

SAGA GWG Konzern-Geschäftsbericht 2015

Die Seele des Quartiers Hauswarte bei SAGA GWG

Wer wir sind

Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

Der städtische Wohnungsbaukonzern SAGA GWG engagiert sich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren, für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den Klimaschutz in Hamburg. Dabei legt das Unternehmen einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

In Hamburg – mit 1,780 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten – vermietet SAGA GWG mehr als 132.000 Wohnungen und 1.500 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 zu den wichtigen Unternehmenszielen von SAGA GWG. Kontinuierlich werden die Bestände energetisch saniert und wird der Einsatz regenerativer Energien gefördert. Die daraus resultierenden CO₂-Einsparungen tragen zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzziele bei.

Konzern-Kennzahlen

im Drei-Jahres-Vergleich

| | | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|---------------------------|---------|---------|---------|
| Umsatzerlöse | Mio. EUR | 907,5 | 886,4 | 874,5 |
| Anlagevermögen | Mio. EUR | 3.697,0 | 3.477,4 | 3.287,3 |
| Eigenkapitalquote | % | 37,9 | 38,5 | 37,1 |
| Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾) | Mio. EUR | 146,2 | 146,0 | 181,6 |
| Cashflow | Mio. EUR | 252,2 | 244,7 | 274,4 |
| EBT ²⁾ | Mio. EUR | 183,3 | 168,5 | 206,7 |
| Bauumsätze | Mio. EUR | 353,0 | 388,1 | 306,6 |
| Mitarbeiter | Anzahl | 899 | 913 | 893 |
| Mietwohnungen | WE | 132.062 | 130.477 | 129.196 |
| davon öffentlich gefördert | WE | 31.582 | 34.253 | 34.620 |
| davon frei finanziert | WE | 93.011 | 88.939 | 86.247 |
| davon frei finanziert mit Preisbindung | WE | 7.469 | 7.285 | 8.329 |
| Nettokaltmieten | | | | |
| davon öffentlich gefördert | EUR/m ² /Monat | 5,62 | 5,56 | 5,32 |
| davon frei finanziert | EUR/m ² /Monat | 6,38 | 6,30 | 6,25 |

1) Earnings After Taxes 2) Earnings Before Taxes

Inhalt

02 Management

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 03 Grußwort der Senatorin

04 Hauswarte bei SAGA GWG

- 04 Einleitung
- 06 Marc Blomberg, Mümmelmannsberg
- 08 Heiner Kruse, Barmbek-Süd
- 10 Andreas Klug, Lurup
- 12 Steffen Galle, Lohbrügge
- 14 Highlights des Jahres 2015



16 Konzern- Lagebericht

- 17 Grundlagen des Unternehmens
- 19 Wirtschaftsbericht
- 27 Nachtragsbericht
- 27 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 31 Vergütungsbericht
- 31 Schlussklärung
- 32 Organe der Gesellschaft



33 Konzern- Jahresabschluss

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

49 Weitere Informationen

- 49 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 50 Bericht des Aufsichtsrates
- 51 Entsprechenserklärung (HCGK)
- 52 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 54 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV
- 56 Organigramm des SAGA GWG Konzerns
- 57 SAGA GWG Geschäftsstellen
- 58 Impressum

Vorwort des Vorstandes

Neubauleistung wird deutlich ausgeweitet

Dr. Thomas Krebs, Wilfried Wendel

Hamburg steht vor großen Herausforderungen: Unsere Stadt wird weiter wachsen und sie ist mit der Flüchtlingskrise ungeahnten Ausmaßes konfrontiert. Neben Arbeit und Sprache ist Wohnen dabei die wesentliche Voraussetzung für erfolgreiche Integration. Gute Nachbarschaften und lebenswerte Quartiere zu organisieren, das ist unser Kerngeschäft. Und es ist unser Selbstverständnis, dass wir im Rahmen des Sonderbauprogramms des Hamburger Senates Wohnungen für die Unterbringung von Flüchtlingen realisieren.

SAGA GWG baut so viel wie zuletzt vor 25 Jahren: Ende 2015 wurde der Grundstein für die barrierefreie Wohnanlage „Fehlinghöhe“ in Steilshoop gelegt. Es war der Baubeginn der 1.000. Wohnung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Angesichts des anhaltenden Zuzugs wollen wir unsere Neubauleistung noch weiter steigern und begrüßen das Senatsziel von jährlich 10.000 Baugenehmigungen ausdrücklich. Mittelfristig strebt SAGA GWG durchschnittlich den Bau von 2.000 Wohnungen pro Jahr an. Die Bedingungen dafür sind unter anderem beschleunigtes und kostengünstiges Bauen sowie die Bereitstellung geeigneter Flächen.

Geschäftsjahr 2015 mit positivem Ergebnis abgeschlossen

Der Geschäftsverlauf von SAGA GWG ist durch Vollvermietung, eine hohe Wohnzufriedenheit,

solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und hohe Investitionen in Neubau und Modernisierung gekennzeichnet. Unser Unternehmen konzentriert sich auf den Neubau in Hamburg, auf die Quartiersentwicklung sowie die Immobilienbewirtschaftung. Darüber hinaus arbeiten wir unverändert an der weiteren Optimierung unserer Kundenorientierung und der Kundenzufriedenheit.

Eine besondere Rolle haben unsere Hauswarte: Sie geben SAGA GWG in den Quartieren ein „Gesicht“. Sie sind erster Ansprechpartner unserer Kunden und Dienstleister vor Ort. Nicht zuletzt zeichnet sie eine vorbildliche Motivation aus. Wir wissen diese wertvolle Leistung für unser Unternehmen sehr zu schätzen.

Für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und unseren Kunden.



Dr. Thomas Krebs Vorstand und Geschäftsführung
Wilfried Wendel

Grußwort der Senatorin

Gute Perspektiven für Hamburg

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg

Kaum ein Thema bewegt die Hamburgerinnen und Hamburger mehr als die Entwicklung ihrer Stadt – und hierbei vor allem das Wohnen. Damit Hamburg eine Stadt bleibt, in der zu leben alle sich leisten können, hat der Senat die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zum Herzstück seiner Politik gemacht: Seit 2011 wurden insgesamt 46.387 Wohnungen genehmigt.

SAGA GWG ist eine wichtige Säule des Wohnungsbaus mit mehr als 1.000 Baubeginnen allein 2015, wie im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen vereinbart. Erschwingliches Wohnen in guter Qualität und innenstadtnah: Das Angebot überwiegend öffentlich geförderter Wohnungen von SAGA GWG kommt vor allem Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen zugute und damit ganz Hamburg.

Die HafenCity, das neue Quartier Mitte Altona, Hamburgs Süden mit der Elbinsel, das Gebiet an der künftigen Überdeckung der Autobahn 7 nördlich des Elbtunnels und insbesondere die verstärkte Entwicklung der östlichen Stadtteile mit dem Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bieten Potenziale für Tausende weiterer Wohnungen für das wachsende Hamburg.

Dieses Potenzial wird intensiv genutzt: Die bisherige Zielzahl von 6.000 Wohnungsbaugenehmigungen pro Jahr erhöht der Senat nun auf 10.000, davon 3.000 sozial geförderte Wohnungen. Dieses Ziel ist nur

im engen Zusammenspiel mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft, den Behörden, den Bezirken, den Mietervereinen und den Wohnungsunternehmen wie SAGA GWG zu erreichen.

Auch den aktuellen Herausforderungen durch die Zuwanderung stellt sich der Hamburger Senat. Der Neubau von zusätzlich rund 4.800 Wohnungen in Massivbauweise, die zunächst Flüchtlingen zur Verfügung stehen, leistet einen wesentlichen Beitrag dazu, Schutzsuchende nicht nur unterzubringen, sondern ihnen darüber hinaus eine dauerhafte Perspektive und damit den zentralen Schlüssel zur Integration zu bieten. SAGA GWG verfügt über langjährige Erfahrung in der Quartiersentwicklung, um gemeinsam zu neuen gelingenden Nachbarschaften beizutragen. SAGA GWG ist uns bei der Stadtentwicklung ein verlässlicher Partner – langfristig engagiert, verantwortungsbewusst und sozial.



Dr. Dorothee Stapelfeldt
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg

Hauswarte bei SAGA GWG

Mein Quartier. Meine Verantwortung.

Andreas Gallinat ist einer von 230 SAGA GWG Hauswarten in Hamburg. Seit 16 Jahren lebt und arbeitet Gallinat in St. Pauli-Süd, seinem „Traumquartier“, wie der frühere Seemann betont. Er betreut rund 650 Wohnungen, bunt gemischt wie das Viertel – von klassischen Altbau- bis zu Neubauwohnungen. Wer mit Andreas Gallinat auf Tour ist, merkt schnell, dass er sich nicht nur als Hauswart sieht. Er ist fester Teil der Nachbarschaft, liebt seine Arbeit und freut sich über die Wertschätzung seiner Mieter, vor allem aber ist er stolz auf sein Quartier, das für viele als Inbegriff Hamburgs gilt.

Diese Identifikation der SAGA GWG Hauswarte mit ihren Quartieren macht den Unterschied. Wo andere Wohnungsunternehmen ein Facility-Management einkaufen, setzt SAGA GWG auf die eigene Hauswart-Organisation. Jeder vierte Mitarbeiter von SAGA GWG ist Hauswart. Als Nachbar unter Nachbarn wohnen

83,1%

**ZUFRIEDENHEIT MIT DEM
HAUSWART-SERVICE IN DEN
SAGA GWG QUARTIEREN**

und arbeiten sie direkt in ihrem Bezirk und haben in der dezentralen Organisation des Konzerns mit seinen 18 Geschäftsstellen eine entscheidende Rolle: Die Hauswarte sind erster Ansprechpartner für die Mieter und damit das „Gesicht“ von SAGA GWG. Ihre Arbeit, ihr persönliches Auftreten und ihr Engagement haben entscheidenden Anteil an der hohen Wohnzufriedenheit in den SAGA GWG Quartieren und tragen so direkt zur Kundenbindung bei. Mehr noch: Durch die Hauswarte wird Quartiersentwicklung Tag für Tag gelebt. Zusammen mit den Mietern suchen sie nach den besten Lösungen für die Gemeinschaft. Sie sind Dienstleister mit einem großen Wissen um den Wohnungsbestand, aber auch Vermittler und Partner. Oft auch einfach Zuhörer und Kümmerer, die mit viel Herz und Engagement dazu beitragen, den sozialen und gesellschaftlichen Auftrag von SAGA GWG in Hamburg zu erfüllen.

„Ich bin das offene Ohr im Quartier.“

Marc Blomberg, Mümmelmannsberg

Wer mit Marc Blomberg in Kontakt kommen möchte, hat es leicht: „Meine Tür ist eigentlich immer offen – auch außerhalb der offiziellen Sprechstunde.“ Als Hauswart ist Marc Blomberg Ansprechpartner für die unterschiedlichsten Anliegen in seinem Quartier Mümmelmannsberg. In erster Linie sind das technische Probleme – aber nicht ausschließlich: „Oft geht es einfach darum, sich kurz auszutauschen, ohne dass es ein konkretes Problem gibt. Ich bin als Hauswart präsent im Quartier und immer ansprechbar, das schätzen die Mieter. Und ich auch: Das gute Miteinander trägt dazu bei, dass ich mich selbst hier wohlfühle.“ Diese persönliche Kommunikation mit den Mietern ist für Marc Blomberg der Schlüssel zur Zufriedenheit auf beiden Seiten. „Für mich ist es wichtig, die Mieter schnell darüber zu informieren, was in ihrer Angelegenheit wann passiert. Wenn mich jemand unterwegs darauf anspricht, dass eine Reparatur nicht geklappt hat, dann hake ich da sofort und in seinem Beisein nach – das schafft Vertrauen und Zufriedenheit.“

„Ich möchte mein Quartier bereichern.“

Heiner Kruse, Barmbek-Süd

Wenn es darum geht, den richtigen Mieter zu finden, setzt Hauswart Heiner Kruse auf Fingerspitzengefühl: „Es muss zusammenpassen, gut für den Einzelnen und die Gemeinschaft sein.“ Das trifft in besonderem Maße für die Vermietung der Gewerbeflächen zu, die Heiner Kruse neben 660 Wohnungen in Barmbek-Süd betreut. „Die Gewerbeflächen habe ich im Laufe der Zeit sehr schätzen gelernt, da wir durch ihre Vermietung für neue Angebote im Quartier sorgen können.“ Es sind Angebote vor allem für die vielen Familien, die es in das Viertel zieht. Dank seiner Initiative gibt es inzwischen eine weitere Krippe im Quartier und als jüngstes Projekt einen Kinder-Kunstkreis. „Als die Fläche in diesem Pavillon frei wurde, habe ich direkt den Kontakt zu dem Krippen-Betreiber vermittelt und bin stolz, dass daraus eine Vermietung entstanden ist, die perfekt zu den Bedürfnissen des Quartiers passt“, so Heiner Kruse. „Dieser Gestaltungsspielraum für das Quartier, dass ich mich mit meinen Ideen einbringen kann, und die Zusammenarbeit mit den Mietern machen meine Arbeit so befriedigend.“

„Ich sehe,
was im
Quartier
los ist.
Und ich
kümmere
mich.“

Andreas Klug, Lurup

Andreas Klug ist seit drei Jahren Hauswart bei SAGA GWG: „Wenn ich gewusst hätte, wie viel Spaß mir das macht, hätte ich mich schon viel früher beworben.“ Was ihm genau Spaß macht, ist: Dinge regeln, Probleme lösen, sich kümmern, Verantwortung übernehmen und den Mietern ihren Alltag erleichtern. Das beste Gefühl gibt ihm eine zum Feierabend vollständig abgearbeitete Aufgabenliste. Dabei steht nicht alles, worum sich Andreas Klug kümmert, auf Listen. Neben den täglichen Rundgängen, den Reparaturen und Wohnungsübergaben hat er einen wachen Blick dafür, wie es seinen Mietern geht. „Ich war erstaunt darüber, wie schnell man auch bei rund 600 Wohnungen seine Mieter kennt. Wenn beispielsweise ein älterer, alleinstehender Mieter Unterstützung braucht, dann geht das hier nicht in der Anonymität unter. Meine Kollegen und ich nehmen die Probleme im Quartier wahr – und wir kümmern uns. Genau das macht für mich den Job aus.“

„Ich arbeite hier auch für mich.“

Steffen Galle, Lohbrügge

Seit mehr als 30 Jahren ist Steffen Galle als Hauswart in Lohbrügge tätig. Ebenso lange lebt der gebürtige Dresdener in Hamburgs Südosten. „Meine Tochter ist hier aufgewachsen und zur Schule gegangen, in diesem Quartier hat sich ein großer Teil meines Lebens abgespielt. Ich kann hier sehr gut leben, das Billetal als Naherholungsgebiet ist nicht weit, mit dem Bus sind es nur wenige Minuten ins Zentrum von Bergedorf. Für mich passt das alles nach wie vor gut zusammen.“ So wie Steffen Galle sehen es viele. In seinem Bereich leben zahlreiche Erstmieter, die vor mehr als 50 Jahren eingezogen sind. Oft kehren deren Kinder wieder ins Quartier zurück, nachdem sie einige Jahre anderswo gelebt haben. Steffen Galle ist, wie alle Hauswarte bei SAGA GWG, resident im Quartier und damit Teil der nachbarschaftlichen Gemeinschaft. Das macht die Anliegen und Interessen der Mieter zu seinen eigenen. „Ich möchte gut wohnen und leben. Und so, wie ich gegenüber den Mietern meinen Arbeitgeber SAGA GWG vertrete, spreche ich mit dem Unternehmen für mich und meine Nachbarschaft.“

2015

Unsere Highlights des Jahres. Die besten Momente.

Januar

Stabwechsel im Vorstand: Nach 20 erfolgreichen Jahren als Vorstand der SAGA und später als stellvertretender Vorstandsvorsitzender von SAGA GWG verabschiedet sich Willi Hoppenstedt in den Ruhestand. Sein Nachfolger wird Wilfried Wendel, der von der kommunalen Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft zu SAGA GWG wechselt.

Februar

Zehn Jahre „Wir in Hamburg“ – die SAGA GWG Quartiersendung auf Hamburg1 feiert Jubiläum. Alle 14 Tage wird hier aus den Stadtteilen berichtet, sei es über ein Fest in Mümmelmannsberg, den Hamburger Comedy Pokal oder aktive Mieter in Kirchdorf. Ein Format, das das Engagement von Bewohnern, Initiativen oder sozialen Institutionen würdigt und viele neue Einblicke in die Quartiere erlaubt.

April

Mit dem Vertragsschluss zwischen dem Bezirk Hamburg-Mitte und neun Wohnungsunternehmen startet das „Bündnis für die Quartiere“. Mittelpunkt ist die kooperative Entwicklung und Stärkung Hamburger Stadtteile. Den Beginn machen die Pilot-Quartiere Rothenburgsort und südliches Hamm. Sie bieten dank ihrer zentralen Lagen an Elbe und Bille enorme Entwicklungspotenziale.

Mai

Richtfest in Wilhelmsburg: Gemeinsam mit Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt feiert SAGA GWG den Neubau von 36 öffentlich geförderten Wohnungen in der Veringstraße. Damit steht das mehrfach preisgekrönte „Weltquartier“ in Wilhelmsburg kurz vor seiner Fertigstellung. Insgesamt sind hier 744 Wohnungen durch Modernisierung oder Neubau entstanden.

September

Seit ihrer Gründung 2007 hat die gemeinnützige SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft 340 Projekte in ganz Hamburg umgesetzt und damit bei der Mittelvergabe die 2-Millionen-Euro-Marke geknackt. Die Stiftung fördert die Bereiche Kultur, Völkerverständigung, Sport, Bildung und Erziehung sowie die Jugend- und Altenhilfe und leistet damit einen wichtigen Beitrag für stabile Nachbarschaften.

Oktober

Zweiter Vorstandswechsel bei SAGA GWG: Nach 25 Jahren erfolgreicher Arbeit geht auch Lutz Basse in den Ruhestand. Während seiner Zeit hat er das Unternehmen entscheidend geprägt. Neuer Sprecher wird Dr. Thomas Krebs, der seit 17 Jahren in verschiedenen Führungspositionen bei SAGA GWG und seit 2009 im Vorstand tätig ist.

Mit einem Richtfest nimmt das Projekt „Am Weißenberge“ in Ohlsdorf Fahrt auf: Im zweiten von insgesamt sechs Bauabschnitten errichtet SAGA GWG 97 öffentlich geförderte Wohnungen. Das Gesamtprojekt umfasst knapp 500 Wohnungen, eine Kita sowie eine Seniorenwohnanlage und wird als neues Quartier eine Bereicherung für den Stadtteil sein.

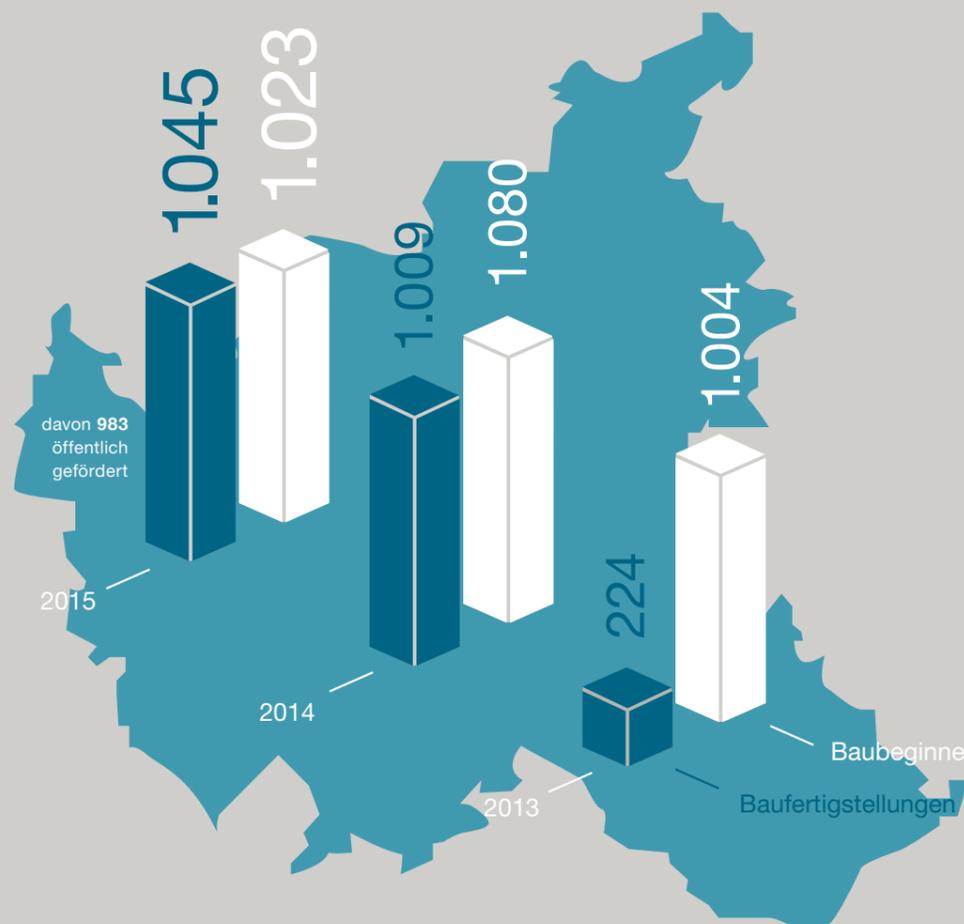
November

Mit der Grundsteinlegung für das Bauprojekt „Fehlinghöhe“ in Steilshoop startet SAGA GWG den 1000. Baubeginn für das Jahr 2015. Damit leistet das Unternehmen nach 2013 und 2014 zum dritten Mal seinen Beitrag für das „Bündnis für das Wohnen“ – ein entscheidender Baustein für mehr günstige und familienfreundliche Wohnungen in Hamburg.

1.023

Baubeginne im Jahr 2015

KONZERN-LAGEBERICHT



1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Lagebericht wurde gemäß § 289 HGB sowie unter Beachtung des Rechnungslegungsstandards DRS 20 erstellt.

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 2015 28,42 Prozent der Anteile hält. Die restlichen 71,58 Prozent der Anteile werden vom städtischen Unternehmen HGV 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 2015 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 85,49 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

Die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor wesentlicher Gesellschaftszweck von SAGA GWG. Daneben sorgt ein Dreiklang aus verstetigtem Neubau, anhaltend hohen Bestandsinvestitionen bei weiterhin angemessenen Mieten für sozialen Ausgleich in Hamburg.

Als wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum der FHH stellt sich SAGA GWG den anstehenden Themen rund um das Thema Wohnen. Dazu gehört in den kommenden Jahren neben der integrierten Stadtentwicklung und der Sicherung von Stadtqualität u. a. auch die Unterbringung von Flüchtlingen. Vor diesem Hintergrund wird neben der klassischen Nachverdichtung in vorhandenen Quartieren auch das Thema „Stadterweiterung“ an Bedeutung gewinnen. Stadterweiterung in diesem Sinne beinhaltet dabei nicht nur den Neubau auf außerhalb der Innenstadt gelegenen Flächen, sondern auch die Schaffung der entsprechenden Infrastruktur und so die nachhaltige Entwicklung neuer Wohnquartiere.

Voraussetzung für den weiteren ökonomischen Erfolg des Konzerns ist das konsequent dezentral ausgerichtete Geschäftsmodell. Nur damit kann eine hohe Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege und eine ganzheitliche Quartiersentwicklung abgebildet werden.

1.3 ZIELE UND STRATEGIEN

Im Mittelpunkt der strategischen Ausrichtung von SAGA GWG steht die nachhaltige und kundenorientierte Quartiersentwicklung als Voraussetzung für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Damit verbunden ist eine Unternehmenskultur, die durch unternehmerische Eigenständigkeit, Kundenorientierung und eine gelebte Verantwortungskultur geprägt ist.

Bestandsentwicklung

Kerngeschäft von SAGA GWG ist die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung ihrer Bestände. Dabei stellt die ausgewogene Entwicklung der Quartiere und die damit verbundene sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik einen wesentlichen Baustein dar. Als Kompetenzzentrum für Wohnimmobilien und erfahrener Bestandshalter bietet das Unternehmen Lösungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung insbesondere durch die Schaffung von Stadtteilgerechtigkeit und sozialem Ausgleich in ihren Quartieren. Zentrales Unterstützungsinstrument ist dabei ein mit der FHH abgeschlossener Kooperationsvertrag, der SAGA GWG die Möglichkeit eröffnet, die Belegung jeweils im Quartierskontext ausgewogen zu gestalten. Die qualitative Weiterentwicklung der

Bestände umfasst dabei immer auch die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Bündnis für das Wohnen

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat sich etabliert und bewährt. Aktuell sind alle Beteiligten mit den zuständigen Gremien in der Diskussion über eine Neuordnung und einen Neuabschluss des Bündnisses. Es besteht Einigkeit darüber, dass das erfolgreiche Bündnis fortgesetzt werden soll. SAGA GWG hat in diesem Rahmen 2015 wiederum mehr als 1.000 Wohnungen fertiggestellt und auch die im Bündnis verabredeten Baubeginne für 1.000 Wohnungen erreicht. Für die Folgejahre prüft der Konzern aktuell eine Erhöhung der Zahlen.

Bündnis für die Quartiere

Das „Bündnis für die Quartiere“ als qualitative Weiterentwicklung des Bündnisses für das Wohnen aus dem Jahr 2011 ist für SAGA GWG ein weiteres zentrales Instrument der Quartiersentwicklung. Nach der Konzeptionierungsphase hat das Bündnis nun die Arbeit aufgenommen.

» Stärkung von Lebens- und Standortqualität «

Dabei organisieren die Bündnispartner quartiersbezogene Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung auch über die bisher im Fokus stehenden Quartiere hinaus. Dies soll neben der Entlastung innenstadtnaher Quartiere insbesondere zur Mobilisierung dringend erforderlicher Neubauflächen beitragen. Mit der projektbezogenen Arbeit des Bündnisses für die Quartiere wird die Lebens- und Standortqualität in Hamburger Wohnquartieren gestärkt und ein Mehr an stadtpolitischer Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in der wachsenden Metropolregion Hamburg geschaffen.

Eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Hamburger Senat, den wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie SAGA GWG bildet die Grundlage. Im ersten Schritt wurde für die Projektgebiete Rothenburgsort und Hamm-Süd, in denen SAGA GWG über eigene Wohnungsbestände verfügt, eine Umsetzungsvereinbarung zwischen den jeweils beteiligten Investoren

und dem Bezirk Hamburg-Mitte geschlossen. Ziel ist dabei u. a., am Beispiel dieser Gebiete, Erfahrungen über konstatierte Aufwertungsstrategien zu gewinnen. Ein beauftragter Projekt-Moderator verantwortet insbesondere die Organisation und Dokumentation der Arbeit des Bündnisses.

Bestandteile der zu erarbeitenden Entwicklungsstrategie sind neben dem Neubau und der Bestandsmodernisierung die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten an diesen überwiegend gewerblich geprägten Standorten, die Schulentwicklung, die Freiraumgestaltung, Verkehrs- und energetische Versorgungskonzepte, soziale Infrastruktur und Quartiersmanagement sowie geeignete Beteiligungsformate. Perspektivisch kann dieses Vorgehen helfen, weitere durch Segregationstendenzen gefährdete Stadtteile zu stabilisieren und so für mehr Stadtteilgerechtigkeit zu sorgen.

Flüchtlingsunterbringung

Im Berichtsjahr hat Hamburg 22.299 (2014: 6.638) Flüchtlinge aufgenommen. Als wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum in der FHH wird sich auch SAGA GWG im Rahmen seiner Möglichkeiten der sozialen Verantwortung hieraus nicht entziehen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Flüchtlingsthematik hat sie im Oktober 2015 die Tochtergesellschaft HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) gegründet, mit der das Senatsprogramm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ unterstützt werden soll. Zu diesem Zweck wird die HIG kurzfristig Wohnraum erstellen und den entsprechenden Betreuungsunternehmen wie f & w fördern und wohnen AöR zur Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung stellen.

Die Wohnungen sollen gemäß den Standards im geförderten Wohnungsbau errichtet werden, damit diese im Anschluss an die Sondernutzung spätestens nach 15 Jahren in den vorhandenen Wohnungsbestand von SAGA GWG integriert werden können. Der Konzern leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung der wohnraumnahen Lebenssituation, vorrangig von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Geplant ist in den nächsten fünf Jahren ein Neubaufvolumen von rund 2.500 Wohneinheiten, mit dessen Umsetzung bereits 2016 begonnen werden soll.

2.0

WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschland befand sich 2015 weiterhin in einer soliden wirtschaftlichen Verfassung. Innerhalb der Weltwirtschaft verlief die Entwicklung dagegen eher heterogen. Ein Großteil der Länder des Euroraumes konnte ein moderates Wachstum verzeichnen. Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Wichtigster Wachstumsmotor war der private Konsum.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag 2015 um 1,7 Prozent höher als 2014 (Vorjahr: Steigerung um 1,6 Prozent) und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,3 Prozent). Die Verbraucherpreise stiegen sehr moderat um 0,3 Prozent, wobei die Preisentwicklung von gegenläufigen Tendenzen geprägt war. Die Energiepreise sanken weiter, wohingegen die Nahrungsmittelpreise stiegen. Am deutschen Arbeitsmarkt zeigte sich die Lage 2015 weiterhin stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen ist erneut gestiegen und die Arbeitslosigkeit sank nochmals leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent.

Die Immobilienwirtschaft leistete auch 2015 mit rund 304 Milliarden Euro wieder den größten Beitrag zur Bruttowertschöpfung aller Branchen. Dies entspricht 11,1 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und lag damit erneut deutlich vor dem Maschinenbau, der Automobilindustrie oder dem gesamten Handel.

Hamburg konnte 2015 ein weiteres Wirtschaftswachstum verzeichnen. Dabei stieg das Bruttoinlandsprodukt nach Bereinigung der Preisveränderungen um 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (Vorjahr: Steigerung um 0,7 Prozent). Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist 2015 weiter angestiegen.

Mit dem leichten Wachstum von 0,7 Prozent lag Hamburg nur knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 0,8 Prozent. Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im Dezember 2015 mit 7,1 Prozent unter der Vorjahresquote von 7,6 Prozent.

Vor allem durch die anhaltend hohe Zuwanderung wird die Bevölkerung Hamburgs weiter zunehmen. Verbunden mit dem verstärkten Flüchtlingszustrom wird dies den Handlungsdruck für Hamburg wie auch für andere Wachstumsregionen verstärken. Die positiven Baugenehmigungszahlen lassen vor diesem Hintergrund auf ein hohes Baufertigstellungsergebnis hoffen. Der Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich weiter fort, wenn auch die Steigerungsrate etwas abflachte.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 Überblick

Das Geschäftsjahr 2015 verlief für den Konzern wiederum erfolgreich. Trotz zusätzlicher Belastungen insbesondere im Bereich der Instandhaltung durch verschärfte Anforderungen im Bereich von Schönheitsreparaturen, Geschossdeckendämmungen sowie Grundsaniierungen konnte das Vorjahresergebnis sogar leicht übertroffen werden.

Diese Entwicklung wurde im Wesentlichen durch folgende Faktoren beeinflusst:

- Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus, durch den Ankauf weiterer Wohnungen von der FHH sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen nochmals gestiegen.
- Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer liegt auf Vorjahresniveau.
- Trotz der genannten Mehrbelastungen liegen die Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen aufgrund konsequenter Budgetsteuerung auf Vorjahresniveau.
- Wegen des nochmals gesunkenen Referenzzinssatzes der Deutschen Bundesbank erhöhen sich die Aufwendungen für die Altersversorgung gegenüber dem Vorjahr erneut.

- Die verstärkten Neubauaktivitäten und der Ankauf weiterer Wohnungen von der FHH führen im Vergleich zum Vorjahr zu erhöhten Abschreibungen auf das Anlagevermögen.
- Die niedrigen Kapitalmarktzinsen bewirken einen Rückgang der Zinsaufwendungen.
- Resultierend aus dem Verbrauch der steuerlichen Verlustvorträge und einem höheren Ergebnis steigen die Einkommen- und Ertragsteuern gegenüber dem Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2015 erzielte der Konzern ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR 185.145 (Vorjahr: TEUR 170.356) sowie einen Jahresüberschuss von TEUR 146.226 (Vorjahr: TEUR 145.968).

2.2.2 SAGA GWG

2.2.2.1 Immobilien

Zum 31. Dezember 2015 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.012.578 m².

Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

Objekte

Von den 131.988 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 31.582 (23,9 Prozent) öffentlich gefördert, 92.937 (70,4 Prozent) frei finanziert und 7.469 (5,7 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

SAGA und GWG erzielten im Geschäftsjahr 2015 Umsatzerlöse aus der Immobilienbewirtschaftung von

insgesamt TEUR 879.299 (Vorjahr: TEUR 855.763) und konnten alle relevanten Kennzahlen auf Vorjahresniveau halten bzw. weiter verbessern. So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 2.759 bzw. TEUR 4.557 in der vollen Jahresauswirkung realisiert. Der vermietungsbedingte Leerstand lag im Jahresmittel wie im Vorjahr bei 0,2 Prozent. Mit 6,5 Prozent (Vorjahr: 6,6 Prozent) war die Fluktuationsquote leicht rückläufig. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquote auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Die Mietrückstände konnten auf TEUR 5.134 (Vorjahr: TEUR 6.171) reduziert werden, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.970 (Vorjahr: TEUR 4.212) ausgebucht wurden. Nach einer Auflösung von TEUR 518 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 3.068 (Vorjahr: TEUR 3.586). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 2.066 (Vorjahr: TEUR 2.585) aus.

Durchschnittlich betrug die Miete für Wohnungen bei SAGA GWG 6,15 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,62 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,38 Euro betrug. Sie liegt damit insgesamt sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,20 Euro als auch deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2015 von 8,02 Euro.

Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung steht im Zentrum der Unternehmenspolitik von SAGA GWG

und ist einer der wesentlichen Leistungsindikatoren des Unternehmens. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2016 bewerteten rund 87 Prozent der Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei.

Mit diesem Ergebnis konnte SAGA GWG das hohe Niveau der Vorjahre bestätigen und die Vorjahresprognose im Wesentlichen erfüllen. Kundenbindung durch hohe Kundenzufriedenheit ist für SAGA GWG ein wesentlicher Baustein für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Neben der weiteren Pflege und Entwicklung der Bestände bildete der Neubau auch 2015 den Schwerpunkt der Bautätigkeit von SAGA und GWG. Die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbarten Zielzahlen für den Neubau von Wohnungen hat SAGA GWG wiederum erreicht. Im Bereich der Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung lagen die Aufwendungen mit 220,7 Mio. Euro (Vorjahr: 223,9 Mio. Euro) auf dem Niveau des Vorjahres.

Das Gesamtvolumen der von SAGA und GWG eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betrug im Geschäftsjahr 2015 353,0 Mio. Euro (Vorjahr: 388,1 Mio. Euro). Dabei wurden

von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 132,3 Mio. Euro (Vorjahr: 164,2 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungen von 115,9 Mio. Euro (Vorjahr: 115,1 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betragen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 47,4 Mio. Euro (Vorjahr: 46,6 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 57,4 Mio. Euro (Vorjahr: 62,2 Mio. Euro).

Für SAGA und GWG stellt sich die gesamte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2015 wie folgt dar:

Bautätigkeit

Aus vorbereiteten Projekten begannen SAGA und GWG 2015 mit der Errichtung von 1.023 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Darüber hinaus befanden sich weitere 2.306 Wohnungen im Bau.

Fertiggestellt wurden im Laufe des Jahres insgesamt 1.045 Neubauwohnungen, darunter 983 im ersten Förderweg. Zusätzlich waren 138 Wohnungen im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) im Bau. In diesem Segment wurden 2015 insgesamt 47 Wohnungen fertiggestellt.

Auch die Umsätze im Neubau lagen 2015 auf einem weiter hohen Niveau. Das prognostizierte Neubauvolumen von 140 Mio. Euro wurde insbesondere aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben mit 116 Mio. Euro allerdings nicht erreicht.

Von den 1.045 Fertigstellungen innerhalb des Konzerns konnten 421 Wohneinheiten auf von der FHH

Bautätigkeit

| | Neubau* | Hmb WoFG | Modernisierung (aktiviert) | Modernisierung (Aufwand) | Instandhaltung | Gesamt 2015 | Vorjahr |
|--------------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------------------|----------------|----------------|---------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Wohnbauten | 2.550 | 5.023 | 11.569 | 115.879 | - | 135.021 | 137.224 |
| Geschäftsbauten | - | - | - | - | - | 0 | 19 |
| Anlagen im Bau | 106.394 | - | - | - | - | 106.394 | 136.947 |
| Bauvorbereitung | 6.752 | - | - | - | - | 6.752 | 5.131 |
| Instandhaltung | - | - | - | - | 104.860 | 104.860 | 108.810 |
| Gesamt 2015 | 115.696 | 5.023 | 11.569 | 115.879 | 104.860 | 353.027 | - |
| Vorjahr | 144.349 | 3.827 | 16.022 | 115.123 | 108.810 | - | 388.131 |

* ohne Ankauf schlüsselfertiger Neubauprojekte

Objekte

| | Gesamt | Eigener Bestand | Bestand FHH |
|------------------------|---------|-----------------|-------------|
| Wohnungen | 132.062 | 131.988 | 74 |
| Gewerbeobjekte | 1.510 | 1.498 | 12 |
| Soziale Einrichtungen | 266 | 266 | 0 |
| Garagen/Einstellplätze | 19.888 | 19.878 | 10 |
| Stellplätze | 26.136 | 26.122 | 14 |

angekauften Grundstücken und 386 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken sowie 238 Wohneinheiten durch schlüsselfertige Ankäufe realisiert werden. 2015 wurden darüber hinaus Grundstücke zur Bebauung für 1,5 Mio. Euro angekauft.

Sowohl im Bereich Neubau als auch im Bereich der Bestandspflege orientieren sich sämtliche Aktivitäten an der nachhaltigen quartiersorientierten Entwicklungsstrategie von SAGA GWG im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen. Die jeweiligen Projekte berücksichtigen dabei insbesondere Aspekte der Energieoptimierung, des Erhalts vorhandener städtebaulicher Qualitäten, vor allem von Backsteinfassaden, sowie einer integrativen Wohnungspolitik.

Projektentwicklung

Eine Verstetigung der Neubauziele von SAGA GWG mit 1.000 Baubeginnen und 1.000 Baufertigstellungen, aber insbesondere auch eine eventuelle weitere Erhöhung der Neubauzahlen erfordert eine immer intensivere Projektentwicklungstätigkeit.

Die Möglichkeiten weiterer Nachverdichtungen auf eigenen Grundstücken sind weitgehend ausgeschöpft, mit der Folge, dass neue Projektentwicklungen immer langwierigere Abstimmprozesse erfordern. Vor diesem Hintergrund werden die Entwicklung angekaufter Grundstücke, gemeinsame Projektentwicklungen mit Dritten, aber auch der schlüsselfertige Ankauf von Wohnanlagen künftig noch stärker in den Fokus rücken.

» Ausweitung auf bis zu 2.000 Baubeginne jährlich «

Mit der Gründung der Tochtergesellschaft HIG wird die Projektentwicklung um den Aspekt des Baus von Wohnanlagen zunächst für die Unterbringung von Flüchtlingen erweitert. Perspektivisch soll die HIG über zusätzliche Ressourcen dazu beitragen, die Gesamtneubauleistung von SAGA GWG in den nächsten Jahren auf bis zu 2.000 Baubeginne jährlich auszuweiten.

Größte Herausforderung für die Projektentwicklung insgesamt bleibt die Sondierung geeigneter Grund-

stücke. Im innerstädtischen Bereich Hamburgs werden in den kommenden Jahren nur noch sehr begrenzt Grundstücke zur Verfügung stehen, so dass für eine Verstetigung der Neubauzahlen in Hamburg auch das Thema „Stadterweiterung“ wieder diskutiert werden muss.

Wichtig dabei wird sein, in Randlagen projektierte neue Wohnquartiere im Sinne einer qualitativen Stadterweiterung mit der entsprechenden Infrastruktur auszustatten und über ganzheitliche Quartierskonzepte Lebens- und Standortqualität für die Bewohner und damit nachhaltige Vertriebsfähigkeit sicherzustellen.

2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** war das Jahr 2015 geprägt von einer anhaltend hohen Nachfrage in allen Verkaufsbeständen. Insbesondere in Sülldorf, Lurup, Rahlstedt und Langenhorn haben sich zahlreiche Käufer für den Erwerb einer Wohnung oder eines Reihenhauses entschieden und sich durch die Selbstnutzungsverpflichtung langfristig an das Quartier gebunden.

Das Verkaufsportfolio im „Endlich meins!“-Programm fand regen Zuspruch. Allein im Berichtsjahr wurden fast 1.000 Kaufinteressenten registriert, die über das gesamte Stadtgebiet verteilt, familienfreundliches Eigentum nachfragten.

Die positive Resonanz der Käufer im Berichtsjahr bestätigte SAGA GWG einen sehr guten Rundum-Service von der ersten Besichtigung bis zum Abschluss des Kaufvertrages. Entsprechend dem Baualter und den städtischen Lagen bewegten sich die Verkaufsangebote auch 2015 im mittleren Preissegment und boten somit Chancen zum Eigentumserwerb für Schwellenhaushalte und junge Familien.

Auch die wirtschaftlichen Ziele des Eigentumswohnungsvertriebs wurden 2015 erreicht. Insgesamt konnte der Konzern 140 Wohneinheiten veräußern. Die Verkaufsquote über alle Anlagen wuchs im 14. Jahr des Verkaufsgeschäfts auf rund 61 Prozent an. In den Verkaufsgebieten sind verbesserte Nachbar-

schaften durch hohe Objektpflege und wachsendes Quartiersinteresse wahrnehmbar. Die positive Entwicklung dieser Gebiete setzte sich fort.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** von SAGA GWG betreute per 31. Dezember 2015 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.430 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass die Wiederbestellquote der SAGA GWG Wohnungseigentumsverwaltung im Berichtsjahr bei 100 Prozent lag und damit eine optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden belegt.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** hat die SAGA für 127,3 Mio. Euro 1.174 Wohneinheiten (davon 956 angekauft und 218 Wohneinheiten über Erbbaurecht) von der FHH erworben. Für den Wohnungsneubau konnten drei Grundstücksflächen mit zusammen 27.848 m² angekauft werden. Weiter kaufte die SAGA in Stellingen 21 Reihenhäuser.

In Neugraben-Fischbek wurden die unbebauten Restflächen des Erbbaurechtes aus dem ersten Bauabschnitt im Rahmen einer Zwangsversteigerung unter Berücksichtigung einer Kompensationszahlung ersteigert. An der Charlottenburger Straße wurde außerdem ein Erbbaurechtsgrundstück mit 4.911 m² veräußert.

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 2015 vollständig vermietet.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2015 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 2015 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2015 vor Ergebnisabführung mit TEUR 667 über dem Vorjahreswert von TEUR 596, 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 2015 wie folgt auf die konsolidierten Gesellschaften:

Anzahl der Beschäftigten

| Gesellschaft | 2015 | 2014 |
|---------------|------------|------------|
| SAGA | 777 | 780 |
| GWG | 122 | 133 |
| SAGA Erste IG | 0 | 0 |
| Gesamt | 899 | 913 |

In den Zahlen sind 39 (Vorjahr: 41) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2015 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 921 (Vorjahr: 936).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2015 betragen im konsolidierten Konzern:

Personalaufwendungen

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| Löhne und Gehälter | 43.420 | 42.581 |
| Soziale Abgaben | 7.968 | 7.767 |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 7.280 | 5.490 |
| Gesamt | 58.668 | 55.838 |

Qualifizierungsschwerpunkte der **Personalentwicklung** waren 2015 insbesondere Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. Dabei wurden an 1.776 Schulungstagen 728 Mitarbeiter geschult (Vorjahr: an 2.092 Schulungstagen 660 Mitarbeiter).

Der Konzern beschäftigte zum 31. Dezember 2015 insgesamt 47 **Auszubildende** zu Immobilienkaufleuten. Den 20 in 2015 ausgelernten Auszubildenden wurde innerhalb des Konzern-Verbundes SAGA GWG eine Weiterbeschäftigung angeboten.

Am 24. April 2015 wurde das Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern in Führungspositionen verabschiedet. Als mitbestimmtes Unternehmen ist SAGA GWG verpflichtet, Angaben zur Frauenförderung im Aufsichtsrat, im Vorstand und zu Führungskräften bis zwei Ebenen unterhalb des Vorstandes zu machen.

SAGA GWG hat einen Gleichstellungsplan aufgestellt. Innerhalb des Konzerns ist die gesetzlich fixierte Frauenquote von 30 Prozent, die allerdings nur für börsennotierte und paritätisch mitbestimmte Unternehmen verbindlich gilt, in den geforderten Ebenen und im Aufsichtsrat bereits deutlich erfüllt.

Zum 31. Dezember 2015 hatte SAGA GWG im Aufsichtsrat, Vorstand und bis zur zweiten Führungsebene eine durchschnittliche Frauenquote von rund 48 Prozent erreicht. Dieser Frauenanteil in der Führung des Konzerns wird sich auch im kommenden Geschäftsjahr nicht wesentlich verändern.

2.2.5 Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns stellt sich im Geschäftsjahr 2015 weiterhin positiv dar.

Die Umsatzerlöse von 907,5 Mio. Euro liegen um 21,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert (886,4 Mio. Euro) und damit auch über dem im Vorjahr prognostizierten Umsatz von 903 Mio. Euro.

» Umsatzerlöse höher als im Vorjahr prognostiziert «

Umlagenbereinigt stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um insgesamt 24,6 Mio. Euro auf 629,1 Mio. Euro. Dabei stiegen zum einen die Umsatzerlöse aus Mieten aufgrund von Mietanpas-

sungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen leicht an. Zum anderen ergaben sich Mehrumsätze durch die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen und durch den Ankauf der 956 Wohneinheiten von der FHH.

Die Instandhaltungsaufwendungen konnten mit 221 Mio. Euro trotz zusätzlicher Anforderungen im Bereich von Schönheitsreparaturen, Geschossdeckendämmungen und Grundsielsanierungen mit konsequenter Budgetsteuerung auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Die Personalaufwendungen lagen aufgrund gesteigener Aufwendungen für die Altersversorgung um 2,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 55,8 Mio. Euro. Dies ist im Wesentlichen durch den gesunkenen Abzinsungszinssatz, der von der Deutschen Bundesbank herausgegeben wird, begründet.

Durch die verstärkten Neubauaktivitäten und den Ankauf der 956 Wohneinheiten von der FHH stiegen die Abschreibungen auf das Anlagevermögen um 6,0 Mio. Euro.

Der Steueraufwand erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 14,5 Mio. Euro durch den Verbrauch der Verlustvorträge und ein höheres Ergebnis.

Mit insgesamt 146,2 Mio. Euro lag der Jahresüberschuss von SAGA GWG im Geschäftsjahr 2015 annähernd auf Vorjahresniveau (146,0 Mio. Euro).

Folgende Übersicht stellt die Konzern-Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleiteten Ertragspositionen und deren Verwendung dar: ► [Ertragslage](#)

2.2.6 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag betragen die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 1.965.430 (Vorjahr: TEUR 1.808.306) und sind damit um TEUR 157.125 (= 8,7 Prozent) gestiegen. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) ist mit einem Anteil von rund 38 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 acht Prozent auf Versicherungen und andere Darlehensgeber.

2015 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)) 3,52 Prozent p.a. (Vorjahr: 3,91 Prozent p.a.). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in den vergangenen Geschäftsjahren freie Liquidität überwiegend dazu verwendet wurde, zur Prolongation anstehende Darlehen zurückzuzahlen.

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich, ausgehend von 0,94 Prozent p.a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 0,96 Prozent p.a. zum Jahresende. Im Juli wurde der Höchststand mit 1,32 Prozent p.a.

und im April der Tiefststand mit 0,55 Prozent p.a. erreicht.

Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für SAGA GWG 2015 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows war sie jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu sehr günstigen Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 182.358 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag lediglich TEUR 30.059 in Anspruch genommen wurden.

SAGA GWG hat im Berichtsjahr insgesamt Neuaufnahmen und Umschuldungen in Höhe von 194,2 Mio. Euro mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 0,92 Prozent p.a. getätigt.

Ertragslage

| | 2015 | | 2014 | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | Mio. EUR | % | Mio. EUR | % |
| Entstehung | 940,8 | 100,0 | 917,7 | 100,0 |
| Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens) | 907,5 | 96,5 | 886,4 | 96,6 |
| davon Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung | 880,4 | | 856,9 | |
| davon umlagenbereinigt | 629,1 | | 604,5 | |
| Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, Sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen) | 33,3 | 3,5 | 31,3 | 3,4 |
| Verwendung | 940,8 | 100,0 | 917,7 | 100,0 |
| Betriebs- und Heizkosten | 247,6 | 26,3 | 245,9 | 26,8 |
| Instandhaltungskosten | 221,4 | 23,5 | 224,1 | 24,4 |
| Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung | 19,5 | 2,1 | 15,1 | 1,6 |
| Personalaufwendungen | 58,7 | 6,3 | 55,8 | 6,1 |
| Abschreibungen | 100,2 | 10,7 | 94,1 | 10,3 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen) | 34,1 | 3,6 | 32,5 | 3,5 |
| Zinsaufwendungen | 74,2 | 7,9 | 79,8 | 8,7 |
| Außerordentliche Aufwendungen | 1,9 | 0,2 | 1,9 | 0,2 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Sonstige Steuern | 37,0 | 3,9 | 22,5 | 2,5 |
| Jahresüberschuss | 146,2 | 15,5 | 146,0 | 15,9 |

Im Vergleich zum Vorjahr stellte sich die Finanzlage von SAGA GWG zum 31. Dezember 2015 folgendermaßen dar: ► [Finanzlage](#)

Das Eigenkapital hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2015 absolut nochmals erhöht. Die Eigenkapitalquote ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Investitionen leicht gesunken, trägt aber mit rund 38 Prozent weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

Die **Kennzahlen** zur Finanzlage entwickelten sich in den letzten fünf Jahren wie folgt: ► [Kennzahlen](#)

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 270.020 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss, den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie den gemäß DRS 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgegliederten gezahlten Zinsen. Die verstärkte Neubautätigkeit sowie der Ankauf der

städtischen Objekte führen zu einem Anstieg der Abschreibungen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von TEUR -358.707 wird wesentlich beeinflusst durch Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten mit TEUR -320.836) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG Anteile mit TEUR -80.000). Dem stehen Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens von TEUR 41.260 gegenüber.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stieg auf TEUR 62.230. Die aufgenommenen Darlehen lagen mit TEUR 329.746 um TEUR 43.519 über dem Vorjahr. Zusätzlich haben geringere Rückzahlungen von Darlehen eine positive Wirkung.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2015 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

Finanzlage

| | 31.12.2015 | | 31.12.2014 | |
|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Kapitalstruktur | | | | |
| Eigenkapital | 1.514.285 | 37,9 | 1.448.059 | 38,5 |
| Passiver Unterschiedsbetrag | 28.038 | 0,7 | 28.038 | 0,7 |
| Rückstellungen | 154.832 | 3,9 | 148.847 | 4,0 |
| Verbindlichkeiten | 2.290.935 | 57,4 | 2.138.426 | 56,8 |
| Rechnungsabgrenzung | 2.867 | 0,1 | 1.488 | 0,0 |
| Gesamtkapital | 3.990.957 | 100,0 | 3.764.858 | 100,0 |

Kennzahlen

| | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalquote in % | 37,9 | 38,5 | 37,1 | 33,7 | 30,7 |
| Jahresüberschuss in TEUR (= EAT ¹) | 146.226 | 145.968 | 181.621 | 175.745 | 148.577 |
| Cashflow ² in TEUR | 252.220 | 244.658 | 274.448 | 272.770 | 241.487 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad ³ in Jahren | 9 | 9 | 8 | 8 | 10 |
| EBT ⁴ in TEUR | 183.273 | 168.484 | 206.688 | 197.443 | 162.646 |
| EBIT ⁵ in TEUR | 256.125 | 247.174 | 293.751 | 292.885 | 263.905 |
| EBITDA ⁶ in TEUR | 356.276 | 341.328 | 384.638 | 384.254 | 357.578 |

1 Earnings After Taxes 2 der Cashflow 2015 wurde nach DRS 21 ermittelt. Der Wert 2014 wurde angepasst. 3 Verbindlichkeiten/ Cashflow
 4 Earnings Before Taxes 5 Earnings Before Interest and Taxes 6 Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

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

2.2.7 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar: ► [Vermögenslage](#)

Die Vermögenslage des Konzerns ist als positiv zu bewerten, insbesondere da die realen Werte der hier mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände deutlich höher liegen dürften. Der absolute Anstieg des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr ist wesentlich auf den Neubau bzw. Ankauf von Wohnanlagen (956 Wohneinheiten von der FHH und 238 Wohneinheiten im sogenannten „Stadtparkquartier“ als schlüsselfertige Ankäufe) zurückzuführen.

Darüber hinaus sind 2016 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

Ein umfassendes Risikomanagementsystem ist zentraler Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik von SAGA GWG.

Es beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem mit integriertem Chancen- und Risikomanagement sowie Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software und Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Das Risiko- und Chancenmanagement basiert dabei auf der Vernetzung von Instrumenten der wertorientierten Unternehmenssteuerung. Aktives Portfoliomanagement, operative und strategische Wirtschaftsplanung und die Balanced Scorecard als Steuerungsinstrument sind deren zentrale Bestandteile.

3.0

NACHTRAGSBERICHT

Mit Wirkung zum 15. Januar 2016 hat die SAGA weitere 1,24 Prozent Anteile an der GWG erworben und damit ihren Anteil auf 86,73 Prozent aufgestockt.

Vermögenslage

| | 31.12.2015 | | 31.12.2014 | |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Vermögensstruktur | | | | |
| Anlagevermögen | 3.697.008 | 92,7 | 3.477.353 | 92,4 |
| Umlaufvermögen | 292.822 | 7,3 | 286.058 | 7,6 |
| Rechnungsabgrenzung | 1.127 | 0,0 | 1.447 | 0,0 |
| Gesamtvermögen | 3.990.957 | 100,0 | 3.764.858 | 100,0 |

Die Minimierung bekannter und die Früherkennung neuer Risiken unterliegen einer aktiven Steuerung. Des Weiteren sind die Fokussierung von Chancen und die damit verbundenen Potenziale sowie deren Umsetzung Ziel des Chancenmanagements.

Marktumfeld

Befördert vom privaten Konsum und öffentlichen Ausgaben, setzt die deutsche Wirtschaft ihren moderaten Aufwärtstrend weiter fort.

Die positive Arbeitsmarktentwicklung und ein stabiles Preisniveau sorgen für steigende Realeinkommen. Durch überregionale Zuwanderung insbesondere aus den Krisenregionen wächst die Hamburger Bevölkerung weiter. Diese Entwicklungen führen zu zusätzlicher Nachfrage nach Wohnraum.

Immobilienwirtschaftliche Risiken könnten sich aus Veränderungen in der Belegungspolitik, Integrationsanfordernissen sowie der weiteren Ausgestaltung des Baurechts ergeben. Infolge der zusätzlichen Erhöhung von Neubauaktivitäten werden sich die Marktkapazitäten weiter verengen. Die Verfügbarkeit von Auftragnehmern und die daraus resultierende dynamische Baupreisentwicklung werden die Herstellungskosten zunehmend steigen lassen.

Investitionen

Im Fokus der Investitionen steht weiterhin der Wohnungsneubau. Hohe Preissteigerungen in der Bauwirtschaft führen hier wie auch im Bereich der Bestandsinvestitionen zu erhöhten Budgetanforderungen. Aufgrund der aktuellen Engpässe bei der Flüchtlingsunterbringung wurden zusätzliche finanzielle Mittel und Kapazitäten bereitgestellt.

» Wohnungsneubau im Fokus der Investitionen «

Beschränkungen können sich einerseits aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie und andererseits aus der beschränkten Verfügbarkeit von Baugrundstücken ergeben. Gezielte Zukäufe ermöglichen eine zusätzliche Aufwertung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios. Dabei schaffen Konzeptausschreibungen im Rahmen der Stadtent-

wicklung einen wesentlichen Beitrag für eine sozial verträgliche Durchmischung der Quartiere.

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 2016 inklusive eines Prolongationsvolumens von rund 115,2 Mio. Euro ist über den Cashflow, bereits zugesagte Mittel und noch aufzunehmende Kredite sichergestellt. Das Risiko kurzfristig stark steigender Kapitalmarktzinsen wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko als niedrig einzuschätzen.

Personal

Zur Realisierung ihrer Ziele ist die Gesellschaft auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Die Attraktivität des Unternehmens und des Standortes Hamburg, verbunden mit vielfältigen persönlichen Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, führt aktuell zu einer guten Bewerberlage. Mit einer bedarfsgerechten Personalpolitik werden Risiken in diesem Bereich minimiert.

» Persönliche Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten «

Beteiligungen

Größte Beteiligung der SAGA ist die GWG, aus der sich aufgrund der einheitlichen Führung und des gleichen Geschäftsmodells keine zusätzlichen Risiken ergeben. Mit dem Auftrag zur Erstellung zusätzlichen Wohnraums im Zuge der Flüchtlingsunterbringung in der FHH wurde die HIG als neues Tochterunternehmen der SAGA gegründet. Dieses ergänzende Geschäftsmodell mit überschaubaren Chancen und Risiken ist für den Konzern in seiner Konzeptionierung und Umsetzung eine herausfordernde Aufgabe.

Risiken aus den übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von eher untergeordneter

Bedeutung. Ihre flexiblen und spezifischen Dienstleistungen unterstützen das wohnungswirtschaftliche Kerngeschäft.

Gesamteinschätzung

SAGA GWG ist als größter Bestandshalter von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadäquaten Geschäftsmodell gut positioniert. Die moderate Mietenpolitik, die Übernahme sozialer Verantwortung und eine ganzheitliche Quartiersentwicklung sind Bausteine einer kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios und hoher Kundenzufriedenheit. Das nachhaltige Geschäftsmodell wird durch den bleibenden Bedarf an Wohnraum und das nach wie vor niedrige Zinsniveau weiter positiv gefördert.

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

4.2 PROGNOSEBERICHT

Marktentwicklung

Die bereits hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich auch aufgrund der hohen Anzahl von Flüchtlingen wie in allen Metropolregionen weiter verstärken. Für die Umsetzung der daraus resultierenden ambitionierten Neubauziele stehen das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ und das „Bündnis für die Quartiere“. Mit diesen soll nicht nur der dringend benötigte Neubau in den Innenstadtquartieren Hamburgs weiter vorangetrieben, sondern darüber hinaus eine qualitative Weiterentwicklung bisher nicht im Fokus stehender Stadtteile abgesichert werden.

Da bebaubare Flächen innerhalb der vorhandenen Quartiere nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen, wird sich Hamburg auch dem Thema „Stadterweiterung“ stellen müssen. Dabei wird es darauf ankommen, solche neuen Quartiere in Randlagen nachhaltig an die Stadt anzubinden und auch hier durch entsprechende Infrastruktur und Quartierskonzepte Stadtqualität zu schaffen.

Bestandsentwicklung

Nachhaltige Quartiersentwicklung wird für SAGA GWG weiterhin Selbstverpflichtung und tragende

Säule des Geschäftsmodells zugleich sein. Es geht um die Entwicklung und Sicherung lebenswerter Wohnquartiere im Rahmen einer ganzheitlichen, auf sozialen Ausgleich und Stabilisierung ausgerichteten Strategie. Im Investitions- und Instandhaltungsbereich wird dabei neben der Bestandspflege auch 2016 die Neubautätigkeit im Fokus stehen.

Im Konzern sollen die Baubeginne 2016 auf 1.500 sowie perspektivisch auf 2.000 gesteigert werden. Darüber hinaus wird für 2016 mit der Fertigstellung von 800 bis 1.000 Wohnungen gerechnet. SAGA GWG plant dazu für 2016 ein Neubauvolumen von rund 140 Mio. Euro. Voraussetzung dafür ist allerdings die Bereitstellung von städtischen Grundstücken zu vertretbaren Kosten sowie eine zeitnahe Schaffung von Baurecht.

Für die Pflege und Entwicklung ihrer Bestände plant SAGA GWG für 2016 Bestandsinvestitionen und Quartiersentwicklungsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 246 Mio. Euro.

Immobilienbewirtschaftung

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht der Konzern von einer weiter positiven Entwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie der Erlösschmälerungen aus.

Für 2016 soll das sehr niedrige Niveau der Vorjahre gehalten werden. Die geplanten durchschnittlichen Nettokaltmieten werden bei SAGA GWG weiterhin deutlich unterhalb der Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels liegen.

» 87 Prozent Mieterzufriedenheit mindestens halten, möglichst ausbauen «

Die dezentralen Geschäftsstellen von SAGA GWG sind weiterhin grundlegende Basis des Geschäftsmodells. Damit verbunden ist das Ziel, auch 2016 eine hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit zu erreichen. In den jährlichen Wohnzufriedenheitsanalysen werden die Zufriedenheitswerte zurückgespiegelt. Der im letzten Jahr erzielte Wert

von rund 87 Prozent Mieterzufriedenheit soll 2016 mindestens gehalten, möglichst ausgebaut werden.

Eigentumswohnungsvertrieb

Für 2016 ist im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb der Verkauf von etwa 150 Wohnungen eingeplant.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

SAGA GWG hat sich seit der Konzernbildung 1999 sowohl wirtschaftlich konsolidiert als auch erfolgreich kapitalmäßig, räumlich und organisatorisch integriert. Aktuell geht es in der Unternehmens- und Organisationsentwicklung darum, diese Erfolge für die Zukunft fortzuschreiben und weiterzuentwickeln, um die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens abzusichern.

Vor diesem Hintergrund wird SAGA GWG 2016 im Rahmen eines breit aufgestellten Entwicklungsprozesses ihr Unternehmensleitbild mit allen Ebenen diskutieren und sich mit Blick auf die künftigen Herausforderungen neu aufstellen. Den Rahmen dafür bildet das Unternehmenskonzept 2025, in dem die strategischen Leitlinien definiert und mit der Gesellschafterin verabredet sind.

» Neuaufstellung mit Blick auf die künftigen Herausforderungen «

Parallel bereitet SAGA GWG einen Umstieg auf eine neue, modernen Ansprüchen gerecht werdende EDV-Plattform vor. Das seit Langem genutzte bestehende EDV-System unterstützt die aktuellen Geschäftsprozesse nicht mehr optimal. Insbesondere können heutige Anforderungen an Datenstrukturen und -auswertungsmöglichkeiten sowie die sowohl intern als auch von den Kunden erwartete moderne digitale Plattform nicht umgesetzt werden. Darüber hinaus hat der Systemanbieter angekündigt, den Support für das System in den nächsten Jahren einzustellen.

Auch vor diesem Hintergrund befasst sich SAGA GWG vorab intensiv mit der Gestaltung künftiger Prozesse und Leitlinien. Das Jahr 2016

wird daher von vorbereitender Projektarbeit geprägt sein und die Organisation neben den Kernthemen zusätzlich belasten. Im Ergebnis sollte durch diese grundlegenden Modernisierungs- und Digitalisierungsschritte mittel- bis langfristig eine Entlastung der Organisation, eine Erhöhung der Kundenzufriedenheit und damit eine Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit von SAGA GWG eintreten.

Geschäftsentwicklung

Der Konzern erwartet für das kommende Geschäftsjahr eine insgesamt zufriedenstellende Entwicklung der Geschäftstätigkeit. Insbesondere die steigenden Belastungen aus der verstärkten Neubautätigkeit werden allerdings die Ergebnisentwicklung des Unternehmens weiterhin begrenzen.

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren werden auch im kommenden Geschäftsjahr die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die damit im Zusammenhang stehende Leerstands- und Fluktuationsquote sowie im Baubereich das Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Die Wohnzufriedenheit ist ein wichtiger Indikator für SAGA GWG im nicht finanziellen Bereich. Bei allen genannten Leistungsindikatoren sind 2015 die Prognosen aus dem Vorjahr im Wesentlichen eingetreten.

Die Umsatzerlöse von SAGA GWG werden 2016 – insbesondere aufgrund des Neubaus und der damit einhergehenden Mietentwicklung – über den Vorjahreswerten liegen. Insgesamt rechnet der Konzern mit Umsätzen von rund 912 Mio. Euro (Berichtsjahr: 907 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss 2016 wird leicht unter dem Vorjahr auslaufen und bei rund 136 Mio. Euro (Berichtsjahr: 146 Mio. Euro) liegen. Die Eigenkapitalquote von SAGA GWG wird sich mit rund 37 Prozent in etwa auf dem Vorjahresniveau bewegen und aufgrund der hohen Cashflows und einer strategischen Finanzplanung wird die Liquidität im Geschäftsjahr weiter gesichert sein.

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. Die monatliche Arbeitgeberbeteiligung in Höhe von vier Prozent der Beitragsbemessungsgrenze der Rentenversicherung für ein Vorstandsmitglied fließt ebenfalls in dieses Altersversorgungswerk.

6.0 SCHLUSSERKLÄRUNG 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 8. April 2016

Dr. Krebs

Wendel

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Mitglieder des Vorstandes

| | | |
|--------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Lutz Basse | Vorstandsvorsitzender | bis 30. September 2015 |
| Willi Hoppenstedt | stellv. Vorstandsvorsitzender | bis 31. Januar 2015 |
| Dr. Thomas Krebs | Sprecher des Vorstandes | seit 1. Oktober 2015 |
| Wilfried Wendel | | seit 1. Januar 2015 |

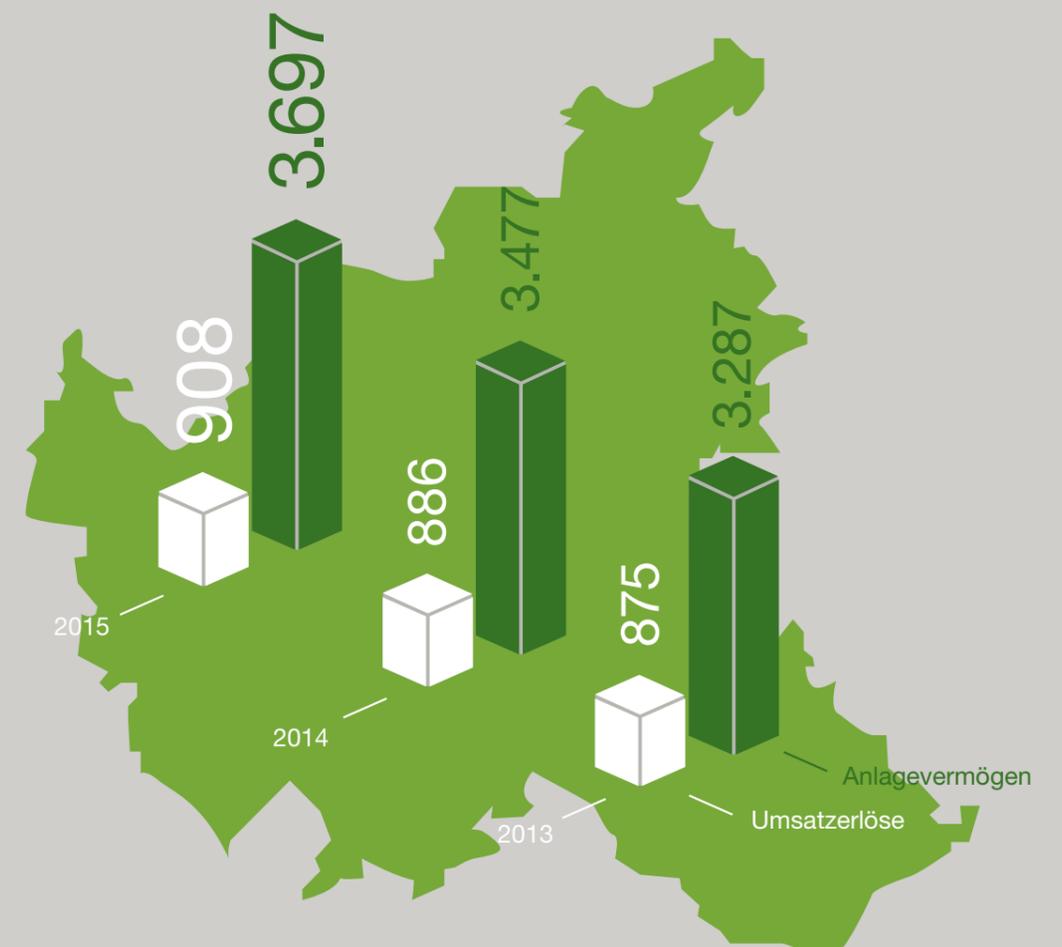
Mitglieder des Aufsichtsrates

| | | |
|---------------------------------|---|-----------------------|
| Jutta Blankau-Rosenfeldt | Senatorin, Vorsitzende | bis 21. Mai 2015 |
| Dr. Dorothee Stapelfeldt | Senatorin, Vorsitzende | seit 21. Mai 2015 |
| Sylvia Kachel | kfm. Angestellte, SAGA stellv. Vorsitzende | |
| Petra Bödeker-Schoemann | Geschäftsführerin, HGV | |
| Walter Conrads | selbstst. Unternehmensberater | |
| Klaus Erleben | kfm. Angestellter, SAGA | |
| Dittmar Loose | kfm. Angestellter, SAGA | |
| Gabriele Müller-Remer | Vorstand, HADAG AG | |
| Willi Rickert | Senatsdirektor | bis 15. Oktober 2015 |
| Karin Siebeck | Amtsleiterin | seit 15. Oktober 2015 |
| Rüdiger Steininger | Senatsdirektor | |

3.697

MIO. EURO Anlagevermögen im Jahr 2015

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS



KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

| AKTIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------|------------------|---------------------|
| | TEUR* | TEUR* | TEUR |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene Software | 211 | | 313 |
| | | 211 | 313 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 3.547.898 | | 3.252.401 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 37.739 | | 39.424 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 6.963 | | 6.679 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter | 677 | | 777 |
| 5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken | 177 | | 211 |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen | 543 | | 581 |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.861 | | 2.466 |
| 8. Anlagen im Bau | 79.748 | | 148.596 |
| 9. Bauvorbereitungskosten | 9.166 | | 6.745 |
| 10. Geleistete Anzahlungen | 3.014 | | 10.249 |
| | | 3.688.786 | 3.468.129 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 1.122 | | 1.094 |
| 2. Beteiligungen | 6.889 | | 7.817 |
| | | 8.011 | 8.911 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 3.697.008 | 3.477.353 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 14 | | 14 |
| 2. Unfertige Leistungen | 246.560 | | 242.999 |
| 3. Andere Vorräte | 29 | | 24 |
| 4. Geleistete Anzahlungen | 406 | | 72 |
| | | 247.009 | 243.109 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 2.065 | | 2.585 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 3.692 | | 4.135 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 52 | | 137 |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 597 | | 428 ¹ |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 77 | | 30 |
| 6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 28 | | 1.454 |
| 7. Sonstige Vermögensgegenstände | 26.592 | | 24.214 ¹ |
| | | 33.103 | 32.983 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | | 12.710 | 9.966 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 292.822 | 286.058 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 1.127 | 1.447 |
| BILANZSUMME | | 3.990.957 | 3.764.858 |

*Der Bestätigungsvermerk des Konzern-Abschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

| PASSIVA | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|--|---------------|------------------|---------------------|
| | TEUR* | TEUR* | TEUR |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | 179.700 | 179.700 |
| II. Gewinnrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 17.970 | | 17.970 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 36.537 | | 36.537 |
| 3. Andere Gewinnrücklagen | 1.075.366 | | 977.972 |
| | | 1.129.873 | 1.032.479 |
| III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter | | 120.650 | 153.608 |
| IV. Bilanzgewinn | | 84.062 | 82.272 |
| Eigenkapital insgesamt | | 1.514.285 | 1.448.059 |
| B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG | | 28.038 | 28.038 |
| C. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 110.916 | | 105.073 |
| 2. Steuerrückstellungen | 6.237 | | 86 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 37.679 | | 43.688 |
| | | 154.832 | 148.847 |
| D. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.816.211 | | 1.635.824 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 149.219 | | 172.482 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 280.351 | | 284.638 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 13.218 | | 15.414 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 7 | | 5 |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 26.340 | | 25.074 ¹ |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 964 | | 1.721 ¹ |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 1.930 (Vorjahr: TEUR 861) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 340 (Vorjahr: TEUR 397) | 4.625 | | 3.268 ¹ |
| | | 2.290.935 | 2.138.426 |
| E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 2.867 | 1.488 |
| BILANZSUMME | | 3.990.957 | 3.764.858 |

¹ Vorjahreszahlen wurden angepasst. Erläuterungen sind dem Anhang zu entnehmen.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR | |
|--|---------------|----------------|---------|----------------|
| | TEUR* | TEUR* | TEUR | TEUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 880.364 | | 856.897 | |
| b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens | 25.981 | | 27.319 | |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 537 | | 501 | |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 571 | 907.453 | 1.709 | 886.426 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 3.561 | | 353 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 3.586 | | 1.757 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 19.931 | | 21.469 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 488.544 | | 485.102 | |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen | 4.515 | | 5.829 | |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 1.544 | 494.603 | 2.729 | 493.660 |
| Rohergebnis | | 439.928 | | 416.345 |
| 6. Personalaufwand | | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 43.420 | | 42.581 | |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 7.280 (Vorjahr: TEUR 5.490) | 15.248 | 58.668 | 13.257 | 55.838 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 100.151 | | 94.153 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 28.052 | | 23.904 |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | | 789 | | 849 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | | 4.151 | | 5.748 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 1.296 | | 1.143 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundenen Unternehmen: TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 2) | | 74.148 | | 79.834 |
| 13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 185.145 | | 170.356 |
| 14. Außerordentliche Aufwendungen/Außerordentliches Ergebnis | | 1.872 | | 1.872 |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 37.043 | | 22.513 |
| 16. Sonstige Steuern | | 4 | | 3 |
| 17. Konzern-Jahresüberschuss | | 146.226 | | 145.968 |
| 18. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis | | 6.056 | | 8.297 |
| 19. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen | | 56.108 | | 55.399 |
| 20. BILANZGEWINN | | 84.062 | | 82.272 |

* Der Bestätigungsvermerk des Konzern-Abschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

KONZERN-ANHANG 2015

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 2015 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 2015 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 2015 hält die SAGA 85,49 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 **Neube-**

wertungsmethode 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 2015 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 40.986 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 2015 eine Eliminierung von TEUR 95.320 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 18.269 eliminiert.

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht verändert. Hinsichtlich des bilanziellen Ausweises der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Betriebskosten wurde im Berichtsjahr zutreffend ein sachbezogener Ausweis vorgenommen. Die Vorjahreszahlen wurden dem Ausweis des Berichtsjahres entsprechend angepasst. Erläuterungen befinden sich im Anhang bei dem entsprechenden Bilanzposten.

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 Son-

derposten mit Rücklageanteil werden im Rahmen der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmaßnahmen in der sogenannten Handelsbilanz II eliminiert.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden, 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 Fertigungs- und Materialkosten 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 2015: TEUR 1.095) erfasst und über fünf Jahre linear 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. Zum 31. Dezember 2015 wurde die 10,7-Prozent-Beteiligung an der AVW Assekuranzvermittlung der

Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG, Bosau (AVW) gekündigt.

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. Bei Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch direkte Abschreibung 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 2015 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Abzinsungszinssatz für

Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 3,89 Prozent zugrunde gelegt. Vom Wahlrecht, die Berechnung des Zinssatzes gemäß der Richtlinie 2014/17/EU anzupassen, wurde kein Gebrauch gemacht. Der Zuführungsbetrag aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 beträgt ein Fünfzehntel.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Bauleistungen 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 3,89 Prozent für das Jahr 2015 und einer Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden auch Lohn- und Gehaltssteigerungen inkl. Karrieretrends 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.

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

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

►  [Konzern-Anlagenspiegel](#)

 Konzern-Anlagenspiegel

| | Bruttowerte | | | | | Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|--|--|-----------------------|----------------------|-----------------|--|--|------------------|--|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 | Kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 | Um- buchungen | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | Kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 | Buchwert 31.12.2015 | Buchwert 31.12.2014 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | | | | | | | |
| 1. Software | 3.014.063,03 | 117.624,28 | 380.182,39 | 0,00 | 2.751.504,92 | 2.700.963,03 | 0,00 | 220.006,28 | 380.182,39 | 2.540.786,92 | 210.718,00 | 313.100,00 |
| 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 |
| | 10.251.523,47 | 117.624,28 | 380.182,39 | 0,00 | 9.988.965,36 | 9.938.423,47 | 0,00 | 220.006,28 | 380.182,39 | 9.778.247,36 | 210.718,00 | 313.100,00 |
| II. Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 5.560.887.144,43 | 217.320.661,65 | 14.856.749,48 | 185.675.855,32 | 5.949.026.911,92 | 2.308.486.242,05 | 10.384,39 | 97.197.183,71 | 4.564.978,21 | 2.401.128.831,94 | 3.547.898.079,98 | 3.252.400.902,38 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 74.929.056,75 | 0,00 | 44.726,41 | -171.747,40 | 74.712.582,94 | 35.504.974,84 | 0,00 | 1.513.293,26 | 44.726,41 | 36.973.541,69 | 37.739.041,25 | 39.424.081,91 |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 7.109.695,83 | 1.522.172,06 | 0,00 | -1.238.197,95 | 7.393.669,94 | 430.783,63 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 430.783,63 | 6.962.886,31 | 6.678.912,20 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter | 777.511,95 | 0,00 | 100.438,18 | 0,00 | 677.073,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 677.073,77 | 777.511,95 |
| 5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken | 1.236.579,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.236.579,82 | 1.025.932,84 | 0,00 | 33.653,00 | 0,00 | 1.059.585,84 | 176.993,98 | 210.646,98 |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen | 1.125.266,03 | 0,00 | 19.489,74 | 0,00 | 1.105.776,29 | 544.690,03 | 0,00 | 37.278,00 | 19.489,74 | 562.478,29 | 543.298,00 | 580.576,00 |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung Bauten | 10.851.189,05 | 1.485.654,28 | 532.115,26 | 0,00 | 11.804.728,07 | 8.384.997,05 | 0,00 | 1.086.191,28 | 527.653,26 | 8.943.535,07 | 2.861.193,00 | 2.466.192,00 |
| 8. Anlagen im Bau | 148.606.547,59 | 110.612.705,90 | 2.167.478,99 | -177.304.202,28 | 79.747.572,22 | 10.384,39 | -10.384,39 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 79.747.572,22 | 148.596.163,20 |
| 9. Bauvorbereitungskosten | 6.744.700,32 | 6.751.646,65 | 0,00 | -4.330.436,64 | 9.165.910,33 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 9.165.910,33 | 6.744.700,32 |
| 10. Geleistete Anzahlungen | 10.248.832,84 | 2.688.777,29 | 7.292.533,22 | -2.631.271,05 | 3.013.805,86 | 0,00 | 0,00 | 62.987,98 | 62.987,98 | 0,00 | 3.013.805,86 | 10.248.832,84 |
| | 5.822.516.524,61 | 340.381.617,83 | 25.013.531,28 | 0,00 | 6.137.884.611,16 | 2.354.388.004,83 | 0,00 | 99.930.587,23 | 5.219.835,60 | 2.449.098.756,46 | 3.688.785.854,70 | 3.468.128.519,78 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.831.456,91 | 28.214,12 | 0,00 | 0,00 | 25.859.671,03 | 24.737.503,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24.737.503,16 | 1.122.167,87 | 1.093.953,75 |
| 2. Beteiligungen | 7.817.335,32 | 0,00 | 928.099,11 | 0,00 | 6.889.236,21 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 6.889.236,21 | 7.817.335,32 |
| | 33.648.792,23 | 28.214,12 | 928.099,11 | 0,00 | 32.748.907,24 | 24.737.503,16 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 24.737.503,16 | 8.011.404,08 | 8.911.289,07 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 5.866.416.840,31 | 340.527.456,23 | 26.321.812,78 | 0,00 | 6.180.622.483,76 | 2.389.063.931,46 | 0,00 | 100.150.593,51 | 5.600.017,99 | 2.483.614.506,98 | 3.697.007.976,78 | 3.477.352.908,85 |

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

zum 31. Dezember 2015 (§ 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 31.12.2015 | Ergebnisabführungsvertrag | Jahresergebnis 2015 |
|---|------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| | | | | | | |
| SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg | SAGA | 7.200 | 100 | 7.200 | X | 667* |
| GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg | SAGA | 150.000 | 85,49 | 558.929 | | 44.407 |

| 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 31.12.2015 | Ergebnisabführungsvertrag | Jahresergebnis 2015 |
|---|------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| | | | | | | |
| CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg | SAGA | 130 | 100 | 945 | | -102 |
| HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg | SAGA | 25 | 100 | 8 | | -17 |
| HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg | SAGA | 130 | 100 | 130 | X | 174* |
| IPC ImmoProject Consult GmbH, Hamburg | SAGA | 130 | 100 | 130 | X | 173* |
| ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg | SAGA | 200 | 100 | 200 | X | 135* |
| SAGA IT-Services GmbH, Hamburg | SAGA | 100 | 100 | 103 | X | 180* |
| WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg | SAGA | 130 | 100 | 130 | X | 125* |
| WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg | SAGA u. GWG | 2.500 | 36,89 | 2.770** | | 8.933** |

* vor Ergebnisabführung ** voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2015

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 241.900 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 275.883 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 raterliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) erfasst. Davon sind TEUR 15.935 (Vorjahr: TEUR 11.642) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr ausgewiesen.

Aus den **Sonstigen Vermögensgegenständen** wurden TEUR 283 in die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** umgegliedert. Es handelt sich dabei um Betriebskosten, für die im Berichtsjahr ein sachbezogener Ausweis gewählt wurde und die verbundene Unternehmen betreffen. Der Ausweis des Vorjahres wurde entsprechend angepasst (TEUR 316).

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

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2015 mit 71,58 Prozent die HGV. 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:

| | 31.12.2015 | 31.12.2014 |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| | Mio. EUR | Mio. EUR |
| Anteile am gezeichneten Kapital | 21,8 | 29,2 |
| Anteile an Rücklagen | 92,8 | 116,1 |
| Anteile am Gewinn | 6,1 | 8,3 |
| Gesamt | 120,7 | 153,6 |

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 2015 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag TEUR 16.851.

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

► [Konzern-Rückstellungsspiegel](#)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht vollkonsolidiert sind, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Cashpooling.

Aus den **Sonstigen Verbindlichkeiten** wurden TEUR 10.156 in die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** umgegliedert. Es handelt sich dabei um Betriebskosten, für die im Berichtsjahr ein

Konzern-Rückstellungsspiegel

| | Stand 01.01.2015 | Verbrauch | Auflösung | Zuführung | Stand 31.12.2015 |
|---|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Pensionsrückstellungen | 105.073.444,78 | 8.405.327,99 | 0,00 | 14.248.422,25 | 110.916.539,04 |
| Steuerrückstellungen | 85.818,00 | 85.815,25 | 2,75 | 6.236.546,00 | 6.236.546,00 |
| Sonstige Rückstellungen | | | | | |
| Ausstehende Rechnungen Instandhaltung/Bauleistungen | 33.922.624,24 | 32.718.892,34 | 1.203.731,90 | 23.671.979,87 | 23.671.979,87 |
| Personal- und Sozialkosten | 3.010.715,00 | 1.656.471,74 | 192.697,26 | 1.938.758,00 | 3.100.304,00 |
| Übrige Rückstellungen | 6.754.346,34 | 905.253,39 | 0,96 | 5.057.937,45 | 10.907.029,44 |
| Sonstige Rückstellungen gesamt | 43.687.685,58 | 35.280.617,47 | 1.396.430,12 | 30.668.675,32 | 37.679.313,31 |
| Rückstellungen gesamt | 148.846.948,36 | 43.771.760,71 | 1.396.432,87 | 51.153.643,57 | 154.832.398,35 |

sachbezogener Ausweis gewählt wurde und die verbundene Unternehmen betreffen. Der Ausweis des Vorjahres wurde entsprechend angepasst (TEUR 8.865). **Sonstige Verbindlichkeiten** gegenüber verbundenen Unternehmen wurden in die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** umgliedert (TEUR 288). Der Ausweis des Vorjahres wurde entsprechend angepasst (TEUR 494).

In den **Sonstigen Verbindlichkeiten** sind TEUR 999 gegen weitere verbundene Unternehmen des Konzernkreises der FHH enthalten.

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

►  **Konzern-Verbindlichkeitspiegel**

 **Konzern-Verbindlichkeitspiegel**

| | Bilanzausweis 31.12.2015 | 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 | 1.816.211.131,55 (1.635.823.806,39) | 78.009.985,93 (50.886.396,53) | 285.468.239,98 (212.773.675,98) | 1.452.732.905,64 (1.372.163.733,88) | 975.291.137,87 (852.453.993,18) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 149.219.181,61 (172.481.784,63) | 4.286.552,12 (4.953.192,49) | 16.457.446,72 (19.679.360,78) | 128.475.182,77 (147.849.231,36) | 48.226.600,83 (70.065.808,76) |
| Erhaltene Anzahlungen | 280.351.147,81 (284.637.799,67) | 280.351.147,81 (284.637.799,67) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 13.218.225,65 (15.414.434,21) | 13.218.225,65 (15.414.434,21) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 7.206,78 (4.806,78) | 7.206,78 (4.806,78) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 26.339.311,24 (25.073.596,03) | 21.809.035,93 (20.534.744,72) | 4.415.810,29 (4.427.971,40) | 114.465,02 (110.879,91) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 963.393,47 (1.721.242,79) | 963.393,47 (1.721.242,79) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4.625.157,87 (3.268.378,39) | 4.148.594,28 (2.928.140,59) | 274.209,88 (226.825,20) | 202.353,71 (113.412,60) | 0,00 (0,00) |
| Gesamtbetrag | 2.290.934.755,98 (2.138.425.848,89) | 402.794.141,97 (381.080.757,78) | 306.615.706,87 (237.107.833,36) | 1.581.524.907,14 (1.520.237.257,75) | 1.023.517.738,70 (922.519.801,94) |

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der **Umsatzerlöse** von TEUR 907.453 (Vorjahr: TEUR 886.426) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse von TEUR 331 (Vorjahr: TEUR 925) 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 Aufwandsmoder- nisierung und Versicherungserstattungen.

Die **Grundsteuer** ist nach der II. Berechnungsverord- nung umlagefähig und wird wie die übrigen Betriebs- kosten unter **Aufwendungen für Hausbewirtschaf- tung** ausgewiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten hauptsächlich Abschreibungen auf Mietforderungen bei SAGA und GWG sowie sächliche Verwaltungs- kosten.

Die periodenfremden Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeord- neter Bedeutung für die Ertragslage.

Die Aufwendungen für die Aufzinsung der langfris- tigen Rückstellungen sind mit TEUR 6.415 (Vorjahr: TEUR 6.412) ausgewiesen.

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

Die **Gewinnanteile anderer Gesellschafter** entfallen vollständig auf die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg.

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 84.062 resul- tiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** ange- legte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 94.126 (Vorjahr: TEUR 89.293).

Die **Sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des Konzerns, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 284.235. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 1.009. Die Miet- verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 3.075. Die Grundstücksankaufverpflichtun- gen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 70.123, für unbebaute Grundstücke TEUR 20.393.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die SAGA ihre An- teile an der GWG auf 85,49 Prozent aufgestockt. Die HGV hält zum Stichtag 31. Dezember 2015

71,58 Prozent der Anteile an der SAGA. Demzufolge wird die SAGA in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen, die den Konzern-Abschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die SAGA erstellt und veröffentlicht einen eigenen Konzern- Abschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. In diesen wird neben der GWG auch die SAGA Erste IG einbezogen. Weitere Tochtergesellschaften der SAGA werden aufgrund ihrer untergeordneten Be- deutung im Konzern-Abschluss nicht konsolidiert. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in den auch die HGV einbezogen wird. Der Konzern-Abschluss der HGV wird unter HRB 16106 im elektronischen Bundesanzeiger und im elekt- ronischen Unternehmensregister offengelegt. Der Konzern-Abschluss der SAGA wird unter HRB 2697 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektroni- schen Unternehmensregister offengelegt.

Die von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene **Entsprechenserklärung** gemäß Hamburger Corpo- rate 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 2015 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

| | Vollzeit- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Stabsstellen | 24 | 2 |
| Dienstleistungen | 97 | 13 |
| Entwicklung und Technische Projekte | 93 | 7 |
| Immobilien insgesamt | 592 | 52 |
| davon: | | |
| • Zentralbereich | 70 | 9 |
| • Geschäftsstellen | 206 | 37 |
| • Hauswartorganisation | 316 | 6 |
| Gesamt | 806 | 74 |

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 856. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 44 Auszubildende.

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände: ► [Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände](#)

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 6.164.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 162. Darin enthalten sind TEUR 104 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen und TEUR 58 für sonstige Leistungen.

Mitglieder des Vorstandes
des Mutterunternehmens

- Lutz Basse**
Vorstandsvorsitzender bis 30. September 2015
- Willi Hoppenstedt**
stellv. Vorstandsvorsitzender bis 31. Januar 2015
- Dr. Thomas Krebs**
Sprecher des Vorstandes seit 1. Oktober 2015
- Wilfried Wendel**
seit 1. Januar 2015

Mitglieder des Aufsichtsrates
des Mutterunternehmens

- Jutta Blankau-Rosenfeldt**
Senatorin, Vorsitzende bis 21. Mai 2015
 - Dr. Dorothee Stapelfeldt**
Senatorin, Vorsitzende seit 21. Mai 2015
 - Sylvia Kachel**
kfm. Angestellte, SAGA, stellv. 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, bis 15. Oktober 2015
 - Karin Siebeck**
Amtsleiterin, seit 15. Oktober 2015
 - Rüdiger Steininger**
Senatsdirektor
- Hamburg, den 8. April 2016
- SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
- Dr. Krebs Wendel

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände

| | Erfolgs-unabhängig | Erfolgs-abhängig | Zuführung Alters-versorgung | Geldwerte Vor-teile und sonstige Sachbezüge* | Gesamt |
|--|--------------------|------------------|-----------------------------|--|--------------|
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| a) der Vorstandsmitglieder gesamt | | | | | 1.192 |
| Basse, Lutz | 199 | 85 | 0 | 10 | 294 |
| Hoppenstedt, Willi | 20 | 34 | 0 | 2 | 56 |
| Krebs, Dr. Thomas | 228 | 38 | 342 | 10 | 618 |
| Wendel, Wilfried | 210 | 0 | 4 | 10 | 224 |
| b) des Aufsichtsrates | | | | | 5 |
| c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen | | | | | 468 |

* im Wesentlichen PKW-Nutzung

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

| | 2015* | 2014* |
|--|-----------------|-----------------|
| | TEUR | TEUR |
| Konzern-Jahresüberschuss | 146.226 | 145.968 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 100.151 | 94.153 |
| Zunahme Pensionsrückstellungen | 5.843 | 4.537 |
| Cashflow | 252.220 | 244.658 |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -21.466 | -21.517 |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge | 72.852 | 78.690 |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag | 37.043 | 22.513 |
| Ertragsteuerzahlungen | -28.895 | -26.145 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | -15.843 | -4.385 |
| 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 | -3.651 | -3.120 |
| Abnahme der Rückstellungen | -19.404 | -51.494 |
| Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -2.836 | 451 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 270.020 | 239.651 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sach-anlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens | 41.260 | 31.080 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen | -320.953 | -264.653 |
| Einzahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | 928 | 26 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen | -28 | |
| Erwerb 9. Tranche (Vorjahr: 8. Tranche) Anteile an GWG | -80.000 | -60.000 |
| Erhaltene Zinsen | 86 | 344 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -358.707 | -293.203 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 329.746 | 286.227 |
| Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten | -202.273 | -262.360 |
| Gezahlte Zinsen | -65.243 | -71.017 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 62.230 | -47.150 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | -26.457 | -100.702 |
| Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres | 8.260 | 108.962 |
| Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres | -18.197 | 8.260 |
| Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres | -18.197 | 8.260 |
| Zahlungsmittel | 12.710 | 9.966 |
| Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten | -30.312 | -542 |
| Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | -115 | -234 |
| Verbindlichkeiten aus Cashpooling | -480 | -930 |

*Die Kapitalflussrechnung wurde erstmalig nach dem DRS 21 ermittelt. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 270.020 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie den gemäß DRS 21 in den Cashflow aus Finanzie-

rungstätigkeit umgegliederten gezahlten Zinsen. Die verstärkte Neubautätigkeit sowie der Ankauf der städtischen Objekte führen zu einem Anstieg der Abschreibungen. Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbau-

ten inklusive Ankäufe) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG Anteile). Die intensive Neubautätigkeit spiegelt sich in der Vergleichsbeurteilung mit dem Vorjahr sowohl im Cashflow aus der Investitionstätigkeit als auch im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wider.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2015 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

| | Gewinnrücklagen | | | | Bilanzgewinn | Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter | Eigenkapital insgesamt |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|---------------------------|
| | Gezeichnetes Kapital | Gesetzliche Rücklage | Bau- erneuerungs- rücklage | Andere Gewinn- rücklagen | | | |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 01.01.2014 | 179.700.000,00 | 17.970.000,00 | 36.537.000,00 | 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 aktivischer Unterschiedsbetrag | 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 |
| 31.12.2014 | 179.700.000,00 | 17.970.000,00 | 36.537.000,00 | 977.972.038,33 | 82.272.325,85 | 153.607.918,23 | 1.448.059.282,41 |
| 01.01.2015 | 179.700.000,00 | 17.970.000,00 | 36.537.000,00 | 977.972.038,33 | 82.272.325,85 | 153.607.918,23 | 1.448.059.282,41 |
| Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -6.056.283,18 | 6.056.283,18 | 0,00 |
| Änderung Fremdanteile | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -39.014.041,96 | -39.014.041,96 |
| Einstellung in Gewinnrücklagen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 138.380.177,12 | -138.380.177,12 | 0,00 | 0,00 |
| Verrechnung aktivi- scher Unterschieds- betrag | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -40.985.958,04 | 0,00 | 0,00 | -40.985.958,04 |
| Konzern- Jahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 146.225.944,40 | 0,00 | 146.225.944,40 |
| 31.12.2015 | 179.700.000,00 | 17.970.000,00 | 36.537.000,00 | 1.075.366.257,41 | 84.061.809,95 | 120.650.159,45 | 1.514.285.226,81 |

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2015 ein Bilanzgewinn von TEUR 52.312.

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 im Konzernabschluss und Konzernlagebericht über-

wiegend 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 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 3. Mai 2016

PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Burschel ppa. Andrew de Souza
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 2015 schriftlich und mündlich in insgesamt sechs 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 2015, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2015 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2015 von der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2015 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem

Konzern-Lagebericht 2015 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 PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2015 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 14. Juli 2016

Der Aufsichtsrat

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
Aufsichtsratsvorsitzende

ENTSPRECHENS-ERKLÄRUNG 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 2015 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
- HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (Geschäftstätigkeit seit Nov. 2015)

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2015 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 28.04.2016

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Hamburg, den 28.04.2016

Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENS-STRATEGIE

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.

„Bündnis für das Wohnen“ und „Stromaufwärts an Elbe und Bille“

Vor dem Hintergrund der bisherigen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes wurde vom Senat zum 1. Juli 2015 die flächendeckende Mietpreisbremse für ganz Hamburg beschlossen. In Anbetracht der zusätzlichen Herausforderungen wurde eine Neuaufgabe des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg initiiert: Die bereits erfolgreiche Realisierung von mindestens 6.000 Wohneinheiten pro Jahr bedarf aufgrund der weiterhin angespannten Lage am Hamburger Wohnungsmarkt einer weiteren Forcierung des Wohnungsneubaus.

Zahlreiche Arbeitsgruppen arbeiten im Rahmen des Bündnisses daran, neben dem Neubau die klimapolitischen Zielsetzungen durch weitere energetische Modernisierungen im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik umzusetzen. Dazu gehört der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, insbesondere der Erhalt der Backsteinfassaden.

Im Rahmen des Bündnisses für Quartiere soll darüber hinaus mit einer sozial verträglichen Aufwertung eine nachhaltige Entlastung der konzentrierten Nachfrage nach Wohnraum in innerstädtischen Bereichen geschaffen werden. Derzeit werden für Rothenburgsort und Hamm-Süd entsprechende Handlungskonzepte erarbeitet. Mit der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ wurden Fokusräume identifiziert, die ebenfalls auf Möglichkeiten geprüft werden, mit einem Zugewinn an Attraktivität und Wohnraum die innenstadtnahe Wohnraumversorgung zu verbessern.

Konzept für nachhaltigen Neubau

SAGA GWG leistet bereits mit Baufertigstellungen von 1.000 Wohnungen pro Jahr einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes. Den zusätzlichen Bedarfen wird mit einer perspektivischen Ausweitung des Neubauvolumens auf durchschnittlich 2.000 Wohnungen begegnet. Für die Errichtung und Bereitstellung von Wohnraum für „Flüchtlinge mit der Perspektive Wohnen“ wurde die Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft (HIG) als Tochterunternehmen gegründet. In Abstimmung mit den Bezirksämtern werden die notwendigen Grundstückspotenziale sondiert und entwickelt. Des Weiteren wird im Bereich Neubau ein modulares System für verschiedene Bautypen erprobt, um die Baukosten trotz steigender energetischer Standards zu begrenzen. Auch im Wohnungsbau für Flüchtlinge werden dabei mindestens die aktuell förderfähigen KfW-Standards erreicht.

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.

» Weitere Stabilisierung der Quartiere «

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 Be-

legungspolitik 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.

» Sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik «

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 Stadt Hamburg 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.

Energetisches Strukturkonzept

Aufgrund des energiepolitischen Anspruchs steht für den Konzern die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen im Mittelpunkt der Strategie. 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 E³-Strategie gewährleistet. Diese E³-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 CO₂-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis 2020 bereits heute erreichen können. Die Reduktion der CO₂-Emissionen betrug bereits 2013 rund 60 Prozent und ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, den Einbau neuer Wärmeschutzfenster sowie hocheffizienter Heizungsanlagen im Bestand. Aktuell hat der Konzern rund zwei Drittel des eigenen Portfolios energetisch modernisiert und dafür zwischen 1999 und 2015 rund 1,7 Mrd. Euro investiert.

» Erhöhter Einsatz regenerativer Energien «

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die 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.

2015 wurden insgesamt 92 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 73 Projekte mit einem Volumen von rund 400.000 Euro im Zusammenhang 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 | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| AKTIVA | | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 211 | 313 | | | | |
| Sachanlagen | 2.209.528 | 1.990.302 | 1.135.762 | 1.141.166 | 23.783 | 24.604 |
| Finanzanlagen | 682.589 | 602.566 | 943 | 958 | | |
| Anlagevermögen insgesamt | 2.892.327 | 2.593.181 | 1.136.705 | 1.142.124 | 23.783 | 24.604 |
| Umlaufvermögen | | | | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 182.041 | 179.439 | 64.452 | 63.108 | 516 | 563 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | 32.582 | 34.129 | 95.335 | 42.041 | 40 | 14 |
| Flüssige Mittel | 5.494 | 6.248 | 7.181 | 3.699 | 35 | 19 |
| Umlaufvermögen insgesamt | 220.118 | 219.816 | 166.969 | 108.848 | 590 | 595 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 715 | 883 | 412 | 564 | | |
| Bilanzsumme | 3.113.160 | 2.813.881 | 1.304.086 | 1.251.536 | 24.373 | 25.199 |
| PASSIVA | | | | | | |
| Eigenkapital | 1.331.535 | 1.226.912 | 558.929 | 514.523 | 7.200 | 7.200 |
| Sonderposten mit Rücklageanteil | 0 | 5.715 | 0 | 3.372 | | |
| Rückstellungen | 122.683 | 112.640 | 32.143 | 36.151 | 6 | 56 |
| Verbindlichkeiten | 1.656.360 | 1.467.493 | 712.728 | 697.123 | 17.167 | 17.943 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 2.582 | 1.121 | 285 | 367 | | |
| BILANZSUMME | 3.113.160 | 2.813.881 | 1.304.086 | 1.251.536 | 24.373 | 25.199 |

Gewinn- und Verlustrechnung

| | SAGA | | GWG | | SAGA Erste IG | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR | TEUR |
| Umsatzerlöse | 655.144 | 639.059 | 251.248 | 246.237 | 3.024 | 3.042 |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 2.543 | -1.997 | 1.065 | 2.327 | -47 | 23 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 2.448 | 1.416 | 1.138 | 341 | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | 35.929 | 34.582 | 9.193 | 7.062 | 3 | 1 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 367.634 | 369.133 | 125.363 | 123.140 | 1.219 | 765 |
| Rohergebnis | 328.430 | 303.927 | 137.281 | 132.828 | 1.760 | 2.302 |
| Personalaufwand | 50.481 | 45.994 | 8.194 | 9.843 | | |
| Abschreibungen | 73.958 | 69.339 | 33.438 | 29.381 | 821 | 821 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 27.408 | 24.074 | 17.595 | 15.167 | 182 | 162 |
| Erträge aus Gewinnabführungsverträgen | 1.456 | 1.444 | | | | |
| Erträge aus Beteiligungen | 2.922 | 4.132 | 1.229 | 1.616 | | |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 544 | 371 | 951 | 979 | | |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 49.745 | 50.712 | 24.045 | 28.139 | 91 | 724 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 131.760 | 119.755 | 56.189 | 52.893 | 667 | 596 |
| Außerordentliche Aufwendungen | 1.499 | 1.499 | 374 | 374 | | |
| Außerordentliches Ergebnis | -1.499 | -1.499 | -374 | -374 | | |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 25.634 | 14.650 | 11.409 | 7.863 | | |
| Sonstige Steuern | 4 | 3 | | | | |
| Aufwendungen aus Gewinnabführung | | | | | 667 | 596 |
| Jahresüberschuss | 104.623 | 103.603 | 44.407 | 44.656 | 0 | 0 |
| Einstellung in Gewinnrücklagen | 52.312 | 51.801 | 4.441 | 4.466 | | |
| BILANZGEWINN | 52.312 | 51.801 | 39.966 | 40.190 | | |

ORGANIGRAMM

des SAGA GWG Konzerns (Stand 01.04.2016)

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

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes

| Geschäftsfeld Dienstleistungen | Geschäftsfeld Immobilien |
|---|--|
| IPC ImmoProjekt Consult GmbH (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung) | CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext) |
| SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens) | HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung) |
| HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft (Entwicklung von Spezialimmobilien) | WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung und Mieterberatung) |
| ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement) | SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft |
| SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen) | |
| WoWi Media GmbH & Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich) | |

SAGA GWG GESCHÄFTSSTELLEN

| | | |
|---|--|--|
| Altona Eckernförder Straße 1 22769 Hamburg Telefon: 4 26 66-24 00 Fax: 4 26 66-24 05 | Eidelstedt Ekenknick 4 22523 Hamburg Telefon: 4 26 66-28 00 Fax: 4 26 66-28 05 | Mitte Königstraße 4 a 22767 Hamburg Telefon: 4 26 66-27 00 Fax: 4 26 66-27 05 |
| Barmbek Schwalbenplatz 18 22307 Hamburg Telefon: 4 26 66-29 00 Fax: 4 26 66-29 05 | Eimsbüttel Eidelstedter Weg 64 20255 Hamburg Telefon: 4 26 66-26 00 Fax: 4 26 66-26 05 | Osdorf Bornheide 10 22549 Hamburg Telefon: 4 26 66-25 00 Fax: 4 26 66-25 05 |
| Bergedorf Am Güterbahnhof 8 21035 Hamburg Telefon: 4 26 66-39 00 Fax: 4 26 66-39 05 | Hamm Hammer Landstraße 120 20537 Hamburg Telefon: 4 26 66-38 00 Fax: 4 26 66-38 05 | Rahlstedt Helmut-Steidl-Platz 5 22143 Hamburg Telefon: 4 26 66-33 00 Fax: 4 26 66-33 05 |
| Billstedt-Mümmelmannsberg Steinbeker Marktstraße 87a 22117 Hamburg Telefon: 4 26 66-36 00 Fax: 4 26 66-36 05 | Harburg Bremer Straße 24 21073 Hamburg Telefon: 4 26 66-22 00 Fax: 4 26 66-22 05 | Süderelbe Striepenweg 45 a 21147 Hamburg Telefon: 4 26 66-21 00 Fax: 4 26 66-21 05 |
| Bramfeld Mützendorpsteed 14 22179 Hamburg Telefon: 4 26 66-37 00 Fax: 4 26 66-37 05 | Jenfeld Coseler Twiete 6 22045 Hamburg Telefon: 4 26 66-34 00 Fax: 4 26 66-34 05 | Wandsbek Schloßstraße 12 22041 Hamburg Telefon: 4 26 66-35 00 Fax: 4 26 66-35 05 |
| Dulsberg Dulsberg-Nord 53 22049 Hamburg Telefon: 4 26 66-31 00 Fax: 4 26 66-31 05 | Langenhorn (im Krohnstieg-Center) Krohnstieg 41–43 22415 Hamburg Telefon: 4 26 66-32 00 Fax: 4 26 66-32 05 | Wilhelmsburg Krieterstraße 18 21109 Hamburg Telefon: 4 26 66-23 00 Fax: 4 26 66-23 05 |

Wir danken allen 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
coast communication

Fotos
Tobias Stäbler, Hamburg
SAGA GWG Unternehmenskommunikation
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien
und Hansestadt Hamburg, Bina Engel (S. 03)

Druck
Langebartels & Jürgens, Hamburg

ClimatePartner
klimateutral
Druck | ID: 53249-1606-1001



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1606-1001, www.climatepartner.com

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

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

SAGA  **GWG**

Mehr Hamburg