen realisieren zu können. Damit wird der Bestand weiter optimiert und das Portfolio zukunftsfähig und bedarfsgerecht erweitert. Die sich bietenden Chancen zur Stabilisierung und Gestaltung der Quartiere und die damit verbundenen Mietpotenziale werden nachhaltig umgesetzt.

7.0 PROGNOSEBERICHT

Auch künftig werden SAGA und GWG neben der intensiven Neubautätigkeit die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnungsbestände nicht aus den Augen verlieren. Hier liegt der Fokus auf einer ganzheitlichen und nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dabei ist es für SAGA GWG und ihr Geschäftsmodell unerlässlich, in allen ihren Quartieren und Stadtteilen für Lebensqualität, stabile Nachbarschaften und sozialen Ausgleich zu sorgen. Nur eine gezielte und nachhaltige Stadtteilentwicklungsstrategie gemeinsam mit dem notwendigen Wohnungsneubau kann aus Sicht der Gesellschaften auf Dauer zu einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation in Hamburg führen. Dabei verfügen innenstadtnahe Quartiere wie Bramfeld, Barmbek, Horn, Hamm, Dulsberg, Rothenburgsort oder die Veddel über großes Entwicklungspotenzial, das durch Wohnumfeldaufwertung, die Verbesserung von Infrastruktur, Nahversorgung sowie Schulstandorten und begleitenden Neubau mobilisiert werden muss, um den Nachfragedruck in den sogenannten „Szene-Vierteln“ zu dämpfen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist es SAGA und GWG gelungen, die Vereinbarungen aus dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ erfolgreich mit Leben zu füllen. Dabei zeugen im Bereich des Neubaus Baubeginne für konzernweit mehr als 750 Wohnungen von der gelungenen Neupositionierung dieses Geschäftsfeldes. Die hier geleisteten intensiven Vorarbeiten werden auch in den Folgejahren zu einem deutlichen Ausbau der Neubauzahlen führen. Ab 2013 wird SAGA GWG, sofern die notwendigen Voraussetzungen dafür vorliegen, die vereinbarten Baubeginne für 1.000 Wohnungen erreichen.

Mit ihrer ausgeprägten Neubau- und Modernisierungstätigkeit werden SAGA und GWG in den kommenden Jahren daneben auch weiter den Klimaschutz und die städtebauliche Qualität Hamburgs als weitere Ziele des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ fördern.

Das Geschäftsfeld Wohnungseigentumsvertrieb wird in den kommenden Jahren zum einen weiter von dem unsicheren wirtschaftlichen Umfeld profitieren. Der Trend, Wohneigentum zu bilden, wird anhalten. Zum anderen ist die Entwicklung dieses Geschäftsfeldes aber dadurch begrenzt, dass SAGA und GWG mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt keine neuen Geschosswohnungen bzw. Reihenhäuser in den Vertrieb nehmen werden.

Insgesamt stellen die dargestellten Aktivitäten kurzfristig eine auch wirtschaftlich hohe Belastung für die Gesellschaften dar und begrenzen damit zunächst die weitere betriebswirtschaftliche Entwicklung. Sie werden aber auf lange Sicht das Kerngeschäft von SAGA und GWG nachhaltig absichern und zur weiteren positiven Entwicklung der Gesellschaften sowie zur Verstetigung ihrer Ergebnisse beitragen. Für die Jahre 2013 und 2014 werden Konzern-Jahresüberschüsse unterhalb des Niveaus des Berichtsjahres erwartet.

8.0 SCHLUSSEKTLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hamburg, 4. April 2013

Basse

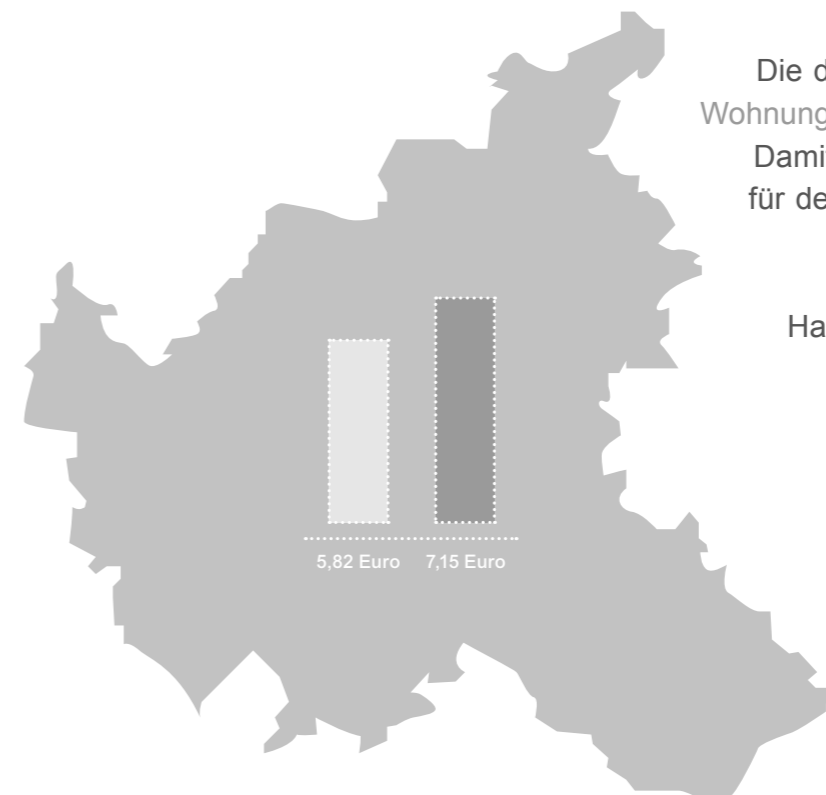
Hoppenstedt

Dr. Krebs

Konzern- Jahresabschluss

5,82 Euro/m² Durchschnittsmiete

Bezahlbarer Wohnraum • Vielfältige Quartiere • Komfortable Wohnungen



Die durchschnittliche Miete für SAGA GWG Wohnungen betrug 5,82 Euro pro m² im Monat. Damit liegt sie unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 5,90 Euro als auch deutlich unter dem durchschnittlichen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 7,15 Euro.

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	827.092,63		804
		827.092,63	804
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.136.545.903,75		3.190.047
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.083.589,69		44.400
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.009.799,44		11.022
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	780.165,19		780
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	313.482,96		368
6. Technische Anlagen und Maschinen	673.178,00		716
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.349.960,23		2.626
8. Anlagen im Bau	46.093.110,23		15.144
9. Bauvorbereitungskosten	3.743.833,94		2.250
10. Geleistete Anzahlungen	2.826.778,68		795
		3.251.419.802,11	3.268.148
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.143.953,75		1.144
2. Beteiligungen	7.816.399,24		6.970
		8.960.352,99	8.114
Anlagevermögen insgesamt		3.261.207.247,73	3.277.066
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	256.637.581,90		245.738
3. Andere Vorräte	31.982,67		24
		256.684.018,95	245.776
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.206.433,69		3.154
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.719.497,83		2.355
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	172.137,00		405
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.430.831,76		8.914
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.247.889,02		580
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.361.981,53		1.333
7. Sonstige Vermögensgegenstände	18.180.098,87		21.176
		30.318.869,70	37.917
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		188.187.048,96	129.248
Umlaufvermögen insgesamt		475.189.937,61	412.941
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.003.563,11	2.391
Bilanzsumme		3.738.400.748,45	3.692.398

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	732.100.231,80		608.114
		786.607.231,80	662.621
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		201.584.912,94	215.712
IV. Bilanzgewinn		93.215.272,75	77.329
Eigenkapital insgesamt		1.261.107.417,49	1.135.362
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		28.037.779,37	28.038
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	98.596.361,26		92.940
2. Steuerrückstellungen	14.008.784,10		11.931
3. Sonstige Rückstellungen	55.227.356,63		47.395
		167.832.501,99	152.266
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.667.307.645,01		1.772.932
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	217.776.966,18		220.484
3. Erhaltene Anzahlungen	336.163.558,37		333.698
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.369.348,36		16.407
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78		4
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.682.537,56		16.025
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	877.464,60		633
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 8.523.616,05 (Vorjahr: TEUR 1.106) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 652.936,64 (Vorjahr: TEUR 852)	24.530.157,63		13.382
		2.278.712.484,49	2.373.565
E. Rechnungsabgrenzungsposten		2.710.565,11	3.167
Bilanzsumme		3.738.400.748,45	3.692.398

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	826.035.624,83		814.365	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	47.283.705,31		26.795	
c) aus Betreuungstätigkeit	44.652.998,98		52.748	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.263.168,58		1.554	
		920.235.497,70		895.462
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		11.166.847,58		-3.906
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.779.147,38		1.658
4. Sonstige betriebliche Erträge		24.601.344,79		26.935
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	447.963.594,67		446.980	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	11.157.656,50		7.000	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.137.670,44		36.613	
		490.258.921,61		490.593
Rohergebnis		467.523.915,84		429.556
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	40.745.711,82		39.675	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 6.623.470,58 (Vorjahr: TEUR 51)	14.000.247,33		7.226	
		54.745.959,15		46.901
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	91.369.219,54		93.673	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	273.765,66		380	
		91.642.985,20		94.053
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		31.628.045,40		27.680
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.348.044,55		1.418
10. Erträge aus Beteiligungen		3.901.817,74		3.437
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		1
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 14,72 (Vorjahr: TEUR 1)		3.057.900,66		3.120
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.646,65 (Vorjahr: TEUR 2)		98.499.728,77		104.379
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		199.314.960,27		164.519
15. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis		1.872.288,26		1.872
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		22.156.429,75		14.792
17. Sonstige Steuern		-459.181,11		-722
18. Jahresüberschuss		175.745.423,37		148.577
19. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis		11.254.638,90		9.816
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		71.275.511,72		61.432
21. Bilanzgewinn		93.215.272,75		77.329

KONZERN-ANHANG 2012

Allgemeine Angaben

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, (SAGA) hat zum 1. Januar 2012 weitere 3,81 Prozent der Anteile der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, (GWG) erworben und hält damit nun insgesamt 71,43 Prozent.

Die SAGA erstellt als Mutterunternehmen gemäß § 290 HGB einen Konzern-Abschluss.

Von der Möglichkeit, gemäß § 298 Abs. 3 HGB den Konzern-Anhang und den Anhang des Jahresabschlusses der SAGA zusammenzufassen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Konzern-Abschluss 2012 wurde nach den Vorschriften des HGB und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Konsolidierungskreis

In den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2012 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- | GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg
- | GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg, –
ab 1. Januar 2013: GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (nachfolgend GMH)
- | SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Bei den übrigen Tochterunternehmen der SAGA und der GMH sowie den assoziierten Unternehmen wurde von dem Nichteinbeziehungswahlrecht des § 296 Abs. 2 HGB bzw. § 311 Abs. 2 HGB Gebrauch gemacht, weil diese für ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Grundsätze der Konsolidierung

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgt nach der **Neubewertungsmethode** durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Der passive Unterschiedsbetrag beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2012 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 24.618 wurde mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde zum 31. Dezember 2012 eine Eliminierung von TEUR 30.730 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 15.096 eliminiert.

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die in den Konzern-Abschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden sind gemäß §§ 300 und 308 HGB nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Mutterunternehmens SAGA einheitlich bewertet worden.

Bei SAGA und GWG vorhandene und unter Anwendung der Vorschriften des § 6b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil werden im Rahmen der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmaßnahmen in der sogenannten Handelsbilanz II eliminiert.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (soweit abnutzbar, vermindert um Abschreibungen) zuzüglich aufgedeckter stiller Reserven aus der Erstkonsolidierung bewertet. In den Herstellungskosten sind Fremdkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie mit **Geschäfts- und anderen Bauten** erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 70 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten sowie höchstens 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 Prozent abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 5 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis zu 150 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 Euro werden in einem jährlichen Sammelposten (per 31. Dezember 2012: TEUR 1.402) erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die in den **Finanzanlagen** enthaltenen **Sonstigen Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert. Der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen**, der **Beteiligungen** und **Geleistete Anzahlungen** erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgedeckter stiller Reserven bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag.

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Unfertigen Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet sind, sowie noch nicht abgerechnete Bauleistungen der GMH. Eine Aktivierung des Umlageausfallwagnisses erfolgt nicht.

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung von stillen Reserven aus der Kapitalkonsolidierung sowie von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Für Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf ratierlich über mehrere Jahre zufließende aktivisch anzusetzende Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Bei den **Pensionsrückstellungen** entsprechen die Werte den durch das versicherungsmathematische Gutachten mittels der sog. „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUCM) ermittelten Barwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden Tarifsteigerungen von 3,0 Prozent angenommen. Zusätzlich wurden Karrieretrends von 1,0 Prozent und Rententrends von 2,5 bzw. 2,0 Prozent berücksichtigt. Als Zinssatz für 2012 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz für Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 5,04 Prozent zugrunde gelegt. Der Zuführungsbetrag aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 beträgt ein Fünfzehntel.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Baukosten fließen in die **Sonstigen Rückstellungen**, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung werden nur für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Außerdem wurden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB wurden die von der Bundesbank bekannt gegebenen fristadäquaten Abzinsungssätze entsprechend der Restlaufzeit verwendet.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß BilMoG ab dem Geschäftsjahr 2010 neu bewertet und mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 5,04 Prozent für das Jahr 2012 und einer Restlaufzeit von 15 Jahren aufgezinnt. Dabei wurden auch Lohn- und Gehaltssteigerungen von 4,0 Prozent berücksichtigt.

Die übrigen **Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen, Rentenschulden mit den Barwerten bilanziert.

Erhaltene Anzahlungen sind aus der Sollstellung ermittelt, die um nicht geflossene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten gekürzt ausgewiesen werden.

Nach der durch das BilMoG eingeführten Neukonzeption der **latenten Steuerabgrenzung** bestehen bei SAGA und GWG als ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

Ebenso werden die aufgrund der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge, die auf den höheren Abschreibungen in den Steuerbilanzen beruhen, sich ergebenden aktiven latenten Steuern nicht angesetzt.

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem Konzern-Anlagenspiegel ersichtlich.

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2012 EUR	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2012 EUR	Um- buchungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2012 EUR	Buchwert 31.12.2011 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	2.996.793,12	342.948,63	124.411,22	0,00	3.215.330,53	2.192.319,12	0,00	320.330,00	124.411,22	2.388.237,90	827.092,63	804.474,00
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07	0,00	0,00
3. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
	19.694.120,63	342.948,63	124.411,22	0,00	19.912.658,04	18.889.646,63	0,00	320.330,00	124.411,22	19.085.565,41	827.092,63	804.474,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.249.257.285,88	34.753.433,61	17.531.454,89	8.910.461,83	5.275.389.726,43	2.059.210.741,76	0,00	87.821.518,23	8.188.437,31	2.138.843.822,68	3.136.545.903,75	3.190.046.544,12
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.387.842,49	553.562,20	0,00	0,00	76.941.404,69	31.988.090,38	0,00	1.869.724,62	0,00	33.857.815,00	43.083.589,69	44.399.752,11
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.453.412,60	3.556.401,56	106.703,25	-461.793,79	14.441.317,12	431.517,68	0,00	0,00	0,00	431.517,68	14.009.799,44	11.021.894,92
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	780.165,19	0,00	0,00	0,00	780.165,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780.165,19	780.165,19
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82	868.493,59	0,00	54.603,27	0,00	923.096,86	313.482,96	368.086,23
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.312.818,34	2.616,81	38.562,71	0,00	1.276.872,44	596.947,34	0,00	45.309,81	38.562,71	603.694,44	673.178,00	715.871,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.408.489,64	1.454.855,25	577.574,44	639.667,16	10.925.437,61	6.782.028,64	0,00	1.254.642,41	461.193,67	7.575.477,38	3.349.960,23	2.626.461,00
8. Anlagen im Bau	15.644.116,07	38.239.934,76	31.076,10	-7.259.864,50	46.593.110,23	500.000,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	46.093.110,23	15.144.116,07
9. Bauvorbereitungskosten	2.249.812,39	3.314.311,45	3.091,20	-1.817.198,70	3.743.833,94	0,00	0,00	3.091,20	3.091,20	0,00	3.743.833,94	2.249.812,39
10. Geleistete Anzahlungen	795.000,40	2.043.050,28	0,00	-11.272,00	2.826.778,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.826.778,68	795.000,40
	5.368.525.522,82	83.918.165,92	18.288.462,59	0,00	5.434.155.226,15	2.100.377.819,39	0,00	91.048.889,54	8.691.284,89	2.182.735.424,04	3.251.419.802,11	3.268.147.703,43
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.881.456,91	0,00	0,00	0,00	25.881.456,91	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.143.953,75	1.143.953,75
2. Beteiligungen	6.969.907,24	846.492,00	0,00	0,00	7.816.399,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.816.399,24	6.969.907,24
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	32.851.364,15	846.492,00	0,00	0,00	33.697.856,15	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	8.960.352,99	8.113.860,99
Anlagevermögen insgesamt	5.421.071.007,60	85.107.606,55	18.412.873,81	0,00	5.487.765.740,34	2.144.004.969,18	0,00	91.369.219,54	8.815.696,11	2.226.558.492,61	3.261.207.247,73	3.277.066.038,42

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

zum 31.12.2012 (§ 313 Abs. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzern-Abschluss einbezogen werden	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2012	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2012
		TEUR	%	TEUR		TEUR
GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH, Hamburg (ehemals GWG Gewerbe)	SAGA	100	100	992	X	2.385*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	446*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	71,43	425.588		42.607

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzern-Abschluss einbezogen werden	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2012	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2012
		TEUR	%	TEUR		TEUR
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	415*
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.121		76
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	76*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	116*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	188*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	308*
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	6.337**		3.717**
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	260	10,70	281		8.378***
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50	141		-167***
Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility-Management mbH, Hamburg	GMH	50	100	50	X	245*

* vor Ergebnisabführung ** Eigenkapital und Ergebnis 31.12.2011 *** voraussichtliches Ergebnis 2012

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 236.013 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 276.934 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen und Umsatzsteuerforderungen.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Gewinnausschüttungen.

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, der Rückkaufwert einer abgeschlossenen Lebensversicherung sowie ratierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ausgewiesen.

Die **Flüssigen Mittel** enthalten verpfändete Bankguthaben von TEUR 22.140.

In der Position **Rechnungsabgrenzungsposten** werden u. a. die Einmalzahlungen für Bürgschaftsgebühren bei Darlehen bilanziert.

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist mit 63,77 Prozent die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, die in 2012 ihre Anteile weiter aufgestockt hat. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hält noch 36,23 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Der **Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter** setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2012	31.12.2011
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	42,9	48,6
Anteile an Rücklagen	147,5	157,3
Anteile am Gewinn	11,2	9,8
Gesamt	201,6	215,7

Seit dem 1. Januar 2010 ergibt sich aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** nach dem BilMoG ein Zuführungsbedarf von TEUR 28.085. Entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht und der Zuführungsbetrag über 15 Jahre verteilt. Zum 31. Dezember 2012 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag TEUR 22.467.

Die Entwicklung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Konzern-Rückstellungsspiegel:

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2012	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	92.940.211,00	8.341.172,89	146.958,00	14.144.281,15	98.596.361,26
Steuerrückstellungen	11.930.662,66	11.084.000,00	520.155,56	13.682.277,00	14.008.784,10
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	38.799.740,36	35.847.610,62	2.056.040,85	43.479.753,49	44.375.842,38
Personal- und Sozialkosten	2.680.848,27	1.691.493,52	8.071,67	2.054.702,73	3.035.985,81
Übrige Rückstellungen	5.914.548,56	885.539,15	101.564,95	2.888.083,98	7.815.528,44
Sonstige Rückstellungen gesamt	47.395.137,19	38.424.643,29	2.165.677,47	48.422.540,20	55.227.356,63
Rückstellungen gesamt	152.266.010,85	57.849.816,18	2.832.791,03	76.249.098,35	167.832.501,99

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Der Konzern-Verbindlichkeitspiegel zeigt die Restlaufzeiten und dinglichen Sicherheiten wie folgt:

	Bilanzausweis 31.12.2012	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.667.307.645,01 (1.772.931.879,49)	50.914.707,61 (50.447.424,98)	199.766.540,59 (201.042.989,44)	1.416.626.396,81 (1.521.441.465,07)	755.714.943,04 (756.037.548,42)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	217.776.966,18 (220.483.682,67)	6.111.576,06 (5.627.419,94)	23.271.875,58 (22.358.516,72)	188.393.514,54 (192.497.746,01)	112.206.662,11 (114.083.841,52)
Erhaltene Anzahlungen	336.163.558,37 (333.698.559,18)	336.163.558,37 (276.142.470,68)	0,00 (57.556.088,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.369.348,36 (16.406.970,51)	15.323.872,69 (16.359.969,74)	45.475,67 (47.000,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (4.500,00)	4.806,78 (4.500,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.682.537,56 (16.024.741,91)	13.432.920,20 (12.878.448,62)	3.183.924,37 (3.093.729,66)	65.692,99 (52.563,63)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	877.464,60 (633.227,01)	877.464,60 (633.227,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	24.530.157,63 (13.381.833,37)	24.076.507,23 (12.728.896,72)	226.825,20 (369.405,15)	226.825,20 (283.531,50)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	2.278.712.484,49 (2.373.565.394,14)	446.905.413,54 (374.822.357,69)	226.494.641,41 (284.467.730,24)	1.605.312.429,54 (1.714.275.306,21)	867.921.605,15 (870.121.389,94)

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der **Umsatzerlöse** von TEUR 920.235 (Vorjahr: TEUR 895.462) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 2.185; Vorjahr: TEUR 2.944).

Der **Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens** wird nach der Bruttomethode dargestellt.

Wesentliche Positionen in **Sonstige betriebliche Erträge** sind Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung und Erstattungen der Feuerkasse.

Die **Grundsteuer** ist nach der II. Berechnungsverordnung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebskosten unter **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** ausgewiesen.

Die **Abschreibungen** enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch Sonderabschreibungen aus Gebäudeabbrüchen. Die GMH hat Abschreibungen auf das Umlaufvermögen infolge der Wertberichtigung der unfertigen Leistungen von TEUR 274.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten hauptsächlich Abschreibungen auf Mietforderungen bei SAGA und GWG sowie sächliche Verwaltungskosten.

Die weiteren periodenfremden Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** ist der Aufwand für die Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen von TEUR 6.082 (Vorjahr: TEUR 6.229) enthalten.

Aus der Anwendung des BilMoG ergeben sich **Außerordentliche Aufwendungen** von TEUR 1.872 durch die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Dies entspricht einem Fünfzehntel des gesamten Zuführungsbetrages.

Die **Gewinnanteile anderer Gesellschafter** entfallen vollständig auf die GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg.

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 93.215 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 82.163 (Vorjahr: TEUR 78.571).

Die **Sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des Konzerns, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 193.583. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 984. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis längstens 2019. Aus sonstigen Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 21.742, davon TEUR 19.497 aus dem Facility-Management-Vertrag der GMH. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 55.572, für unbebaute Grundstücke TEUR 15.522. Darüber hinaus hat die GWG Verpflichtungen aus einem Grundstücksankaufvertrag in Höhe von TEUR 7.160.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die SAGA ihre Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG) auf 71,43 Prozent der Anteile aufgestockt.

Die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH (HGV) hält zum Stichtag 31. Dezember 2012 63,77 Prozent der Anteile an der SAGA. Demzufolge wird die SAGA in den Konzernabschluss der HGV einbezogen.

Im Konzern besteht ein Receiver-Swap bei der GMH im Zusammenhang mit dem Projekt Hamburg Süd. Die Forderungen aus dem Swap-Geschäft sind im Wege der Stillen Abtretung als Besicherung der Verpflichtungen aus dem Bau- und Sanierungsvertrag zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eingesetzt.

Der Receiver-Swap wies zum 31. Dezember 2012 einen Marktwert von TEUR 1 auf. Das Swap-Geschäft endete vertrags- und modellkonform mit Ablauf des Jahres 2012.

Die von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene **Entsprechenserklärung** gemäß Hamburger Corporate Governance Kodex wird im Geschäftsbericht abgedruckt. Dieser wird auf der Homepage von SAGA GWG veröffentlicht unter:

www.saga-gwg.de/opencms/opencms/saga/pages/about/geschaeftsbericht.html

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2012 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	22	4
Dienstleistungen	101	15
Entwicklung und Technische Projekte	87	6
Immobilien insgesamt	594	47
davon: - Zentralbereich	74	7
- Geschäftsstellen	222	36
- Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	298	4
Gesamt	804	72

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 851. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 40 Auszubildende.

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge (im Wesentlichen PKW-Nutzung)			Gesamt
	Erfolgs-unabhängig	Erfolgs-abhängig	TEUR	
a) der Vorstandsmitglieder gesamt				863
Basse, Lutz	265	59	15	339
Hoppenstedt, Willi	230	38	12	280
Krebs, Dr. Thomas	200	35	9	244
b) des Aufsichtsrates				12
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen				324

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 2.726.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 227. Darin enthalten sind TEUR 139 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen und TEUR 88 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das vergangene Geschäftsjahr TEUR 13.

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2012

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Dr. Thomas Krebs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2012

Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte, SAGA	Stellvertretende Vorsitzende
Petra Bödeker-Schoemann	Geschäftsführerin, HGV	seit 14. Juni 2012
Walter Conrads	Selbst. Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter, SAGA	
Dittmar Loose	Kfm. Angestellter, SAGA	seit 14. Juni 2012
Horst Möller	Geschäftsführer, Möller & Förster KG	bis 14. Juni 2012
Gabriele Müller-Remer	Vorstand HADAG AG	seit 14. Juni 2012
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Staatsrat	bis 14. Juni 2012
Willi Rickert	Senatsdirektor	seit 14. Juni 2012
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer, Firmengruppe Frank	bis 14. Juni 2012
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter, SAGA	bis 14. Juni 2012

Hamburg, 4. April 2013

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse Hoppenstedt Dr. Krebs

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012	2011
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	175.745	148.577
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	91.369	93.672
Zunahme/Abnahme Pensionsrückstellungen	5.656	-762
Cashflow	272.770	241.487
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-36.126	-19.795
Zunahme/Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.232	4.274
Zunahme der Rückstellungen	9.910	2.672
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.822	-3.002
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	256.144	225.636
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	45.723	26.814
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-84.261	-31.681
Einzahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	20
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-846	0
Erwerb 6. Tranche (Vorjahr: 5. Tranche) Anteile an GWG	-50.000	-100.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-89.384	-104.847
Veränderung der (Finanz-)Kredite	-109.282	-71.395
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-109.282	-71.395
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	57.478	49.394
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	73.483	24.089
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	130.961	73.483
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres		
Zahlungsmittel	188.187	129.248
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-50.915	-50.448
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-6.111	-5.627
Verbindlichkeiten/Forderungen aus Cashpooling	-200	310

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 256.144 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Der Cashflow wurde verwandt für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) und den Erwerb weiterer Anteile an der GWG. Des Weiteren wurden in der Finanzierungstätigkeit Darlehen gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern zurückgezahlt.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war zu jeder Zeit gewahrt.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gewinnrücklagen						Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter	Eigenkapital insgesamt
	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
01.01.2011	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	512.126.043,55	66.644.408,89	273.807.056,06	1.086.784.508,50	
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.816.300,80	9.816.300,80	0,00	
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-67.911.271,68	-67.911.271,68	
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	128.076.134,11	-128.076.134,11	0,00	0,00	
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-32.088.728,32	0,00	0,00	-32.088.728,32	
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	148.577.485,62	0,00	148.577.485,62	
31.12.2011	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	608.113.449,34	77.329.459,60	215.712.085,18	1.135.361.994,12	
01.01.2012	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	608.113.449,34	77.329.459,60	215.712.085,18	1.135.361.994,12	
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.254.638,90	11.254.638,90	0,00	
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.381.811,14	-25.381.811,14	
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	148.604.971,32	-148.604.971,32	0,00	0,00	
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-24.618.188,86	0,00	0,00	-24.618.188,86	
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	175.745.423,37	0,00	175.745.423,37	
31.12.2012	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	732.100.231,80	93.215.272,75	201.584.912,94	1.261.107.417,49	

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.“

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 15. April 2013

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lorenzen ppa. Dr. Wißmann
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzern-Unternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2012 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2012, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2012 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2012 von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2012 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2012 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzern-Abschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2012 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt worden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, den 10. Juni 2013

Der Aufsichtsrat

Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt

Aufsichtsratsvorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 01.01.2012

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) und ihre Tochtergesellschaft

| GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH
(jetzt GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH)

haben im Geschäftsjahr 2012 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand bzw. der Geschäftsführung und den jeweiligen Aufsichtsräten zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3–7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Die weiteren Tochtergesellschaften der SAGA

| GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH,
| SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2012 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 24. April 2013

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

SAGA GWG steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Neben der Bereitstellung preiswerten Wohnraums steht insbesondere die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Vordergrund. Basis einer aktiven Gestaltung der sozialen und strukturellen Quartiersentwicklung ist die Ausrichtung auf eine nachbarschaftsorientierte Vermietung.

Die Nachhaltigkeit ist in diesem Zusammenhang in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung für SAGA GWG. Die konsequente Umsetzung des energetischen Strukturkonzeptes, energetische Modernisierungen und Neubauten, eine nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft stellen die wesentlichen Maßnahmen dar.

„Bündnis für das Wohnen in Hamburg“

Mit Blick auf eine ausgewogene Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes hat der Senat der Stadt Hamburg mit der Wohnungswirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbart. In einem dialogischen Prozess haben sich die Bündnispartner auf folgende Maßnahmen und Zielsetzungen verständigt:

Neben der Intensivierung des Wohnungsneubaus stehen energetische Modernisierungen hinsichtlich der klimapolitischen Zielsetzung im Vordergrund. Weiterer wesentlicher Baustein ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Sie umfasst sowohl den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, insbesondere den Erhalt der Backsteinfassaden, als auch eine integrative Wohnungspolitik.

1. Konzept für nachhaltigen Neubau

Im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat der Hamburger Senat den Bau von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr und eine Verdoppelung der Fertigstellungen der letzten Jahre als Ziel ausgegeben. SAGA GWG wird mit Baubeginnen von 1.000 Wohnungen pro Jahr einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes leisten.

Sämtliche Neubauaktivitäten stehen im Kontext einer nachhaltigen Strategie und werden zur weiteren Stabilisierung der Quartiere beitragen. Der ökonomische Erfolg der vergangenen Jahre bildet dabei die Voraussetzung für weiterhin hohe Bestandsinvestitionen und eine aktive Gestaltung des sozialen Ausgleichs.

2. Nachhaltige Quartiersentwicklung

Die ausgewogene Entwicklung der Hamburger Wohnquartiere ist ein primäres Ziel des Geschäftsmodells von SAGA GWG. Hierfür stellt die seit vielen Jahren verfolgte sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik einen wesentlichen Baustein dar. Das mit dem Gesellschafter abgestimmte Mietenkonzept soll dem Anstieg des Hamburger Mietspiegels entgegenwirken. Mietanpassungen im preisfreien Wohnraum werden im Wesentlichen auf den Inflationsausgleich beschränkt, um hierbei eine mietpreisdämpfende Wirkung erzielen zu können. Die vorhandenen Ertragspotenziale werden entsprechend der sozialen Verantwortung nicht vollständig ausgeschöpft.

Dabei zeigt sich SAGA GWG sowohl einer sozial verträglichen und angemessenen Wohnraumversorgung als auch der energetischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit verpflichtet. Im Hinblick auf mögliche Zielkonflikte sucht SAGA GWG im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersstrategie im Dialog mit den Behörden der Stadt Hamburg nach der jeweiligen optimalen Projektlösung.

SAGA GWG nutzt die Internationale Bauausstellung (IBA) als einmalige Chance, Wilhelmsburg nachhaltig als Quartier weiterzuentwickeln. Die hohen Investitionen in die energetischen Modernisierungen belegen das starke Engagement von SAGA GWG für die aktive Gestaltung der sozialen und strukturellen Entwicklung der Elbinsel. Bei der weiteren Entwicklung Wilhelmsburgs kommen insbesondere sowohl die konzeptionellen Ansätze des nachhaltigen Neubaus, des energetischen Strukturkonzeptes als auch der nachhaltigen

Quartiersentwicklung zum Einsatz.

In Ergänzung dazu werden die von SAGA GWG durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, die intensivierte Neubauaktivitäten und der Eigentumswohnungsvertrieb gezielt eingesetzt, um ebenfalls positive Beiträge zur Stabilisierung von Nachbarschaften und damit zur nachhaltigen Entwicklung von Quartieren zu leisten.

3. Energetisches Strukturkonzept

Aufgrund des energiepolitischen Anspruchs steht für den Konzern SAGA GWG die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen im Mittelpunkt der Strategie. Die vollständige Umsetzung des anspruchsvollen Klimaschutzkonzepts der Freien und Hansestadt Hamburg wird durch die im Geschäftsjahr 2011 verabschiedete und in dem Energetischen Strukturkonzept **SAGA GWG Gutes Klima für Hamburg** festgehaltene E³nergie-Strategie gewährleistet. Diese E³nergie-Strategie basiert auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder

EnergieEffizienz – EnergieEinsparung – Erneuerbare Energien.

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat SAGA GWG die angestrebte Reduktion der CO₂-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können. Aufgrund der konzeptionellen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Heizenergieverbrauch auf 139,8 kWh/m² und der CO₂-Ausstoß auf 29,5 kg/m² pro Jahr reduziert werden.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Weltquartier an den IBA-Energiebunker angeschlossen. Dieses Konzept der intelligenten Verknüpfung erneuerbarer Energieerzeugung wird im Endausbau den Wärmebedarf von ca. 3.000 Haushalten und den Strombedarf von 1.000 Haushalten decken.

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die im Jahr 2007 von SAGA GWG gegründete Stiftung unterstreicht die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Bestandsstrategie des Konzerns.

Der ausschließliche und unmittelbare Stiftungszweck ist die Förderung kultureller Zwecke, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe.

Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag

- | zur Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Hamburger Wohnquartieren
- | zu einem sozial ausgeglichenen, guten nachbarschaftlichen Verhältnis
- | zur Steigerung der Akzeptanz bestehender Unterschiedlichkeiten

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Stiftung 49 Projekte mit einer Summe von rd. TEUR 292 im Kontext nachhaltiger Quartiersarbeit unterstützt.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GuV-POSTEN
der einbezogenen Unternehmen

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und der GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Einzelabschlüsse abweichen. Weiter können Rundungsdifferenzen auftreten. Vollständige Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften werden elektronisch im Handelsregister hinterlegt, können auf Wunsch aber auch zur Verfügung gestellt werden.

Bilanz

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
AKTIVA								
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	524	686			303	118		
Sachanlagen	1.780.326	1.785.070	1.144.473	1.159.761	1.662	670	26.246	27.084
Finanzanlagen	478.343	427.858	984	561	50	50		
Anlagevermögen insgesamt	2.259.194	2.213.614	1.145.457	1.160.322	2.015	838	26.246	27.084
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	177.476	172.010	59.373	58.585	19.299	14.620	537	562
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18.079	15.403	38.256	25.921	2.849	26.070	1	138
Flüssige Mittel	108.645	79.049	26.148	17.330	53.297	32.743	96	126
Umlaufvermögen insgesamt	304.200	266.462	123.778	101.836	75.445	73.432	634	827
Rechnungsabgrenzungsposten	1.089	1.325	914	1.058	1	7		
Bilanzsumme	2.564.483	2.481.401	1.270.148	1.263.216	77.461	74.277	26.880	27.911
PASSIVA								
Eigenkapital	998.618	862.154	425.588	382.981	992	992	7.200	7.200
Sonderposten mit Rücklageanteil	21.815	26.302	4.672	6.133				
Rückstellungen	117.859	103.122	36.447	35.082	13.511	13.896	115	264
Verbindlichkeiten	1.424.513	1.487.828	802.899	838.381	62.468	58.856	19.564	20.448
Rechnungsabgrenzungsposten	1.678	1.995	542	638	490	534		
Bilanzsumme	2.564.483	2.481.401	1.270.148	1.263.216	77.461	74.277	26.880	27.911

Gewinn- und Verlustrechnung

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR	2012 TEUR	2011 TEUR
Umsatzerlöse	632.739	606.694	240.928	234.291	45.685	53.402	3.086	3.173
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.459	-2.687	788	-1.628	4.946	485	-26	-76
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.387	1.266	392	392				
Sonstige betriebliche Erträge	33.127	25.100	6.979	9.127	3.160	4.864	55	26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	333.310	326.720	112.429	117.611	41.943	44.830	751	812
Rohergebnis	339.403	303.652	136.657	124.570	11.848	13.921	2.364	2.311
Personalaufwand	40.299	32.886	11.156	11.163	3.291	2.852		
Abschreibungen	65.342	61.951	30.149	28.929	341	407	838	872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.098	24.437	13.097	10.793	6.096	5.577	199	187
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	3.934	7.055			245	208		
Erträge aus Beteiligungen	2.758	2.434	1.144	1.003				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0	1						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.263	1.245	1.291	1.196	696	1.141	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	62.121	66.384	34.547	36.151	675	924	882	918
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	152.498	128.730	50.143	39.733	2.385	5.510	446	334
Außerordentliche Erträge								
Außerordentliche Aufwendungen	1.499	1.499	374	374				
Außerordentliches Ergebnis	-1.499	-1.499	-374	-374				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.882	9.351	7.274	5.440				
Sonstige Steuern	-347	-345	-112	-377				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					2.385	5.510	446	334
Jahresüberschuss	136.464	118.225	42.607	34.296	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	68.232	59.113	4.261	3.430				
Bilanzgewinn	68.232	59.113	38.346	30.867				

SAGA GWG GESCHÄFTSSTELLEN

Altona

Eckernförder Straße 1
22769 Hamburg
Telefon: 4 26 66-24 00
Fax: 4 26 66-24 05

Eidelstedt

Ekenknick 4
22523 Hamburg
Telefon: 4 26 66-28 00
Fax: 4 26 66-28 05

Mitte

Königstraße 4a
22767 Hamburg
Telefon: 4 26 66-27 00
Fax: 4 26 66-27 05

Barmbek

Schwalbenplatz 18
22307 Hamburg
Telefon: 4 26 66-29 00
Fax: 4 26 66-29 05

Eimsbüttel

Eidelstedter Weg 64
20255 Hamburg
Telefon: 4 26 66-26 00
Fax: 4 26 66-26 05

Osdorf

Bornheide 10
22549 Hamburg
Telefon: 4 26 66-25 00
Fax: 4 26 66-25 05

Bergedorf

Am Güterbahnhof 8
21035 Hamburg
Telefon: 4 26 66-39 00
Fax: 4 26 66-39 05

Hamm

Hammer Landstraße 120
20537 Hamburg
Telefon: 4 26 66-38 00
Fax: 4 26 66-38 05

Rahlstedt

Helmut-Steidl-Platz 5
22143 Hamburg
Telefon: 4 26 66-33 00
Fax: 4 26 66-33 05

Billstedt-Mümmelmannsberg

Steinbeker Marktstraße 87a
22117 Hamburg
Telefon: 4 26 66-36 00
Fax: 4 26 66-36 05

Harburg

Bremer Straße 24
21073 Hamburg
Telefon: 4 26 66-22 00
Fax: 4 26 66-22 05

Süderelbe

Striepenweg 45a
21147 Hamburg
Telefon: 4 26 66-21 00
Fax: 4 26 66-21 05

Bramfeld

Mützendorpsteed 14
22179 Hamburg
Telefon: 4 26 66-37 00
Fax: 4 26 66-37 05

Jenfeld

Coseler Twiete 6
22045 Hamburg
Telefon: 4 26 66-34 00
Fax: 4 26 66-34 05

Wandsbek

Schloßstraße 12
22041 Hamburg
Telefon: 4 26 66-35 00
Fax: 4 26 66-35 05

Dulsberg

Dulsberg-Nord 53
22049 Hamburg
Telefon: 4 26 66-31 00
Fax: 4 26 66-31 05

Langenhorn

(im Krohnstieg-Center)
Krohnstieg 41-43
22415 Hamburg
Telefon: 4 26 66-32 00
Fax: 4 26 66-32 05

Wilhelmsburg

Krieterstraße 18
21109 Hamburg
Telefon: 4 26 66-23 00
Fax: 4 26 66-23 05

Wir danken allen Mietern, Mitarbeitern, Handwerkern und Architekten, die so freundlich waren, uns bei den Fotoshootings zu unterstützen.

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
Telefon (040) 4 26 66-91 10
Telefax (040) 4 26 66-91 15
kontakt@saga-gwg.de
www.saga-gwg.de

Konzeption und Gestaltung
coast communication, Hamburg

Text
SAGA GWG
coast communication

Fotos:
Tobias Stäbler, Hamburg
SAGA GWG Unternehmenskommunikation

Druck
Langebartels&Jürgens, Hamburg

ClimatePartner[®]
klimaneutral

Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1305-1004, www.climatepartner.com

Die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften werden Interessierten gern zur Verfügung gestellt.

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

