

Konzern-Geschäftsbericht 2016

MEHR STADT DENKEN

Wer wir sind

Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

Der städtische Wohnungsbaukonzern, die SAGA Unternehmensgruppe, 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 1,815 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 1.000.000 Wohneinheiten – vermietet die SAGA 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 der SAGA Unternehmensgruppe. 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

		2016	2015	2014
Umsatzerlöse	Mio. EUR	922,5	907,5	886,4
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.752,0	3.697,0	3.477,4
Eigenkapitalquote	%	40,6	37,9	38,5
Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾)	Mio. EUR	150,0	146,2	146,0
Cashflow	Mio. EUR	270,0	252,2	244,7
EBT ²⁾	Mio. EUR	199,3	183,3	168,5
Bauumsätze	Mio. EUR	335,0	353,0	388,1
Mitarbeiter	Anzahl	921	899	913
Mietwohnungen	WE	132.511	132.062	130.477
davon öffentlich gefördert	WE	32.258	31.582	34.253
davon frei finanziert	WE	92.427	93.011	88.939
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	7.826	7.469	7.285
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,76	5,62	5,56
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	6,53	6,38	6,30

1) Earnings After Taxes 2) Earnings Before Taxes

Inhalt

02 — MANAGEMENT

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 03 Grußwort der Senatorin

04 — MEHR STADT DENKEN

- 04 Nachhaltiges Wachstum durch Wohnungsneubau
- 06 Kooperationen für mehr Lebensqualität
- 08 Revitalisierung – alte Quartiere neu planen
- 10 Gartenstadt des 21. Jahrhunderts
- 12 Modulares Bauen
- 14 Highlights des Jahres 2016

16 — KONZERN-LAGEBERICHT

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

33 — KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

- 34 Konzern-Bilanz
- 36 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 37 Konzern-Anhang
- 49 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 50 Konzern-Eigenkapitalspiegel

51 — WEITERE INFORMATIONEN

- 51 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 52 Bericht des Aufsichtsrates
- 53 Entsprechenserklärung (HCGK)
- 54 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 56 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV
- 58 Organigramm der SAGA Unternehmensgruppe
- 59 Geschäftsstellen der SAGA Unternehmensgruppe
- 60 Impressum

VORWORT DES VORSTANDES

Unser Ziel: günstiger und schneller bauen

Dr. Thomas Krebs, Wilfried Wendel

Kontinuität im Wandel – Chancen der Digitalisierung nutzen

Die nachhaltige Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit ist für uns das zentrale Ziel für die kommenden Jahre. Wir wollen als moderner Dienstleister noch kundenfreundlicher werden und setzen deswegen verstärkt auf die Digitalisierung. Als sichtbares Zeichen für diese Entwicklung wie auch die nahezu vollendete Konzernintegration haben wir Ende 2016 die SAGA GWG in SAGA Unternehmensgruppe umbenannt. Diesem Schritt lagen ein intensiver Leitbildprozess und die Modernisierung unseres Corporate Designs zugrunde. In diesen Zeiten des Wandels gilt für uns unverändert der Grundsatz, dass der soziale Ausgleich in den Quartieren und der wirtschaftliche Erfolg zwei Seiten einer Medaille sind. Auch zukünftig wird unsere bewährte dezentrale Organisation mit ihren residenten Hauswarten ein Erfolgsgarant bleiben

Mehr Wohnungsbau für mehr Stadt – Stadtentwicklung neu denken

Das anhaltende Wachstum Hamburgs erfordert hohe Neubauanstrengungen, um den Wohnungsmarkt dauerhaft zu entlasten. Die SAGA Unternehmensgruppe hat im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als 1.750 Baubeginne auf den Weg gebracht – so viele wie seit Mitte der 1970er-Jahre nicht. Unerlässlich für die notwendige Stadterweiterung ist die vertrauensvolle kooperative Zusam-

menarbeit der Partner im 2016 neu geschlossenen „Bündnis für das Wohnen“. Unser Konzern begegnet dem anhaltend hohen Kosten- und Zeitdruck mit der Entwicklung eines SAGA-Systemhauses, um schneller und kostengünstiger bauen zu können. Guter Städtebau und anspruchsvolle Architektur sind für uns selbstverständlich.

Weiter auf Kurs – Geschäftsjahr 2016 mit positivem Ergebnis abgeschlossen

Der Geschäftsverlauf der SAGA Unternehmensgruppe ist im abgelaufenen Jahr weiter stabil geblieben, gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und konstant hohe Investitionen in Neubau und Modernisierung. 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 Wilfried Wendel
Vorstand und Geschäftsführung

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

Ob in der Denickestraße in Harburg, in der Washingtonallee in Horn oder Am Weißenberge in Ohlsdorf: Bei der SAGA wird derzeit in vielen Quartieren gebaut. Seit 2011 sind so über 3.300 neue Wohnungen entstanden. Und allein im vergangenen Jahr konnte das Unternehmen die Bauarbeiten für mehr als 1.750 neue Wohnungen beginnen, was mich besonders freut.

Die SAGA leistet damit einen entscheidenden Beitrag zum Wohnungsbauprogramm des Senats. Dieser hat das Thema bezahlbares Wohnen seit 2011 zum Herzstück seiner Politik gemacht. Im „Bündnis für das Wohnen“ ist die SAGA Unternehmensgruppe ein engagierter und verlässlicher Partner, denn die Zielzahl von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr ist nur gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, Verbänden, Mietervereinen und den Bezirken zu schaffen.

Die SAGA als das große städtische Wohnungsunternehmen sorgt mit ihrem großen Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen neben den Genossenschaften für günstige Mieten in der Stadt: Mit 6,33 Euro pro Quadratmeter lag die Nettokaltmiete bei der SAGA im vergangenen Jahr deutlich unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels von 2015 mit rund 8 Euro pro Quadratmeter. Die Mieterinnen und Mieter wissen das zu schätzen: Jede sechste Hamburgerin bzw. jeder sechste Hamburger wohnt in einer der über 132.000 Mietwohnungen


GRUSSWORT DER SENATORIN

Gemeinsam für Hamburg

der SAGA. Und die meisten fühlen sich sehr wohl – das zeigen die jährlichen Zufriedenheitsanalysen.

Damit auch die frei finanzierten Neubauten für möglichst viele Mieterinnen und Mieter erschwinglich bleiben, geht die SAGA neue Wege: Die Architekten und Ingenieure des Unternehmens arbeiten seit letztem Sommer an einem Systemhaus und an verschiedenen Typenhäusern. Diese sollen eine Eingangsmiete von nur 8 Euro pro Quadratmeter ermöglichen und gleichzeitig eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Auf das Ergebnis bin ich schon jetzt gespannt.

Ich wünsche Ihnen mit dem vorliegenden Bericht interessante Einblicke in die Geschäftsbereiche der SAGA, auf die wir als Partnerin unserer Stadt für bezahlbaren Wohnraum zählen. Die SAGA Unternehmensgruppe ist für Hamburgs Stadtentwicklung von großer Bedeutung, und ich freue mich auf die Zusammenarbeit in den kommenden Jahren.



Dr. Dorothee Stapelfeldt
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg

HAMBURG BRAUCHT MEHR STADT

Nachhaltiges Wachstum durch Wohnungsneubau

2012
762

BAUBEGINNE PRO
JAHR DURCH DIE
SAGA UNTERNEH-
MENSGRUPPE

2014
1.080

2016
1.776

In Hamburg leben mehr Menschen als je zuvor. Die Stadt hat sich zum Ziel gesetzt, eine europäische Metropole zu sein, die weiter wächst und in der das Leben dennoch bezahlbar bleibt. Die SAGA Unternehmensgruppe als Hamburgs große Vermieterin übernimmt dabei eine tragende Rolle.

Bezahlbarer Wohnraum mit zugleich anspruchsvoller Architektur ist eine zentrale Anforderung für die weitere Entwicklung der Stadt Hamburg. Schon seit 2011 verfolgt die Elbmetropole in diesem Kontext mit dem erfolgreichen „Bündnis für das Wohnen“ eine kooperative und nachhaltige Strategie. Seit 2015 wird diese durch das „Bündnis für die Quartiere“ ergänzt. Dabei steht vor allem der Hamburger Osten im Fokus der Planungen.

„Die Idee des Bauens mit modularen Systemhäusern bietet eine wichtige Chance, die wachsende Stadt Hamburg schnell und günstig mit den dringend benötigten Wohnungen zu versorgen. Der ‚Modul-Baukasten‘ mit unterschiedlichen Geschosshöhen, Grundrissen, Fassaden- und Dachformen garantiert viele Gestaltungsmöglichkeiten, um die Gebäude in ihre jeweilige Umgebung einzupassen.“

OBERBAUDIREKTOR PROF. JÖRN WALTER

Enge Partnerin dieser Bündnisse ist die SAGA Unternehmensgruppe. Ihr Beitrag zur wachsenden Stadt ist unter anderem eine erhebliche Steigerung des Bauvolumens: Seit 2013 realisiert Hamburgs große Vermieterin jährlich mehr als 1.000 Baubeginne. Vorläufiger Höhepunkt dieser Entwicklung war 2016 mit 1.776 Baubeginnen.

Ausweitung des Engagements

Die Anforderungen an den Wohnungsbau in Hamburg bleiben unverändert. Deswegen wurde 2016 das „Bündnis für das Wohnen“ neu geschlossen.

Die SAGA Unternehmensgruppe hat sich jetzt zum Ziel gesetzt, jährlich durchschnittlich 2.000 Baubeginne zur städtischen Gesamtzielzahl 10.000 Baubeginne beizusteuern. Die hohe Wirtschaftsleistung der SAGA, ihre wohnungswirtschaftliche Kompetenz sowie ihre Einbindung in ein leistungsfähiges und erprobtes Netzwerk der kooperativen Stadtentwicklung bilden hierfür eine solide Basis.

Um das hohe Neubauvolumen unter gleichzeitiger Gewährleistung einer hochwertigen und nachhaltigen Quartiersentwicklung zu erreichen, nutzt die SAGA Unternehmensgruppe verschiedene Wege: Dazu zählen der Bau auf eigenen Grundstücken, das Bauen auf städtischen Flächen, die Erschließung von Konversionsflächen und der Ankauf schlüsselfertiger Projekte. Parallel zur innerstädtischen Verdichtung werden aber auch Möglichkeiten der Stadterweiterung geprüft und geplant.

Dies basiert auf der Strategie des Senats „Mehr Stadt an neuen Orten“ – verstanden als Ergänzung von „Mehr Stadt in der Stadt“ mit dem Ziel der innerstädtischen Verdichtung. Beides erfordert eine enge Abstimmung der beteiligten Bündnispartner, also der Investoren, der Bezirke und des Hamburger Senats.

Neue Perspektiven für das Bauen

Eine nachhaltige Planung für den Bau von bezahlbarem Wohnraum mit dem Ziel einer Entspannung des Wohnungsmarktes kann nur Erfolg haben, wenn es der SAGA Unternehmensgruppe und ihren Partnern gelingt, effizienter, schneller und vor allem günstiger zu bauen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung von verschiedenen architektonisch hochwertigen, modularen Systemhäusern zielführend. Diese ermöglichen als ein Ansatz der Stadterweiterung städtebaulich attraktive Lösungen für unterschiedliche Quartiere und bezahlbare Neu-Mieten unter zehn Euro.

Dr. Jan Behrendt
BEHRENDT GRUPPE

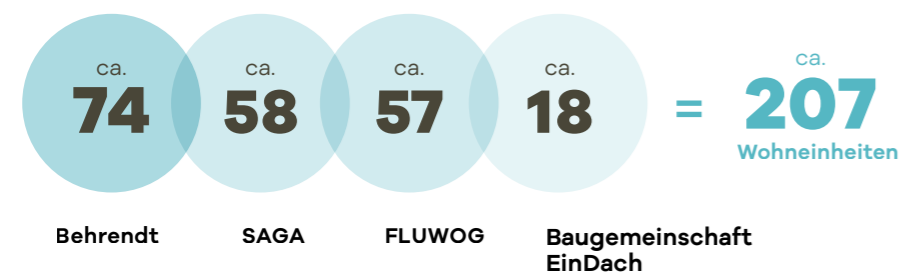
► Wir bauen auf
zukunftsweisende
Architektur – und
ein lebendiges
Quartier. ◀

Jörg Tondt
FLUWOG-NORDMARK

Nicole Maulhardt
SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

KOOPERATIONEN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Mehr Stadt in der Stadt: Das Projekt „Wohnen am Grete-Zabe-Weg“ ist beispielhaft für eine erfolgreiche Kooperation der innerstädtischen Stadtentwicklung. Das ehemalige Krankenhausgelände mit einer Fläche von 16.000 Quadratmetern wurde von Behrendt Gruppe, der FLUWOG-NORDMARK, einer privaten Baugemeinschaft und der SAGA Unternehmensgruppe gemeinsam entwickelt. Das kooperative Quartierskonzept ermöglicht den Bau von 207 familien- und seniorenrechtlichen Wohnungen, von denen mehr als 50 Prozent öffentlich gefördert sind. Gerade für beliebte innerstädtische Quartiere ist diese Mischung aus frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnraum ein Gewinn.



Falko Droßmann
BEZIRKSAMTSLEITER
HAMBURG-MITTE

► Wir haben den gemeinsamen Anspruch, Stadtteile lebenswerter zu machen – in allen Details. ◀

Falko Droßmann

REVITALISIERUNG – ALTE QUARTIERE NEU PLANEN

Stadtreparatur: Die vollständige Überplanung von bestehenden Standorten ist – neben Neubau und Modernisierung einzelner Objekte – eine große Chance, die Lebens- und Wohnqualität in den Quartieren zu erhöhen. Sie ermöglicht ein größeres Wohnungsangebot mit bedarfs- und zeitgerechten Zuschnitten und einer höheren Wohnqualität. Beispiel für eine solche Neuplanung in einem gewachsenen Viertel sind die „Wohnhöfe Washingtonallee“ in Horn, die sich mit ihren Backsteinfassaden und der modernen Architektur in das städtebauliche Gesamtbild des Quartiers einfügen.

Die Wohnhöfe sind Teil des umfassenden Engagements der SAGA Unternehmensgruppe im Rahmen des städtischen Leitkonzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ mit insgesamt elf Fokusräumen. Im Mittelpunkt stehen dabei die östlichen Gebiete Hamburgs. Hier liegen Quartiere, die auf dem Weg zu „mehr Stadt“ enormes Potenzial aufweisen und durch das gemeinsame Engagement von Behörden, Bewohnern, privaten und öffentlichen Investoren nachhaltig entwickelt werden können.

Peter Jorzick
HAMBURG TEAM

Peter Kay
BGFG

Dr. Thomas Krebs
SAGA
UNTERNEHMENSGRUPPE

- ▶ Große Projekte erfordern starke Partner – und eine gemeinsame Vision. ◀

Marc Schauenburg

Marc Schauenburg
FRANK-GRUPPE

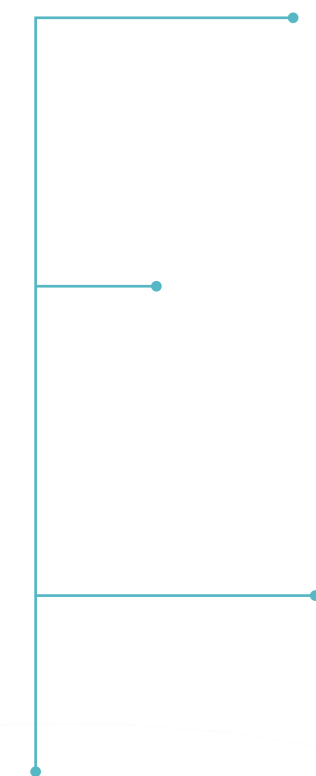
GARTENSTADT DES 21. JAHRHUNDERTS

Stadterweiterung: Die Möglichkeiten zum Bau neuer Wohnungen in Hamburgs innerstädtischem Raum sind begrenzt. Hier setzt der strategische Ansatz „Mehr Stadt an neuen Orten“ des Hamburger Senats an, der ergänzend Wohnungsbau auf Freiflächen in städtischen Randlagen vorsieht. Auf diesen Flächen lassen sich komplett neue Quartiere unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen an Wohnen, Leben und Arbeiten entwickeln. Dabei gilt es, landschaftsplanerische Aspekte und die Verflechtung mit angrenzenden Stadtstrukturen in die Konzeption einzubeziehen.

In Öjendorf soll beispielsweise auf einer Fläche von rund 17 Hektar eine „Neue Gartenstadt“ mit 700 bis 800 neuen Wohnungen, großzügigen Grünflächen und Gärten entstehen. Diese „Neue Gartenstadt“ entwickelt die SAGA Unternehmensgruppe gemeinsam mit dem Bezirk Hamburg-Mitte sowie privaten und genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen. Bestandteil dieser Planung ist unter anderem die intensive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

INDIVIDUELL UND SYSTEMATISCH

Wie kann die SAGA Unternehmensgruppe effizienter, schneller und günstiger bauen? Ein zukunftsweisender Ansatz liegt in der strategischen Entwicklung von modularen Systemhäusern.



Gestaltung

Variabilität bei Dach- und Fassadengestaltung sowie bei den Geschossen



Flexibilität

Muster für verschiedene städtebauliche Anforderungen

Entwicklung neuer Bautypen

Um den Anforderungen des Marktes und der wachsenden Stadt gleichermaßen gerecht zu werden, wird Hamburgs große Vermieterin auch das Segment der preiswerten frei finanzierten Wohnungen stärken.

Die SAGA Unternehmensgruppe entwickelt dafür einen modernen seriellen Wohnungsbau, der Effektivität, Variabilität und hohe städtebauliche sowie architektonische Qualität vereinbart. Serieller Wohnungsbau prägt das Bild Hamburgs bereits seit der Gründerzeit. Um die vorletzte Jahrhundertwende war serielles Bauen schon einmal ein Weg, die dynamisch wachsende Bevölkerung mit mehr Wohnraum zu versorgen.

Modernes serielles Bauen kann für unterschiedliche städtebauliche Lösungen angewendet werden. Es ermöglicht Variationen in Geschosshöhen, den Gebäudeabmessungen sowie bei der Gestaltung von Fassaden und Dächern. Hierzu werden bestehende Bautypen aus Wettbewerbsverfahren zu SAGA-Typenhäusern weiterentwickelt. Sie dienen als Muster für die Entwicklung von städtebaulichen Typen wie Blockrand- oder Zeilenbebauung, Punkthäuser und für Gartenstadtformate. Sie können variabel ausgestaltet werden. Auf diese Weise entsteht ein Katalog aus bewährten und genehmigungsreifen Typen, die schnell, effizient und kostengünstig an unterschiedlichen Standorten realisiert werden können. Der nächste Schritt in dieser Entwicklung wird das SAGA-Systemhaus in Modulbauweise sein, das Planungssicherheit und Vielfalt in der Ausgestaltung verbindet.

UNSERE HIGHLIGHTS DES JAHRES 2016

SAGA Unternehmensgruppe erneut unter Deutschlands besten Arbeitgebern

Ein 50-prozentiger Frauenanteil in der Führungsebene, Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Beruf und Familie – diese und andere Qualitäten haben dazu beigetragen, dass die SAGA Unternehmensgruppe im Januar unter die Top Ten der besten Arbeitgeber Deutschlands gewählt wurde. Hintergrund ist die jährliche Untersuchung des FOCUS in Kooperation mit XING und kununu.com, in der Mitarbeiter zu ihren Arbeitgebern befragt werden. Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs freute sich: „Die Platzierung bestätigt unser nachhaltiges Personalmanagement – und ist zugleich Ansporn, unsere Qualitäten als attraktiver Arbeitgeber weiter auszubauen.“

Verdoppelung des Neubaus geplant

Ziel erreicht: Wie angestrebt hat die SAGA Unternehmensgruppe im Berichtsjahr 2015 zum dritten Mal in Folge den Baubeginn einer 1.000. Wohnung realisiert. Dies ist nur eines der positiven Ergebnisse, die Dr. Thomas Krebs und Wilfried Wendel auf der jährlichen Bilanzpressekonferenz präsentierte. Insgesamt war der Geschäftsverlauf 2015 durch Vollvermietung bei moderaten Mieten, hohe Wohnzufriedenheit und umfassende Investitionen in Neubau und Modernisierung gekennzeichnet. Da Hamburg jedoch durch den anhaltenden Zuzug von Flüchtlingen vor großen Herausforderungen steht, hat sich der Konzern ein neues Ziel gesetzt: Mittelfristig soll der Neubau verdoppelt werden – auf durchschnittlich 2.000 Wohnungen pro Jahr. Ein starkes Signal für eine wachsende Stadt.

Zeitgeister – mehr Kunst für Barmbek

Im Quartier am Osterbekkanal wurden die „Zeitgeister“ eingeweiht. Bei dieser Kunstinstallation hat der Hamburger Künstler Arne Lösekann historische Fotos auf große Spiegelflächen übertragen und auf einer Sichtschutzmauer befestigt – so verschmilzt für den Betrachter die Gegenwart mit der Vergangenheit. Die Installation soll an die Geschichte des Stadtteils auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek

erinnern, das 2007 nach fast 100 Jahren geschlossen wurde. Bei der feierlichen Einweihung war auch Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, anwesend: „Die ‚Zeitgeister‘ sind ein gutes Beispiel dafür, wie man nachbarschaftliche Kommunikation dauerhaft anregen kann.“

Anerkennungspreis für Runge-Haus

Bei der Verleihung des FIABCI Prix d'Excellence Germany erhielt die SAGA Unternehmensgruppe im November einen Anerkennungspreis für

das Barmbeker Runge-Haus. Dieser Wettbewerb zeichnet als einziger seiner Art Wohn- und Gewerbeprojekte aus. In die Bewertung fließen Kriterien wie Konzept, Architektur, Logistik, Finanzen, Nachhaltigkeit und urbane Integration ein. Das Runge-Haus verfügt über barrierefreie Wohnungen sowie einen begrünten Innenhof und steht vor allem für LeNa – Lebendige Nachbarschaft. Dieses Versorgungskonzept ist ein Mix aus professioneller Unterstützung und Nachbarschaftshilfe – bestehend aus einem Servicebüro, das Unterstützung rund um die Uhr ermöglicht, und einem Nachbarschaftscafé als privatem Ausgangspunkt gegenseitiger Hilfe. So können Bewohner auch langfristig in ihrer vertrauten Umgebung bleiben.

Aus der SAGA GWG wird die SAGA Unternehmensgruppe

Der 1999 eingeführte Konzernname SAGA GWG wurde im November in SAGA Unternehmensgruppe umgewandelt. Damit wird auch nach

außen deutlich, dass die beiden kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und GWG in den vergangenen Jahren eng miteinander verwachsen sind. Gleichzeitig setzt der Konzern verstärkt auf das Thema Digitalisierung – inklusive modernen Intranets sowie ab Anfang 2018 eines neuen ERP-Systems mit zentraler Kundenhotline. Die SAGA Unternehmensgruppe ist seit dem 2. Januar 2017 unter www.saga.hamburg zu finden.

Grundsteinlegung in der Mitte Altona

Am 24. November war Startschuss für den Neubau von 179 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer großen Gewerbefläche in der Mitte Altona – einem der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte in Hamburgs Westen. „Mittlerweile ist es unübersehbar, dass auf dieser ehemaligen Güterbahnhofsfläche nach und nach ein neues Stadtviertel entsteht“, bestätigte Dr. Liane Melzer,

Bezirksamtsleiterin Altona. Die SAGA Unternehmensgruppe leistet damit einen wichtigen Beitrag für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum in zentraler Lage. Sämtliche Wohnungen werden öffentlich gefördert und barrierefrei sein.

Neubauwohnungen für Flüchtlinge

Über ihre Tochtergesellschaft HIG (Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH) unterstützt die SAGA Unternehmensgruppe das Senatsprogramm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“. Dafür errichtet die HIG im Express-Verfahren Wohnungen. Die ersten wurden im Dezember am Elfsaal in Jenfeld an fördern & wohnen als Betreiberin übergeben. Die Wohnungen bieten geflüchteten Menschen ein Zuhause auf Zeit. Spätestens nach 15 Jahren werden die Wohnungen dem Mietmarkt insgesamt und so weiteren Kreisen der Bevölkerung zur Verfügung gestellt.

KONZERN-LAGEBERICHT

BAUBEGINNE

2014
1.080

2015
1.023

2016
1.776

2014
1.009

2015
1.045

2016
1.016

DAVON
925 ÖFFENTLICH
GEFÖRDERT

BAUFERTIGSTELLUNGEN

1.0

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Organisatorische Anbindung

Die SAGA ist das große wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Gesamtportfolio unternehmerischer Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), die per 31. Dezember 2016 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.

Weiter ist die SAGA Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In den Konzernabschluss der SAGA werden die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG), erstmalig die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) und die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Zum Bilanzstichtag hielt die SAGA 85,80 Prozent der Anteile an der GWG sowie 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG. Weitere Tochtergesellschaften werden aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung nicht konsolidiert.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2016 stellte die SAGA Unternehmensgruppe die Weichen für eine Neujustierung ihres Geschäftsmodells, insbesondere der Aufbau- und Ablauforganisation mit Blick auf den bevorstehenden ERP-Umstieg (Enterprise Resource Planning). Nach der räumlichen, organisatorischen und kapitalseitigen Integration von SAGA und GWG soll die Unternehmensgruppe damit für die künftigen Herausforderungen sich wandelnder Märkte und sich verändernder Kundenansprüche aufgestellt werden. Konsequenz entlang der bereits im aktuellen Unternehmenskonzept SAGA GWG 2025 vorgezeichneten langfristigen Strategie wurde auf deren Basis das Leitbild der Unternehmensgruppe im Rahmen eines umfangreichen Prozesses einer gründlichen Überarbeitung und Modernisierung unterzogen. Abgeschlossen wurde dieser Prozess mit der

Vorstellung eines neuen Corporate Designs inkl. neuen Logos, verbunden mit der Namensänderung des Konzerns von „SAGA GWG“ auf „SAGA Unternehmensgruppe“.

Ebenfalls in Vorbereitung auf die erwarteten veränderten Kundenanforderungen und die Möglichkeiten der Digitalisierung hat sich die SAGA Unternehmensgruppe nach einem intensiven Auswahlprozess für ein neues, modernes ERP-System entschieden, das 2017 installiert wird und zum 1. Januar 2018 in Betrieb gehen soll. Die moderne EDV-Plattform stellt auch die Grundlage für eine noch konsequentere Kundenausrichtung des Konzerns dar, u. a. durch Einführung eines zeitgemäßen „Zentralen Kundenmanagements“ mit zentralem Vertrieb, modifiziertem Beschwerdemanagement und überarbeiteten Klein-Instandhaltungs-Prozessen.

Geschäftsgegenstand

Die SAGA Unternehmensgruppe ist wohnungswirtschaftlicher Bestandhalter mit Konzentration ihrer Aktivitäten auf das Stadtgebiet Hamburgs. Wesentlicher Gesellschaftszweck bleibt die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Daneben sorgt ein Dreiklang aus verstärktem Neubau, anhaltend hohen Bestandsinvestitionen und angemessenen Mieten für sozialen Ausgleich in Hamburg.

Die SAGA Unternehmensgruppe stellt sich als wohnungswirtschaftliches Kompetenzzentrum der FHH den anstehenden Themen rund um das Thema Wohnen. Zu den Herausforderungen gehört dabei neben der integrierten Stadtentwicklung und der Sicherung der Qualität der Quartiere aktuell auch die Integration und dauerhafte Unterbringung von Flüchtlingen. Zur deutlichen Steigerung der Neubaulzahlen wird neben der Nachverdichtung in vorhandenen Quartieren im Sinne der Senatsstrategie „Mehr Stadt in der Stadt“ auch das Thema „Stadterweiterung“ als ein „Mehr Stadt an neuen Orten“ an Bedeutung gewinnen. Für den Neubau auf außerhalb

der Innenstadt gelegenen Flächen wird der Konzern insbesondere auf die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur und die nachhaltige vertriebliche Entwicklung der neuen Wohnquartiere achten.

1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Als Voraussetzung für ökonomischen Erfolg ist das Geschäftsmodell der SAGA Unternehmensgruppe konsequent auf den Kunden ausgerichtet. Grundlage dafür ist die dauerhafte Sicherstellung einer hohen Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, einer nachhaltigen Bestandspflege und einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Diese strategische Ausrichtung spiegelt sich – ergänzt um die Themen unternehmerische Eigenständigkeit und Verantwortungskultur – auch im 2016 verabschiedeten neuen Unternehmensleitbild wider.

Bestandsentwicklung

Wesentliche Bausteine im Kerngeschäft der nachhaltigen Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände stellen für die SAGA Unternehmensgruppe eine ausgewogene Entwicklung der Quartiere sowie die damit verbundene sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik dar. Als erfahrene Bestandshalterin und Kompetenzzentrum im Bereich von Wohnimmobilien für breite Schichten der Hamburger Bevölkerung bietet das Unternehmen Lösungen rund um das Thema Wohnen und Quartiers- und damit Stadtentwicklung an. Bei der qualitativen Weiterentwicklung der Bestände werden stets auch die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz mitbetrachtet.

Bündnis für das Wohnen/ Bündnis für die Quartiere

Die notwendige Basis zur Bewältigung der großen wohnungspolitischen Herausforderungen in Hamburg bilden weiterhin das Bündnis für das Wohnen sowie dessen qualitative Weiterentwicklung im Bündnis für die Quartiere. Kernziel der Vereinbarungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und der SAGA Unternehmensgruppe bzw. den Bündnispartnern ist es, eine hohe Zahl an Baugenehmigungen von jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten abzusichern. Die SAGA Unternehmensgruppe plant, dafür ihre durchschnittlichen Neubauzahlen von 1.000 auf bis zu

2.000 Wohnungen pro Jahr zu steigern. Darüber hinaus ist insbesondere das „Bündnis für die Quartiere“ – auch für die SAGA Unternehmensgruppe – ein zentrales Instrument der Quartiersentwicklung.

» Mobilisierung von Neubauf Flächen «

Nach dem operativen Start haben die Bündnispartner damit begonnen, in den ausgewählten, bisher zum Teil weniger im Fokus stehenden Projektgebieten Rothenburgsort und Hamm-Süd quartiersbezogene Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu konzipieren. Neben der Entlastung innenstadtnaher Quartiere soll dies der Mobilisierung dringend erforderlicher Neubauf Flächen dienen.

Flüchtlingsunterbringung

Auch wenn die Dringlichkeit der dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen aufgrund der reduzierten Fallzahlen 2016 gegenüber dem Vorjahr abgenommen hat, bleibt das Thema weiter aktuell. Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre soziale Verantwortung als große wohnungswirtschaftliche Bestandshalterin in Hamburg wahrgenommen und unterstützt mit ihrer Tochtergesellschaft HIG das Senatsprogramm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“. Die HIG errichtet dazu im Expressbau-Verfahren Neubauwohnungen und stellt diese den entsprechenden Betreuungsunternehmen wie fördern und wohnen AÖR (f & w) zur Flüchtlingsunterbringung zur Verfügung. Die Wohnungen werden nach den Standards im geförderten Wohnungsbau errichtet und sollen im Anschluss an die Sondernutzung spätestens nach 15 Jahren in den Wohnungsbestand der SAGA Unternehmensgruppe integriert werden. Im Dezember 2016 konnten am Elfsaal in Jenfeld bereits die ersten Wohnungen an f & w übergeben werden.

2.0 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Deutschlands konjunkturelle Lage war auch 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Die Weltwirtschaft kam vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung; hier sorgten auch die Schwellenländer erneut für eine Stützung der Nachfrage. Ausschlaggebend für die positive Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2016 war der inländische Konsum, doch noch stärker taten sich staatliche Konsumausgaben hervor. Ursächlich hierfür sind die Kosten aufgrund der Zuwanderung von Schutzsuchenden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag 2016 um 1,9 Prozent höher als 2015 (Vorjahr: Steigerung um 1,7 Prozent) und damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (1,4 Prozent). Die Verbraucherpreise stiegen moderat um 0,5 Prozent, wobei die Preisentwicklung von gegenläufigen Tendenzen geprägt war. Die sinkende Tendenz der Energiepreise im Jahr 2015 hielt noch bis November 2016 an; seit Dezember stiegen diese wieder. Die Nahrungsmittelpreise stiegen gegenüber dem Vorjahr insgesamt weiter an.

Am deutschen Arbeitsmarkt zeigte sich die Lage 2016 weiterhin stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen ist erneut gestiegen und die Arbeitslosigkeit sank nochmals leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 6,1 Prozent.

Die Immobilienwirtschaft leistete auch 2016 mit rund 307 Milliarden Euro wieder den größten Beitrag zur Bruttowertschöpfung aller Branchen. Dies entspricht 10,9 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und lag damit wieder deutlich vor dem Maschinenbau, der Automobilindustrie oder dem gesamten Handel.

Hamburg konnte im ersten Halbjahr 2016 weiterhin ein Wirtschaftswachstum verzeichnen. Dabei stieg das Bruttoinlandsprodukt nach Bereinigung der Preisveränderungen um 1,8 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres. Mit diesem

moderaten Zuwachs liegt Hamburg etwas unter dem Bundesergebnis, wobei die Entwicklung im Hamburger Baugewerbe auf Bundesniveau lag.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist auch 2016 weiter angestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung von 1,0 Prozent. Die Arbeitslosenquote lag in Hamburg im vergangenen Jahr mit 7,1 Prozent unter der Vorjahresquote von 7,4 Prozent, allerdings weiter über dem Bundesdurchschnitt.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich zunächst weiterhin positiv. Der zu erwartende Wanderungssaldo steigert die Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wie auch in anderen Wachstumsregionen zusätzlich deutlich. Auch 2016 ist die Bevölkerung Hamburgs weiter gewachsen. Ebenfalls in großem Maße zugenommen haben im Verlauf des Jahres die Baugenehmigungen, vor allem im Mietwohnungsbau. Die positiven Baugenehmigungszahlen lassen vor diesem Hintergrund auf ein hohes Baufertigstellungsergebnis hoffen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend auch 2017 fortsetzen wird.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 ÜBERBLICK

Für die SAGA Unternehmensgruppe verlief das Geschäftsjahr 2016 wiederum erfolgreich. Das Vorjahresergebnis konnte dabei noch einmal leicht überschritten werden.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgermietungen gestiegen.

- Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer lag erwartungsgemäß unter den Vorjahreswerten.
- Die Instandhaltungsaufwendungen lagen insbesondere aufgrund geringerer Aufwandsmodernisierungen unter den Werten des Vorjahres.
- Niedrigere Aufwendungen für Altersvorsorge führten zu gesunkenen Personalaufwendungen. Dagegen standen zusätzliche Aufwendungen aufgrund der vollständigen Zuführung des Unterschiedsbetrages aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG.
- Die Abschreibungen stiegen gegenüber dem Vorjahr.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen geringer aus als 2015.
- Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen über den Vorjahreswerten.

Im Geschäftsjahr 2016 erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von TEUR 150.036 (Vorjahr: TEUR 146.226). Ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit wird nach den Änderungen in der GuV aufgrund des BilRUG nicht mehr ausgewiesen.

2.2.2 SAGA UND GWG

2.2.2.1 Immobilien

Zum 31. Dezember 2016 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.042.720 m². Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf: [Objekte](#)

Objekte

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	132.511	132.291	220
Gewerbeobjekte	1.499	1.483	16
Soziale Einrichtungen	262	262	0
Garagen/Einstellplätze	19.919	19.915	4
Stellplätze	26.139	26.123	16

Von den 132.291 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 32.258 (24,4 Prozent) öffentlich gefördert, 92.427 (69,9 Prozent) frei finanziert und 7.606 (5,7 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Aus der Immobilienbewirtschaftung erzielten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2016 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 891.800 (Vorjahr: TEUR 879.299).

Damit konnten alle relevanten Kennzahlen auf Vorjahresniveau gehalten bzw. weiter verbessert werden. Neben den zusätzlichen Umsätzen aus fertiggestellten Neubauten konnten bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum, insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen, zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 8.784 bzw. TEUR 13.433 in der vollen Jahresauswirkung realisiert werden.

Der vermietungsbedingte Leerstand verringerte sich im Jahresmittel noch einmal geringfügig von 0,2 auf 0,1 Prozent. Auch die Fluktuationsquote sank noch einmal leicht auf 6,1 Prozent (Vorjahr: 6,5 Prozent). Leerstands- und Fluktuationsquote konnten damit wie prognostiziert auf sehr niedrigem Niveau stabilisiert werden.

Darüber hinaus sanken auch die Mietrückstände noch einmal auf TEUR 4.723 (Vorjahr: TEUR 5.134), wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.335 (Vorjahr: TEUR 3.970) ausgebucht wurden. Nach einer Auflösung von TEUR 391 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 2.677 (Vorjahr: TEUR 3.068). Insgesamt weisen SAGA und GWG damit zum Bilanzstichtag Forderungen aus Vermietung von TEUR 2.046 (Vorjahr: TEUR 2.066) aus.

Durchschnittlich betrug die Miete für Wohnungen bei SAGA und GWG 6,33 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand bei 5,76 Euro und im frei finanzierten Bestand bei 6,53 Euro lag. Die durchschnittliche Miete im gesamten Bestand von SAGA und GWG liegt damit auf dem Niveau der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,30 Euro und damit weiter deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2015 von 8,02 Euro.

Einer der wesentlichen Leistungsindikatoren der Gesellschaften ist die Wohnzufriedenheit und damit die Kundenbindung. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2017 bewerteten rund 88 Prozent der Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei. Mit diesem Ergebnis konnten SAGA und GWG das hohe Niveau der Vorjahre bestätigen und die Prognose aus dem Vorjahr erfüllen. Kundenbindung durch hohe Kundenzufriedenheit ist dabei weiter ein wesentlicher Baustein für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit von SAGA und GWG wurde 2016 insbesondere durch die hohen Anstrengungen im Neubau zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum dominiert. Daneben wurde allerdings auch die weitere Pflege und Entwicklung der Bestände nicht vernachlässigt. Seitens der SAGA Unter-

nehmensgruppe konnten die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen noch einmal erhöhten Zielzahlen für den Neubau von Wohnungen erfolgreich erreicht werden. Im Bereich der Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung lagen die Aufwendungen bei SAGA und GWG mit 208,9 Mio. Euro (Vorjahr: 220,7 Mio. Euro) unter dem Niveau des Vorjahres.

Das Gesamtvolumen der von SAGA und GWG eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betrug im Geschäftsjahr 2016 334,9 Mio. Euro (Vorjahr: 353,0 Mio. Euro). Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 126,0 Mio. Euro (Vorjahr: 132,3 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungen von 102,6 Mio. Euro (Vorjahr: 115,9 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betragen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 47,9 Mio. Euro (Vorjahr: 47,4 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 58,4 Mio. Euro (Vorjahr: 57,4 Mio. Euro).

Für SAGA und GWG stellt sich die gesamte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2016 wie folgt dar:

[Bautätigkeit](#)

2016 wurde bei SAGA und GWG aus vorbereiteten Projekten mit der Errichtung von 1.022 (inkl. HIG 1.776) neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 2.477 Wohnungen befanden sich bereits im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 866 (inkl. HIG 1.016) Neubauwohnungen, darunter 775 (inkl. HIG 925) im ersten Förderweg. Im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) befanden sich insgesamt 169 Wohnungen im Bau. In diesem

Bautätigkeit

	Neubau* Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Hmb WoFG	Modernisierung (aktiviert)	Modernisierung (Aufwand)	Instand- haltung	Gesamt 2016	Gesamt 2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	6.019	2.702	16.809	102.644	-	128.174	135.021
Anlagen im Bau	91.560	-	-	-	-	91.560	106.394
Bauvorbereitung	8.897	-	-	-	-	8.897	6.752
Instandhaltung	-	-	-	-	106.290	106.290	104.860
Gesamt 2016	106.476	2.702	16.809	102.644	106.290	334.921	-
Gesamt 2015	115.696	5.023	11.569	115.879	104.860	-	353.027

* ohne Ankauf schlüsselfertiger Neubauprojekte

Segment wurden 2016 insgesamt 90 Wohnungen fertiggestellt.

Die Konzern-Umsätze im Neubau lagen dabei auch 2016 wieder auf hohem Niveau. Das geplante Neubausvolumen von rund 140 Mio. Euro wurde mit 106,5 Mio. Euro von SAGA und GWG und 40 Mio. Euro von der HIG leicht übertroffen. Von den 1.016 Fertigstellungen innerhalb des Konzerns konnten 528 Wohneinheiten auf von der FHH angekauften Grundstücken und 488 Wohneinheiten auf eigenen Grundstücken realisiert werden.

» Erhalt vorhandener städtebaulicher Qualitäten«

Sämtliche Aktivitäten sowohl im Bereich Neubau als auch im Bereich der Bestandspflege orientieren sich in der SAGA Unternehmensgruppe an einer nachhaltigen quartiersorientierten Entwicklungsstrategie. Dabei werden jeweils auch Aspekte der Energieoptimierung, des Erhalts vorhandener städtebaulicher Qualitäten, insbesondere von Backsteinfassaden, sowie einer integrativen Wohnungspolitik berücksichtigt.

Projektentwicklung

Größte Herausforderung für die Projektentwicklung insgesamt bleibt die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke für den Wohnungsneubau.

Eine Verstetigung der Neubauziele in der SAGA Unternehmensgruppe mit perspektivisch durchschnittlich 2.000 jährlichen Baubeginnen erfordert neben der intensiven Projektentwicklungstätigkeit neue Konzepte zum beschleunigten, aber auch kostengünstigen Bauen. Erste Grundüberlegungen hierzu liegen bereits vor.

In der Tochtergesellschaft HIG wird die Projektentwicklung um den Aspekt des Baus von Wohnanlagen zunächst für die Unterbringung von Flüchtlingen erweitert. Die HIG wird insbesondere im Jahr 2017 einen größeren Teil zur Erreichung der zugesagten Gesamtneubauleistung in der SAGA Unternehmensgruppe von durchschnittlich 2.000 Baubeginnen beitragen.

2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Auch im 15. Jahr des Bestehens ihres Geschäftsfeldes **Eigentumswohnungsvertrieb** boten SAGA und GWG Mietern und Selbstnutzern familienfreundliches Wohnen im Eigentum in attraktiven Quartieren Hamburgs an. Die über nahezu das gesamte Stadtgebiet verteilte anhaltend hohe Nachfrage und das unvermindert niedrige Zinsniveau prägten den Verkaufsverlauf im Geschäftsjahr 2016. Insbesondere in Langenhorn und Finkenwerder profitierten weitere Familien vom Kaufangebot und förderten damit die langfristige Bindung an das jeweilige Quartier.

Neben der stabilisierenden Wirkung selbst genutzten Wohneigentums ist eine sehr hohe Kundenzufriedenheit im Verkaufssegment festzustellen. Dies gilt, obwohl die Erwerber aufgrund der Reform der Kreditvergaberichtlinie mit deutlich erhöhten Anstrengungen bei der Finanzierung und damit verbunden erheblichen Zeitverzögerungen konfrontiert waren.

Insgesamt erhöhten weitere 98 Verkäufe im Berichtsjahr die Gesamtverkaufsquote im Konzern auf 63 Prozent der angebotenen Wohnungen.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** von SAGA und GWG betreute per 31. Dezember 2016 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.411 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass die Wiederbestellquote im Berichtsjahr wieder bei 100 Prozent lag und damit eine optimale Anschlussbetreuung sowie hohe Zufriedenheit der Kunden belegt.

Die Dienstleistungen des Geschäftsfeldes **Grundstücksentwicklung** im Geschäftsjahr 2016 waren wiederum stark von der Beschaffung bebaubarer Grundstücke für die ambitionierten Neubauziele der SAGA Unternehmensgruppe geprägt.

Für den Wohnungsneubau konnten u. a. fünf Grundstücksflächen mit zusammen 96.214 m² erworben werden. Weiter konnte ein Vertrag über den Ankauf von städtischen Flächen mit zwei Baufeldern für 329 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 24.437 m² im Winterhuder Pergolenviertel abgeschlossen werden. Eine Grundstücksfläche von 3.445 m² mit sechs Flurstücken wurde aus einem mit der FHH bestehenden Erb-

baurechtsvertrag gelöst und für den Wohnungsneubau angekauft. Ebenfalls 2016 wurde der Ankauf von 20 schlüsselfertigen Seniorenwohnungen mit rund 1.100 m² Wohnfläche und einer Sozialstation sowie Polizeistation in Rissen zum Abschluss gebracht. Daneben wurden kleinteilige Grundstücksflächen u. a. zu Arrondierungszwecken oder als Zuwegung erworben.

Verkauft wurde u. a. eine Parkpalette in Langenhorn für die Realisierung eines Discounter-Marktes sowie ein bebautes Teilgrundstück in Mümmelmannsberg.

Darüber hinaus wurden für die Konzern-Gesellschaft HIG sechs Grundstückskaufverträge für den beschleunigten Bau von rund 800 Wohnungen geschlossen. Die Flächen befinden sich in Rissen, Eidelstedt, Hummelsbüttel, Jenfeld und Hamm.

2.2.3 HIG

Bei der HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH handelt es sich um eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der SAGA. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich vier Mitarbeiter bei der HIG beschäftigt. Zum 1. Januar 2017 ist dieses Personal auf die SAGA übergegangen. Im Weiteren werden die Geschäfte von der SAGA besorgt.

» Unterbringung von Flüchtlingen«

Die Gesellschaft ist mit der Errichtung, baulichen Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien zur Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für besondere Nutzergruppen, betraut. Hiermit verbindet sich die Projektierung und Realisierung von Wohnbauentwicklungen für den eigenen Bestand. Die Wohnungen werden zunächst vornehmlich en bloc zur Unterbringung von Flüchtlingen an einen öffentlichen Träger vermietet.

Die Gesellschaft war zum Geschäftsjahreswechsel mit der Entwicklung und dem Bau von sieben Standorten mit einem potenziellen Neubauvo-

lumen von knapp 1.000 Wohneinheiten befasst. Hiervon wurden 150 Einheiten noch 2016 fertiggestellt. Dabei betrug das Investitionsvolumen 2016 rund 40 Mio. Euro. Für 2017 wird die Fertigstellung von knapp 550 und für 2018 von knapp 300 Neubauwohnungen angestrebt.

Im Geschäftsjahr wurden dazu Grundstücke am Elfsaal, am Duvenacker, an der Suurheid, an der Eiffestraße und am Rehagen erworben.

Durch die Vermietung der ersten Wohnungen und die Weiterbelastung von Planungsleistungen für Fremdprojekte erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse von TEUR 92. Im Übrigen wurde die Ertragslage in der Investitionsphase insbesondere durch die Erträge aus aktivierten Eigenleistungen von TEUR 342, die Personalaufwendungen von TEUR 324 sowie die Kosten für die Geschäftsbesorgung durch die Muttergesellschaft SAGA beeinflusst. Das Ergebnis nach Steuern von TEUR -127 wurde aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages von SAGA ausgeglichen.

2.2.4 SAGA Erste IG

Die SAGA Erste IG ist ebenfalls 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 2016 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2016 Umsatzerlöse von 2,9 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro), von denen 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) auf die SAGA entfielen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2016 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung (darunter Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 210) gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2016 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.134 über

dem Vorjahreswert von TEUR 667, was im Wesentlichen durch geringere Instandhaltungsaufwendungen begründet ist.

2.2.5 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2016 stellt sich die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

Anzahl der Beschäftigten

Gesellschaft	2016	2015
SAGA	800	777
GWG	116	122
HIG	5	0
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	921	899

In den Zahlen sind 45 (Vorjahr: 39) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2016 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 945 (Vorjahr: 921).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2016 betragen im konsolidierten Konzern:

Personalaufwendungen

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	44.589	43.420
Soziale Abgaben	8.277	7.968
Aufwendungen für Altersversorgung	-1.777	7.280
Gesamt	51.089	58.668

Die **Personalentwicklung** nimmt in der SAGA Unternehmensgruppe einen großen Stellenwert ein. Schwerpunkte der Personalentwicklung waren 2016 neben der Förderung individueller Fortbildungen insbesondere Fachseminare sowie Schulungen der Mitarbeiter in Methoden- und Fachkompetenz. Im Fokus stand dabei u. a. der anstehende ERP-Umstieg. Es wurden insgesamt an 1.819 Schulungstagen 667 Mitarbeiter geschult (Vorjahr: an 1.776 Schulungstagen 728 Mitarbeiter).

Der Konzern bildete mit Stand 31. Dezember 2016 insgesamt 48 **Auszubildende** zu Immobilienkauf-

leuten aus. Allen 16 im Jahr 2016 ausgelernten Auszubildenden wurde ein Weiterbeschäftigungsangebot gemacht. Die hohe Qualität der Ausbildung wurde dem Unternehmen mit dem Siegel „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe 2016“ testiert.

Zum 31. Dezember 2016 hatte die SAGA Unternehmensgruppe im Aufsichtsrat, Vorstand und bis zur zweiten Führungsebene wie im Vorjahr eine Frauenquote von rund 48 Prozent. Dieser Frauenanteil in der Führung des Konzerns wird auch im kommenden Geschäftsjahr stabil bleiben.

2.2.6 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2016 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiter positiv dar.

Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 922,5 Mio. Euro um 15,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 907,5 Mio. Euro und auch über der Prognose von 912 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 639,9 Mio. Euro (plus 10,8 Mio. Euro). Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sanken auf 209,1 Mio. Euro (minus 12,3 Mio. Euro). Hier führten insbesondere im Bereich der Aufwandsmodernisierung zunehmend komplexer werdende Maßnahmen in Verbindung mit mangelnden Kapazitäten bei den ausführenden Firmen zu Verzögerungen bei der Maßnahmenumsetzung.

Im Wesentlichen vor dem Hintergrund des höheren Abzinsungszinssatzes wegen des von sieben auf zehn Jahre geänderten Zinsbetrachtungszeitraums reduzierten sich die mit der Altersversorgung im Zusammenhang stehenden Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr deutlich.

Die Personalaufwendungen lagen insgesamt um 7,6 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 58,7 Mio. Euro.

Vor dem Hintergrund des einmaligen Effektes der deutlich gesunkenen Aufwendungen für Alters-

versorgung wurde im HGV-Konzern einheitlich der aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG bei SAGA und GWG noch bestehende Unterschiedsbetrag von 16,8 Mio. Euro komplett zugeführt.

Insbesondere aufgrund der fertiggestellten Neubauten sowie notwendigen Mehrabschreibungen im Konzern-Abschluss, Vorjahre betreffend, lagen die Abschreibungen um 10,3 Mio. Euro über den Vorjahreswerten.

Weiter sind im Finanzergebnis die Zinsaufwendungen um 7,2 Mio. Euro gesunken und der Zinsertrag ist um 1,1 Mio. Euro gestiegen.

Der Steueraufwand erhöhte sich bedingt durch die 2015 vollständig verbrauchten Verlustvorträge und ein höheres Ergebnis gegenüber dem Vorjahr um 12,2 Mio. Euro.

Der Jahresüberschuss des Konzerns insgesamt

lag mit 150,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2016 um 3,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 146,2 Mio. Euro.

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

2.2.7 Finanzlage

Die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betragen zum Bilanzstichtag TEUR 1.848.593 (Vorjahr: TEUR 1.965.430) und sind damit um TEUR 116.837 (= 5,9 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber von SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen ist weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) mit einem Anteil von rund 39 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 53 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie

Ertragslage

	2016		2015	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entstehung	954,0	100,0	940,8	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	922,4	96,7	907,5	96,5
davon Umsatzerlöse a. d. Hausbewirtschaftung	892,8		880,4	
davon umlagenbereinigt	639,8		629,1	
Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, Sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	31,6	3,3	33,3	3,5
Verwendung	954,0	100,0	940,8	100,0
Betriebs- und Heizkosten	259,5	27,2	247,6	26,3
Instandhaltungskosten	209,1	21,9	221,4	23,5
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	11,1	1,2	19,5	2,1
Personalaufwendungen	51,1	5,3	58,7	6,3
Abschreibungen	110,4	11,6	100,2	10,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	46,6	4,9	36,0	3,8
Zinsaufwendungen	67,0	7,0	74,2	7,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Sonstige Steuern	49,2	5,2	37,0	3,9
Jahresüberschuss	150,0	15,7	146,2	15,5

mit rund acht Prozent auf Versicherungen. 2016 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)) 2,96 Prozent p. a. (Vorjahr: 3,52 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 (Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit) entwickelten sich ausgehend von 0,79 Prozent p. a. zu Jahresbeginn auf 0,66 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Dezember wurde der Höchststand mit 0,81 Prozent p. a. und im September der Tiefststand mit 0,24 Prozent p. a. erreicht.

Für den Konzern gab es 2016 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen bei der Beschaffung von Liquidität. Aufgrund seiner strategischen Liquiditäts-

planung und hoher Cashflows war der Konzern jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu 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 59 in Anspruch genommen wurden.

Im Vergleich zum Vorjahr stellte sich die Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 folgendermaßen dar: [Finanzlage](#)

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2016 absolut nochmals erhöht. Die Eigenkapitalquote ist ebenfalls leicht gestiegen und trägt mit über 40 Prozent weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

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

[Kennzahlen](#)

Finanzlage

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	1.644.301	40,6	1.514.285	37,9
Passiver Unterschiedsbetrag	28.038	0,7	28.038	0,7
Rückstellungen	185.962	4,6	154.832	3,9
Verbindlichkeiten	2.191.292	54,0	2.290.935	57,4
Rechnungsabgrenzung	4.614	0,1	2.867	0,1
Gesamtkapital	4.054.207	100,0	3.990.957	100,0

Kennzahlen

	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote in %	40,6	37,9	38,5	37,1	33,7
Jahresüberschuss EAT ¹ in TEUR	150.036	146.226	145.968	181.621	175.745
Cashflow in TEUR	269.903	252.220	244.658	274.448	272.770
Dynamischer Verschuldungsgrad ² in Jahren	8	9	9	8	8
EBT ³ in TEUR	199.264	183.273	168.484	206.688	197.443
EBIT ⁴ in TEUR	263.784	256.125	247.174	293.751	292.885
EBITDA ⁵ in TEUR	374.213	356.276	341.328	384.638	384.254

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 319.697 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie den gemäß DRS 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgegliederten gezahlten Zinsen.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen lagen 2016 unter den Werten des Vorjahres (141 Mio. EUR gegenüber 321 Mio. Euro), da 2015 höhere Auszahlungen für Ankaufspakete getätigt wurden (u. a. städtische Wohnungspaket, sog. Tranche V).

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2016 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

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

2.2.8 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 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 von Wohnanlagen zurückzuführen.

3.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagement

Ein umfassendes Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik der SAGA Unternehmensgruppe. Seine Grundlage bildet die Vernetzung von Instrumenten der wertorientierten Unterneh-

menssteuerung. Aktives Portfoliomanagement, operative und strategische Wirtschaftsplanung und die Balanced Scorecard als Steuerungsinstrumente sind deren zentrale Bestandteile. Das Risikomanagement beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem sowie Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software und Prüfungen im Rahmen der internen Revision.

Vermögenslage

	31.12.2016		31.12.2015	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	3.751.661	92,5	3.697.008	92,7
Umlaufvermögen	301.926	7,5	292.822	7,3
Rechnungsabgrenzung	620	0,0	1.127	0,0
Gesamtvermögen	4.054.207	100,0	3.990.957	100,0

Des Weiteren sind die Fokussierung von Chancen und die damit verbundenen Potenziale sowie deren Umsetzung Ziel des Chancenmanagements.

Marktumfeld

Die privaten und öffentlichen Konsumausgaben zählen zu den maßgeblichen Treibern des Wirtschaftswachstums in Deutschland und Hamburg. Günstige Finanzierungskonditionen und der Mangel an Anlagemöglichkeiten angesichts des Niedrigzinsumfelds erhöhen zudem die Investitionstätigkeit in alternative Sachanlagen. Überregionale Zuwanderung führt zu einer zusätzlichen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Risiken für die Immobilienbranche könnten sich aus Veränderungen bei der Belegungspolitik, aus Integrationserfordernissen sowie hinsichtlich der weiteren Bautätigkeiten aus Verschärfungen des Baurechts sowie möglichen Zinsanstiegen ergeben.

Investitionen

Der Wohnungsneubau steht weiterhin im Fokus der Investitionstätigkeit. Die starke Preisentwicklung in der Bauwirtschaft führt auch im Bereich der Bestandsinvestitionen zu erhöhten Budgetanforderungen. Weitere Beschränkungen können sich einerseits aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie und andererseits aus der beschränkten Verfügbarkeit von Baugrundstücken ergeben. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Gezielte Zukäufe ermöglichen eine zusätzliche Aufwertung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios.

Finanzwirtschaft

Die ausgewogene und langfristig orientierte Finanzierungsstruktur der SAGA Unternehmensgruppe bietet die Chance, die ambitionierten Ziele vor allem im Bereich Neubau nachhaltig abzusichern. Der Finanzierungsbedarf für 2017 inklusive eines Prolongationsvolumens von rund 306,6 Mio. Euro ist über den Cashflow, bereits zugesagte Mittel und noch aufzunehmende Kredite sichergestellt. Trotz moderater Zinserhöhungen wird das Risiko kurzfristig stark steigender Kapitalmarktzinsen als gering eingeschätzt. Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko als niedrig einzuschätzen. Kurzfristige Finanzierungsbedarfe konnten größtenteils aus dem Konzern-Cashflow bzw. vorhandenen Betriebsmittelkreditlinien abgedeckt werden.

Personal und Organisationsentwicklung

Zur Realisierung der strategischen und operativen Ziele ist der Konzern auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Die Verengung der Marktkapazitäten beeinflusst auch die Verfügbarkeit von Fachkräften. Um qualifizierte und engagierte Mitarbeiter im künftigen Wettbewerb zu gewinnen und zu binden, werden die Möglichkeiten einer bedarfsgerechten Personalpolitik genutzt. Der ERP-Umstieg wurde eingeleitet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Kernprozesse wird daraus aufgrund eines professionellen und risikoorientierten Projektmanagements – auch unter Einbindung externer Beratungskapazitäten – nicht erwartet.

» Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter«

Beteiligungen

Größte Beteiligung der SAGA ist die GWG. Aufgrund der einheitlichen Führung und des gleichen Geschäftsmodells der Gesellschaften ergeben sich hier keine gesonderten Risiken. Im Zuge des Wohnungsbaus für Flüchtlinge wurden die Risiken der HIG durch entsprechende Vertragsgestaltung sowie die enge Anbindung an den Konzern im Rahmen einer umfassenden Geschäftsbesorgung weitgehend begrenzt. Die Risiken aus den übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von eher untergeordneter Bedeutung. Durch ihre flexiblen Dienstleistungen wird das Kerngeschäft in der SAGA Unternehmensgruppe weiter positiv unterstützt.

Gesamteinschätzung

Die SAGA Unternehmensgruppe ist als größter Bestandhalter von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell gut positioniert. Der Bedarf an Wohnraum und das nach wie vor niedrige Zinsniveau beeinflussen das Geschäftsmodell weiterhin positiv. Vor diesem Hintergrund werden auch die oben genannten Risiken für den Konzern in ihren Auswirkungen beherrschbar bleiben. So sind insgesamt derzeit keine Risiken erkennbar, die sich

bestandsgefährdend auf das Geschäft der SAGA Unternehmensgruppe auswirken könnten.

3.2 PROGNOSEBERICHT

Marktentwicklung

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich, wie in allen Metropolregionen, auch 2017 fortsetzen. Senat, Verwaltung und Wohnungswirtschaft in Hamburg haben sich deshalb im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen ambitionierte Neubauziele gesetzt. Neben dem Neubau in Innenstadtquartieren beinhaltet dies auch eine qualitative Weiterentwicklung bisher nicht im Fokus stehender Stadtteile aber auch das Thema Stadterweiterung. Insgesamt werden diese Maßnahmen auf mittlere Sicht zu einer Marktberuhigung beitragen und das Angebot an Wohnraum der Nachfrage annähern. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, die neuen Quartiere nachhaltig an die Stadt anzubinden und mit entsprechender Infrastruktur und Quartierskonzepten Stadtqualität zu schaffen, damit diese auch bei sich entspannenden Märkten attraktiv bleiben.

Bestandsentwicklung

Mit der nachhaltigen Entwicklung ihrer vorhandenen Bestände und Quartiere legt die SAGA Unternehmensgruppe auch die Grundlage für eine über den Neubau hinausgehende qualitative Wachstumsstrategie. Dabei sollen jeweils lebenswerte Wohnquartiere geschaffen und nachhaltig erhalten sowie sozialer Ausgleich und Stabilisierung sichergestellt werden. Mit Blick auf den aktuell angespannten Wohnungsmarkt gehört auch 2017 die Neubautätigkeit unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern.

Für die Pflege und Entwicklung ihrer Bestände plant der Konzern für 2017 wiederum Bestandsinvestitionen und Quartiersentwicklungsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 247 Mio. Euro. Darüber hinaus wird der Konzern 2017 mit dem Bau von etwa 1.850 Wohnungen beginnen, perspektivisch sollen die Baubeginne im Zeitraum bis 2021 dann auf durchschnittlich 2.000 Wohnungen pro Jahr steigen. Der Konzern plant für 2017 ein Neubaufvolumen von rund 270 Mio. Euro sowie zusätzlich etwa 90 Mio. Euro für den Ankauf von Grundstücken bzw. Zukäufe. Im Neubaubereich führen steigende Grundstückskosten sowie knappe Kapazitäten bei den

ausführenden Firmen aufgrund der überhitzten Baukonjunktur zu Preissteigerungen, die es erschweren, Neubauwohnungen für die Bezieher von unteren und mittleren Einkommen außerhalb des ersten Förderwegs anzubieten. Hier sind ein Umdenken und das Verlassen gewohnter Vorgehensweisen notwendig. Die SAGA Unternehmensgruppe hat sich dieser Aufgabe gestellt und erarbeitet Konzepte für kostengünstigen frei finanzierten Wohnungsneubau. Erster bereits realisierter Ansatz dazu ist das Duplizieren von bereits realisierten Typenhäusern. Weiter werden aktuell Konzepte für serielles Bauen und ein frei finanziertes sog. 8-Euro-Haus entwickelt. Ziel dabei ist es, diese Bautypen im Sinne eines seriellen Wohnungsbaus weiter zu optimieren, ohne Qualitätsverluste in Kauf nehmen zu müssen.

Immobilienbewirtschaftung

In ihrem Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung plant der Konzern zunächst weiter mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie Erlösschmälerungen. 2017 soll dabei das sehr niedrige Niveau der Vorjahre gehalten werden. Auf mittlere Sicht sind hier in Abhängigkeit von der Marktentwicklung aber auch moderate Anstiege nicht auszuschließen. Für die durchschnittlichen Nettokaltmieten planen SAGA und GWG weiterhin nur mit moderaten Anpassungen, so dass diese im Hamburger Vergleich auch künftig günstig sein werden.

» Nur moderate Anpassungen der Nettokaltmieten«

Grundlegende Basis des Geschäftsmodells des Konzerns ist die Ausrichtung seiner Dienstleistungen an den Kundenwünschen und -bedürfnissen. Regelmäßig damit verbunden ist das Ziel, eine hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit zu erreichen. Die entsprechenden Zufriedenheitswerte werden von den Kunden im Rahmen der jährlichen Wohnzufriedenheitsanalysen zurückgespiegelt. 2017 soll dabei der im Vorjahr erzielte Wert von rund 88 Prozent Mieterzufriedenheit gehalten oder ausgebaut werden.

Eigentumswohnungsvertrieb

Im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ist für 2017 der Verkauf von etwa 100 Wohnungen eingeplant.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Zwei Themenstellungen bewegen aktuell die SAGA Unternehmensgruppe in der Unternehmens- und Organisationsentwicklung. Zum einen geht es darum, die Organisation für die aktuellen Herausforderungen insbesondere resultierend aus den verstärkten Anstrengungen im Bereich des Wohnungsneubaus optimal aufzustellen. Zum anderen muss die SAGA Unternehmensgruppe die Wettbewerbsfähigkeit mittel- und langfristig absichern.

» Neugestaltung und Optimierung von Prozessen «

Vor diesem Hintergrund gilt es, 2017 die erforderlichen Ressourcen sowie die relevanten Geschäftsprozesse im Bereich der Neubautätigkeit weiter zu optimieren.

Mit dem 2016 eingeleiteten Umstieg auf eine moderne ERP-Plattform und die damit erschlossenen Möglichkeiten der Digitalisierung werden darüber hinaus die Grundlagen dafür geschaffen, die Organisation insbesondere im Bereich der Kundenbetreuung zukunftssicher aufzustellen.

2017 wird die notwendige vorbereitende Projektarbeit für den Umstieg zum 1. Januar 2018 erfolgen. Mittel- bis langfristig wird das neue ERP-System über die Neugestaltung und Optimierung von Prozessen zu einer deutlichen Entlastung der Organisation führen. Bereits kurzfristig sollen deren Möglichkeiten genutzt werden, ein modernes Zentrales Kundenmanagement u. a. mit zentralem Vertrieb, modifiziertem Beschwerdemanagement sowie überarbeiteten Klein-Instandhaltungs-Prozessen umzusetzen.

Damit wird die SAGA Unternehmensgruppe die Fokussierung ihres Handelns auf den Kunden noch mehr herausstellen, um so die gebotene Wettbewerbsfähigkeit für die Zukunft abzusichern.

Geschäftsentwicklung

Für das kommende Geschäftsjahr erwartet der Konzern eine insgesamt kontinuierliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit in etwa auf Vorjahresniveau. Dabei wird die Ergebnisentwicklung weiter von den Belastungen aus der verstärkten Neubautätigkeit sowie den anstehenden Organisationsprojekten begrenzt.

Finanzielle Leistungsindikatoren für SAGA und GWG werden auch 2017 insbesondere die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die damit im Zusammenhang stehenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Aktuell ist darüber hinaus auch die Zinsentwicklung zu beobachten. Im nicht finanziellen Bereich ist weiter die Wohnzufriedenheit wichtiger Indikator. Bei den oben genannten Leistungsindikatoren sind 2016 die Prognosen aus dem Vorjahr, bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen, eingetreten bzw. übertroffen worden.

Wiederum, insbesondere aufgrund des Neubaus und der damit einhergehenden Mietenentwicklung, werden die Umsatzerlöse 2017 etwas über den Vorjahreswerten liegen. Der Konzern rechnet mit Umsätzen von rund 929 Mio. Euro (Berichtsjahr: 922 Mio. Euro).

Jahresüberschuss und Eigenkapitalquote werden 2017 in etwa auf Vorjahresniveau liegen. Aufgrund hoher Cashflows und einer strategischen Finanzplanung ist die Liquidität über das Geschäftsjahr hinweg gesichert.

4.0

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 festgelegter Kennzahlen. Die Zahlung der variablen Vergütung erfolgt jeweils nach Feststellung des Jahresabschlusses. Die Vorstandsmitglieder bekommen vom Unternehmen ein Dienstfahrzeug gestellt. Für die Privatnutzung gelten die jeweiligen steuerlichen Bestimmungen.

Die Vorstandsmitglieder sind in die Unfallversicherung einbezogen, die für alle Mitarbeiter von

SAGA und GWG abgeschlossen ist. Ebenso trägt das Unternehmen, wie für alle Beschäftigten, den Beitrag zur Berufsgenossenschaft.

Eine Altersversorgung besteht im Berichtsjahr für ein Vorstandsmitglied in Form einer Direktzusage. Zusätzlich besteht für die Vorstandsmitglieder die Möglichkeit, einen Teil ihres festen Jahresgrundgehalts in ein betriebliches Altersversorgungswerk umzuwandeln. Für ein Vorstandsmitglied fließt die monatliche Arbeitgeberbeteiligung in Höhe von vier Prozent der Beitragsbemessungsgrenze der gesetzlichen Rentenversicherung ebenfalls in dieses Altersversorgungswerk.

5.0

SCHLUSSEKTLÄRUNG GEMÄSS § 312 AktG

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten. Berichts-

pflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hamburg, den 7. April 2017

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Dr. Thomas Krebs	Sprecher des Vorstandes der SAGA
Wilfried Wendel	Vorstand der SAGA

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dr. Dorothee Stapelfeldt	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
Sylvia Kachel	kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende
Petra Bödeker-Schoemann	Geschäftsführerin, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Walter Conrads	selbst. Unternehmensberater
Klaus Erxleben	kfm. Angestellter, SAGA
Dittmar Loose	kfm. Angestellter, SAGA
Gabriele Müller Remer	Vorstand, HADAG AG
Karin Siebeck	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor der Finanzbehörde

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

ANLAGEVERMÖGEN (MIO. EURO)

2014 **3.477** 2015 **3.697** 2016 **3.752**

2014
886

2015
908

2016
923

UMSATZERLÖSE (MIO. EURO)

KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	TEUR*	TEUR*	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	2.946		211
		2.946	211
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.594.246		3.547.898
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.270		37.739
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	8.711		6.963
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	677		677
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	144		177
6. Technische Anlagen und Maschinen	652		543
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.622		2.861
8. Anlagen im Bau	79.431		79.748
9. Bauvorbereitungskosten	14.777		9.166
10. Geleistete Anzahlungen	4.202		3.014
		3.740.732	3.688.786
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.094		1.122
2. Beteiligungen	6.889		6.889
		7.983	8.011
Anlagevermögen insgesamt		3.751.661	3.697.008
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14		14
2. Unfertige Leistungen	249.216		246.560
3. Andere Vorräte	15		29
4. Geleistete Anzahlungen	307		406
		249.552	247.009
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.080		2.065
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.796		3.692
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	68		52
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.362		597
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	79		77
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		28
7. Sonstige Vermögensgegenstände	26.453		26.592
		33.838	33.103
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		18.536	12.710
Umlaufvermögen insgesamt		301.926	292.822
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		620	1.127
BILANZSUMME		4.054.207	3.990.957

* 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	1.201.573		1.075.366
		1.256.080	1.129.873
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		124.349	120.650
IV. Bilanzgewinn		84.172	84.062
Eigenkapital insgesamt		1.644.301	1.514.285
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		28.038	28.038
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	120.353		110.916
2. Steuerrückstellungen	11.448		6.237
3. Sonstige Rückstellungen	54.161		37.679
		185.962	154.832
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.699.361		1.816.211
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	149.232		149.219
3. Erhaltene Anzahlungen	290.278		280.351
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.663		13.218
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5		7
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.361		26.340
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	980		964
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 781 (Vorjahr: TEUR 1.930) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 284 (Vorjahr: TEUR 340)	3.411		4.625
		2.191.291	2.290.935
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.615	2.867
BILANZSUMME		4.054.207	3.990.957

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR	
	TEUR *	TEUR *	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	892.807		880.364	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	22.142		25.981	
c) aus Betreuungstätigkeit	581		537	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.942	922.472	571	907.453
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		2.656		3.561
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.912		3.586
4. Sonstige betriebliche Erträge		18.827		19.931
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	479.715		488.544	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	5.200		4.515	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.555	491.470	1.544	494.603
Rohergebnis		455.397		439.928
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	44.589		43.420	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 1.777 (Ertrag; Vorjahr Aufwand: TEUR 7.280)	6.500	51.089	15.248	58.668
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		110.430		100.151
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB		34.819 15.246		29.924 1.872
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		715		789
10. Erträge aus Beteiligungen		4.009		4.151
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.439		1.296
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 2)		66.958		74.148
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		49.224		37.043
14. Ergebnis nach Steuern		150.040		146.230
15. Sonstige Steuern		4		4
16. Konzern-Jahresüberschuss		150.036		146.226
17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		6.277		6.056
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		59.587		56.108
19. BILANZGEWINN		84.172		84.062

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

KONZERN-ANHANG 2016

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (nachfolgend „SAGA“) hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamburg (HRB 2697).

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

Von der Möglichkeit, den Konzern-Anhang und den Anhang des Jahresabschlusses der SAGA gemäß § 298 Abs. 2 HGB zusammenzufassen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2016 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung 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 17. Juli 2015.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2016 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG)

- HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg (HIG)
- SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Per 31. Dezember 2016 hält die SAGA 85,80 Prozent der Anteile der GWG sowie 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG.

Die HIG ist seit Oktober 2015 Tochterunternehmen der SAGA und wird erstmalig in den Konzern-Abschluss einbezogen. 2015 war unter Verweis auf § 296 Abs. 2 HGB auf einen Einbezug verzichtet worden. Die Gesellschaft dient der Unterstützung des Senatsprogramms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ und errichtet dazu im Expressbau-Verfahren Neubauwohnungen, die den entsprechenden Betreuungsunternehmen zur Verfügung gestellt werden.

Das Vermögen der Gesellschaft besteht zum Bilanzstichtag ganz überwiegend aus Anlagen im Bau. Die Finanzierung erfolgt durch das Mutterunternehmen. Die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem des Vorjahres ist durch den Einbezug nicht wesentlich beeinträchtigt. Für die Erstkonsolidierung wurden die Wertansätze zum 1. Januar 2016 zugrunde gelegt.

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.

III. GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

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

Der passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2016

erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 17.422 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 2016 eine Eliminierung von TEUR 133.004 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 18.289 eliminiert.

IV. GRUNDSÄTZE DER BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

1. Allgemeine Angaben

Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen:

Durch das BilRUG wurden die in der Gewinn- und Verlustrechnung enthaltenen Posten „außerordentliche Erträge“ und „außerordentliche Aufwendungen“ sowie dementsprechend die Zwischenergebnisse „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „außerordentliches Ergebnis“ gestrichen. Eine weitere Änderung des

Gliederungsschemas der Gewinn- und Verlustrechnung ist die Einfügung eines Zwischenergebnisses „Ergebnis nach Steuern“ zwischen dem Posten „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ und dem Posten „sonstige Steuern“.

Infolge der Streichung des Postens „außerordentliche Aufwendungen“ wurde der im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Betrag in Höhe von TEUR 1.872 in den Posten „sonstige betriebliche Aufwendungen“ umgegliedert.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG (HGB n. F.) nur bedingt vergleichbar, da auf eine Anpassung der Vorjahresumsatzerlöse verzichtet wurde. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB n. F. hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 908.975 ergeben.

Infolge der Neudefinition der Umsatzerlöse haben sich auch die Zusammenstellungen der Posten „sonstige betriebliche Erträge“, „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ sowie „sonstige betriebliche Aufwendungen“ geändert.

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB n. F. sowie unter Zugrundelegung der Streichung der Position „außerordentliche Aufwendungen“ (Gliederungsschema der Gewinn- und Verlustrechnung nach HGB n. F.) hätten sich für das Vorjahr bzw. zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 folgende Beträge ergeben:

>  Gewinn- und Verlustrechnung

Gem. Art. 75 Abs. 6 Satz 1 EGHGB n. F. in Verbindung mit § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB n. F. sind

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015	2015 (nach BilRUG)	Abweichung
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	907.453	908.975	1.522
Sonstige betriebliche Erträge	19.931	18.409	-1.522
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	494.603	499.774	5.171
Sonstige betriebliche Aufwendungen	28.052	24.753	-3.299
Außerordentliche Aufwendungen	1.872	0	-1.872

Altersversorgungsverpflichtungen (Rückstellungen für Pensionen) im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen zehn Geschäftsjahre (Vorjahr: durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre) bewertet worden.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens** betreffen Software, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wird und deren planmäßige Abschreibung linear über fünf Jahre erfolgt.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (soweit abnutzbar, vermindert um Abschreibungen) 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 planmäßig abgeschrieben.

Als **Bauvorbereitungskosten** werden Aufwendungen einer anstehenden Neubaumaßnahme bis zum Baubeginn bilanziert. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um angefallene Planungs- und sonstige Vorlaufkosten, die als Anschaffungskosten zu aktivieren sind.

In Bezug auf die Bilanzierung **geringwertiger Wirtschaftsgüter** wird handelsrechtlich die steuerrechtliche Regelung des § 6 Abs. 2a EStG angewendet. Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung, Herstellung oder Einlage in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 150 Euro nicht übersteigen.

Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 150 Euro und bis zu 1.000 Euro betragen, wird ein jährlicher Sammelposten im Sinne des § 6 Abs. 2a EStG gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst. Scheidet ein Wirtschaftsgut vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.

Unter den **Finanzanlagen** erfolgt der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** jeweils zu Anschaffungskosten.

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** sind mit 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 werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung 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 Instandsetzungs Zuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert.

Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen.

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 32,28 Prozent zugrunde (15,825 Prozent für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 16,45 Prozent für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem Gewerbesteuerhebesatz von 470 Prozent. Bei der Gesellschaft besteht als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang, der in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wird.

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2016 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 Prozent. Bei

der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,00 Prozent, ein Karrieretrend von 1,00 Prozent und Rentensteigerungen von jährlich 2,00 bzw. 2,50 Prozent zugrunde gelegt. Ferner, soweit die GWG betreffend, eine Fluktuation von 3,00 Prozent.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. So beinhalten sie auch empfangene, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen, weil diese Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen werden nur gebildet, soweit deren Nachholung in den Monaten Januar bis März des Folgejahres erfolgt. Außerdem werden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB werden die von der Bundesbank bekannt gegebenen fristadäquaten Abzinsungssätze entsprechend der Restlaufzeit verwendet.

Die **Jubiläumsrückstellungen** werden mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 3,24 Prozent für 2016 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 4,00 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen von 3,00 Prozent und eine Fluktuation von jährlich 3,00 Prozent berücksichtigt.

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.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-BILANZ

1. Aktiva

Die Entwicklung der einzelnen Posten des **Anlagevermögens** ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im **Konzern-Anlagenspiegel** dargestellt:

>  [Konzern-Anlagenspiegel](#)


Konzern-Anlagenspiegel

	BRUTTOWERTE					ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2016	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Software	2.751.504,92	2.968.202,98	74.290,73	0,00	5.645.417,17	2.540.786,92	0,00	233.236,98	74.290,73	2.699.733,17	2.945.684,00	210.718,00
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
	9.988.965,36	2.968.202,98	74.290,73	0,00	12.882.877,61	9.778.247,36	0,00	233.236,98	74.290,73	9.937.193,61	2.945.684,00	210.718,00
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.949.026.911,92	24.912.004,58	13.014.079,53	136.706.963,58	6.097.631.800,55	2.401.128.831,94	0,00	107.528.470,12	5.271.894,36	2.503.385.407,70	3.594.246.392,85	3.547.898.079,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.712.582,94	0,00	1.028.909,29	-15.194,50	73.668.479,15	36.973.541,69	0,00	1.513.292,26	88.747,55	38.398.086,40	35.270.392,75	37.739.041,25
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.393.669,94	3.233.738,70	0,00	-1.485.946,29	9.141.462,35	430.783,63	0,00	0,00	0,00	430.783,63	8.710.678,72	6.962.886,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	677.073,77	0,00	0,00	0,00	677.073,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	677.073,77	677.073,77
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82	1.059.585,84	0,00	33.535,54	0,00	1.093.121,38	143.458,44	176.993,98
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.105.776,29	148.125,55	26.186,30	0,00	1.227.715,54	562.478,29	0,00	39.319,55	26.186,30	575.611,54	652.104,00	543.298,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.804.728,07	832.301,43	608.174,04	0,00	12.028.855,46	8.943.535,07	0,00	1.070.549,43	607.395,04	9.406.689,46	2.622.166,00	2.861.193,00
8. Anlagen im Bau	79.747.572,22	128.626.977,70	104.752,13	-128.838.584,26	79.431.213,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.431.213,53	79.747.572,22
9. Bauvorbereitungskosten	9.165.910,33	11.888.037,75	0,00	-6.277.125,62	14.776.822,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.776.822,46	9.165.910,33
10. Geleistete Anzahlungen	3.013.805,86	1.299.497,91	20.865,27	-90.112,91	4.202.325,59	0,00	0,00	11.329,67	11.329,67	0,00	4.202.325,59	3.013.805,86
	6.137.884.611,16	170.940.683,62	14.802.966,56	0,00	6.294.022.328,22	2.449.098.756,46	0,00	110.196.496,57	6.005.552,92	2.553.289.700,11	3.740.732.628,11	3.688.785.854,70
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.859.671,03	-28.214,12	0,00	0,00	25.831.456,91	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.093.953,75	1.122.167,87
2. Beteiligungen	6.889.236,21	0,00	0,00	0,00	6.889.236,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.889.236,21	6.889.236,21
	32.748.907,24	-28.214,12	0,00	0,00	32.720.693,12	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	7.983.189,96	8.011.404,08
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	6.180.622.483,76	173.880.672,48	14.877.257,29	0,00	6.339.625.898,95	2.483.614.506,98	0,00	110.429.733,55	6.079.843,65	2.587.964.396,88	3.751.661.502,07	3.697.007.976,78

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

zum 31. Dezember 2016 (§ 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 31.12.2016	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2016
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	8	X	-127*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	1.134*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	85,80	606.177		47.248

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 31.12.2016	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2016
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	941		97
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	166*
IPC ImmoProject Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	195*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	91*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	231*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	31*
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	2.759**		10.780**

* vor Ergebnisabführung/Verlustübernahme ** voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2016

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 248.044 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 289.003 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 den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) und ein Versicherungspolicendarlehen erfasst. Insgesamt weisen TEUR 17.238 (Vorjahr: TEUR 15.935) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus.

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

2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2016 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:

	31.12.2016	31.12.2015
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	21,3	21,8
Anteile an Rücklagen	96,7	92,8
Anteile am Gewinn	6,3	6,1
Gesamt	124,3	120,7

Am 26. Februar 2016 hat der Bundesrat das „Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften“ gebilligt. Das Gesetz ist am 16. März 2016 verkündet worden und am 17. März 2016 in Kraft getreten. Im Zuge des Gesetzes wurde § 253 HGB hinsichtlich der Bewertung der Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen geändert und der Zeitraum, über den der Durchschnittszinssatz für die handelsrechtliche Abzinsung von **Pensionsrückstellungen** berechnet wird, von sieben auf zehn Jahre verlängert.

Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. ist die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Daraus ergeben sich zum 31. Dezember 2016 Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 120.353. Diese liegen um TEUR 11.009 (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2016 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde der zum Bilanzstichtag noch ausstehende Zuführungsbetrag aus der BilMoG-Umstellung von TEUR 16.851 in voller Höhe zugeführt und mit der Auswirkung der Änderung des Rechnungszinses von TEUR 1.605 verrechnet. Daraus ergibt sich zum Bilanzstichtag im Saldo ein Aufwand von TEUR 15.246, der in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wird.

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

> [Konzern-Rückstellungsspiegel](#)

Konzern-Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2016	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	110.916.539,04	8.482.539,08	0,00	17.919.099,04	120.353.099,00
Steuerrückstellungen	6.236.546,00	6.236.546,00	0,00	11.448.000,00	11.448.000,00
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen	23.671.979,87	21.987.621,61	1.684.358,26	36.526.975,68	36.526.975,68
Instandhaltung/Bauleistungen					
Personal- und Sozialkosten	3.100.304,00	1.434.688,36	291.219,99	1.953.363,35	3.327.759,00
Übrige Rückstellungen	10.909.729,44	919.210,77	10.795,37	4.326.341,79	14.306.065,09
Sonstige Rückstellungen gesamt	37.682.013,31	24.341.520,74	1.986.373,62	42.806.680,82	54.160.799,77
Rückstellungen gesamt	154.835.098,35	39.060.605,82	1.986.373,62	72.173.779,86	185.961.898,77

Die Rückstellungen für Bauleistungen betreffen überwiegend empfangene, aber noch nicht abgerechnete Leistungen. Die unter „übrige Rückstellungen“ ausgewiesenen Posten betreffen im Wesentlichen künftige Erbbauzinsen für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke (abgezinst, unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen) sowie eine Risikovorsorge für Mietnebenkosten, deren Umlagefähigkeit gegenwärtig gerichtlich geklärt wird.

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

> [Konzern-Verbindlichkeitspiegel](#)

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

[Konzern-Verbindlichkeitspiegel](#)

	Bilanzausweis 31.12.2016	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert
	EUR (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr EUR (Vorjahr)	mehr als 5 Jahre EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.699.361.405,20 (1.816.211.131,55)	45.896.814,70 (78.009.985,93)	1.653.464.590,50 (1.738.201.145,62)	1.373.275.402,20 (1.452.732.905,64)	1.005.835.563,71 (975.291.137,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	149.231.760,55 (149.219.181,61)	6.102.596,39 (4.286.552,12)	143.129.164,16 (144.932.629,49)	120.630.801,21 (128.475.182,77)	140.459.938,45 (48.226.600,83)
Erhaltene Anzahlungen	290.278.152,83 (280.351.147,81)	290.278.152,83 (280.351.147,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.663.370,38 (13.218.225,65)	12.663.370,38 (13.218.225,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (7.206,78)	4.806,78 (7.206,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.361.386,22 (26.339.311,24)	30.692.224,13 (21.809.035,93)	4.669.162,09 (4.530.275,31)	130.924,03 (114.465,02)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	980.357,72 (963.393,47)	980.357,72 (963.393,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.410.895,11 (4.625.157,87)	2.924.669,82 (4.148.594,28)	486.225,29 (476.563,59)	222.520,63 (202.353,71)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	2.191.292.134,79 (2.290.934.755,98)	389.542.992,75 (402.794.141,97)	1.801.749.142,04 (1.888.140.614,01)	1.494.259.648,07 (1.581.524.907,14)	1.146.295.502,16 (1.023.517.738,70)

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind TEUR 8.546 gegen verbundene Unternehmen des Konzernkreises der FHH enthalten und betreffen vor allem Betriebskosten.

Die **Sicherungsformen** der besicherten Verbindlichkeiten (TEUR 1.146.296) stellen sich im Wesentlichen als Grundschulden, in geringerer Zahl als Hypotheken und Reallasten dar.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Bezüglich der Aufgliederung der **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 922.472 (Vorjahr: TEUR 907.453) wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

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

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

Von den **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 110.430 entfallen TEUR 821 auf außerplanmäßige Abschreibungen sowie TEUR 5.422 auf Vorjahre.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten Abschreibungen auf Mietforderungen und sächliche Verwaltungskosten. Der aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen gemäß BilMoG noch bestehende Unterschiedsbetrag wurde im Geschäftsjahr 2016 in voller Höhe zugeführt (TEUR 16.851). Der ursprünglich auf 15 Jahre aufgeteilte Zuführungsbetrag wurde bis 2015 unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen und ist 2016 gemäß BilRUG in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) erhaltene **Zinszuschüsse** von TEUR 84 (Vorjahr: TEUR 317) werden mit dem Zinsaufwand saldiert.

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 5.631 (Vorjahr: TEUR 6.415) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen.

Aufwendungen oder Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung sind nicht angefallen.

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

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

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 84.172 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

VII. SONSTIGE ANGABEN

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 97.387 (Vorjahr: TEUR 94.126).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 248.685. Die Jahresmiete für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze beträgt TEUR 735. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 317. Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 3.300. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 87.562.

Die SAGA hält zum 31. Dezember 2016 Anteile an der GWG in Höhe von 85,80 Prozent. Die HGV hält zum Ende des Geschäftsjahres 2016 Anteile an der SAGA in Höhe von 71,58 Prozent. 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 werden neben der GWG, die HIG und die SAGA Erste IG einbezogen. Weitere Tochtergesellschaften der SAGA werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung 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 und damit auch SAGA und GWG einbezogen werden. Der Konzern-Abschluss der HGV wird unter HRB 16106 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt. Der Konzern-Abschluss der SAGA wird unter HRB 2697 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

Die von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene **Entsprechenserklärung** gemäß Hamburger Corporate Governance Kodex wird im Geschäftsbericht abgedruckt. Dieser wird auf der Homepage von SAGA GWG veröffentlicht unter: <https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/geschaeftsbericht>

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	28	2
Dienstleistungen	100	15
Entwicklung und Technische Projekte	103	7
Neue Stadtquartiere/Serielles Bauen	1	0
Immobilien insgesamt	579	57
davon:		
• Zentralbereich	66	9
• Geschäftsstellen	199	41
• Hauswartorganisation	314	7
Gesamt	811	81

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 864. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 44 Auszubildende.

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände: >

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 6.137.

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, dessen Bilanzgewinn von 55.533.276,34 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen. Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 155. Darin enthalten sind TEUR 141 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Ab-

schluss einbezogenen Unternehmen und TEUR 14 für andere Bestätigungsleistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das Vorjahr TEUR 9, die andere Bestätigungsleistungen betreffen.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

des Mutterunternehmens

Dr. Thomas Krebs

Sprecher des Vorstandes der SAGA

Wilfried Wendel

Vorstand der SAGA

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

des Mutterunternehmens

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende

Sylvia Kachel, kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende

Petra Bödeker-Schoemann, Geschäftsführerin, HG Hamburg Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH

Walter Conrads, selbst. Unternehmensberater

Klaus Erxleben, kfm. Angestellter, SAGA

Dittmar Loose, kfm. Angestellter, SAGA

Gabriele Müller-Remer, Vorstand, HADAG AG

Karin Siebeck, Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Rüdiger Steininger, Senatsdirektor der Finanzbehörde

Hamburg, den 7. April 2017

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände

	Erfolgsunabhängig	Erfolgsabhängig	Zuführung Altersversorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge*	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					573
Krebs, Dr. Thomas	230	42	31	11	314
Wendel, Wilfried	210	34	4	11	259
b) des Aufsichtsrates					5
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					682

* im Wesentlichen PKW-Nutzung

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016	2015
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	150.036	146.226
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	110.430	100.151
Zunahme Pensionsrückstellungen	9.437	5.843
Cashflow	269.903	252.220
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13.345	-21.466
Zinsaufwendungen/Zinserträge	64.519	72.852
Ertragsteueraufwand/-ertrag	49.224	37.043
Ertragsteuerzahlungen	-44.012	-28.895
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-6.456	-15.843
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	-2.771	-3.651
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-16.207	-19.404
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	18.841	-2.836
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	319.697	270.020
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	22.142	41.260
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-141.221	-320.953
Einzahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	928
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	28	-28
Erwerb 10. Tranche (Vorjahr: 9. Tranche) Anteile an GWG	-20.020	-80.000
Erhaltene Zinsen	35	86
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-139.036	-358.707
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	90.511	329.746
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-178.029	-202.273
Gezahlte Zinsen	-58.099	-65.243
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-145.617	62.230
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	35.044	-26.457
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-18.197	8.260
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	16.847	-18.197
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	16.847	-18.197
Zahlungsmittel	18.536	12.710
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-1.006	-30.312
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-103	-115
Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-580	-480

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 319.697 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie den gemäß DRS 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgliederten gezahlten Zinsen.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen lagen 2016 unter den Werten des Vorjahres (141 Mio. Euro gegenüber 321 Mio. Euro), da 2015 höhere Auszahlungen für

Ankaufspakete getätigt wurden (u. a. städtisches Wohnungspaket, sog. Tranche V).

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2016 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn	Ausgleichs-posten für Anteile anderer Gesellschafter	Eigenkapital insgesamt
		Gesetzliche Rücklage	Bau-erneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
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 Fremddanteile	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 aktivischer Unterschiedsbetrag	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
01.01.2016	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
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-6.276.601,81	6.276.601,81	0,00
Änderung Fremddanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.577.639,52	-2.577.639,52
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	143.648.933,63	-143.648.933,63	0,00	0,00
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-17.442.587,14	0,00	0,00	-17.442.587,14
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	150.036.071,13	0,00	150.036.071,13
31.12.2016	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.201.572.603,90	84.172.345,64	124.349.121,74	1.644.301.071,28

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2016 ein Bilanzgewinn von TEUR 55.533.

„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 2016 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und 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 überwiegend auf der Basis von Stichproben be-

urteilt. 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 16. Mai 2017

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 2016 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2016, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2016 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2016 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 2016 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2016 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 2016 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 13. Juli 2017

Der Aufsichtsrat

Senatorin **Dr. Dorothee Stapelfeldt**
Aufsichtsratsvorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 26.03.2013

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2016 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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2016 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 10. Mai 2017
Die Aufsichtsratsvorsitzende

Hamburg, den 10. Mai 2017
Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie

Neben der Bereitstellung preiswerter Wohnungen steht insbesondere die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Vordergrund. Die SAGA Unternehmensgruppe steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum.

Die Nachhaltigkeit ist in diesem Zusammenhang sowohl in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung. Der forcierte Neubau und Modernisierungen im Sinne des energetischen Strukturkonzeptes, eine nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft stellen die wesentlichen Maßnahmen dar.

„Bündnis für das Wohnen“ und „Strategien für Neubau“

Die bereits erfolgreiche Realisierung von mindestens 6.000 WE pro Jahr bedarf aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage am Hamburger Wohnungsmarkt einer weiteren Ausweitung des Wohnungsneubaus. In Anbetracht der zusätzlichen Herausforderungen wurde eine Neuauflage des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ initiiert: Der Senat hat das Ziel ausgerufen, jährlich 10.000 Baugenehmigungen zu erteilen. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen soll dabei mindestens 3.000 Wohneinheiten betragen.

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.

Die SAGA Unternehmensgruppe entwickelt Konzepte, um auch in ausgewählten Fokusräumen der gesamtstädtischen Entwicklung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Quartiere durch ganzheitliche Strategien weiterzuentwickeln und zu stärken.

Gleichzeitig soll Hamburg als grüne Metropole an der Elbe auch zukünftig weiterentwickelt werden. Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich zu den Zielen des Senatskonzepts „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“ und verfolgt hierbei das Ziel, durch kompakte städtebauliche Lösungen Neubauf Flächen zu erschließen und dabei Grünräume zu stärken und für die breite Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Serielles Bauen als Konzept für nachhaltigen Neubau

Mit Blick auf wirtschaftliche, zeitliche, soziale und städtebauliche Herausforderungen sind im Zusammenhang mit der Neubaustrategie des Konzerns alternative Wege notwendig. Neben den überwiegend individuell erstellten Neubauten soll die Erstellung von Neubauvorhaben mittelfristig durch „Typenbauten“ und das seriell konzipierte „SAGA-Systemhaus“ ergänzt werden.

Die SAGA Unternehmensgruppe versteht sich als Quartiersentwickler und entwickelt daher Neubauprojekte stets in einem nachhaltigen Quartierskontext. Neben stabilen Nachbarschaften und nachhaltiger Vertriebsfähigkeit erfolgt die Realisierung der Neubauvorhaben mit architektonischem Anspruch in Anlehnung an vorhandene stadtbildprägende Gebäude und Quartiere.

» Preisgedämpfter frei finanzierten Wohnungsbau «

Serieller Wohnungsbau schafft die Möglichkeit, effizienter, schneller und günstiger zu bauen. Durch Typengenehmigungen für Wohngebäude wird preisgedämpfter frei finanzierten Wohnungsbau möglich. Das sind Bauvorhaben, die im Zusammenhang eines Wettbewerbsverfahrens prämiert wurden. Die Gebäudetypen basieren auf Varianten bewährter und weiterentwickelter Wohngebäude, die bereits durch den Konzern erstellt und bewirtschaftet wurden und die

Anforderungen an förderfähige KfW-Standards erfüllen. Durch Ausführungs- und Fassadenvariationen der einzelnen Gebäudetypen ist trotz Typengenehmigung ein differenzierter Städtebau möglich.

Nachhaltige Quartiersentwicklung

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

Grundbedingung für ein erfolgreiches Quartiersmanagement ist die Absicherung der Qualität der Bestände auch im Sinne funktionierender Nachbarschaften über eine adäquate Belegungspolitik. Diese wird ermöglicht durch den mit der FHH fortgeschriebenen Kooperationsvertrag, der unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter 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 2025

Die SAGA Unternehmensgruppe hat erstmalig 2011 mit dem „Energetischen Strukturkonzept“ eine energetische Strategie entwickelt. Im Mittelpunkt der Strategie steht für den Konzern die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen.

Durch das Pariser Klimaabkommen wurden neue Maßstäbe bei CO₂- und Erderwärmungs-Reduktionszielen gesetzt. Die Freie und Hansestadt

Hamburg wird mit dem „Hamburger Klimaplan“ die anspruchsvollen Rahmenbedingungen umsetzen. Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des Bündnisses für das Wohnen und wird dazu die bestehende energetische Strategie in eine „Energetische Agenda 2025“ weiterentwickeln.

Diese bewährte und fortzuschreibende E³-Strategie basiert auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder Energie-Effizienz, Energie-Einsparung und Erneuerbare Energien. Der Portfolio- und Quartiersansatz wird darüber hinaus dazu beitragen, weitere Synergieeffekte zu erzielen.

» Energie-Effizienz, Energie-Einsparung, Erneuerbare Energien «

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat die SAGA Unternehmensgruppe die angestrebte Reduktion der CO₂-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können. Die Reduktion der CO₂-Emissionen betrug bereits im Jahr 2015 rd. 60 Prozent und ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, den Einbau neuer Wärmeschutzfenster sowie hocheffizienter Heizungsanlagen im Bestand.

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die im Jahr 2007 von SAGA GWG gegründete Stiftung ergänzt die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Strategie 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.

2016 wurden insgesamt 74 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 45 Projekte mit einem Volumen von rd. TEUR 219 im Zusammenhang mit nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN

der einbezogenen Unternehmen

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und der GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar.

Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen

der Einzelabschlüsse abweichen. Weiter können Rundungsdifferenzen auftreten.

Vollständige Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften werden elektronisch im Handelsregister hinterlegt, können auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden.

Bilanz

	SAGA		GWG		HIG	SAGA ERSTE IG	
	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA							
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.946	211					
Sachanlagen	2.229.259	2.209.528	1.137.211	1.135.762	39.841	22.962	23.783
Finanzanlagen	702.639	682.589	943	943			
Anlagevermögen insgesamt	2.934.844	2.892.327	1.138.154	1.136.705	39.841	22.962	23.783
Umlaufvermögen							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	180.577	182.041	68.449	64.452		526	516
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	71.774	32.582	94.941	95.335	123	4	40
Flüssige Mittel	11.636	5.494	6.492	7.181	321	86	35
Umlaufvermögen insgesamt	263.987	220.118	169.881	166.969	444	617	590
Rechnungsabgrenzungsposten	321	715	274	412		26	
Bilanzsumme	3.199.152	3.113.160	1.308.309	1.304.086	40.285	23.605	24.373
PASSIVA							
Eigenkapital	1.442.601	1.331.535	606.177	558.929	8	7.200	7.200
Rückstellungen	142.338	122.683	43.594	32.143	23	7	6
Verbindlichkeiten	1.611.678	1.656.360	656.458	712.728	40.254	16.397	17.167
Rechnungsabgrenzungsposten	2.534	2.582	2.080	285			
BILANZSUMME	3.199.152	3.113.160	1.308.309	1.304.086	40.285	23.605	24.373

Gewinn- und Verlustrechnung

	SAGA		GWG		HIG	SAGA ERSTE IG	
	2016	2015	2016	2015	2016	2016	2015
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	681.887	655.144	255.565	251.248	93	2.910	3.024
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.324	2.543	3.969	1.065	342	11	-47
Andere aktivierte Eigenleistungen	2.253	2.448	317	1.138			
Sonstige betriebliche Erträge	14.500	35.929	4.397	9.193	4	1	3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	364.145	367.634	126.144	125.363		750	1.219
Rohergebnis	333.171	328.430	138.105	137.281	438	2.172	1.760
Personalaufwand	43.346	50.481	7.446	8.194	324		
Abschreibungen	71.257	73.958	30.580	33.438		821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen *	32.647	28.906	20.276	17.969	177	140	182
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.849	1.456					
Erträge aus Beteiligungen	2.772	2.922	1.237	1.229			
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.301	544	1.396	951			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	45.542	49.745	21.068	24.045	65	77	91
Aufwendungen aus Verlustübernahme	127						
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	35.104	25.634	14.120	11.409			
Sonstige Steuern	4	4					
Aufwendungen aus Gewinnabführung					-127	1.134	667
Jahresüberschuss	111.067	104.623	47.248	44.407	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	55.533	52.312	4.725	4.441			
BILANZGEWINN	55.533	52.312	42.523	39.966			

* einschließlich der außerordentlichen Aufwendungen (siehe Geschäftsbericht 2015)

ORGANIGRAMM

der SAGA Unternehmensgruppe (Stand 01.04.2017)

VORSTAND/GESCHÄFTSFÜHRUNG							
Unternehmenskommunikation		Revision		Grundsatzangelegenheiten		Recht/Compliance	
Geschäftsfeld Dienstleistungen		Geschäftsfeld Entwicklung		Geschäftsfeld Immobilien		Geschäftsfeld Technische Projekte	
Personal und Services	Unternehmensplanung	Neue Stadtquartiere/Serielles Bauen	Bestandsbewirtschaftung Ost	Bestandsbewirtschaftung West	Technische Projekte		
Personalwesen	Unternehmensentwicklung, Risikomanagement	Serielles Bauen/Spezialimmobilien	Bestandsrentabilität	Q.-Management Gewerbeverm.	Modernisierung/Instandsetzung		
Personalentwicklung					Neubau		
Innere Dienste	Controlling/PMS	Neue Stadtquartiere/Projektgesellschaft	Forderungsverfolgung	WEG-Verwaltung	Technische Gebäudeausrüstung		
Betriebsrat					Technische Sonderprojekte		
Eigentumswohnungsvertrieb	Grundstücksentwicklung	Projektentwicklung	GS Bergedorf	GS Altona			
			GS Billstedt-Mü.-berg	GS Barmbek			
			GS Bramfeld	GS Eidelstedt			
			GS Dulsberg	GS Harburg			
			GS Hamm	GS Mitte			
			GS Jenfeld	GS Osdorf			
Betriebswirtschaft	Konzerneinkauf	GS Langenhorn	GS Süderelbe				
		GS Rahlstedt	GS Wilhelmsburg				
		GS Wandsbek					
Steuern/Beteiligungsverwaltung	Zentraler Einkauf/Qualitätssicherung						
Finanzbuchhaltung							
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 mbH (Entwicklung von Spezialimmobilien)	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement)
SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen)	WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung und Mieterberatung)
WoWi Media GmbH & Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich)	SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

GESCHÄFTSSTELLEN DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Altona

Eckernförder Straße 1
22769 Hamburg
Telefon: 42666 2400
Fax: 42666 2405

Eidelstedt

Ekenknick 4
22523 Hamburg
Telefon: 42666 2800
Fax: 42666 2805

Mitte

Königstraße 4a
22767 Hamburg
Telefon: 42666 2700
Fax: 42666 2705

Barmbek

Schwalbenplatz 18
22307 Hamburg
Telefon: 42666 2900
Fax: 42666 2905

Eimsbüttel

Eidelstedter Weg 64
20255 Hamburg
Telefon: 42666 2600
Fax: 42666 2605

Osdorf

Bornheide 10
22549 Hamburg
Telefon: 42666 2500
Fax: 42666 2505

Bergedorf

Am Güterbahnhof 8
21035 Hamburg
Telefon: 42666 3900
Fax: 42666 3905

Hamm

Hammer Landstraße 120
20537 Hamburg
Telefon: 42666 3800
Fax: 42666 3805

Rahlstedt

Helmut-Steidl-Platz 5
22143 Hamburg
Telefon: 42666 3300
Fax: 42666 3305

Billstedt-Mümmelmannsberg

Steinbeker Marktstraße 87a
22117 Hamburg
Telefon: 42666 3600
Fax: 42666 3605

Harburg

Bremer Straße 24
21073 Hamburg
Telefon: 42666 2200
Fax: 42666 2205

Süderelbe

Striepenweg 45a
21147 Hamburg
Telefon: 42666 2100
Fax: 42666 2105

Bramfeld

Mützendorpsteed 14
22179 Hamburg
Telefon: 42666 3700
Fax: 42666 3705

Jenfeld

Coseler Twiete 6
22045 Hamburg
Telefon: 42666 3400
Fax: 42666 3405

Wandsbek

Schloßstraße 12
22041 Hamburg
Telefon: 42666 3500
Fax: 42666 3505

Dulsberg

Dulsberg-Nord 53
22049 Hamburg
Telefon: 42666 3100
Fax: 42666 3105

Langenhorn

(im Krohnstieg-Center)
Krohnstieg 41-43
22415 Hamburg
Telefon: 42666 3200
Fax: 42666 3205

Wilhelmsburg

Krieterstraße 18
21109 Hamburg
Telefon: 42666 2300
Fax: 42666 2305

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.

SAGA Unternehmensgruppe

Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
Telefon 040 42666 9110
Telefax 040 42666 9115
kontakt@saga.hamburg
www.saga.hamburg

Konzeption und Gestaltung

coast communication, Hamburg

Text

SAGA Unternehmensgruppe
coast communication

Titel

Felicitas Schöbel, SAGA Unternehmensgruppe
(Foto: Tobias Stäbler, Hamburg; Visualisierung: coast communication)

Fotos/Visualisierungen

Tobias Stäbler
SAGA Unternehmensgruppe
coast communication

BDS Bechtloff.Steffen.Architekten BDA/bloomimages (Seite 8/9)
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Bina Engel (Seite 3)
coido architects/on3studio (Seite 6/7)

Druck

Langebartels&Jürgens, Hamburg

ClimatePartner
klimateutral
Druck | ID 53249-1706-1001



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1706-1001, www.climatepartner.com

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

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

