

**Kooperative Stadtteilentwicklung  
Gemeinsam für mehr Lebensqualität**

# Organigramm

des SAGA GWG Konzerns

Stand: 01.02.2015

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				
GS Jenfeld	GS Altona	<b>Betriebswirtschaft</b>	<b>Konzerneinkauf</b>		
GS Wandsbek	GS Osdorf	Steuern, Beteiligungsverwaltung	Zentraler Einkauf, Qualitätssicherung		
GS Billstedt-Mü.-berg	GS Eimsbüttel	Finanzbuchhaltung, KLR			
GS Bramfeld	GS Mitte	Finanzierung, Versicherungen			
GS Hamm	GS Eidelstedt	Sonderprojekte			
GS Bergedorf	GS Barmbek				

# Konzern-Kennzahlen

im Drei-Jahres-Vergleich

		2014	2013	2012
Bilanzsumme	Mio. EUR	3.764,9	3.672,8	3.738,4
Umsatzerlöse	Mio. EUR	886,4	874,5	920,2
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.477,4	3.287,3	3.261,2
Eigenkapital	Mio. EUR	1.448,1	1.362,1	1.261,1
Eigenkapitalquote	%	38,5	37,1	33,7
Jahresüberschuss (= EAT <sup>1)</sup> )	Mio. EUR	146,0	181,6	175,7
Cashflow	Mio. EUR	244,7	274,4	272,8
EBT <sup>2)</sup>	Mio. EUR	168,5	206,7	197,4
EBIT <sup>3)</sup>	Mio. EUR	247,2	293,8	292,9
EBITDA <sup>4)</sup>	Mio. EUR	341,3	384,6	384,3
Bauumsätze	Mio. EUR	388,1	306,6	237,5
Mitarbeiter	Anzahl	913	893	890
Mietwohnungen	WE	130.477	129.196	129.385
davon öffentlich gefördert	WE	34.253	34.620	40.449
davon frei finanziert	WE	88.939	86.247	80.289
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	7.285	8.329	8.647
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	5,56	5,32	5,28
davon frei finanziert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,30	6,25	6,10

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)	IPC ImmoProjekt Consult GmbH (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung)	SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen)
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens)	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement)	WoWi Media GmbH & Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich)
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung)		
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 1,7 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten vermietet SAGA GWG mehr als 130.000 Mietwohnungen und 1.400 Gewerbeobjekte. Für Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investiert der Konzern jährlich über 300 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 wird der Einsatz regenerativer Energien gefördert. Die daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Einsparungen tragen zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzzielen bei.

Seit mehr als 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

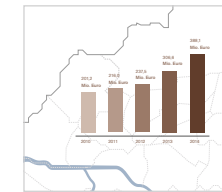
## 02 Management

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 04 Highlights des Jahres 2014
- 06 Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat
- 07 Grußwort der Senatorin

## 08 Kooperative Stadtteil- entwicklung

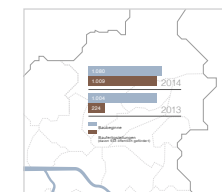
- 08 Einleitung
- 10 Städtebauliche Verträge
- 12 Konzeptausschreibungen
- 14 Stromaufwärts an Elbe und Bille
- 16 Bündnis für die Quartiere
- 18 Handlungsfelder
- 20 Pilotgebiete

## 22 Konzern- Lagebericht



- 23 Grundlagen des Unternehmens
- 24 Wirtschaftsbericht
- 32 Nachtragsbericht
- 33 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 36 Vergütungsbericht
- 36 Schlussserklärung

## 37 Konzern- Jahresabschluss



- 38 Konzern-Bilanz
- 40 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Konzern-Anhang
- 51 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 52 Konzern-Eigenkapitalspiegel

## 53 Weitere Informationen

- 53 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 54 Bericht des Aufsichtsrates
- 55 Entsprechenserklärung (HCGK)
- 56 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 58 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

# Vorwort des Vorstandes

**1.000 Baubeginne – 1.000 Fertigstellungen!** Ende 2014 markierte Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz mit seinem Spatenstich für das Projekt „Am Weißenberge“ den symbolischen 1000. Baubeginn im abgelaufenen Geschäftsjahr. Zum zweiten Mal nach 2013 hat SAGA GWG diese Zielzahl verabredungsgemäß erreicht, 2014 konnten erstmals auch 1.000 Wohnungen im Jahresverlauf fertiggestellt werden. Direkt am Osterbekkanal in Barmbek wurden in attraktiver Lage fast 100 öffentlich geförderte Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Basis für diesen großen Erfolg war und ist das fruchtbare Zusammenspiel aller Partner im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“.

**Kooperative Stadtteilentwicklung – gemeinsam für mehr Lebensqualität!** Die guten Erfahrungen aus dem „Bündnis für das Wohnen“ und der im Rahmen der „Konzeptausschreibungen“ praktizierten neuen Kooperationskultur haben dazu geführt, dass die Umsetzung von Quartiersentwicklungsstrategien künftig auch in einem konzertierten und kooperativen Verfahren erfolgt. Ende 2014 wurde dazu das „Bündnis für die Quartiere“ als qualitative Weiterentwicklung in der Hamburger Stadtentwicklung ins Leben gerufen.

**Das „Bündnis für die Quartiere“ schafft ein „Mehr“ an Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in der wachsenden Metropolregion Hamburg!** Es ist für SAGA GWG zentrales Instrument der Quartiersentwicklung und stärkt perspektivisch die Lebens- und Standortqualität in allen Wohnquartieren. Das Bündnis greift die Ansätze der strategischen Leitplanung des Senats „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ auf. Zum Einsatz kommen wird es zunächst in den Pilotgebieten Rothenburgsort und Hamm-Süd. Genossenschaften, Bestandshalter, Gewerbetreibende, Projektentwickler und SAGA GWG erarbeiten gemeinsam und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Bezirk Hamburg-Mitte und unter Einbindung der Stadtteilbeiräte Handlungsansätze zur nachhaltigen Entwicklung dieser beiden Quartiere.

**SAGA GWG hat für das Geschäftsjahr 2014 den Konzernabschluss gemäß § 290 HGB wieder mit einem deutlich positiven Ergebnis vorgelegt.** Der Geschäftsverlauf ist stabil und weiterhin gekennzeichnet durch Vollvermietung, eine hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionen. Unverändert konzentriert sich SAGA GWG auf die Quartiersentwicklung in Hamburg, die Immobilienbewirtschaftung, den Neubau sowie den Zukauf von Bestandswohnimmobilien. Dazu gehört die weitere Optimierung der Kundenorientierung und der Kundenzufriedenheit als unverändert zentrales strategisches Ziel.

Lutz Basse, Dr. Thomas Krebs, Wilfried Wendel

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern von Aufsichtsrat und Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und den Kunden für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung von SAGA GWG.



Lutz Basse



Dr. Thomas Krebs



Wilfried Wendel

Vorstand und Geschäftsführung

# 2014

Unsere Highlights des Jahres.  
Die besten Momente.

## Januar

Als mittlerweile vierter Quartierskünstler erhält der 38-jährige Adnan Softic ein Stipendium der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft. Damit setzt der Künstler in seinem Atelier auf der Veddel den Film „Hofkinder“ um. Das Projekt, das den Alltag in den Innenhöfen der Elbinsel behandelt, fördert über den engen Austausch mit Eltern und Kindern den Dialog zwischen Künstler und Quartiersbewohnern.

## Februar

Der Bau des Rungehauses mit 73 Zwei-Zimmer-Wohnungen in Barmbek-Nord markiert gleichzeitig den Start in ein zukunftsweisendes Projekt: „LeNa Lebendige Nachbarschaft“. Das Betreuungskonzept innerhalb der Anlage steht nicht nur Senioren, sondern jedem Bewohner rund um die Uhr offen, wenn er Hilfe im Alltag benötigt – ein wichtiger Beitrag für ein lebenslanges soziales, nachhaltiges Miteinander im Quartier.

## März/April

Mit zwei Richtfesten setzt SAGA GWG Zeichen: In der Rosenallee nahe dem Hamburger Hauptbahnhof entstehen 14 energieeffiziente Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen. Der Neubau fügt sich nahtlos in das historische Münzviertel ein.

Im Schwentnerring, in unmittelbarer Nähe zum Berta-Kröger-Platz, setzt sich der Erneuerungsprozess des östlichen Wilhelmsburgs fort. Hier baut SAGA GWG eine moderne Seniorenwohnanlage mit 72 barrierefreien öffentlich geförderten Wohnungen.

## August

Mit einem großen Nachbarschaftsfest feiert SAGA GWG das 50-jährige Bestehen der Siedlung „Sonnenland“ in Billstedt. Unter den 3.000 Bewohnern sind heute noch Mieter, die hier im „Dorf“ nach der Hamburger Sturmflut 1962 ein neues Zuhause fanden. Damit das „Sonnenland“ auch künftig lebenswert bleibt, wird die Siedlung seit 2008 umfangreich modernisiert.

## November

Direkt am Osterbekkanal sind am ehemaligen Gymnasium Uhlenhorst Barmbek 98 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Ein Projekt mit Signalwirkung, denn durch diesen Neubau stellt SAGA GWG erstmals seit mehr als 25 Jahren 1.000 Wohnungen innerhalb eines Jahres fertig.

## Dezember

1.000 Baubeginne in 2014 – diese im „Bündnis für das Wohnen“ getroffene Verabredung erfüllt SAGA GWG durch einen symbolischen Spatenstich in Ohlsdorf beim Projekt „Am Weißenberge“.

Ausgezeichnet: Das Wilhelmsburger Weltquartier erhält zwei weitere Preise. Nach dem „Deutschen Bauherrenpreis 2013“ und dem „Deutschen Städtebaupreis 2014“ werden dem Modellprojekt für interkulturelles Wohnen auch der „Carl-Friedrich Fischer Preis 2014 – Humanes Wohnen“ und der „BDA Hamburg Architektur Preis 2014“ verliehen.

# Organe der Gesellschaft

## Mitglieder des Vorstandes

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender	
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender	bis 31. Januar 2015
Dr. Thomas Krebs		
Wilfried Wendel		seit 1. Januar 2015

## Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dorothee Stapelfeldt	Senatorin	Vorsitzende seit 21. Mai 2015
Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende bis 21. Mai 2015
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte, SAGA	Stellvertretende Vorsitzende
Petra Bödeker-Schoemann	Geschäftsführerin, HGTV	
Walter Conrads	Selbst. Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter, SAGA	
Dittmar Loose	Kfm. Angestellter, SAGA	
Gabriele Müller-Remer	Vorstand HADAG AG	
Willi Rickert	Senatsdirektor	
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	

# Grußwort der Senatorin

## Ein Bündnis für Hamburgs Zukunft.

Der Hamburger Senat wird in den nächsten fünf Jahren daran arbeiten, dass unsere Stadt auch künftig eine moderne und lebenswerte Metropole ist. Die Stadtentwicklung hat daran einen erheblichen Anteil. Hamburg braucht Platz, damit alle ein Zuhause finden, das sie sich leisten können. SAGA GWG trägt dazu durch ihre Neubauanstrengungen in guter Weise bei. Im Ge-

schäftsjahr 2014 wurden die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen vereinbarten 1.000 Baubeginne nach 2013 erneut erreicht. Darüber hinaus sind gleichzeitig erstmals auch 1.000 Wohnungen im Laufe eines Jahres fertiggestellt worden. SAGA GWG ermöglicht mit diesen überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen ein bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen – und das in innenstadtnahen Lagen.

Die gute Zusammenarbeit zwischen dem Senat, den Verbänden der Wohnungswirtschaft, den Behörden, den Bezirken, den Mietervereinen und den Wohnungsunternehmen wie SAGA GWG im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist ein großer Erfolg. Seine Fortsetzung unter veränderten Rahmenbedingungen auch in der neuen Legislaturperiode ist folgerichtig und sinnvoll.

Die Entwicklung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ in Hamburgs Osten steht beispielhaft für die großen Anstrengungen, die der Senat unternimmt, um das Hamburg der Zukunft zu gestalten. Im Auftrag des Bündnisses für das Wohnen hat SAGA GWG vor diesem Hintergrund gemeinsam mit öffentlichen und privaten Partnern, den zuständigen Behörden und dem Bezirk Hamburg-Mitte das „Bündnis für die Quartiere“ konzipiert, das jetzt die Vorzüge einer kooperativen und nachhaltigen Stadtteilentwicklung in Rothenburgsort und Hamm-Süd in der Praxis zeigen wird.

Und nicht zuletzt ist SAGA GWG ein dauerhafter Garant und verlässlicher Partner für bezahlbare Mieten in unserer wachsenden Stadt. Hamburgs großer Vermieter liegt mit seinen Durchschnittsmieten seit sehr vielen Jahren um etwa 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels und wirkt dadurch mietpreisdämpfend.



Dr. Dorothee Stapelfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

# Kooperative Stadtteilentwicklung in Hamburg.

## Quartiersentwicklung mit starken Partnern

Die privaten und öffentlichen Akteure auf dem Hamburger Wohnungsmarkt haben in den vergangenen Jahren eine ganze Reihe von positiven Erfahrungen mit verschiedenen Formen kooperativer Stadtteilentwicklung gemacht und dabei mitunter völlig neue Wege erschlossen.

Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung – kurz RISE – für Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf hat bereits viele gute Impulse geliefert. Der „Housing Improvement District“ (HID) im Innovationsquartier Steilshoop ist mit Blick auf die übergreifende Pflege und Gestaltung von Außenanlagen beispielhaft. Unterschiedlichste Partner haben die Gelegenheit genutzt, um im Baakenhafen in der östlichen HafenCity ein ganzes Quartier neu und vor allem gemeinsam zu planen. In vorbildlicher Weise haben private Unternehmen, die Stadtentwicklungsbehörde, der Bezirk, Genossenschaften, Baugemeinschaften und SAGA GWG einen städtebaulichen Vertrag für die „Neue Mitte Altona“ geschlossen.

Im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ schließlich sind fruchtbare Strukturen einer Kooperationskultur gewachsen, die die verschiedenen Partner unbedingt weiter nutzen wollen. Das „Bündnis für die Quartiere“ als qualitative Weiterentwicklung ist dabei das Instrument für eine neue Evolutionsstufe kooperativer Stadtteilentwicklung. Die Erfahrungen der IBA Hamburg insbesondere mit Blick auf Themen wie Wohnen und Arbeiten wie auch die herausgehobene Bedeutung von Schulen für die Quartiere kommen dem Bündnis zugute.

» Die IBA hat in Hamburg einen Prozess angestoßen, der zeigt, dass das enge Zusammenspiel von Bildung, Wohnen und Arbeit ein Quartier nachhaltig und positiv verändern kann. « **Uli Hellweg,**  
**ehemaliger IBA Geschäftsführer**

# Städtebau neu gedacht.

» Zur Realisierung dieses nach der Hafencity zweitgrößten Stadtteilbauprojektes müssen in Hamburg alle an einem Strang ziehen: Senat, Bezirk, Investoren sowie Bewohnerinnen und Bewohner. Ich freue mich, dass alle den Gedanken, hier einen inklusiven Stadtteil zu entwickeln, aufgegriffen haben. «

**Dr. Liane Melzer, Bezirksamtsleiterin Altona**

## Ein Vertrag für Altonas „Neue Mitte“

750.000 Quadratmeter liegen mitten in Altona zwischen dem Bahnhof, entlang der Harkortstraße bis hin zur Stresemannstraße brach. Diese Fläche, etwa halb so groß wie die Außenalster, trennt bislang die Quartiere des Stadtteils. Die „Neue Mitte“ wird die angrenzenden Stadtteile – Altona-Nord und Altona-Altstadt auf der einen sowie Ottensen und Bahrenfeld auf der anderen Seite – miteinander verbinden. Diese komplexe Stadtteilentwicklung fußt auf einem gemeinschaftlich ausgehandelten städtebaulichen Vertrag zwischen privaten und öffentlichen Partnern sowie einer intensiven Bürgerbeteiligung. Der erste Bauabschnitt für Altonas „Neue Mitte“ auf dem ehemaligen Güterbahnhof und den Brauereiflächen wird erschlossen, die Bauarbeiten beginnen in diesem Jahr.

## Ein Quartier entsteht

Mit der „Neuen Mitte Altona“ entsteht ein neues Stadtquartier mit rund 3.500 Wohnungen: jeweils zu einem Drittel öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Bis zu 20 Prozent der Flächen, die für den Wohnungsbau vorgesehen sind, sollen an Baugemeinschaften vergeben werden, ein weiterer Teil an Integrationsprojekte. Das Wohnquartier erhält großzügige, attraktive Grünflächen und bietet einen Mix an gewerblichen, gastronomischen und kulturellen Nutzungsmöglichkeiten.

Nordostecke Harkortstraße: Visualisierung aus dem Herbst 2014 – Vorentwurf

Planungsskizze der „Neuen Mitte Altona“



# Die Qualität kooperativer Planung.

## Wir planen eine neue Stadt

Vor drei Jahren schlossen sich 15 Hamburger Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Baugemeinschaften, Bauunternehmungen und SAGA GWG zusammen, um gemeinsam Perspektiven für die Entwicklung des Baakenhafens zu konzipieren. Diese breit angelegte Bürgergemeinschaft entwickelte ein umfassendes städtebauliches Konzept für den östlich gelegenen Teil der HafenCity. Im Ergebnis gelang ihr eine ganzheitliche Betrachtung der unterschiedlichsten Aspekte zum Bau eines lebendigen und sozial ausgewogenen Quartiers. Damit haben die Kooperationspartner einen Impuls aus Investorensicht für die Weiterentwicklung dieses Teilgebietes in der HafenCity gegeben. Viele dieser Themen und Ideen finden Eingang in die Projektarbeit des „Bündnis für die Quartiere“.

Ansicht der Bebauungsplanung am nördlichen und südlichen Ufer des Baakenhafens

» SAGA GWG ist im Zuge von Konzeptbewerbungen wie am Baakenhafen neue Projektkooperationen eingegangen und hat daraus viel gelernt: Durch die Synergieeffekte gemeinsamer und partnerschaftlicher Entwicklungen ergeben sich nicht nur bessere städtebauliche Lösungen, sondern auch bunte und somit lebenswerte neue Nachbarschaften. « **Sophie Goldmann, SAGA GWG Abteilungsleiterin Projektentwicklung**

## Der Baakenhafen vereint Wohnen, Arbeiten und Freizeit

Wohnen mit unterschiedlichen Konzepten für Menschen aller Generationen und Einkommensklassen, Freizeit in grünen Anlagen mit vielfältigen Erholungs- und Sportangeboten sowie Arbeiten in kleinen und mittelgroßen Betrieben – all dies sind identifizierte Handlungsansätze, die ein lebenswertes Quartier ausmachen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist dabei integraler Bestandteil im Sinne des „Bündnis für das Wohnen“ und des in diesem Kontext vereinbarten 30-Prozent-Anteils bei Konzeptausschreibungen.

Von besonderer Bedeutung bei der Beplanung des Baakenhafens war und ist seine Scharnierfunktion einerseits für den „Sprung über die Elbe“ nach Süden über den Kleinen Grasbrook, die Veddel bis hin nach Wilhelmsburg sowie andererseits in der Planungsachse nach Osten über die Elbbrücken nach Rothenburgsort, bei der das Thema „Wohnen am Wasser“ eine bedeutende Rolle spielt.

# Möglichkeiten erkennen und entwickeln.

» Mit unserer Planung für den Hamburger Osten bietet sich die große Chance für den Neubau von 15.000 bis 20.000 Wohnungen. Gleichzeitig überwinden wir an geeigneten Stellen die strikte Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebieten und schaffen damit eine neue, moderne Urbanität in der wachsenden Stadt Hamburg. « **Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor Hamburg**

## Neue Instrumente der Quartiersentwicklung

Die vorhandenen Strukturen sollen weiterentwickelt und durch Wohnungsneubau ergänzt werden. Dadurch wird der Wohnungsmarkt entlastet und Hamburgs wachsender Bevölkerung stehen auch weiterhin Angebote für niedrige und mittlere Einkommen zur Verfügung. Zugleich wird es verbesserte Angebote an Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten geben.

Als Werkzeug für den Entwicklungsplan „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wurde das „Bündnis für die Quartiere“ ins Leben gerufen. Es ist zentrales Instrument dieser Planung. Das Bündnis schafft die Grundlage für eine neue Form der kooperativen Stadtteilentwicklung unter Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort wie auch der beteiligten Investoren.

## Stromaufwärts an Elbe und Bille

Neben den ambitionierten Projekten in der HafenCity, dem „Sprung über die Elbe“ und der „Neuen Mitte Altona“ rücken nun die östlichen, innenstadtnahen Gebiete Hamburgs in den Fokus der modernen Stadtentwicklung. Das von Oberbaudirektor Jörn Walter konzipierte Gesamtkonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ konzentriert sich dabei auf die Quartiere vom Hauptbahnhof bis Mümmelmannsberg: Hammerbrook, Borgfelde, Hamm, Horn, Rothenburgsort, Billbrook und Billstedt bieten enorme Entwicklungspotenziale für neuen Wohnraum und moderne Industrie- und Gewerbebestrukturen in direkter Verbindung mit Wasser und Grün. Dadurch sollen funktionale Trennungen von Wohnen und Arbeiten aufgehoben werden, um neue Chancen für eine hohe Lebensqualität zusammen mit einer wirtschaftlichen Dynamik in den Quartieren der wachsenden Metropole zu ermöglichen.

Gesamtansicht des Konzeptgebietes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Blick auf das Pilotgebiet Rothenburgsort

# Mit Pioniergeist Lebensräume gestalten.

» Mit unserem Neubau sind wir die Pioniere für die geplante Weiterentwicklung der östlichen Quartiere. Die ›Hansaterrassen‹ zeigen beispielhaft, welche Möglichkeiten sich dort bieten: Durch eine optimale Nutzung vorhandener Mikrolagen am Wasser und die Erschließung bislang unbebauter Flächen werden Bruchkanten, Randlagen und Hinterhöfe der inneren Stadt zum Mittelpunkt einer modernen Urbanität mit hoher Lebensqualität. « **Peter Jorzick, Geschäftsführer Hamburg Team**

## Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“

Das „Bündnis für das Wohnen“ hat für eine neue Kommunikations- und Kooperationskultur unterschiedlichster Akteure gesorgt. Auf dieser Basis können künftige Quartiersentwicklungsstrategien in einem konzertierten Verfahren umgesetzt werden. Auf der Grundlage wurde Ende 2014 das „Bündnis für die Quartiere“ ins Leben gerufen. Übergeordnetes Ziel ist, die Lebens- und Standortqualitäten in allen Hamburger Stadtteilen zu stärken.

Erstmals eingesetzt wird dieses neue Instrument der Quartiersentwicklung in den Pilotgebieten Rothenburgsort und Hamm-Süd. Investoren, Bestandshalter, Gewerbetreibende und SAGA GWG erarbeiten gemeinsam in Abstimmung mit dem Bezirk Hamburg-Mitte und unter Einbeziehung der Stadtteilbeiräte ein Konzept zur nachhaltigen Entwicklung dieser Quartiere.

Betrachtet werden hierfür alle relevanten Handlungsfelder einer nachhaltigen Quartiersentwicklung. Neben Neubau und Modernisierung sind dies die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten, die Schulentwicklung, Freiraumgestaltung, Verkehrs- und Energieversorgungskonzepte, soziale Infrastruktur und Quartiersmanagement sowie die aktive Beteiligung der Bewohner.

Wohnen am Wasser – die „Hansaterrassen“ im Bau in Hamm-Süd

## Das „Bündnis für die Quartiere“ und seine Handlungsfelder

Das „Bündnis für die Quartiere“ identifiziert in verschiedenen Arbeitsgruppen die Handlungsbedarfe in den Pilotgebieten. Die sich daraus entwickelnde Strategie ermöglicht eine ganzheitliche Quartiersentwicklung und sorgt damit auch für ein „Mehr“ an Chancen und Stadtteilgerechtigkeit.

### Wohnen

Neben Nachverdichtungen und Modernisierungsmaßnahmen sollen attraktive Wasserlagen für neue Wohnanlagen erschlossen werden, um neue Zielgruppen wie Studenten und Senioren anzusprechen. Parallel werden zukunftsweisende Kombinationen von Wohnen und Arbeiten im Quartier entwickelt.

### Arbeiten

Dazu werden in den Pilotgebieten die Quartiersmittelpunkte zum Beispiel durch eine Verbesserung der Nahversorgung gestärkt. Die Implementierung neuer Gastronomie-Angebote, eine Revitalisierung von Gewerbeeinheiten durch Kreative sowie die Ansiedlung innovativer Betriebe werden gefördert.

### Freiraum

Bestehende Grünflächen wie beispielsweise der Elbpark Entenwerder, aber auch Straßenräume und Spielplätze sollen attraktiver werden. Dabei werden Ideen und Wünsche der Stadtteilbewohner aufgenommen und berücksichtigt.

### Soziale Infrastruktur

Durch finanzielle und organisatorische Unterstützung wird bestehendes nachbarschaftliches Engagement wie zum Beispiel das Stadtteilzentrum „Die Rothenburg“, lokale Vereine und Initiativen ausgebaut und gestärkt.

### Bildung

Das heutige Bildungsangebot in den Quartieren soll durch weitere Kooperationen mit anderen Trägern und der Ansiedlung von weiterführenden Schulen erweitert werden.



### Verkehr

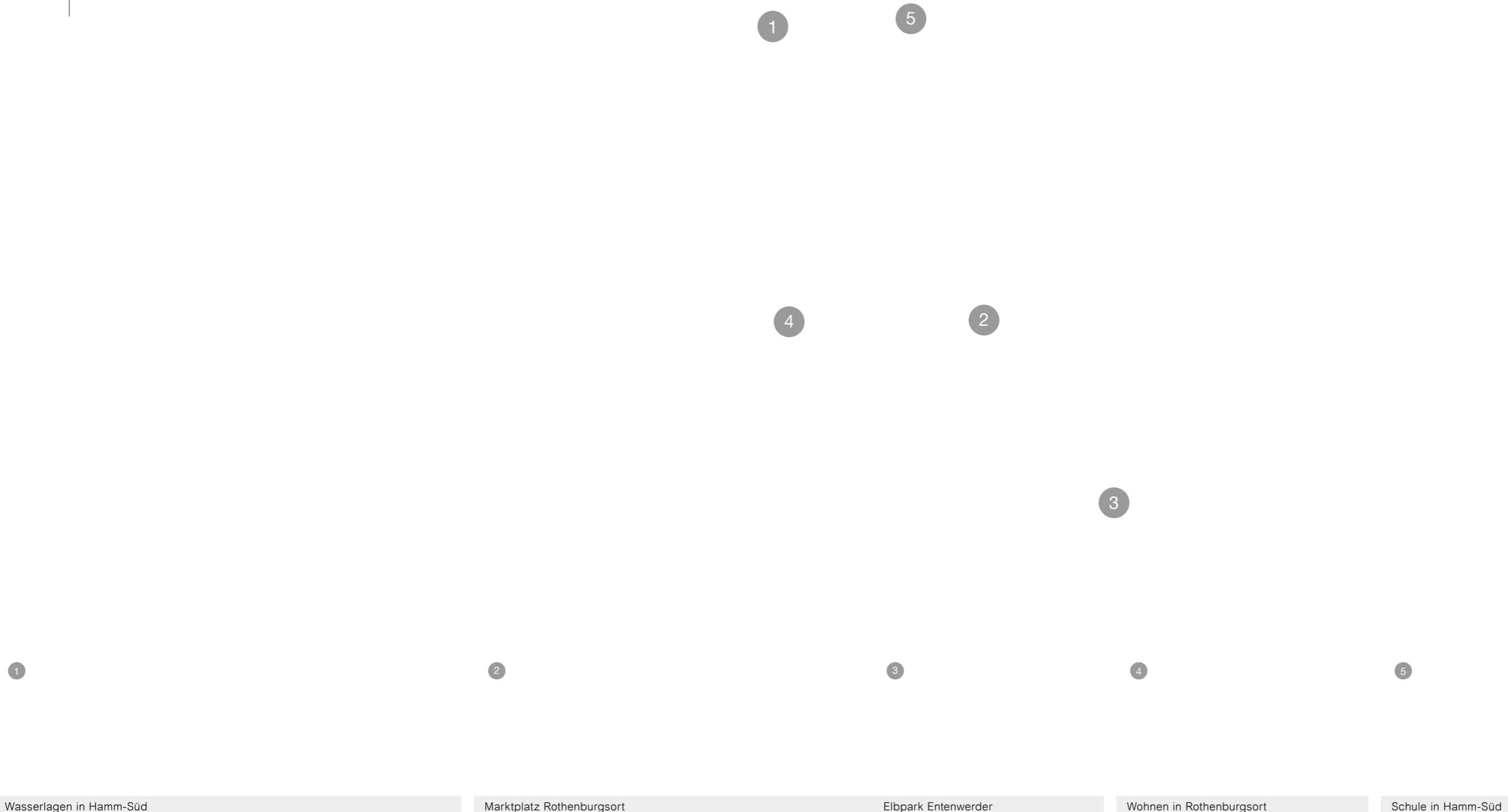
Mit ergänzenden Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs und dem Ausbau des Wegenetzes wird eine verbesserte Anbindung der Stadtteile zueinander und zur Hamburger Innenstadt ermöglicht.

### Energie

In Verbindung mit künftigem Wohnungsbau werden innovative Energiekonzepte wie beispielsweise eine dezentrale Stromerzeugung durch Mini-Blockheizkraftwerke entwickelt.

### Stadtteilmarketing und aktive Beteiligung

Gemeinsam mit den Bewohnern werden Werkstattprozesse stattfinden, um ihre Ideen zu sammeln und umzusetzen. Geplant ist unter anderem die Initiierung von Urban-Gardening-Projekten mit Unterstützung der Wohnungswirtschaft.



Wasserlagen in Hamm-Süd

Marktplatz Rothenburgsort

Elbpark Entenwerder

Wohnen in Rothenburgsort

Schule in Hamm-Süd

### Das „Bündnis für die Quartiere“ – ein Muster für kooperative Stadtteilentwicklung

Das Engagement der unterschiedlichen Partner des „Bündnis für die Quartiere“ über den eigenen Tellerrand hinaus ist beispielhaft für eine moderne kooperative Stadtteilentwicklung. Rothenburgsort und Hamm-Süd können perspektivisch einen neuen „Brückenkopf“ gleichermaßen für die Entwicklung des Hamburger Ostens wie auch für den „Sprung über die Elbe“ unter Einbeziehung des Kleinen Grasbrooks als möglicher Olympia-Standort bilden.

Hamburg hat über diese konzertierte Herangehensweise die Chance, die beiden im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstörten und in den vergangenen Jahren weniger beachteten Quartiere in bester innenstadtnaher Lage weiterzuentwickeln. Dank des Bündnisses und seiner Partner entsteht mittelfristig eine vielseitige

Nutzung der Flächen durch Ergänzung neuer Wohnangebote und die Neugestaltung öffentlicher Räume an den begehrten Wasserlagen. Darüber hinaus sollen für die vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen neue Unternehmen gewonnen werden, um Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinbar zu machen. Und nicht zuletzt ist die Erweiterung des schulischen Angebotes über die Grundschule hinaus ein wichtiger Baustein der Entwicklungsperspektive für Rothenburgsort und Hamm-Süd.

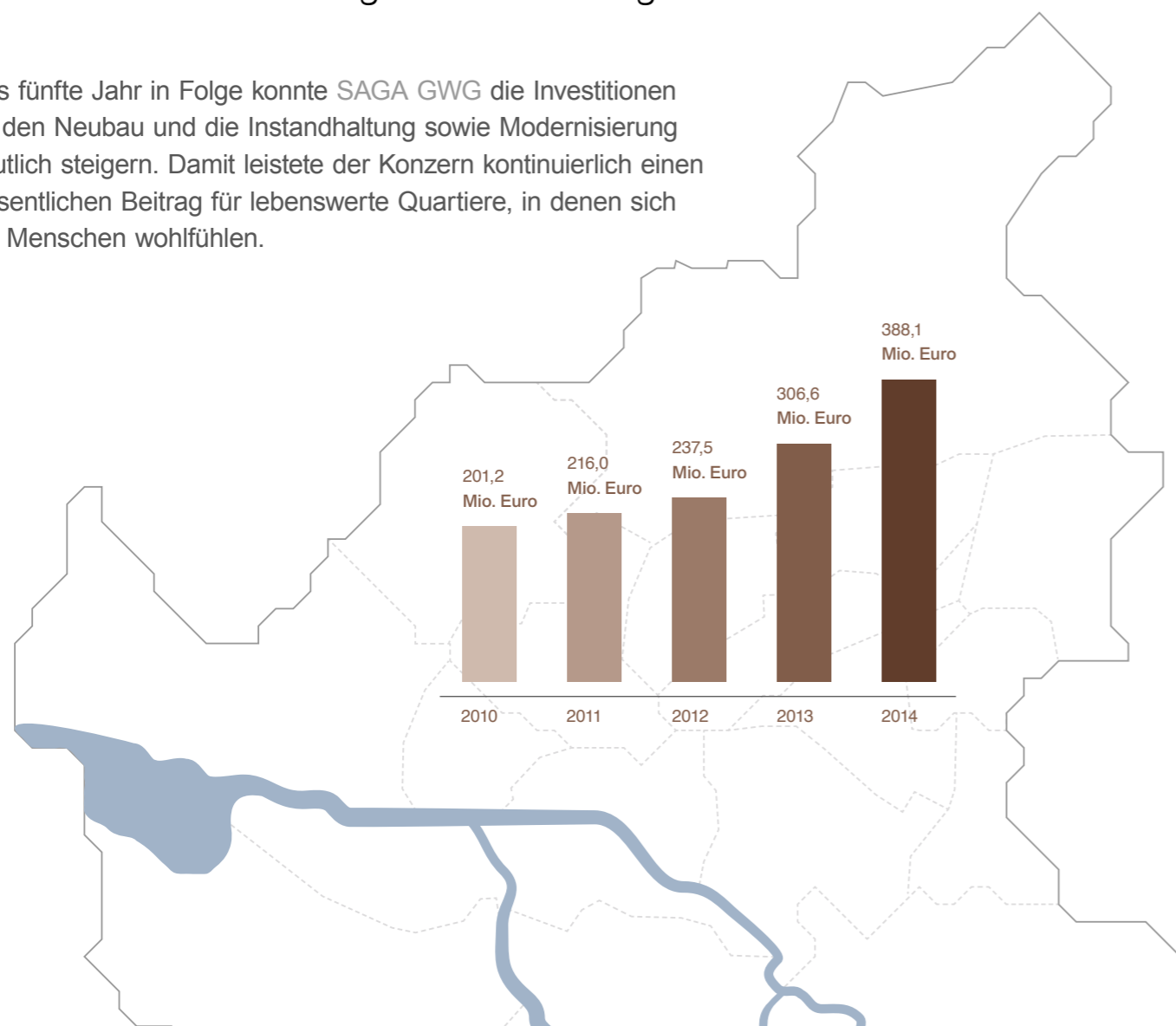
Das „Bündnis für die Quartiere“ wird vor Ort neue Kräfte freisetzen und sie miteinander verknüpfen sowie die Lebens- und Wohnqualität deutlich steigern.

# Konzern- Lagebericht

## 388,1 Mio. Euro Investitionen

Neubau • Modernisierung • Instandhaltung

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



## 1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1.1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Lagebericht wurde nach dem Rechnungslegungsstandard DRS 20 aufgestellt, der für alle Geschäftsjahre beginnend nach dem 31. Dezember 2012 zwingend vorgeschrieben ist.

### 1.2 GESCHÄFTSMODELL

#### Organisatorische Anbindung

Die SAGA ist ein immobilienwirtschaftliches Unternehmen im Gesamtportfolio unternehmerischer Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), die per 31. Dezember 2014 28,42 Prozent der Anteile hält. Die restlichen 71,58 Prozent der Anteile werden vom städtischen Unternehmen Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV) gehalten.

Darüber hinaus ist die SAGA Muttergesellschaft des Konzerns SAGA GWG. Sie erstellt gemäß § 290 HGB einen Konzern-Abschluss. In den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2014 sind die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG) und die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Zum Bilanzstichtag hielt die SAGA 80,55 Prozent der Anteile an der GWG und 100 Prozent der Anteile an der SAGA Erste IG. Weitere Tochtergesellschaften werden aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung nicht konsolidiert.

#### Geschäftsgegenstand

Kern des Gesellschaftszwecks von SAGA GWG ist die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Als städtischer Konzern stärkt SAGA GWG den Ausgleich in den Quartieren zur Förderung der Wohn- und Lebensqualität und engagiert sich maßgeblich für den Klimaschutz. Attraktive und sozial stabile Quartiere sind aber nicht nur Ergebnis des Engagements von SAGA GWG, sondern zugleich Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg des Konzerns.

In den über 90 Jahren ihres Bestehens trägt SAGA GWG über alle historischen und wirtschaftlichen Veränderungen hinaus Verantwortung für Hamburg. Mit diesem Selbstverständnis engagiert sich der Konzern für eine integrierte Stadtentwicklung und die Sicherung von Stadtqualität in Hamburg. Mit gezielten Entwicklungsstrategien werden die Quartiere gestärkt. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf sozial und städtebaulich benachteiligten Quartieren.

Die dezentral organisierten Geschäftsstellen im gesamten Stadtgebiet sind als Herzstück des Konzerns in erster Linie am Kunden und am Markt ausgerichtet. Mit einem vollständigen Service- und Dienstleistungsangebot sind sie vor Ort präsent und halten den direkten Kontakt zu den rund 300.000 Mietern von SAGA GWG. Unterstützend leisten die Zentralabteilungen und Tochtergesellschaften mit ihren wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen dabei einen wesentlichen Beitrag zur Qualitätssicherung.

### 1.3 ZIELE UND STRATEGIEN

#### Bestandsentwicklung

Die nachhaltige Entwicklung der Immobilienbestände ist ein wesentlicher Baustein der Strategie und des Geschäftsmodells von SAGA GWG. Das beinhaltet einerseits die Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen, andererseits aber auch funktionierende Nachbarschaften und lebendige Quartiere. In diesem Sinne verstanden, ist die Bestandsentwicklung auch maßgeblicher Faktor zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von SAGA GWG.

Darüber hinaus trägt diese gezielte und nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie gemeinsam mit dem notwendigen Wohnungsneubau zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg bei.

### Bündnis für das Wohnen

Eine Verstärkung der Neubauzahlen auf hohem Niveau ist weiterhin zentrales Ziel des Hamburger Senats. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in innerstädtischen Lagen. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ bildet hier die Grundlage und ist eine bundesweit einmalige Erfolgsgeschichte. Die weitere Fortführung dieses Bündnisses stellt für SAGA GWG die Grundlage zur Sicherstellung hoher Neubauleistungen auch in den folgenden Jahren dar. Daneben stehen die weiteren Ziele des Bündnisses im Bereich des Klimaschutzes, des Erhalts der städtebaulichen Qualitäten sowie der integrativen Wohnungspolitik nach wie vor im strategischen Blickpunkt von SAGA GWG.

Mit dem Projekt „Am Weißenberge“ in Ohlsdorf hat der Konzern SAGA GWG auch 2014 die im Bündnis gegebene Zusage erfüllt und den 1000. Baubeginn innerhalb eines Jahres begangen. Gleichzeitig konnte mit dem Neubauprojekt auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek, wo in attraktiver Lage 98 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet wurden, auch die 1000. Wohnung innerhalb eines Jahres fertiggestellt werden.

### Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“

Das erfolgreiche „Bündnis für das Wohnen“ stellt einen Meilenstein der kooperativen Stadtentwicklung dar. Es hat sich sowohl durch eine umfassende wechselseitige Kommunikation auf der Ebene des Hamburger Senates, der Bezirke, der Wohnungswirtschaftlichen Verbände und Mietervereine als auch im Rahmen der eingeführten „Konzeptausschreibungen“ und der damit eng verbundenen Entwicklung ganzheitlicher Quartierskonzepte bewährt und eine neue Kooperationskultur etabliert.

Vor diesem Hintergrund ist das neu aufgesetzte „Bündnis für die Quartiere“ als qualitative Weiterentwicklung zu verstehen und für SAGA GWG zentrales Instrument der Quartiersentwicklung. Es stärkt die Lebens- und Standortqualität in weiteren Hamburger Wohnquartieren und schafft ein Mehr an stadtpolitischer Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in der wachsenden Metropolregion Hamburg.

In Analogie zum „Bündnis für das Wohnen“ bildet eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Hamburger Senat, den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie SAGA GWG die Grundlage für das „Bündnis für die Quartiere“, das im ersten Schritt für die Projektgebiete Rothenburgsort und Hamm-Süd durch eine Umsetzungsvereinbarung zwischen den jeweils beteiligten Investoren und Bezirken unterlegt wird. Bestandteile der zu erarbeitenden Entwicklungsstrategie sind neben dem Neubau und der Bestandsmodernisierung die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten in diesen überwiegend gewerblich geprägten Standorten, die Schulentwicklung, die Freiraumgestaltung, Verkehrs- und energetische Versorgungskonzepte, soziale Infrastruktur und Quartiersmanagement sowie geeignete Beteiligungsformate. Eine ganzheitliche und konzertierte Entwicklungsstrategie aus Investoren- und Bewohnersicht ist dabei erklärtes Bündnisziel. Perspektivisch kann dieses Verfahren helfen, weitere durch Segregationstendenzen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und so für mehr Stadtteilgerechtigkeit zu sorgen.

## 2.0 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschland konnte sich 2014 innerhalb des schwierigen weltwirtschaftlichen Umfelds und der heterogenen Entwicklung im Euroraum behaupten und wieder ein solides Wirtschaftswachstum verzeichnen. Angetrieben wurde dies vor allem von einer starken Binnennachfrage.

Im Jahresdurchschnitt lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,5 Prozent höher als 2013 (Vorjahr: Steigerung um 0,4 Prozent) und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,2 Prozent). Die Verbraucherpreise stiegen nur leicht um 0,9 Prozent. Hier wirkte sich vor allem ein Rückgang bei den Energiepreisen aus. Dem stand ein Anstieg der Nettokaltmieten um 1,5 Prozent gegenüber.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt zeigte sich die Lage weiterhin stabil. Die Erwerbstätigkeit ist noch einmal gestiegen. Parallel sank die Arbeitslosigkeit leicht um 0,2 Prozentpunkte auf jetzt 6,7 Prozent.

Der gesamtwirtschaftliche Stellenwert der Immobilienwirtschaft ist in Deutschland nach wie vor hoch. Die Bruttowertschöpfung betrug 2014 über 299 Mrd. Euro. Das entspricht 12,2 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit liegt die Immobilienwirtschaft weiter noch vor dem Maschinenbau, der Automobilindustrie oder dem gesamten Handel.

Hamburg konnte im ersten Halbjahr 2014 ebenfalls ein leichtes Wirtschaftswachstum verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg nach Bereinigung der Preisveränderungen um etwa 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2014 erneut gestiegen. Dabei lag die Steigerungsrate mit einem Plus von 1,1 Prozent auf Vorjahresniveau. Dagegen stieg die Arbeitslosenquote in Hamburg leicht von 7,4 Prozent im Vorjahr auf 7,6 Prozent. Auch die Bevölkerung Hamburgs wird, begünstigt durch einen leichten Geburtenüberschuss und weitere Zuwanderung, tendenziell weiter zunehmen.

Mit hohen Zahlen sowohl bei den Baugenehmigungen als auch bei fertiggestellten Wohnungen zeigen sich deutschlandweit und auch in Hamburg die positiven Ergebnisse der starken Anstrengungen aller Beteiligten im Wohnungsbau.

Auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sind nach der erhöhten Nachfrage der letzten Jahre zumindest im oberen Preissegment Stabilisierungstendenzen erkennbar. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Inwieweit Rückschlüsse auch auf eine entsprechende Entwicklung im unteren Preissegment möglich sind, bleibt abzuwarten.

### 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

#### 2.2.1 ÜBERBLICK

Der Konzern SAGA GWG blickt wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr mit weiter sehr guten Kennzahlen zurück. Das Ergebnis lag 2014 allerdings, insbesondere aufgrund hoher Anstrengungen im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung der Bestände sowie der 2013 aufgrund des Verkaufes der GMH | Gebäudemanagement GmbH (GMH) ausgewiesenen außerordentlichen Erträge, unter dem Vorjahreswert.

Insgesamt beeinflussten vor allem folgende Faktoren diese Entwicklung:

- | Bei den Erlösen aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558 a-e BGB und Folgevermietungen gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen.
- | Planmäßig ist das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen gesunken, da keine neuen Anlagen in den Verkaufsbestand überführt werden.
- | Im Bereich der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen konnte das Vorjahresniveau aufgrund positiver Rahmenbedingungen deutlich übertroffen werden.
- | Die Aufwendungen für die Löhne und Gehälter haben sich im Wesentlichen aufgrund einer Tarifierhebung, eines Anstiegs der Mitarbeiterzahlen und gestiegener Aufwendungen für die Altersversorgung erhöht.
- | Die niedrigen Kapitalmarktzinsen und Darlehensrückzahlungen bewirkten einen Rückgang der Zinsaufwendungen.

In Summe erzielte der Konzern im Geschäftsjahr 2014 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR 170.356 (Vorjahr: TEUR 182.880) sowie einen Jahresüberschuss von TEUR 145.968 (Vorjahr: TEUR 181.621).

2.2.2 SAGA GWG

2.2.2.1 Immobilien

Zum 31. Dezember 2014 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.913.081 m<sup>2</sup>. Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	130.477	129.549	928
Gewerbeobjekte	1.453	1.398	55
Soziale Einrichtungen	275	262	13
Garagen/Einstellplätze	19.312	19.262	50
Stellplätze	26.058	26.027	31

Von den 129.549 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 34.253 (26,5 Prozent) öffentlich gefördert, 88.011 (67,9 Prozent) frei finanziert und 7.285 (5,6 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Im Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung erwirtschafteten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2014 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 855.763 (Vorjahr: TEUR 833.407) und konnten bei allen relevanten Kennzahlen das Vorjahresniveau halten bzw. weiter verbessern. So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558 a-e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 5.944 bzw. TEUR 10.259 in der vollen Jahresauswirkung realisiert. Bei den Erlösschmälerungen wurde das gute Vorjahresergebnis noch einmal leicht verbessert. Der vermietungsbedingte Leerstand lag im Jahresmittel wie im Vorjahr bei 0,2 Prozent. Mit 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,6 Prozent) blieb die Fluktuationsquote stabil. Die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquote auf niedrigem Niveau wurde erreicht.

Die Mietrückstände wurden auf TEUR 6.171 (Vorjahr: TEUR 6.319) reduziert. Im Geschäftsjahr wurden Forderungen von TEUR 4.212 (Vorjahr: TEUR 4.208) ausgebucht. Nach einer Auflösung von TEUR 15 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 3.586 (Vorjahr: TEUR 3.601). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 2.585 (Vorjahr: TEUR 2.718) aus.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen bei SAGA GWG betrug im Berichtsjahr 6,08 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,56 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,30 Euro betrug. Sie liegt damit sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,20 Euro als auch deutlich unter dem durchschnittlichen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels 2013 von 7,56 Euro. Damit wirkt die Mietenentwicklung bei SAGA GWG in Hamburg unverändert dämpfend.

Kundenzufriedenheit steht im Zentrum der Ausrichtung der Unternehmenspolitik von SAGA GWG und sichert wertorientiertes Management in seinen Qualitäten ab. Wohnzufriedenheit gehört damit neben wertmäßigen Größen wie Umsatz und Jahresüberschuss zu den Leistungsindikatoren des Unternehmens. Regelmäßig wird im Zuge von repräsentativen Kundenbefragungen die Zufriedenheit der Mieter mit den erbrachten Dienstleistungen – insbesondere der Geschäftsstellen – erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2015 bewerteten rund 88 Prozent der Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei. Mit diesem Ergebnis konnte SAGA GWG das hohe Niveau der Vorjahre noch einmal verbessern. Kundenbindung durch hohe Kundenzufriedenheit ist dabei für SAGA GWG wesentlicher Baustein auch für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Den Schwerpunkt der Bautätigkeit von SAGA und GWG bildete 2014 neben der weiteren Pflege und Entwicklung der Bestände eine intensive Neubautätigkeit. Für beide Bereiche hatten SAGA und GWG bereits im Rahmen der Planung über dem Vorjahr liegende Umsatzzahlen eingestellt. Die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbarten Zielzahlen im Neubau von Wohnungen wurden auch 2014 erneut erreicht. Im Bereich der Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung konnten die Vorjahreszahlen aufgrund sehr positiver Rahmenbedingungen sogar um 25,8 Mio. Euro gesteigert werden.

Im Geschäftsjahr 2014 betrug das Gesamtvolumen der von SAGA und GWG eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und für Neubaumaßnahmen insgesamt 388,1 Mio. Euro\* (Vorjahr: 306,6 Mio. Euro). Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 164,2 Mio. Euro (Vorjahr: 108,5 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungen von 115,1 Mio. Euro (Vorjahr: 105,4 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betragen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 46,6 Mio. Euro (Vorjahr: 41,6 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 62,2 Mio. Euro (Vorjahr: 51,1 Mio. Euro).

Für SAGA und GWG stellt sich die gesamte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2014 wie folgt dar:

	Neubau*, Dachgeschoss- aus- und -aufbau TEUR	Hmb WoFG TEUR	Modernisierung (aktiviert) TEUR	Modernisierung (Aufwand) TEUR	Instand- haltung TEUR	Gesamt 2014 TEUR	Gesamt 2013 TEUR
Wohnbauten	2.271	3.827	16.003	115.123	-	137.224	134.806
Geschäftsbauten	-	-	19	-	-	19	8
Anlagen im Bau	136.947	-	-	-	-	136.947	77.178
Bauvorbereitung	5.131	-	-	-	-	5.131	1.920
Instandhaltung	-	-	-	-	108.810	108.810	92.720
<b>Gesamt 2014</b>	<b>144.349</b>	<b>3.827</b>	<b>16.022</b>	<b>115.123</b>	<b>108.810</b>	<b>388.131</b>	-
Gesamt 2013	80.539	18.854	9.081	105.438	92.720	-	306.632

\*ohne Ankauf schlüsselfertiger Neubauprojekte

2014 wurde bei SAGA und GWG aus vorbereiteten Projekten mit der Errichtung von 1.080 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 2.285 Wohnungen befanden sich bereits im Bau. 2014 wurden insgesamt 1.009 Neubauwohnungen fertiggestellt, darunter 933 im ersten Förderweg. Im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) befanden sich 2014 insgesamt 269 Wohnungen im Bau. In diesem Segment wurden 2014 insgesamt 99 Wohnungen fertiggestellt.

Sämtliche Aktivitäten sowohl im Bereich Neubau als auch im Bereich Bestandspflege sind Bestandteil der nachhaltigen quartiersorientierten Entwicklungsstrategie von SAGA GWG im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“. Energieoptimierung, der Erhalt vorhandener städtebaulicher Qualitäten, insbesondere von Backsteinfassaden, sowie eine integrative Wohnungspolitik stellen wesentliche Merkmale der jeweiligen Projekte dar.

Projektentwicklung

Die geplanten Baubeginne für 1.000 Wohnungen und erstmals auch 1.000 Baufertigstellungen konnten im Berichtsjahr erreicht werden. Ermöglicht wurde dieses Ergebnis nicht nur durch weitere Optimierungsmaßnahmen in der Investitionsplanung, sondern auch durch die positiven Effekte aus dem „Bündnis für das Wohnen“. Auch in den Folgejahren werden sich diese Neubauzahlen verstetigen. Mit einem Neubauvolumen von 144,3 Mio. Euro übertraf SAGA GWG das für 2014 prognostizierte Volumen von 120 Mio. Euro deutlich. Von den tatsächlich erreichten 1.080 Baubeginnen wurden aus vorbereiteten Projekten heraus 551 Baubeginne auf eigenen und 430 auf von der FHH angekauften Grundstücken realisiert. Darüber hinaus wurden weitere 99 Baubeginne im Rahmen von Grundstücksankäufen von Dritten realisiert.



Wesentlicher Baustein der Durchführung von Neubaumaßnahmen ist die Entwicklung geeigneter eigener oder angekaufter Grundstücke bis zur Baureife. Die Anstrengungen im Bereich der Neubauaktivitäten wurden gegenüber den Vorjahren nochmals erhöht. 2014 wurden dazu u. a. Grundstücke für 4,5 Mio. Euro angekauft. Weitere Aktivitäten zur erfolgreichen und nachhaltigen Umsetzung der vereinbarten Neubauziele sind der Ankauf und die Entwicklung schlüsselfertiger Projekte und Projektentwicklungen gemeinsam mit Dritten. Dazu zählt der Ankauf des schlüsselfertigen Neubauprojektes „Suttnerpark“ mit 165 Wohneinheiten (davon 113 öffentlich gefördert) und zwei Gewerbeeinheiten für 40,9 Mio. Euro 2014.

### 2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Das Immobilienprogramm „Endlich meins!“ ist inzwischen als wichtiger Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung etabliert. 2014 konzentrierte sich SAGA GWG im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ausschließlich auf Wohnungsverkäufe in anprivatisierten Beständen. Neue Wohnungseigentümergeinschaften wurden nicht begründet. In den Fokus rückte der Vertriebsabschluss von Verkaufsanlagen mit nur noch geringem Eigentumsbestand von SAGA GWG.

Insgesamt konnte SAGA GWG im Berichtsjahr 169 Einheiten veräußern.

Die Quote der an Mieter veräußerten Wohnungen von 36 Prozent im 13. Jahr der operativen Tätigkeit dieses Geschäftsfelds ist ein hervorragendes Ergebnis. Darüber hinaus wurde eine fortwährend steigende Nachfrage von Selbstnutzern auf die Verkaufsangebote der Gesellschaft verzeichnet. Hier sind 2014 insbesondere die Verkäufe in den Stadtteilen Finkenwerder und Rahlstedt (SAGA) sowie Barmbek und Langenhorn (GWG) hervorzuheben. Die Gesamtverkaufsquote über alle im Vertrieb befindlichen Anlagen beträgt inzwischen bereits rund 59 Prozent.

Ursächlich für den anhaltend guten Verkaufserfolg waren die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen sowie der noch merkbar eingeeengte Angebotsmarkt an Bestandsimmobilien in Hamburg. In der Tendenz ist jedoch eine erste Entspannung auch infolge des hohen Neubauangebotes zu verzeichnen.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** von SAGA GWG betreute per 31. Dezember 2014 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.411 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden vier unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 9.100 m<sup>2</sup> für den Wohnungsneubau von der FHH erworben. Darüber hinaus erfolgte der Ankauf von zwei Flächen, die mit Bunkern bebaut sind. Die Bunker sollen abgerissen und auf den Grundstücken Neubauten realisiert werden.

Verkauft wurden im Laufe des Geschäftsjahres zwei mit Behelfsunterkünften bebaute Grundstücksflächen (9.839 m<sup>2</sup>).

### 2.2.3 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 die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2014 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2014 Umsatzerlöse von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro), von denen 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) auf die SAGA entfielen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2014 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2014 vor Ergebnisabführung mit TEUR 596 über dem Vorjahreswert von TEUR 506, was im Wesentlichen durch geringere Zinsaufwendungen begründet ist.

### 2.2.4 PERSONAL

Die **Anzahl der Beschäftigten** bei SAGA GWG (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) verteilte sich zum Stichtag 31. Dezember 2014 wie folgt auf die konsolidierten Gesellschaften:

Gesellschaft	2014	2013
SAGA	780	753
GWG	133	140
SAGA Erste IG	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>913</b>	<b>893</b>

In den Zahlen sind 41 (Vorjahr: 32) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2014 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 936 (Vorjahr: 916). Der Anstieg der Mitarbeiterzahl ist zum einen darin begründet, dass Neueinstellungen bei SAGA GWG ausschließlich über die SAGA erfolgen. Zum anderen ist der Anstieg auf eine zeitlich befristete Aufstockung zur Unterstützung im Hauswartbereich bis zu einer IT-gestützten Wohnungsabnahmelösung sowie den Ersatz bisheriger Zeitarbeitskräfte durch eigenes Personal zurückzuführen.

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2014 betragen im konsolidierten Konzern:

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	42.581	40.737
Soziale Abgaben	7.767	7.415
Aufwendungen für Altersversorgung	5.490	2.891
<b>Gesamt</b>	<b>55.838</b>	<b>51.043</b>

Qualifizierungsschwerpunkte der **Personalentwicklung** waren 2014 insbesondere Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. Dabei wurden an 2.092 Schultagen 660 Mitarbeiter geschult (Vorjahr: an 1.826 Schultagen 546 Mitarbeiter).

Der Konzern beschäftigte zum 31. Dezember 2014 insgesamt 50 **Auszubildende** zu Immobilienkaufleuten. Den 15 in 2014 ausgelerten Auszubildenden wurde innerhalb des Konzern-Verbundes SAGA GWG eine Weiterbeschäftigung angeboten.

### 2.2.5 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2014 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar. Der gegenüber dem Vorjahr gesunkene Jahresüberschuss ist neben dem entfallenden Sondereffekt aus dem Verkauf der GMH vor allem auf die planmäßig geringeren Erlöse aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen sowie gesteigerte Instandhaltungsaufwendungen in der Bestandspflege und -entwicklung zurückzuführen.

Umlagenbereinigt stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um insgesamt 19,3 Mio. Euro. Dabei stiegen zum einen die Umsatzerlöse aus Mieten aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558 a-e BGB und Folgevermietungen leicht an. Weitere Zusatzerlöse ergaben sich aus verstärkten Neuvermietungen infolge der Fertigstellung von Neubauwohnungen.

Die Verkaufserlöse sanken planmäßig um 10,8 Mio. Euro, da keine neuen Objekte in den Verkaufsbestand übernommen wurden.

Mit 224,1 Mio. Euro (Vorjahr: 198,2 Mio. Euro) lagen die Instandhaltungsaufwendungen um rund 25,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Diese in großen Teilen bereits in der Planung berücksichtigten bestandsverbessernden Maßnahmen konnten im Laufe des Geschäftsjahres aufgrund positiver Rahmenbedingungen sogar über die ursprünglichen Annahmen hinaus ausgebaut werden.

Im Wesentlichen aufgrund einer Tarifierhebung, höherer Mitarbeiterzahlen sowie gestiegener Aufwendungen für die Altersversorgung lagen die Personalaufwendungen um 4,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert.

Weiter niedrige Kapitalmarktzinsen und die vorzeitige Rückzahlung von Darlehen führten zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen um 9,2 Mio. Euro.

Im Vorjahr war das außerordentliche Ergebnis durch den Verkauf der GMH beeinflusst und lag daher 2014 um 25,7 Mio. Euro niedriger.

Das geringere Jahresergebnis führt darüber hinaus zu einem um 2,5 Mio. Euro gesunkenen Steueraufwand.

In Summe betrug der Konzern-Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 146,0 Mio. Euro und lag damit unterhalb des Vorjahreswertes von 181,6 Mio. Euro.

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

	2014		2013	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Entstehung</b>	917,7	100,0	935,9	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	886,4	96,6	874,5	93,4
Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, Sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	31,3	3,4	35,7	3,8
Außerordentliche Erträge	0,0	0,0	25,7	2,8
<b>Verwendung</b>	917,7	100,0	935,9	100,0
Betriebs- und Heizkosten	245,9	26,8	250,4	26,8
Instandhaltungskosten	224,1	24,4	198,2	21,2
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	15,1	1,6	13,9	1,5
Personalaufwendungen	55,8	6,1	51,0	5,4
Abschreibungen	94,1	10,3	90,9	9,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	32,5	3,5	33,9	3,6
Zinsaufwendungen	79,8	8,7	89,0	9,5
Außerordentliche Aufwendungen	1,9	0,2	1,9	0,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Sonstige Steuern	22,5	2,5	25,1	2,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>146,0</b>	<b>15,9</b>	<b>181,6</b>	<b>19,4</b>

## 2.2.6 FINANZLAGE

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.808.306 (Vorjahr: TEUR 1.785.592) und sind damit um TEUR 22.714 (= 1,27 Prozent) gesunken.

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ist mit einem Anteil von rund 36 Prozent weiter wesentlicher Darlehensgeber von SAGA GWG bei den langfristigen Darlehen. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 54 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund zehn Prozent auf Versicherungen und andere Darlehensgeber.

Dabei betrug die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) im Berichtsjahr 2014 3,91 Prozent p.a. (Vorjahr: 4,24 Prozent p.a.). In den vergangenen Geschäftsjahren wurde die freie Liquidität überwiegend dazu verwendet, zur Prolongation anstehende Darlehen zurückzuzahlen.

Ausgehend von 2,33 Prozent p.a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, entwickelten sich die Zinsen am Kapitalmarkt auf 0,96 Prozent p.a. zum Jahresende. Damit wurden auch gleichzeitig die Jahreshöchst- bzw. -tiefststände erreicht.

Einschränkungen bei der Beschaffung von Liquidität gab es für SAGA GWG 2014 zu keinem Zeitpunkt. Negative Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Eurokrise waren für SAGA GWG weiterhin nicht spürbar. Der Konzern war im Gegenteil aufgrund seiner strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cash-flows jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen.

Zum 31. Dezember 2014 stellte sich die Finanzlage des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.448.059	38,5	1.362.092	37,1
Passiver Unterschiedsbetrag	28.038	0,7	28.038	0,7
Rückstellungen	148.847	4,0	166.661	4,5
Verbindlichkeiten	2.138.426	56,8	2.114.210	57,6
Rechnungsabgrenzung	1.488	0,0	1.838	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>3.764.858</b>	<b>100,0</b>	<b>3.672.839</b>	<b>100,0</b>

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 38 Prozent verfügt der Konzern über eine gesicherte Kapitalstruktur. Das Eigenkapital hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2014 in die Gewinnrücklagen nochmals erhöht.

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

	2014	2013	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote in %	38,5	37,1	33,7	30,7	29,1
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT <sup>1</sup> )	145.968	181.621	175.745	148.577	133.793
Cashflow in TEUR	244.658	274.448	272.770	241.487	231.315
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren <sup>2</sup>	9	8	8	10	11
EBT <sup>3</sup> in TEUR	168.484	206.688	197.443	162.646	148.178
EBIT <sup>4</sup> in TEUR	247.174	293.751	292.885	263.905	256.925
EBITDA <sup>5</sup> in TEUR	341.328	384.638	384.254	357.578	354.660

<sup>1</sup> Earnings After Taxes      <sup>3</sup> Earnings Before Taxes      <sup>5</sup> Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization  
<sup>2</sup> Verbindlichkeiten/Cashflow      <sup>4</sup> Earnings Before Interest and Taxes

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

## 2.2.7 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2014		31.12.2013	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.477.353	92,4	3.287.299	89,5
Umlaufvermögen	286.058	7,6	383.967	10,5
Rechnungsabgrenzung	1.447	0,0	1.573	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3.764.858</b>	<b>100,0</b>	<b>3.672.839</b>	<b>100,0</b>

Da die realen Vermögenswerte der hier mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände deutlich höher liegen dürften, ist die Vermögenslage des Konzerns als sehr positiv zu bewerten. Die Steigerung im Bereich des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ist wesentlich auf den Neubau von Wohnanlagen und den Ankauf des Karolinentviertels von der FHH zurückzuführen.

## 3.0 NACHTRAGSBERICHT

Zum 31. Januar 2015 ist Herr Willi Hoppenstedt nach 20-jähriger erfolgreicher Tätigkeit aus dem Vorstand der SAGA ausgeschieden und in den Ruhestand gewechselt. Seit dem 1. Januar 2015 ist Herr Wilfried Wendel als neues Vorstandsmitglied bei der SAGA bestellt.

Die SAGA hat mit Vertrag vom 22. Januar 2015 und Übergabestichtag 1. Juli 2015 eine weitere Tranche mit insgesamt 965 Wohneinheiten (WE) und 95 Gewerbeeinheiten (GE) von der FHH erworben. Im Rahmen dieser Tranche hat die SAGA das Objekt „Altstädter Hof“ (233 WE, 50 GE) bereits zum 1. April 2015 übernommen. Der Ankaufspreis für die gesamte Tranche beträgt rund 123 Mio. Euro.

Darüber hinaus sind 2015 bis zum Berichtszeitpunkt keine Ereignisse eingetreten, die für SAGA GWG von wesentlicher Bedeutung sind oder zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns führen.

## 4.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### 4.1 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

#### Chancen- und Risikomanagement

Das auf Konzernebene inkl. der Tochtergesellschaften installierte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik von SAGA GWG. Es beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem mit integriertem Chancen- und Risikomanagement sowie die Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung, Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software, Maßnahmen der Personalentwicklung und Prüfungen im Rahmen der internen Revision.

Ziel ist einerseits das Minimieren von bekannten Risiken und andererseits das frühzeitige Erkennen neuer Risiken sowie deren aktive Kontrolle. Gleichzeitig sollen Chancen erkannt und damit verbundene Potenziale verfolgt werden. Dies ist für SAGA GWG eine wesentliche Grundlage zur Absicherung des Wohnungsbestandes sowie einer erfolgreichen Unternehmensentwicklung.

Das Risiko- und Chancenmanagement basiert dabei auf der Vernetzung von Instrumenten der wertorientierten Unternehmensführung. Aktives Portfoliomanagement, Wirtschaftsplanung, das aktuelle Unternehmenskonzept 2025 und das System der Balanced Scorecard sind dabei die zentralen Bestandteile. Das gleichermaßen auf wirtschaftlichen Erfolg und soziale Verantwortung ausgerichtete Geschäftsmodell von SAGA GWG ist durch eine eher risikoaverse Geschäftstätigkeit bestimmt.

#### Marktumfeld

Deutschlands Konjunktur befindet sich weiterhin auf moderatem Wachstumskurs. Diese ist geprägt von hohen Beschäftigungszahlen, einem stabilen Preisniveau und einer geringen Inflationsrate. 2014 zeigte sich der Hamburger Arbeitsmarkt in guter Verfassung. Die Erwerbstätigkeit erreichte den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Neben einem leichten Geburtenüberschuss vor allem durch einen weiter positiven Wanderungssaldo begründet, wuchs die Hamburger Bevölkerung weiter.

Es ist davon auszugehen, dass dies 2015 erneut zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum führen und damit das Kerngeschäft von SAGA GWG absichern wird. Zusätzliche immobilienwirtschaftliche Risiken könnten sich aus den aktuellen regulatorischen Diskussionen, wie beispielsweise der Belegungspolitik, weiteren Verschärfungen des Baurechts und der energetischen Standards sowie der Einführung der sogenannten Mietpreisbremse ergeben.

#### Investitionen

Neubauaktivitäten und Modernisierungen prägen weiter wesentlich die Investitionen. Die vorhandenen Kapazitäten werden durch das Investitionscontrolling ausgesteuert. Dabei gilt es, das Neubauvolumen mit den weiterhin hohen Bedarfen an Bestandsinvestitionen auszutariieren. Beschränkungen können sich einerseits aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie und andererseits aus nur beschränkt verfügbaren Grundstücken, vor allem in den nachgefragten Innenstadtlagen, ergeben. Gezielte Zukäufe bieten die Chance einer zusätzlichen Aufwertung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios.

#### Finanzwirtschaft

Die ausgewogene und langfristig orientierte Finanzierungsstruktur von SAGA GWG bietet die Chance, die ambitionierten Ziele vor allem im Bereich Neubau nachhaltig zu verfolgen. Der Finanzierungsbedarf für 2015 inkl. eines Prolongationsvolumens von rund 135,1 Mio. Euro ist über den Cashflow, bereits zugesagte Mittel und noch aufzunehmende Kredite sichergestellt. Das Risiko stark steigender Kapitalmarktzinsen wird als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko als niedrig einzuschätzen. Kurzfristige Finanzierungsbedarfe konnten größtenteils aus dem Konzerncashflow bzw. vorhandenen Betriebsmittelkreditlinien abgedeckt werden.

### Personal

Zur Realisierung der strategischen und operativen Ziele ist der Konzern auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Aktuell ist die Bewerberlage bei vakanten Positionen gut, hier zeigt sich die Attraktivität sowohl des Unternehmens als auch des Standortes Hamburg. Insoweit handelt es sich um geringe Risiken in diesem Bereich.

Chancen ergeben sich insbesondere aus den vielfältigen angebotenen persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten, Weiterbildungsmaßnahmen, eigenverantwortlichem Handeln sowie individuellen Zielvereinbarungen. Eine sich an ändernde Rahmenbedingungen angepasste Personalpolitik bietet SAGA GWG gute Möglichkeiten, im künftigen Wettbewerb weiterhin qualifizierte und engagierte Mitarbeiter gewinnen und binden zu können.

### Beteiligungen

Größte Beteiligung der SAGA ist die GWG. Aufgrund der einheitlichen Führung und des gleichgerichteten Geschäftsmodells der Gesellschaften ergeben sich hier keine gesonderten Risiken. Die Risiken aus den restlichen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind überschaubar und für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung. Sie bieten allerdings die Chance, durch flexible Dienstleistungen das Kerngeschäftsfeld von SAGA GWG weiter positiv zu unterstützen.

### Gesamteinschätzung

SAGA GWG ist als größter Bestandhalter von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadäquaten Geschäftsmodell gut positioniert. Die moderate Mietpolitik, die Übernahme sozialer Verantwortung und eine ganzheitliche Quartiersentwicklung sind Bausteine einer kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios und weiterer Steigerung der Kundenzufriedenheit.

Die wesentlichen Werttreiber für SAGA GWG sind der hohe Bedarf an Wohnraum, eine nachhaltige Geschäftsentwicklung, das nach wie vor niedrige Zinsniveau und eine weiterhin hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Vor diesem Hintergrund werden auch die oben genannten Risiken, die sich aus den aktuellen regulatorischen Diskussionen ergeben, für SAGA GWG in ihren Auswirkungen überschaubar und beherrschbar bleiben.

Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auf das Geschäft von SAGA GWG auswirken könnten.

## 4.2 PROGNOSEBERICHT

### Marktentwicklung

In den Innenstadtquartieren Hamburgs wird auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen sein. Für die übrigen Stadtteile und Randlagen gilt dies nur bedingt. Das „Bündnis für das Wohnen“ wird mit einer Verstärkung der Neubaulagen zu einer nachhaltigen Steigerung des Wohnungsangebotes führen. Mit dem „Bündnis für die Quartiere“ als Weiterentwicklung soll die Attraktivität weiterer, bisher nicht im Fokus für Wohnungsbau stehender Stadtteile gesteigert und damit die begehrten innerstädtischen Teilwohnungsmärkte entlastet werden. Diese Entwicklungen werden auch die Attraktivität der Quartiere von SAGA GWG nachhaltig absichern und verbessern.

### Bestandsentwicklung

Auch 2015 wird für SAGA GWG neben der Bestandspflege und der Entwicklung der Quartiere die Neubautätigkeit weiterhin einen hohen Stellenwert haben. In Fortführung des erfolgreichen „Bündnisses für das Wohnen“ sollen auch im nächsten Jahr 1.000 Baubeginne und Baufertigstellungen im Konzern erreicht werden. Voraussetzung dafür ist allerdings die Bereitstellung von städtischen Grundstücken zu vertretbaren Kosten sowie eine zeitnahe Schaffung von Baurecht. SAGA GWG plant für 2015 ein Neubaulvolumen von rund 140 Mio. Euro.

Die marktorientierte Weiterentwicklung des Bestandsportfolios ist darüber hinaus für SAGA GWG Selbstverständnis und -verpflichtung. Auch hier sind 2015 weiter hohe Bestandsinvestitionen und Quartiersentwicklungsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 237 Mio. Euro vorgesehen.

Ziel aller Anstrengungen von SAGA GWG in der Quartiersentwicklung ist und bleibt dabei immer eine gesicherte Wohnraum- und Stadtqualität im Sinne eines wohnungspolitischen Gleichgewichts der Stadtteile zur Zukunftsabsicherung des Standortes Hamburg insgesamt. Neubau und nachhaltige Quartiersentwicklung als tragende Säulen im Geschäftsmodell von SAGA GWG werden langfristig auch den ökonomischen Erfolg des Konzerns absichern.

Nachdem im Dezember 2014 als Weiterentwicklung des „Bündnis für das Wohnen“ die Rahmenvereinbarung für ein hamburgweites „Bündnis für die Quartiere“ unterzeichnet wurde, werden 2015 erste Pilotprojekte dazu in Rothenburgsort und im südlichen Hamm gestartet.

Für SAGA GWG ist das „Bündnis für die Quartiere“ zentrales Instrument der Quartiersentwicklung. Mittelfristig erwartet die Gesellschaft aus der Entwicklung bisher nicht im Fokus der Öffentlichkeit stehender Quartiere weitere Impulse für die Entlastung innerstädtischer Teilwohnungsmärkte, ganzheitliche Quartiersentwicklungsstrategien, die Mobilisierung von Grundstückspotenzialen sowie die Einbindung von Bestandsobjekten, und dies immer auch im Hinblick auf sozial verträgliche Mietenentwicklungen. Insbesondere in Quartieren mit städtebaulichen und sozialen Defiziten oder überforderten Nachbarschaften können damit Perspektiven aufgezeigt und Segregationstendenzen kann entgegengewirkt werden.

### Immobilienbewirtschaftung

Für das Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht der Konzern von keiner wesentlichen Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im kommenden Geschäftsjahr aus. In Folge rechnet SAGA GWG mit einer weiter positiven Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie der Erlösschmälerungen. Das niedrige Niveau der Vorjahre soll dabei mindestens gehalten werden.

Die geplanten durchschnittlichen Nettokaltmieten für das kommende Jahr werden bei SAGA GWG weiter deutlich unterhalb der Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels liegen. Künftige Mietanpassungen werden weiterhin individuell standortbezogen eingewertet und in sozial verträglichen Schritten umgesetzt. Diese Mietpolitik wird bei SAGA GWG zu weiter moderaten Mieten beitragen und damit mietpreisdämpfend auf den Hamburger Wohnungsmarkt wirken. Vor dem Hintergrund dieses Geschäftsmodells werden auch die Neuregelungen durch die sogenannte Mietpreisbremse die Ergebnisse von SAGA GWG nicht wesentlich beeinflussen.

Das konsequent dezentral ausgerichtete Geschäftsmodell von SAGA GWG soll die hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit absichern. Eine enge Kundenbindung wird dabei weiter wesentlicher Baustein für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung sein. Die hohe Kundenzufriedenheit wird durch die jährlichen Wohnzufriedenheitsanalysen seit Jahren bestätigt und soll auch in den Folgejahren gehalten und ausgebaut werden.

### Eigentumswohnungsvertrieb

Für das kommende Jahr ist im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb der Verkauf von etwa 140 Wohnungen vorgesehen. SAGA GWG konzentriert sich hier ausschließlich auf bereits anprivatisierte Bestände. Neue Objekte werden nicht mehr in den Vertriebsbestand übernommen.

### Geschäftsentwicklung

Die wesentlichen finanziellen Leistungsindikatoren von SAGA GWG werden auch im kommenden Jahr die Umsatzerlöse im Bereich der Hausbewirtschaftung und im Zusammenhang damit auch die Leerstands- und Fluktuationsquote sowie im Baubereich das Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Im nicht finanziellen Bereich ist die Wohnzufriedenheit ein wichtiger Leistungsindikator für SAGA GWG. Bei den vorgenannten Leistungsindikatoren sind die Prognosen aus dem Vorjahr im Wesentlichen eingetreten.

Im folgenden Geschäftsjahr werden die Umsatzerlöse von SAGA GWG – auch aufgrund des Neubaus und der damit einhergehenden Mietenentwicklung – etwas über dem Vorjahresniveau liegen. Der Konzern geht insgesamt von einer weiterhin positiven Entwicklung bei geplanten Umsätzen von rund 903 Mio. Euro (Berichtsjahr: 886 Mio. Euro) aus.

Der Jahresüberschuss 2015 wird leicht unter dem Niveau von 2014 auslaufen und bei rund 142 Mio. Euro (Berichtsjahr: 146 Mio. Euro) liegen. Dabei wird sich auch der Verbrauch der steuerlichen Verlustvorträge mit einer höheren Steuerbelastung ergebnisreduzierend auswirken.

Die Eigenkapitalquote von SAGA GWG wird 2015 aufgrund der hohen Bauinvestitionen leicht sinken und im Bereich von 38 Prozent liegen. Die Liquidität im Geschäftsjahr ist aufgrund der hohen Cashflows und einer strategischen Finanzplanung gesichert.

Insgesamt erwartet der Konzern für das kommende Geschäftsjahr 2015 eine durchaus zufriedenstellende Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Insbesondere die hohen Belastungen aus der verstärkten Neubautätigkeit werden allerdings das Ergebnis des Unternehmens begrenzen.

## 5.0 VERGÜTUNGSBERICHT

Die Vorstandsvergütungen bei der SAGA setzen sich aus einem festen Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Teilbeträgen ausgezahlt wird, sowie einer ziel- und leistungsabhängigen variablen Vergütung zusammen. Letztere ist auf einen Höchstbetrag begrenzt und orientiert sich an der Erreichung finanzwirtschaftlicher Kennzahlen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz. Die Zahlung der variablen Vergütung erfolgt jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses. Die Vorstandsmitglieder bekommen von der SAGA ein Dienstfahrzeug gestellt. Für die Privatnutzung gelten die jeweiligen steuerlichen Bestimmungen.

Die Vorstandsmitglieder sind in die Unfallversicherung einbezogen, die für alle Mitarbeiter von SAGA GWG abgeschlossen ist.

Eine Altersversorgung besteht im Berichtsjahr für die Vorstandsmitglieder in Form einer Direktzusage. Zusätzlich besteht für sie die Möglichkeit, fünf bzw. zehn Prozent ihres festen Jahresgrundgehalts in Form der betrieblichen Altersversorgung umzuwandeln.

## 6.0 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, den 2. April 2015

Basse

Dr. Krebs

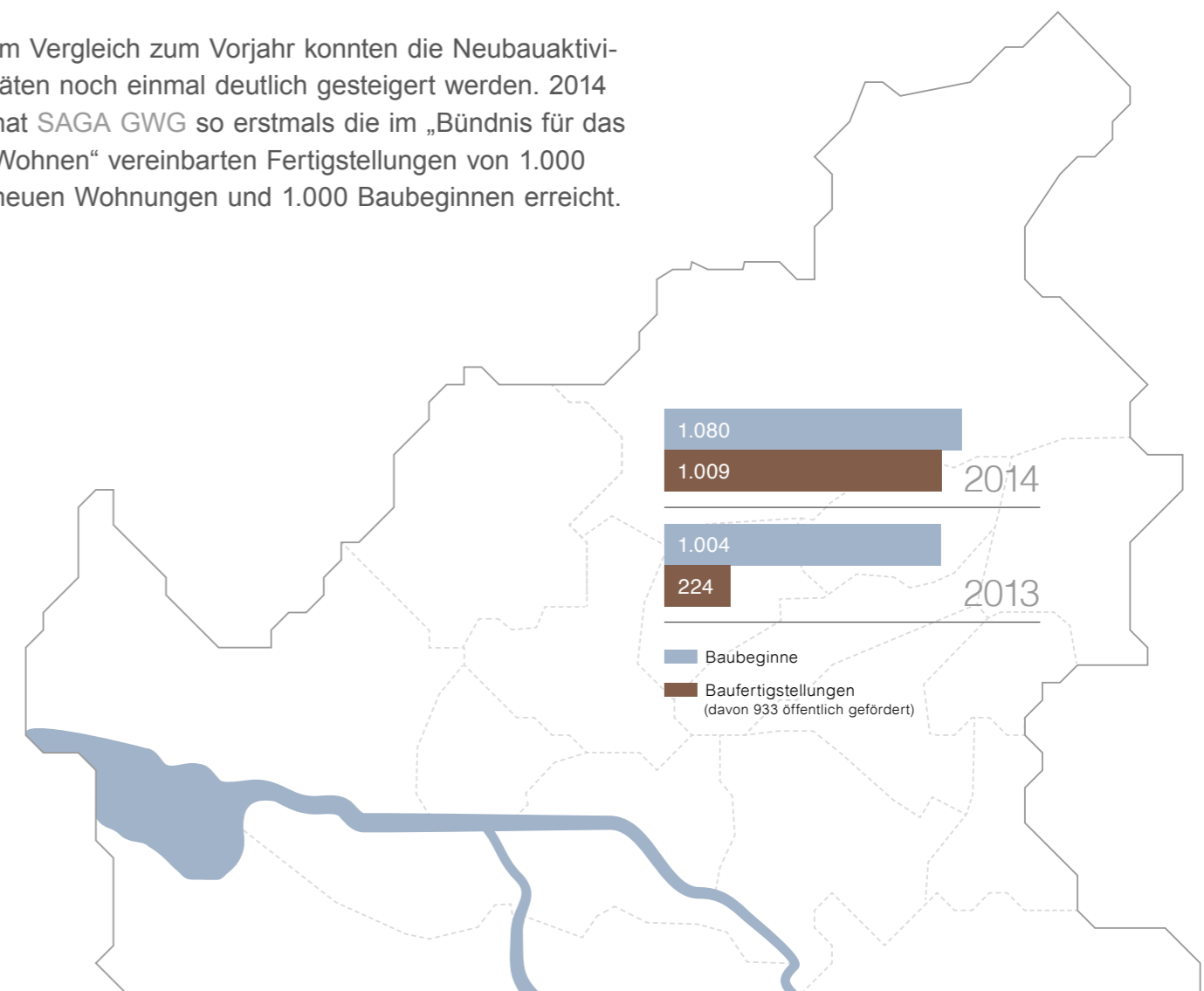
Wendel

# Konzern- Jahresabschluss

# Verstärkte Neubauaktivitäten

Bezahlbarer Wohnraum • Vielfältige Quartiere • Komfortable Wohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Neubauaktivitäten noch einmal deutlich gesteigert werden. 2014 hat SAGA GWG so erstmals die im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarten Fertigstellungen von 1.000 neuen Wohnungen und 1.000 Baubeginnen erreicht.



## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software	313.100,00		361
		313.100,00	361
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.252.400.902,38		3.107.600
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.424.081,91		40.948
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.678.912,20		7.347
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	777.511,95		780
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	210.646,98		262
6. Technische Anlagen und Maschinen	580.576,00		643
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.466.192,00		2.727
8. Anlagen im Bau	148.596.163,20		98.956
9. Bauvorbereitungskosten	6.744.700,32		3.088
10. Geleistete Anzahlungen	10.248.832,84		15.677
		3.468.128.519,78	3.278.028
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.093.953,75		1.094
2. Beteiligungen	7.817.335,32		7.816
		8.911.289,07	8.910
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>3.477.352.908,85</b>	<b>3.287.299</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	242.998.900,50		244.299
3. Andere Vorräte	24.431,39		36
4. Geleistete Anzahlungen	71.699,95		504
		243.109.486,22	244.853
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.584.700,04		2.718
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.135.180,00		4.550
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	136.661,42		20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	111.868,63		408
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.921,31		215
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.453.952,43		1.350
7. Sonstige Vermögensgegenstände	24.530.162,53		18.933
		32.982.446,36	28.194
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.965.649,47	110.920
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>286.057.582,05</b>	<b>383.967</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.447.337,75</b>	<b>1.573</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.764.857.828,65</b>	<b>3.672.839</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		179.700.000,00	179.700
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	977.972.038,33		848.528
		1.032.479.038,33	903.035
<b>III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		153.607.918,23	173.120
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		82.272.325,85	106.237
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>1.448.059.282,41</b>	<b>1.362.092</b>
<b>B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung</b>		<b>28.037.779,37</b>	<b>28.038</b>
<b>C. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	105.073.444,78		100.536
2. Steuerrückstellungen	85.818,00		6.937
3. Sonstige Rückstellungen	43.687.685,58		59.188
		<b>148.846.948,36</b>	<b>166.661</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.635.823.806,39		1.600.998
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	172.481.784,63		184.594
3. Erhaltene Anzahlungen	284.637.799,67		277.602
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.414.434,21		13.901
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78		5
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.208.480,83		16.321
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.227.633,66		2.090
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 861.305,58 (Vorjahr: TEUR 771) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 396.944,10 (Vorjahr: TEUR 454)	12.627.102,72		18.699
		<b>2.138.425.848,89</b>	<b>2.114.210</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.487.969,62</b>	<b>1.838</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.764.857.828,65</b>	<b>3.672.839</b>

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	856.896.877,34		834.511	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	27.318.863,83		38.074	
c) aus Betreuungstätigkeit	501.154,16		462	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.708.717,57		1.448	
	<b>886.425.612,90</b>		<b>874.495</b>	
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		352.876,09		6.960
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		1.757.040,00		2.299
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		21.469.772,93		20.652
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	485.102.202,29		462.565	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	5.828.842,34		9.080	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.729.222,52		1.667	
	<b>493.660.267,15</b>		<b>473.312</b>	
<b>Rohergebnis</b>		<b>416.345.034,77</b>		<b>431.094</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	42.580.709,89		40.737	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 5.489.799,62 (Vorjahr: TEUR 2.891)	13.256.994,75		10.306	
	<b>55.837.704,64</b>		<b>51.043</b>	
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		94.153.350,68		90.887
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		23.904.138,48		23.099
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		848.697,52		683
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>		5.747.983,83		3.195
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundene Unternehmen: EUR 388,49 (Vorjahr: TEUR 1)		1.143.359,56		1.970
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an verbundene Unternehmen: EUR 2.073,62 (Vorjahr: TEUR 1)		79.833.510,78		89.033
<b>13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>170.356.371,10</b>		<b>182.880</b>
<b>14. Außerordentliche Erträge</b>		0,00		25.680
<b>15. Außerordentliche Aufwendungen</b>		1.872.288,26		1.872
<b>16. Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>-1.872.288,26</b>		<b>23.808</b>
<b>17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		22.513.506,09		25.051
<b>18. Sonstige Steuern</b>		2.879,00		16
<b>19. Konzern-Jahresüberschuss</b>		<b>145.967.697,75</b>		<b>181.621</b>
<b>20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis</b>		<b>8.296.900,77</b>		<b>9.637</b>
<b>21. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen</b>		<b>55.398.471,13</b>		<b>65.747</b>
<b>22. Bilanzgewinn</b>		<b>82.272.325,85</b>		<b>106.237</b>

## KONZERN-ANHANG 2014

## Allgemeine Angaben

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, (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 2014 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 2014 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- | GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG)
- | SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Per 31. Dezember 2014 hält die SAGA 80,55 Prozent der Anteile der GWG sowie 100 Prozent der Anteile an der SAGA Erste IG.

Bei den übrigen Tochterunternehmen der SAGA 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 aus der Kapitalkonsolidierung beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2014 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 32.208 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 2014 eine Eliminierung von TEUR 44.134 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 15.822 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, die nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten worden sind, 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, und für Bezugsrechte.

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. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 bzw. 3 Prozent, Außenanlagen 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 von 150 bis 1.000 Euro werden in einem Sammelposten (per 31. Dezember 2014: TEUR 783) erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Unter den **Finanzanlagen** erfolgt der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** 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. 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 sogenannten „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 2014 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungszinssatz für Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 4,53 Prozent zugrunde gelegt. Der Zuführungsbetrag aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 beträgt ein Fünftel.

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 mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 4,53 Prozent für das Jahr 2014 und einer Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. 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				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014	Abschreibungen				Buchwerte		
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		Kumulierte Abschreibungen 01.01.2014	Um- buchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2014	Buchwert 31.12.2014	Buchwert 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltlich erworbene Software	2.877.244,40	174.224,80	37.406,17	0,00	3.014.063,03	2.515.989,40	0,00	222.379,80	37.406,17	2.700.963,03	313.100,00	361.255,00
2. 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
	<b>10.114.704,84</b>	<b>174.224,80</b>	<b>37.406,17</b>	<b>0,00</b>	<b>10.251.523,47</b>	<b>9.753.449,84</b>	<b>0,00</b>	<b>222.379,80</b>	<b>37.406,17</b>	<b>9.938.423,47</b>	<b>313.100,00</b>	<b>361.255,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.327.641.046,53	60.824.639,31	8.634.949,81	181.056.408,40	5.560.887.144,43	2.220.040.573,98	-10.384,39	91.267.306,19	2.811.253,73	2.308.486.242,05	3.252.400.902,38	3.107.600.472,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.910.556,75	18.500,00	0,00	0,00	74.929.056,75	33.962.678,27	0,00	1.542.296,57	0,00	35.504.974,84	39.424.081,91	40.947.878,48
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.778.686,90	739.703,84	1.265,85	-1.407.429,06	7.109.695,83	431.517,68	0,00	0,00	734,05	430.783,63	6.678.912,20	7.347.169,22
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	780.165,19	0,00	2.653,24	0,00	777.511,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	777.511,95	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	975.083,14	0,00	50.849,70	0,00	1.025.932,84	210.646,98	261.496,68
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.241.163,26	11.721,50	127.618,73	0,00	1.125.266,03	598.107,26	0,00	40.278,50	93.695,73	544.690,03	580.576,00	643.056,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.457.102,86	773.148,92	379.062,73	0,00	10.851.189,05	7.730.012,86	0,00	1.030.239,92	375.255,73	8.384.997,05	2.466.192,00	2.727.090,00
8. Anlagen im Bau	98.956.359,33	139.285.341,21	3.725.591,41	-85.909.561,54	148.606.547,59	0,00	10.384,39	0,00	0,00	10.384,39	148.596.163,20	98.956.359,33
9. Bauvorbereitungskosten	3.087.498,58	5.131.037,45	0,00	-1.473.835,71	6.744.700,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.744.700,32	3.087.498,58
10. Geleistete Anzahlungen	15.676.646,97	86.837.767,96	0,00	-92.265.582,09	10.248.832,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.248.832,84	15.676.646,97
	<b>5.541.765.806,19</b>	<b>293.621.860,19</b>	<b>12.871.141,77</b>	<b>0,00</b>	<b>5.822.516.524,61</b>	<b>2.263.737.973,19</b>	<b>0,00</b>	<b>93.930.970,88</b>	<b>3.280.939,24</b>	<b>2.354.388.004,83</b>	<b>3.468.128.519,78</b>	<b>3.278.027.833,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.831.456,91	0,00	0,00	0,00	25.831.456,91	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.093.953,75	1.093.953,75
2. Beteiligungen	7.816.399,24	0,00	-936,08	0,00	7.817.335,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.817.335,32	7.816.399,24
	<b>33.647.856,15</b>	<b>0,00</b>	<b>-936,08</b>	<b>0,00</b>	<b>33.648.792,23</b>	<b>24.737.503,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.737.503,16</b>	<b>8.911.289,07</b>	<b>8.910.352,99</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>5.585.528.367,18</b>	<b>293.796.084,99</b>	<b>12.907.611,86</b>	<b>0,00</b>	<b>5.866.416.840,31</b>	<b>2.298.228.926,19</b>	<b>0,00</b>	<b>94.153.350,68</b>	<b>3.318.345,41</b>	<b>2.389.063.931,46</b>	<b>3.477.352.908,85</b>	<b>3.287.299.440,99</b>

**AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES**

zum 31.12.2014 (§ 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 31.12.2014	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2014
		TEUR	%	TEUR		TEUR
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	596*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	80,55	514.523		44.656

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 31.12.2014	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2014
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	946		-49
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	115*
IPC ImmoProject Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	80*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	181*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	29*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	444*
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	2.754**		5.807**
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	260	10,70	281**		9.948**

\* vor Ergebnisabführung \*\* voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2014

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 239.653 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 281.735 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht vollkonsolidiert 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 Investitions- und Förderbank (IFB) erfasst. Davon sind TEUR 11.642 (Vorjahr: TEUR 9.652) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

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 per 31. Dezember 2014 mit 71,58 Prozent die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV), die 2014 ihre Anteile weiter aufgestockt hat. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hält noch 28,42 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

	31.12.2014	31.12.2013
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	29,2	34,8
Anteile an Rücklagen	116,1	128,7
Anteile am Gewinn	8,3	9,6
<b>Gesamt</b>	<b>153,6</b>	<b>173,1</b>

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 2014 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag TEUR 18.722.

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

	Stand 01.01.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Pensionsrückstellungen</b>	100.536.396,52	8.343.068,87	0,00	12.880.117,13	105.073.444,78
<b>Steuerrückstellungen</b>	6.937.256,66	6.907.763,66	29.493,00	85.818,00	85.818,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	49.853.416,67	47.340.048,85	2.496.937,82	33.906.194,24	33.922.624,24
Personal- und Sozialkosten	2.779.908,00	1.646.805,18	47.873,20	1.925.485,38	3.010.715,00
Übrige Rückstellungen	6.554.175,01	905.322,50	133.308,14	1.238.801,97	6.754.346,34
Sonstige Rückstellungen gesamt	59.187.499,68	49.892.176,53	2.678.119,16	37.070.481,59	43.687.685,58
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>166.661.152,86</b>	<b>65.143.009,06</b>	<b>2.707.612,16</b>	<b>50.036.416,72</b>	<b>148.846.948,36</b>

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht vollkonsolidiert sind, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Cashpooling, die teilweise mit Forderungen verrechnet worden sind.

In den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind TEUR 444 Verbindlichkeiten gegen weitere verbundene Unternehmen des Konzernkreises der HGV enthalten.

**KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL**

Die Restlaufzeiten und die dinglichen Sicherheiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel:

	Bilanzausweis 31.12.2014	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	1.635.823.806,39 (1.600.997.820,98)	50.886.396,53 (50.008.796,15)	212.773.675,98 (204.661.090,33)	1.372.163.733,88 (1.346.327.934,50)	852.453.993,18 (803.326.859,34)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	172.481.784,63 (184.593.591,82)	4.953.192,49 (5.010.771,24)	19.679.360,78 (20.701.034,59)	147.849.231,36 (158.881.785,99)	70.065.808,76 (80.813.582,75)
Erhaltene Anzahlungen	284.637.799,67 (277.602.302,25)	284.637.799,67 (277.602.302,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.414.434,21 (13.900.903,09)	15.414.434,21 (13.900.903,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (4.806,78)	4.806,78 (4.806,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.208.480,83 (16.321.120,44)	11.669.629,52 (12.789.786,16)	4.427.971,40 (3.478.051,14)	110.879,91 (53.283,14)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.227.633,66 (2.090.266,63)	1.227.633,66 (2.090.266,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	12.627.102,72 (18.699.450,85)	12.286.864,92 (18.302.506,75)	226.825,20 (226.825,20)	113.412,60 (170.118,90)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.138.425.848,89</b> <b>(2.114.210.262,84)</b>	<b>381.080.757,78</b> <b>(379.710.139,05)</b>	<b>237.107.833,36</b> <b>(229.067.001,26)</b>	<b>1.520.237.257,75</b> <b>(1.505.433.122,53)</b>	<b>922.519.801,94</b> <b>(884.140.442,09)</b>

**Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse von TEUR 886.426 (Vorjahr: TEUR 874.495) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse (TEUR 925; Vorjahr: TEUR 1.493) werden mit dem Zinsaufwand saldiert.

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

Wesentliche Positionen in Sonstige betriebliche Erträge sind Zuschüsse der IFB für Aufwandsmodernisierung und Versicherungserstattungen.

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

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.

Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen sind mit TEUR 6.412 (Vorjahr: TEUR 6.465) ausgewiesen.

Durch die Nutzung des Wahlrechts im BilMoG ergeben sich Außerordentliche Aufwendungen von TEUR 1.872 aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Dies entspricht einem Fünfzehntel des gesamten Zuführungsbetrages gemäß BilMoG.

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

Der Konzern-Bilanzgewinn von TEUR 82.272 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

**Sonstige Angaben**

Nicht passiviert sind auf Treuhandbankkonten angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 89.293 (Vorjahr: TEUR 85.526).

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 269.425. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 1.056. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 2.929. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 64.998, für unbebaute Grundstücke TEUR 18.591.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die SAGA ihre Anteile an der GWG auf 80,55 Prozent der Anteile aufgestockt.

Die HGV hält zum Stichtag 31. Dezember 2014 71,58 Prozent der Anteile an der SAGA. Demzufolge wird die SAGA in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen.

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: <http://www.saga-gwg.de/das-unternehmen/ueber-saga-gwg/geschaeftsbericht>

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2014 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	22	3
Dienstleistungen	98	13
Entwicklung und Technische Projekte	93	7
Immobilien insgesamt	593	52
davon: - Zentralbereich	69	8
- Geschäftsstellen	208	38
- Hauswartorganisation	316	6
<b>Gesamt</b>	<b>806</b>	<b>75</b>

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 857. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 46 Auszubildende.

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge*	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					1.430
Basse, Lutz	265	71	204	14	554
Hoppenstedt, Willi	240	46	202	15	503
Krebs, Dr. Thomas	200	43	118	12	373
b) des Aufsichtsrates					4
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen					302

\* im Wesentlichen PKW-Nutzung

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 2.556.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 321. Darin enthalten sind TEUR 129 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 3 für Steuerberatungsleistungen, TEUR 2 für andere Bestätigungsleistungen und TEUR 187 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das vergangene Geschäftsjahr TEUR 1.

#### Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	bis 31. Januar 2015 stellv. Vorstandsvorsitzender
Dr. Thomas Krebs	
Wilfried Wendel	seit 1. Januar 2015

#### Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens

Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte, SAGA	Stellvertretende Vorsitzende
Petra Bödeker-Schoemann	Geschäftsführerin, HGV	
Walter Conrads	Selbstst. Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter, SAGA	
Dittmar Loose	Kfm. Angestellter, SAGA	
Gabriele Müller-Remer	Vorstand, HADAG AG	
Willi Rickert	Senatsdirektor	
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	

#### Hamburg, den 2. April 2015

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse Dr. Krebs Wendel

#### KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014*	2013*
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	145.968	181.621
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	94.153	90.887
Zunahme Pensionsrückstellungen	4.537	1.940
<b>Cashflow</b>	<b>244.658</b>	<b>274.448</b>
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-21.517	-28.994
Abnahme (-)/Zunahme 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	-3.120	16.950
Abnahme der Rückstellungen	-22.351	-3.111
Abnahme/Zunahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	451	-65.912
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>198.121</b>	<b>193.381</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/ immateriellen Anlagevermögens	31.080	40.064
Auszahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	-293.796	-128.050
Einzahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	26	0
Erwerb 8. Tranche (Vorjahr: 7. Tranche) Anteile an GWG	-60.000	-83.000
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-322.690</b>	<b>-170.986</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	286.227	0
Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-262.360	0
Veränderung der (Finanz-)Kredite	0	-44.394
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>23.867</b>	<b>-44.394</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-100.702</b>	<b>-21.999</b>
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	108.962	130.961
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	8.260	108.962
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>8.260</b>	<b>108.962</b>
Zahlungsmittel	9.966	110.920
Täglich fällige Bankverbindlichkeiten	-542	-1.651
Täglich fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-234	-277
Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-930	-30

\*2014 wurde die Berechnungsmethodik geringfügig geändert. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 198.121 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Gegenüber dem Vorjahr führen insbesondere geringere Verkaufserlöse im Eigentumswohnungsvertrieb sowie höhere Instandhaltungsaufwendungen zu einem geringeren Jahresüberschuss. Dem steht ein verbessertes Zinsergebnis durch Darlehensrückzahlungen sowie günstige Konditionen für neu abgeschlossene Kredite gegenüber. Des Weiteren war der Jahresüberschuss im Vorjahr zusätzlich positiv beeinflusst durch den Verkauf der GMH.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG Anteile). Die intensive Neubautätigkeit spiegelt sich in der Vergleichsbetrachtung mit dem Vorjahr sowohl im Cashflow aus der Investitionstätigkeit als auch im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wider. Die gezahlten Zinsen beliefen sich im Berichtsjahr auf TEUR 71.017, die gezahlten Ertragsteuern auf TEUR 26.146.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2014 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

## 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	
<b>01.01.2013</b>	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	732.100.231,80	93.215.272,75	201.584.912,94	1.261.107.417,49	
Entkonsolidierungs- effekt GMH	0,00	0,00	0,00	2.363.516,96	0,00	0,00	2.363.516,96	
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.636.404,24	9.636.404,24	0,00	
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.101.453,62	-38.101.453,62	
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	158.962.502,74	-158.962.502,74	0,00	0,00	
Verrechnung aktiver Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-44.898.546,38	0,00	0,00	-44.898.546,38	
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	181.620.650,21	0,00	181.620.650,21	
<b>31.12.2013</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000</b>	<b>848.527.705,12</b>	<b>106.237.015,98</b>	<b>173.119.863,56</b>	<b>1.362.091.584,66</b>	
<b>01.01.2014</b>	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	848.527.705,12	106.237.015,98	173.119.863,56	1.362.091.584,66	
Sonstige Veränderungen	0,00	0,00	0,00	16.713,19	0,00	-16.713,19	0,00	
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-8.296.900,77	8.296.900,77	0,00	
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-27.792.132,91	-27.792.132,91	
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	161.635.487,11	-161.635.487,11	0,00	0,00	
Verrechnung aktivi- scher Unterschieds- betrag	0,00	0,00	0,00	-32.207.867,09	0,00	0,00	-32.207.867,09	
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	145.967.697,75	0,00	145.967.697,75	
<b>31.12.2014</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000</b>	<b>977.972.038,33</b>	<b>82.272.325,85</b>	<b>153.607.918,23</b>	<b>1.448.059.282,41</b>	

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2014 ein Bilanzgewinn von TEUR 51.801.

## „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 2014 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 22. April 2015

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dietterle) (ppa. Werner)  
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 2014 schriftlich und mündlich in insgesamt vier 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 2014, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2014 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 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 2014 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2014 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 2014 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 9. Juli 2015

Der Aufsichtsrat

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt

Aufsichtsratsvorsitzende

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 26.03.2013

### Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2014 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3-7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

### Die Tochtergesellschaften der SAGA

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2014 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 13.04.2015

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 preiswerter Wohnungen 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 sowohl in ökologischer als auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung. Die konsequente Umsetzung des energetischen Strukturkonzeptes, energetische Modernisierungen und Neubauten, eine nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft stellen die wesentlichen Maßnahmen dar.

### Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“

Mit Blick auf eine ausgewogene Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes wird das zwischen dem Senat der Stadt Hamburg und der Wohnungswirtschaft vereinbarte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ fortgeschrieben. In einem dialogischen Prozess hatten sich die Bündnispartner auf folgende Maßnahmen und Zielsetzungen verständigt:

Neben der Intensivierung des Neubaus durch den Bau von 6.000 Wohnungen pro Jahr stehen energetische Modernisierungen hinsichtlich der klimapolitischen Zielsetzung im Vordergrund. Weiterer wesentlicher Baustein ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Diese umfasst sowohl den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, insbesondere den Erhalt der Backsteinfassaden, als auch eine integrative Wohnungspolitik.

Nach der Fokussierung auf die Neubautätigkeiten erfolgt eine Ausweitung des Handlungsansatzes zur Verbesserung der Wohnraumversorgung auf innenstadtnahe Wohnquartiere. Ziel ist es, vor dem Hintergrund des „Sprungs über die Elbe“ sowie der Entwicklung der HafenCity weitere südöstlich gelegene Quartiere attraktiver zu gestalten. Mit einer sozial verträglichen Aufwertung soll eine nachhaltige Entlastung der konzentrierten Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Bereichen geschaffen werden. Das „Bündnis für die Quartiere“ stellt dabei die Rahmenbedingungen, um wesentliche Akteure und Maßnahmen zu vernetzen sowie weitere Grundstückspotenziale nutzbar zu machen.

### Konzept für nachhaltigen Neubau

SAGA GWG leistet mit Baufertigstellungen von 1.000 Wohnungen pro Jahr einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes. 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.

### 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 Mietenspiegels entgegenwirken. Mietanpassungen im preisfreien Wohnraum werden hauptsächlich auf den Inflationsausgleich beschränkt, um eine mietpreisdämpfende Wirkung erzielen zu können. Die vorhandenen Ertragspotenziale werden entsprechend der sozialen Verantwortung nicht vollständig ausgeschöpft.

Grundbedingung für ein erfolgreiches Quartiersmanagement ist die Absicherung der Qualität der SAGA GWG Bestände auch im Sinne funktionierender Nachbarschaften über eine adäquate Belegungspolitik. Diese wird ermöglicht durch den mit der FHH fortgeschriebenen Kooperationsvertrag, der unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter (u. a. von Obdachlosen und Flüchtlingen) festlegt sowie eine flexible Wohnungsvergabe zur stadtentwicklungspolitisch gebotenen Steuerung von Belegungserfordernissen zulässt.

Neben der sozial verträglichen und angemessenen Wohnraumversorgung zeigt sich das Unternehmen auch der energetischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit verpflichtet. Diese bewährten Handlungsansätze können über das „Bündnis für die Quartiere“ zukünftig weiter intensiviert werden.

In Ergänzung dazu werden die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und die verstärkten Neubauaktivitäten gezielt eingesetzt, um weitere Beiträge zur Stabilisierung von Nachbarschaften und damit zur nachhaltigen Entwicklung von Quartieren zu leisten.

### Energetisches Strukturkonzept

Aufgrund des energiepolitischen Anspruchs steht für den Konzern die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Mittelpunkt des Konzeptes. Die vollständige Umsetzung des anspruchsvollen Masterplans Klimaschutz der Freien und Hansestadt Hamburg wird durch die im Energetischen Strukturkonzept SAGA GWG Gutes Klima für Hamburg festgehaltene E<sup>3</sup>-Strategie gewährleistet. Diese E<sup>3</sup>-Strategie basiert auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder Energieeffizienz, Energieeinsparung und Erneuerbare Energien.

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat SAGA GWG die angestrebte Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können. Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen betrug bereits im Jahr 2013 rund 60 Prozent und ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, dem Einbau neuer Wärmeschutzfenster sowie hocheffizienter Heizungsanlagen im Bestand. Aktuell hat der Konzern rund zwei Drittel des eigenen Portfolios energetisch modernisiert. Insgesamt wurden dafür in den letzten 14 Jahren rund 1,5 Mrd. Euro investiert. Aufgrund der konzeptionellen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Heizenergieverbrauch auf 117,6 kWh/m<sup>2</sup> und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß auf 24,7 kg/m<sup>2</sup> pro Jahr reduziert werden.

### SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die im Jahr 2007 von SAGA GWG gegründete Stiftung unterstreicht die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Bestandsstrategie des Konzerns in Hamburg. 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 zu einem sozial ausgeglichenen nachbarschaftlichen Verhältnis und zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren.

2014 wurden insgesamt 86 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 57 Projekte mit einem Volumen von rund 300.000 Euro im Zusammenhang mit nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

**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		SAGA Erste IG	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>						
<b>Anlagevermögen</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände	313	361				
Sachanlagen	1.990.302	1.802.009	1.141.166	1.143.281	24.604	25.425
Finanzanlagen	602.566	542.471	958	984		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.593.181</b>	<b>2.344.841</b>	<b>1.142.124</b>	<b>1.144.264</b>	<b>24.604</b>	<b>25.425</b>
<b>Umlaufvermögen</b>						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	179.439	183.532	63.108	60.781	563	539
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34.129	12.989	42.041	29.978	14	2
Flüssige Mittel	6.248	102.162	3.699	8.688	19	70
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>219.816</b>	<b>298.684</b>	<b>108.848</b>	<b>99.447</b>	<b>595</b>	<b>611</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>883</b>	<b>872</b>	<b>564</b>	<b>700</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.813.881</b>	<b>2.644.398</b>	<b>1.251.536</b>	<b>1.244.412</b>	<b>25.199</b>	<b>26.036</b>
<b>PASSIVA</b>						
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.226.912</b>	<b>1.123.309</b>	<b>514.523</b>	<b>469.867</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>
Sonderposten mit Rücklageanteil	5.715	12.015	3.372	3.572		
Rückstellungen	112.640	126.997	36.151	39.558	56	106
Verbindlichkeiten	1.467.493	1.380.690	697.123	730.964	17.943	18.730
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.121</b>	<b>1.387</b>	<b>367</b>	<b>451</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.813.881</b>	<b>2.644.398</b>	<b>1.251.536</b>	<b>1.244.412</b>	<b>25.199</b>	<b>26.036</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	SAGA		GWG		SAGA Erste IG	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	639.059	630.434	246.237	242.962	3.042	3.020
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.997	5.549	2.327	1.408	23	3
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.416	1.771	341	527		
Sonstige betriebliche Erträge	34.582	37.102	7.062	8.023	1	7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	369.133	353.598	123.140	117.762	765	656
<b>Rohergebnis</b>	<b>303.927</b>	<b>321.259</b>	<b>132.828</b>	<b>135.160</b>	<b>2.302</b>	<b>2.373</b>
Personalaufwand	45.994	42.179	9.843	8.865		
Abschreibungen	69.339	70.087	29.381	29.863	821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.074	23.536	15.167	14.772	162	187
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.444	1.189				
Erträge aus Beteiligungen	4.132	2.268	1.616	927		
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	371	923	979	1.286		1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	50.712	55.751	28.139	32.195	724	860
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>119.755</b>	<b>134.085</b>	<b>52.893</b>	<b>51.678</b>	<b>596</b>	<b>506</b>
Außerordentliche Erträge		10.145				
Außerordentliche Aufwendungen	1.499	1.499	374	374		
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-1.499</b>	<b>8.647</b>	<b>-374</b>	<b>-374</b>		
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	14.650	18.025	7.863	7.027		
Sonstige Steuern	3	16				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					596	506
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>103.603</b>	<b>124.691</b>	<b>44.656</b>	<b>44.278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen	51.801	62.345	4.466	4.428		
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>51.801</b>	<b>62.345</b>	<b>40.190</b>	<b>39.850</b>		



## SAGA GWG GESCHÄFTSSTELLEN

### Altona

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

### Barmbek

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

### Bergedorf

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

### Billstedt-Mümmelmannsberg

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

### Bramfeld

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

### Dulsberg

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

### Eidelstedt

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

### Eimsbüttel

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

### Hamm

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

### Harburg

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

### Jenfeld

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

### Langenhorn

(im Krohnstieg-Center)  
Krohnstieg 41-43  
22415 Hamburg

Telefon: 4 26 66-32 00  
Fax: 4 26 66-32 05

### Mitte

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

### Osdorf

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

### Rahlstedt

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

### Süderelbe

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

### Wandsbek

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

### Wilhelmsburg

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

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.

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

Unternehmenskommunikation  
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg  
Telefon (0 40) 4 26 66-91 10  
Telefax (0 40) 4 26 66-91 15  
kontakt@saga-gwg.de  
www.saga-gwg.de

### Konzeption und Gestaltung

coast communication, Hamburg

### Text

SAGA GWG

### Fotos/Skizzen/Visualisierungen

Tobias Stähler, Hamburg  
coast communication, Hamburg  
SAGA GWG Unternehmenskommunikation

### Einzelnachweise

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg (Seite 7, 15 unten links)

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg,  
Spengler Wiescholak Architekten Stadtplaner, WES GmbH  
LandschaftsArchitektur, Urban Catalyst Studio, Visualisierung: moka-studio, Luftbild: Matthias Friedel

(Seite 15 unten rechts)

büro lucherhandt

(Seite 12, 13, 16 unten, 20 und 21 unten)

czerner göttsch architekten

(Seite 11 unten links)

Matthias Friedel

(Luftbild Seite 20/21)

Julian Petrin, urbanista

(Seite 11 unten rechts)

Michael Zapf

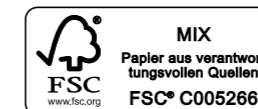
(Seite 18, 19)

### Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg

ClimatePartner<sup>®</sup>  
klimaneutral

Druck | ID: 53249-1505-1006



Die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1505-1006, www.climatepartner.com

Die Einzelabschlüsse der Konzern-Gesellschaften werden Interessierten gern zur Verfügung gestellt.

Dieser Konzern-Geschäftsbericht steht auch unter [www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de) zur Verfügung.

**SAGA <sup>■</sup> GWG**

Mehr Hamburg