

**Konzern-Geschäftsbericht 2017**

MEHR FREIRÄUME  
DURCH DIGITALE  
TRANSFORMATION

# Wer wir sind

## Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

Die SAGA Unternehmensgruppe engagiert sich als städtisches Wohnungsunternehmen 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 1,82 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 CO<sub>2</sub>-Einsparungen tragen zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzziele bei.

# Konzern-Kennzahlen

## im Drei-Jahres-Vergleich

|   |                           | 2017    | 2016    | 2015    |
|---|---------------------------|---------|---------|---------|
| Umsatzerlöse                            | Mio. EUR                  | 948,4   | 922,5   | 907,5   |
| Anlagevermögen                          | Mio. EUR                  | 3.915,3 | 3.752,0 | 3.697,0 |
| Eigenkapitalquote                       | %                         | 42,5    | 40,6    | 37,9    |
| Jahresüberschuss (= EAT <sup>1)</sup> ) | Mio. EUR                  | 202,8   | 150,0   | 146,2   |
| Cashflow                                | Mio. EUR                  | 312,0   | 270,0   | 252,2   |
| EBT <sup>2)</sup>                       | Mio. EUR                  | 266,2   | 199,3   | 183,3   |
| Bauumsätze                              | Mio. EUR                  | 387,4   | 375,0   | 353,0   |
| Mitarbeiter                             | Anzahl                    | 941     | 921     | 899     |
| Mietwohnungen                           | WE                        | 132.592 | 132.511 | 132.062 |
| davon öffentlich gefördert              | WE                        | 29.423  | 32.258  | 31.582  |
| davon frei finanziert                   | WE                        | 96.053  | 92.427  | 93.011  |
| davon frei finanziert mit Preisbindung  | WE                        | 7.116   | 7.826   | 7.469   |
| Nettokaltmieten                         |                           |         |         |         |
| davon öffentlich gefördert              | EUR/m <sup>2</sup> /Monat | 5,87    | 5,76    | 5,62    |
| davon frei finanziert                   | EUR/m <sup>2</sup> /Monat | 6,63    | 6,53    | 6,38    |

1) Earnings After Taxes    2) Earnings Before Taxes

## Inhalt

### 02 — MANAGEMENT

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 03 Grußwort der Senatorin

### 04 — DIGITALISIERUNG

- 04 Einleitung
- 06 Mehr Zeit für unsere Kunden
- 08 Mieterkommunikation neu gedacht
- 10 Neue Wege in der Projektplanung
- 12 Highlights des Jahres 2017

### 14 — KONZERN-LAGEBERICHT

- 15 Grundlagen des Unternehmens
- 16 Wirtschaftsbericht
- 24 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 27 Schlusserklärung
- 28 Organe der Gesellschaft des Mutterunternehmens

### 29 — KONZERN- JAHRESABSCHLUSS

- 30 Konzern-Bilanz
- 32 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Anhang
- 43 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 44 Konzern-Eigenkapitalpiegel

### 46 — WEITERE INFORMATIONEN

- 46 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 49 Bericht des Aufsichtsrates
- 50 Entsprechenserklärung (HCGK)
- 51 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 53 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV
- 55 Organigramm der SAGA Unternehmensgruppe
- 56 Geschäftsstellen der SAGA Unternehmensgruppe
- 57 Impressum

## VORWORT DES VORSTANDES

# Chancen der Digitalisierung nutzen

Dr. Thomas Krebs, Wilfried Wendel

### Mehr Freiräume für Quartiersentwicklung

Unser Unternehmen hat sich in seiner fast hundertjährigen Geschichte vielen Herausforderungen gestellt und diese erfolgreich gemeistert. Den Erfolg von Veränderungsprozessen bemessen wir am Nutzen für unsere Kunden. Das gilt in ganz besonderer Weise für die Transformation unserer Geschäftsprozesse im Rahmen der Digitalisierung.

Die Digitalisierung sorgt für mehr Kundenzufriedenheit und sichert so unsere Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig ab. Sie schafft für die 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SAGA Unternehmensgruppe Freiräume für mehr Qualität in der Quartiersentwicklung und dient damit den rund 270.000 Mieterinnen und Mietern. Die nachhaltige Quartiersentwicklung ist und bleibt unser Selbstverständnis, der Garant unseres erfolgreichen Geschäftsmodells und zugleich Motor und Kompass für den bevorstehenden digitalen Wandel des Konzerns.

### Neubauzahlen auf hohem Niveau verstetigen

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die SAGA Unternehmensgruppe annähernd 2.000 Baubeginne angeschoben. Für alle Beteiligten war dies ein enormer Kraftakt, der angesichts einer zunehmend überhitzten Baukonjunktur nicht hoch genug eingeschätzt werden kann.

Wir setzen dessen ungeachtet weiter auf ambitionierte Neubauziele, um den Hamburger Wohnungsmarkt durch das Angebot preisgünstigen Wohnraums zu entlasten. Die vertrauensvolle kooperative Zusammenarbeit der Partner im Bündnis für das Wohnen ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

### Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen

Das abgelaufene Jahr konnte die SAGA Unternehmensgruppe erneut erfolgreich abschließen. Gradmesser für den Erfolg sind dabei neben den Jahresergebnissen die Vollvermietung unserer Bestände, eine konstant hohe Wohnzufriedenheit und im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Investitionen in den Neubau sowie in den Bestand. Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre tatkräftige Unterstützung, ebenso den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Kunden.



Dr. Thomas Krebs      Wilfried Wendel  
Vorstand und Geschäftsführung

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

Das Wohnen in einer angemessen großen Wohnung mit guter Ausstattung und zu bezahlbaren Mieten ist ein Grundbedürfnis für alle Bürgerinnen und Bürger. Damit ist das bezahlbare Wohnen eine der wichtigsten sozialen Fragen in unserer Gesellschaft überhaupt.

In Hamburg sorgt insbesondere die SAGA als großes städtisches Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von über 132.000 Wohnungen dafür, dass diesem Grundbedürfnis entsprochen wird.

Und dies wird auch positiv aufgenommen. Die jährliche Auswertung der Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter zeigt dies sehr deutlich.

Neben dem Erhalt des Wohnungsbestandes und der Pflege eines guten nachbarschaftlichen Umfeldes bildet der Wohnungsneubau für die SAGA den wichtigsten Schwerpunkt.

Als wichtiger Partner im Bündnis für das Wohnen in Hamburg leistet die SAGA einen maßgeblichen Beitrag zur Erfüllung der ambitionierten Wohnungsbauziele des Senats. Ziel ist es, den angespannten Wohnungsmarkt durch die Genehmigung von jährlich mindestens 10.000 neuen Wohnungen zu entlasten. Im Rahmen dieses Programms konnten in Hamburg von 2011 bis 2017 bereits mehr als 45.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

## GRUSSWORT DER SENATORIN

# Die SAGA hält Kurs

Trotzdem gibt es immer noch viele Menschen, die eine Wohnung in unserer Stadt suchen. Deswegen freut es mich sehr, dass die SAGA im vergangenen Jahr weitere 1.023 Wohnungen fertigstellen konnte.

Dies alles war und ist nur möglich, weil die SAGA ein Unternehmen ist, das auf einer stabilen finanziellen Grundlage und mit einer hohen Serviceorientierung gegenüber ihren Mieterinnen und Mietern sowie den Mietinteressenten tätig ist. Hierfür sorgen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Quartieren, den Geschäftsstellen und in der Zentrale mit ihrer täglichen Arbeit. Dafür danke ich an dieser Stelle sehr herzlich.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich nun eine interessante Lektüre des Geschäftsberichts 2017.



Dr. Dorothee Stapelfeldt  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg



## DIGITALE TRANSFORMATION

QUARTIERSENTWICKLUNG

EFFIZIENZ

## UNTERNEHMEN GESELLSCHAFTERIN

WETTBEWERBSFÄHIGKEIT

# QUALITÄT UND NUTZEN DER DIGITALISIERUNG

Die Digitalisierung verändert die SAGA Unternehmensgruppe in allen Bereichen ihrer Tätigkeit – im Interesse der Kunden, des Unternehmens und der nachhaltigen Quartiersentwicklung.

### Digitale Transformation

Kaum ein anderes Thema hat heute einen ähnlich hohen Stellenwert wie die Digitalisierung. Sie ist für jedes Unternehmen, aber auch für den Einzelnen in seinem persönlichen Lebensumfeld eine enorme Herausforderung. Zum anderen eröffnet die Digitalisierung große Freiräume und Chancen.

Die SAGA Unternehmensgruppe stellt sich der Aufgabe, ihre Geschäftsprozesse zu digitalisieren, ohne dabei das Geschäftsmodell und die Haltung ihrer fast 100-jährigen Unternehmensgeschichte infrage zu stellen. Dabei bilden

**Nachhaltige Quartiersentwicklung, Kundenorientierung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bilden die Leitlinien für die Unternehmensentwicklung und damit die Digitalisierung der SAGA Unternehmensgruppe.**

nachhaltige Quartiersentwicklung, Kundenorientierung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit die Leitlinien für eine konstante und nachhaltige Unternehmensentwicklung.

Die digitale Transformation eröffnet in verschiedenen Bereichen Potenziale für ein Mehr an Qualität und Nutzen – für die etwa 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die rund 270.000 Kunden und für die Gesellschafterin der SAGA Unternehmensgruppe.

### Nutzwerte für alle Kundengruppen schaffen

Aus Kundensicht sind heute maximale Erreichbarkeit, reibungslose Kommunikation über Mediengrenzen hinweg sowie Transparenz und Schnelligkeit die entscheidenden Faktoren für die gebotene Zufriedenheit im Kontakt mit dem Unternehmen. Die Digitalisierung bietet altersunabhängig Vorteile für alle Kundengruppen. Kunden können mit der SAGA Unternehmensgruppe so kommunizieren, wie es ihren Lebensgewohnheiten entspricht.

Kunden mit einem weniger ausgeprägten Zugang zur digitalen Kommunikation profitieren davon, dass in den Mietersprechstunden in den Geschäftsstellen vor Ort Zeit und Raum für den persönlichen Kontakt besteht.

### Verbesserte Zuordnung von Ressourcen

Die Digitalisierung in der SAGA Unternehmensgruppe betrifft alle, die mit dem Unternehmen zu tun haben. Sie schafft die Grundlage für die zukünftige wirtschaftliche Leistungs- und Handlungsfähigkeit unseres Konzerns, dessen Ziele sich an den Bedürfnissen und Anforderungen seiner Kunden orientieren.

Die Digitalisierung umfasst neben dem Kundenkontakt und der kompetenten Betreuung aller Mietangelegenheiten insbesondere auch die Bestandspflege oder auch die Projektplanung. Die Einführung eines neuen ERP-Systems ermöglicht effizientere Arbeitsprozesse. Die entstehenden Freiräume kommen der Quartiersentwicklung vor Ort und der Modernisierung der Wohnungsbestände ebenso zugute wie der umfassenden Neubautätigkeit mit dem Ziel, dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen.

Jedes Jahr beauftragt die  
SAGA Unternehmensgruppe etwa

# 140.000

Reparaturen.

## MEHR ZEIT FÜR UNSERE KUNDEN.

Weniger administrativer Aufwand, eine höhere Transparenz, mehr Zeit für die wesentlichen Aufgaben: SAGA-Hauswarte profitieren unmittelbar von der Digitalisierung. Die Erfassung von Schäden, die Erteilung von Reparaturaufträgen und die Koordinierung von Wartungs- und Instandhaltungsaufgaben erfolgen zukünftig über ein ticketbasiertes System. Mithilfe von mobilen Endgeräten können sich die Hauswarte jederzeit einen Überblick über den Stand der Arbeiten verschaffen und gleichzeitig Mieterfragen schnell und verbindlich beantworten.

## MIETERKOMMUNIKATION NEU GEDACHT.

Die Bereitstellung eines digitalen Mieterportals wird für unsere Kunden neue Wege der Kommunikation eröffnen. Dabei steht es ihnen frei, ob sie wie gewohnt ihre Mietangelegenheiten im persönlichen Kontakt mit den Geschäftsstellen und kompetenten Sachbearbeitern vor Ort oder digital regeln möchten – jederzeit und überall. Die Einführung der zentralen Kundenbetreuung „Meine SAGA“ und der digitalen Mieterakte ebnet den Weg in die digitale Zukunft. Im Interesse unserer Kunden und der SAGA Unternehmensgruppe.

Wöchentlich rund

# 10.000

Mieteranfragen: Die digitale Kommunikation schafft neue Kapazitäten für mehr Kundennähe und die Quartiersentwicklung.

2017 hat die SAGA Unternehmensgruppe mit dem Bau von mehr als

# 1.900

Wohnungen begonnen.

## NEUE WEGE IN DER PROJEKTPLANUNG.

Durch die Verwendung von integrierten Softwarelösungen in der Gebäudeplanung schafft die SAGA Unternehmensgruppe die Voraussetzungen für Effizienz, Geschwindigkeit und Reaktionsfähigkeit bei ihren Neubauprojekten und Modernisierungen. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Realisierung des SAGA-Systemhauses. Der Einsatz der „Building Information Modelling“-Technologie schafft dabei die Voraussetzungen für verbesserte und kosteneffizientere Planungs- und Ausführungsprozesse.



# UNSERE HIGHLIGHTS DES JAHRES 2017

## **Der Osdorfer Born wird 50**

1967 wurde mit dem Osdorfer Born Hamburgs erste Großwohnsiedlung gegründet. Seitdem hat sich viel getan. Zum großen Jubiläumsfest gehörte eine Wanderausstellung, die am 30. Juni von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt feierlich eröffnet wurde. Die Ausstellung „Wohnen mit Weitblick – 50 Jahre Osdorfer Born“ zeigte eindrucksvoll den Wandel des Stadtteils von gestern bis heute. Die SAGA Unternehmensgruppe ist im Quartier mit fast 1.400 Wohnungen vertreten.

durchaus beabsichtigt war. Beim großen Abschiedsfest saßen alle Beteiligten nochmals lange zusammen – ein versöhnlicher Abschluss für dieses besondere Projekt.

## **Spatenstich im Pergolenviertel**

Mit einem Spatenstich im Pergolenviertel startete die SAGA Unternehmensgruppe im August den Bau von 280 öffentlich geförderten Wohnungen. „Die künftigen Mieterinnen und Mieter der SAGA können sich freuen, in diese günstigen Wohnungen mitten in der Stadt und zugleich im Grünen einziehen zu können“, erklärte Senatorin Dr. Stapelfeldt, „denn die integrierten Kleingärten sind für das Quartier ebenso prägend wie die umgebenden Pergolen, die dem Quartier seinen Namen gegeben haben.“ Insgesamt entstehen beim größten Wohnungsbauvorhaben im Bezirk Hamburg-Nord rund 1.400 Wohnungen verschiedener Bauträger – und das in direkter Nachbarschaft zum Stadtpark.

## **Eine goldene Wand für die Veddel**

Im Juli präsentierte Quartierskünstler Boran Burchhardt sein Kunstwerk „Veddel vergolden“, für das er eine komplette Hauswand mit hauchdünnem Blattgold belegt hatte. Seine Arbeit sorgte für kontroverse Diskussionen über die Veddel hinaus – eine Reaktion, die vom Künstler

## **Der Name ist Programm**

Im September vor zehn Jahren wurde die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft gegründet. Seitdem hat die gemeinnützige Stiftung mit rund 3 Mio. Euro mehr als 400 Projekte aus den Bereichen Soziales, Sport, Kunst, Kultur und Gesellschaft gefördert. Sie ist damit ein wichtiger Baustein für die Unterstützung stabiler Nachbarschaften in Hamburg!

## **Kooperatives Bauen in Barmbek-Süd**

Getragen vom Geist des erfolgreichen „Bündnis für das Wohnen“ feierte die SAGA Unternehmensgruppe gemeinsam mit der Behrendt Gruppe, der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG und der Baugemeinschaft EinDach GbR die Grundsteinlegung für das Vorhaben im Grete-Zabe-Weg. In unmittelbarer Nähe zum Friedrichsberg entstehen 207 Wohnungen, davon mehr als die Hälfte öffentlich gefördert.

## **Ein öffentliches Wohnzimmer**

Im Oktober wurde in Steilshoop das erste öffentliche Wohnzimmer der Hansestadt eingeweiht. Die Kunstinstallation der Berliner Künstlerin Anne Ochmann setzt sich aus steinernen Sofas und Sitzkissen zusammen. Einige der dabei verwendeten Keramikfliesen hatten die Steilshooper in einem Workshop selbst gestaltet. Das Kunstwerk ist ein gelungenes Beispiel dafür, wie die Kommunikation, das nachbarschaftliche Miteinander und die Identifikation mit dem Quartier mithilfe der Kunst gestärkt werden können.

## **Richtfest in Harburg**

Mit einem Richtfest in Harburg setzte die SAGA Unternehmensgruppe ein deutliches Zeichen: 309 moderne, öffentlich geförderte Wohnungen für Singles, Paare und Familien stehen für eine behutsame Aufwertung des Quartiers, ohne langjährige Bewohner zu verdrängen. Die fünf Mehrfamilienhäuser werden durch eine Kindertagesstätte, mieter eigene Vorgärten sowie Frei- und Spielflächen im Innenhof des Quartiers ergänzt.

## **Auszeichnungen**

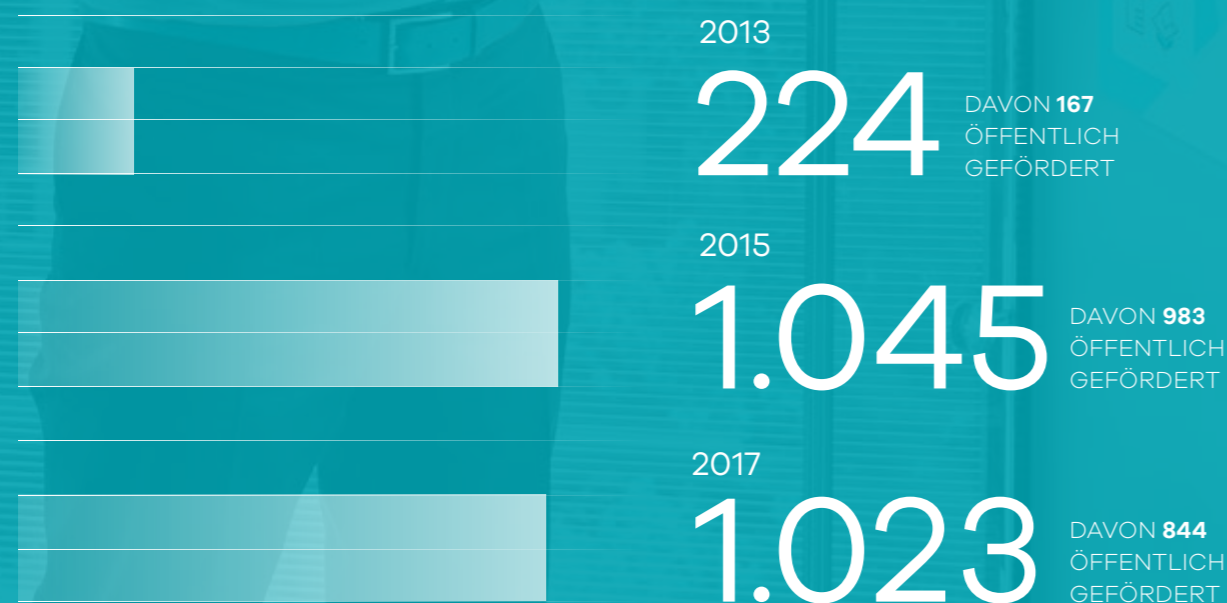
Im November erhielt die SAGA Unternehmensgruppe gleich zwei Preise. Das Neubauprojekt „Wohnen an der Finkenau“ wurde mit dem dritten Platz bei der Verleihung des „WohnbauPreises Hamburg 2017“ bedacht. Zudem wurden die schon 2015 fertiggestellten „Kopfbauten“ des Wilhelmsburger Weltquartiers erneut prämiert. Diese Auszeichnungen, so SAGA Vorstand Wilfried Wendel, „bestätigen eindrucksvoll unsere seit vielen Jahren gelebte Strategie der nachhaltigen Quartiersentwicklung, zu der untrennbar auch gute Architektur und städtebauliche Qualität gehören“.

# KONZERN-LAGEBERICHT

## BAUBEGINNE



## 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, die per 31. Dezember 2017 an der SAGA 28,42 Prozent der Anteile hält. Die restlichen 71,58 Prozent der Anteile werden vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten.

Weiter ist die SAGA Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In den Konzern-Abschluss der SAGA werden die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG), die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) und die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Zum Bilanzstichtag hielt die SAGA 88,23 Prozent der Anteile an der GWG sowie jeweils 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 2017 waren die organisatorischen Aktivitäten der SAGA Unternehmensgruppe in der Aufbau- und Ablauforganisation, neben notwendigen Optimierungen und vor dem Hintergrund der verstärkten Neubauaktivitäten, von der Ausrichtung der Unternehmen auf die künftigen Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt geprägt. Ausgangspunkt für eine Neujustierung des Geschäftsmodells war die Vorbereitung der Umstellung auf ein modernes ERP-System (Enterprise-Resource-Planning). Zum 1. Januar 2018 wurde ein SAP-basiertes neues ERP-System bereits für die Wohnungseigentumsverwaltung der SAGA und der GWG sowie für mehrere Tochtergesellschaften eingeführt. Dabei sollen in 2018 Erfahrungen gesammelt werden, die neben weiteren Optimierungen am System eine erfolgreiche Implementierung bei der SAGA und der GWG

zum 1. Januar 2019 unterstützen werden. Die SAGA Unternehmensgruppe wird damit für die künftigen Herausforderungen sich wandelnder Märkte und sich verändernder Kundenansprüche aufgestellt sein.

Die moderne EDV-Plattform und die Möglichkeiten der Digitalisierung werden auch die Grundlage für eine noch konsequentere Kundenausrichtung des Konzerns sein, u. a. durch Einführung einer zeitgemäßen „Zentralen Kundenbetreuung“, ein modifiziertes Beschwerdemanagement und überarbeitete Klein-Instandhaltungs-Prozesse.

#### 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. Dabei trägt ein Dreiklang aus verstärktem Neubau, anhaltend hohen Bestandsinvestitionen und angemessenen Mieten zum sozialen Ausgleich in Hamburg bei.

### 1.2 ZIELE UND STRATEGIEN

Die konsequente Ausrichtung auf den Kunden bleibt die Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA Unternehmensgruppe. Sie ist die Voraussetzung für ökonomischen Erfolg. Wesentliche Ziele sind daher die dauerhafte Sicherstellung einer hohen Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Die Grundlagen dieser strategischen Ausrichtung wurden im „Unternehmensleitbild 2016“ gelegt, wobei das Selbstverständnis einer unternehmerischen Eigenständigkeit und Verantwortungskultur diese Ausrichtung prägen.

#### Bestandsentwicklung

Die nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände der SAGA Unternehmensgruppe ist

der grundlegende Baustein des Kerngeschäftes. Eine ausgewogene Entwicklung von Gebäuden, Wohnungen, Außenanlagen und Quartieren gehört ebenso dazu wie eine sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik im Quartierskontext sowie der Grundsatz, funktionierende Nachbarschaften zu organisieren. Auch die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz werden dabei regelhaft mitbetrachtet. Insgesamt leistet der Konzern mit diesen Lösungen für breite Schichten der Bevölkerung einen wesentlichen Beitrag zu Hamburgs Stadtentwicklung.

### Wohnungsneubau

Hamburg steht wie viele Metropolregionen vor großen wohnungspolitischen Herausforderungen. Die SAGA Unternehmensgruppe hat zu deren Bewältigung im Bündnis für das Wohnen ihre Unterstützung zugesagt. Sie plant mit dem Baubeginn von durchschnittlich rund 2.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Dabei wird die Zielerreichung aktuell sowohl im Neubau als auch in der Instandhaltung von einem stark überhitzten Immobilienmarkt mit Engpässen

bei der Grundstücksbeschaffung und ausgelasteten Kapazitäten im Baubereich erschwert. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere die genannten Zielzahlen zum Neubau sehr ambitioniert und nur erreichbar, wenn eine ausreichende Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke mit Planrecht sichergestellt werden kann. Den aufgrund der dargestellten Marktsituation stark steigenden Baukosten versucht die SAGA Unternehmensgruppe u. a. mit der Entwicklung eines Systemhauses sowie Konzepten des strategischen Einkaufs entgegenzusteuern.

### Sonderwohnformen

Auch 2017 wurde die beschleunigte Erstellung von Wohnraum zur dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen mit der Tochtergesellschaft HIG erfolgreich fortgesetzt. Diese plant darüber hinaus, mit frei werdenden Kapazitäten in einem vergleichbaren Modell künftig rund 200 geförderte Wohnungen jährlich zu erstellen und entsprechenden Trägern für die Unterbringung vordringlich Wohnungssuchender zur Verfügung zu stellen.

# 2.0 WIRTSCHAFTSBERICHT

## 2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Im Jahr 2017 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Auch die Weltwirtschaft bekam vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 Prozent gerechnet (3,0 Prozent im Vorjahr).

Die deutsche Wirtschaft setzte das robuste Wachstum des Vorjahres fort. Ausschlaggebend dafür waren ausgelastete Produktionskapazitäten und günstige Finanzierungsbedingungen. Vor allem die Investitionen in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) und die Ausgaben für Forschung und Entwicklung zogen an.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2017 um 2,2 Prozent über dem des Vorjahres.

Damit legte das Wachstumstempo im Vergleich zum Vorjahr (1,9 Prozent) noch einmal zu. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 2,0 Prozent.

In Hamburg wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 2,0 Prozent und folgte damit in etwa der Bundesentwicklung. Die Wachstumsimpulse kamen vor allem aus dem Bau- und dem verarbeitenden Gewerbe.

Die Situation am deutschen Arbeitsmarkt war unverändert positiv. 2017 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit knapp 44,3 Millionen (plus 1,5 Prozent) einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Der Anstieg, insbesondere der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, profitiert dabei auch von einer höheren Erwerbsbeteiligung aus dem Ausland zugewanderter Arbeitskräfte. Im Zuge dieser Entwicklung sank die Arbeitslosenquote nochmals leicht auf 5,7 Prozent (Vorjahr: 6,1 Prozent).

Auch in Hamburg ist 2017 die Zahl der Erwerbstätigen weiter angestiegen. Mit einem deutlichen Wachstum von 1,7 Prozent lag Hamburg dabei sogar leicht über der bundesweiten Entwicklung. Infolgedessen erreichte die Arbeitslosenquote in Hamburg mit 6,5 Prozent (Vorjahr: 7,1 Prozent) einen historischen Tiefstand.

Mit rund 317 Mrd. Euro leistete die Immobilienwirtschaft auch 2017 wieder den größten Beitrag zur Bruttowertschöpfung aller Branchen in Deutschland (Anteil: 10,8 Prozent). Für den Wohnungsbau sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter positiv. Zusätzlich steigert insbesondere in Hamburg wie auch in anderen Wachstumsregionen die hohe Nettozuwanderung die Nachfrage nach Wohnraum. Alle Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich dieser Aufwärtstrend auch 2018 fortsetzen wird.

## 2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

### 2.2.1 Überblick

Für die SAGA Unternehmensgruppe verlief das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich. Das Vorjahresergebnis wurde dabei deutlich überschritten.

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 Folgevermietungen gestiegen.
- Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer lag über den Vorjahreswerten.

- Die Instandhaltungsaufwendungen lagen insbesondere aufgrund geringerer Aufwandsmodernisierungen unter den Werten des Vorjahres.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen weit unter den Vorjahreswerten, die geprägt waren durch den Einmaleffekt der vollständigen Zuführung des Unterschiedsbetrages aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG.
- Tarifsteigerungen sowie höhere Aufwendungen für Altersversorgung aufgrund des gefallenen Abzinsungssatzes führten zu höherem Personalaufwand.
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen durch vorzeitige Darlehensrückführungen und -umschuldungen geringer aus als im Vorjahr.
- Resultierend aus einem höheren Ergebnis stiegen die Steuern vom Einkommen und Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von TEUR 202.797 (Vorjahr: TEUR 150.036).

### 2.2.2 SAGA und GWG

#### 2.2.2.1 Immobilien

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.052.672 m<sup>2</sup>. Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf: [Objekte](#)

Von den 132.378 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 29.395 (22,2 Prozent) öffentlich gefördert,

### Objekte

|                        | Gesamt  | Eigener Bestand | Bestand FHH* |
|------------------------|---------|-----------------|--------------|
| Wohnungen              | 132.592 | 132.378         | 214          |
| Gewerbeobjekte         | 1.501   | 1.485           | 16           |
| Soziale Einrichtungen  | 261     | 261             | 0            |
| Garagen/Einstellplätze | 19.949  | 19.946          | 3            |
| Stellplätze            | 25.818  | 25.802          | 16           |

\*Freie und Hansestadt Hamburg

95.867 (72,4 Prozent) frei finanziert und 7.116 (5,4 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Aus der Immobilienbewirtschaftung erzielten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2017 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 919.620 (Vorjahr: TEUR 891.800). Damit konnten alle relevanten Kennzahlen auf Vorjahresniveau gehalten bzw. weiter verbessert werden.

So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum, insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen, zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 4.672 bzw. TEUR 8.539 in der vollen Jahresauswirkung realisiert.

Der vermietungsbedingte Leerstand blieb mit 0,1 Prozent im Jahresmittel unverändert. Mit 6,0 Prozent (Vorjahr: 6,1 Prozent) war die Fluktuationsquote weiter rückläufig. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquote auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Die Mietrückstände konnten auf TEUR 4.072 (Vorjahr: TEUR 4.723) reduziert werden, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.728 (Vorjahr: TEUR 3.335) ausgebucht wurden. Nach einer Auflösung von TEUR 557 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 2.120 (Vorjahr: TEUR 2.677). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 1.952 (Vorjahr: TEUR 2.046) aus.

Durchschnittlich lag die Miete für Wohnungen bei SAGA und GWG bei 6,44 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,87 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,63 Euro betrug. Die Miete im geförderten Bestand liegt damit unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,40 Euro. Die gesamte Durchschnittsmiete von SAGA und GWG liegt deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2017 von 8,44 Euro. Die Mietenentwicklung bei SAGA und GWG wirkt damit im Mietenspiegel unverändert dämpfend.

Die Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung stellt einen wesentlichen Leistungsindikator der

Gesellschaften dar. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2018 bewerteten rund 87 Prozent der Mieter von SAGA und GWG die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei. Mit diesem Ergebnis konnten SAGA und GWG das hohe Niveau des Vorjahres (88 Prozent) bestätigen und die Prognose aus dem Vorjahr in etwa einhalten.


### 2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

#### Bautätigkeit

Auch 2017 hat die SAGA Unternehmensgruppe die Gesamtbautätigkeit auf hohem Niveau fortgesetzt. Neben dem Neubau wurde dabei auch die Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände weiter verstetigt. Die selbst gesetzten ambitionierten Umsatzziele konnten dabei allerdings, insbesondere vor dem Hintergrund knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe, nicht erreicht werden. Unter dem Niveau des Vorjahres lagen mit 195,5 Mio. Euro (Vorjahr: 208,9 Mio. Euro) insbesondere die Aufwendungen für Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung.

Die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen zugesagten durchschnittlich 2.000 Baubeginne p. a. auf Konzernebene wurden allerdings erreicht. Als Antwort auf die stetig steigenden Baukosten hat die SAGA Unternehmensgruppe ein Systemhaus mit Typengenehmigung entwickelt, so dass künftig neben den individuell geplanten Manufakturbauten und Typenhäusern, die bewährte realisierte Baukörper duplizieren, auch das SAGA-Systemhaus zum Einsatz kommen wird.

Das Gesamtvolumen der von der SAGA Unternehmensgruppe eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau betrug im Geschäftsjahr 2017 387,4 Mio. Euro (Vorjahr: 375,0 Mio. Euro). Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 191,7 Mio. Euro (Vorjahr: 165,8 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 76,4 Mio. Euro (Vorjahr: 102,6 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betragen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 54,0 Mio. Euro (Vorjahr: 48,0 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 65,4 Mio. Euro (Vorjahr: 58,5 Mio. Euro).

Folgende Übersicht stellt die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2017 dar: >  **Bautätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden bei der SAGA Unternehmensgruppe aus vorbereiteten Projekten mit der Errichtung von 1.926 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 3.044 Wohnungen befanden sich bereits im Bau. Dabei wurden insgesamt 1.023 Neubauwohnungen fertiggestellt, darunter 844 im ersten Förderweg. Im Rahmen des Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes (HmbWoFG) befanden sich insgesamt 79 Wohnungen im Bau.

Die Konzern-Umsätze im Neubau lagen dabei auch 2017 wieder auf hohem Niveau. Das geplante Neubauvolumen von rund 269 Mio. Euro wurde insbesondere aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben mit 172,2 Mio. Euro allerdings nicht erreicht.

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

Die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke mit Planrecht für den Wohnungsneubau bleibt die größte Herausforderung für die Projektentwicklung. Eine Ver-

stetigung der Neubauziele in der SAGA Unternehmensgruppe erfordert neben der weiteren Verdichtung eigener Grundstücke, die Entwicklung eines Abriss-Neubau-Programms sowie die Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen. Weiterhin plant die SAGA Unternehmensgruppe die Pilotierung des preisgedämpften frei finanzierten Wohnungsbaus mit Eingangsmieten von zunächst acht Euro. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Zinswende sowie weiter steigender Baukosten sind die Voraussetzungen für die weitere Umsetzung derartiger Projekte im preisgedämpften frei finanzierten Wohnungsbau mit Eingangsmieten unter zehn Euro die Umsetzung des SAGA-Systemhauses sowie die Bereitstellung kostengünstiger städtischer Grundstücke.

In der Tochtergesellschaft HIG wird die Projektentwicklung um den Aspekt des Baus von Wohnanlagen zunächst für die Unterbringung von besonderen Nutzergruppen erweitert. Die HIG hat dabei auch im Jahr 2017 einen größeren Teil zur Gesamtneubauleistung beigetragen.

### 2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Das Berichtsjahr aus Sicht des Geschäftsfeldes **Eigentumswohnungsvertrieb** schloss mit dem Verkauf von insgesamt 111 Wohnungen in verschiedenen anprivatisierten Quartieren über das gesamte Stadtgebiet verteilt, u. a. in Sülldorf, Langenhorn und Bergedorf. Die Verkaufsquote im Gesamtverkaufsbestand der SAGA Unternehmensgruppe konnte damit auf 65 Prozent erhöht werden.

#### Bautätigkeit

|                    | Neubau Dachgeschoss-aus- und-aufbau | Hmb WoFG     | Modernisierung (aktiviert) | Modernisierung (Aufwand) | Instandhaltung | Gesamt 2017    | Gesamt 2016 |
|--------------------|-------------------------------------|--------------|----------------------------|--------------------------|----------------|----------------|-------------|
|                    | TEUR                                | TEUR         | TEUR                       | TEUR                     | TEUR           | TEUR           | TEUR        |
| Wohnbauten         | 62.740                              | 2.685        | 16.750                     | 76.390                   | -              | 158.565        | 128.174     |
| Anlagen im Bau     | 98.407                              | -            | -                          | -                        | -              | 98.407         | 128.403     |
| Bauvorbereitung    | 11.079                              | -            | -                          | -                        | -              | 11.079         | 11.895      |
| Instandhaltung     | -                                   | -            | -                          | -                        | 119.364        | 119.364        | 106.290     |
| <b>Gesamt 2017</b> | <b>172.226</b>                      | <b>2.685</b> | <b>16.750</b>              | <b>76.390</b>            | <b>119.364</b> | <b>387.415</b> | -           |
| Gesamt 2016        | 146.317                             | 2.702        | 16.809                     | 102.644                  | 106.498        | -              | 374.970     |

Das Verkaufsportfolio, bestehend aus anprivatisierten Geschosswohnungs- und Reihenhäusern sowie in Einzelfällen Einfamilienhäusern, wurde u. a. von 1.200 neu vorgemerkten Interessenten stark nachgefragt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Nachfrage damit noch einmal gestiegen, begründet auch durch das anhaltend niedrige Zinsniveau.

Zu den selbstnutzenden Käufern zählten vorwiegend junge Familien. Auch aus der Mieterschaft ergab sich im Geschäftsjahr im Vergleich zu den Vorjahren nochmals eine Steigerung der Verkäufe. Erfreulich war wiederum festzustellen, dass insbesondere auch Schwellenhaushalte zur Käuferschicht gehörten.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA Unternehmensgruppe betreute per 31. Dezember 2017 insgesamt 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.401 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass die Wiederbestellquote im Berichtsjahr wieder bei 100 Prozent lag und damit eine optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden belegt.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden für den Neubau von 1.212 Wohnungen zehn Grundstücksflächen mit zusammen 107.033 m<sup>2</sup> erworben. Weiter wurden zwei Grundstückskaufverträge für den Neubau von 114 Reihenhäusern in Neugraben-Fischbek geschlossen und in Osdorf 55 Wohnungen schlüsselfertig angekauft.

In Horn wurden mit voraussichtlichem wirtschaftlichem Übergang im Jahr 2018 drei Straßenflächen als Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten angekauft.

### 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. Die HIG wird von der SAGA geschäftsbesorgt; eigenes Personal ist nicht vorhanden.

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.

Zum Geschäftsjahreswechsel war die Gesellschaft mit der Entwicklung und dem Bau von Wohnanlagen an sieben Standorten mit einem potenziellen Neubauvolumen von rund 850 Wohneinheiten befasst. Das Projekt Elfsaal wurde bereits im ersten Quartal 2017 vollständig an f & w fördern und wohnen AöR übergeben. Insgesamt wurden 239 Einheiten im Jahr 2017 fertiggestellt. Dabei betrug das Investitionsvolumen 2017 rund 68 Mio. Euro. Für 2018 wird die Fertigstellung von knapp 500 Neubauwohnungen angestrebt.

Im Geschäftsjahr wurden Grundstücke am Elfsaal, am Haferblöcken und am Vogelkamp erworben.

Durch die Vermietung der ersten Wohnungen und die Weiterbelastung von Planungsleistungen für Fremdprojekte erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse von TEUR 1.607 (Vorjahr: TEUR 93). Im Übrigen wurde die Ertragslage in der Investitionsphase im Wesentlichen durch die Aufwendungen für bezogene Leistungen von TEUR 411, die Abschreibungen von TEUR 449 sowie Zinsaufwendungen von TEUR 801 beeinflusst. Das Ergebnis nach Steuern von TEUR -275 (Vorjahr: TEUR -127) wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages von der SAGA ausgeglichen.

### 2.2.4 SAGA Erste IG

Bei der SAGA Erste IG ist ebenfalls die SAGA alleinige Gesellschafterin. Die Gesellschaft wird von der SAGA geschäftsbesorgt, eigenes Personal ist nicht vorhanden und es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag.

Die SAGA Erste IG 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 2017 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2017 Umsatzerlöse von

TEUR 2.940 (Vorjahr: TEUR 2.910), von denen TEUR 1.980 (Vorjahr: TEUR 1.979) auf die SAGA entfielen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen Abschreibungen, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung (darunter Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 246) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt entsprach das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2017 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.116 nahezu dem Vorjahreswert von TEUR 1.134.

### 2.2.5 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 stellt sich die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

#### Anzahl der Beschäftigten

| Gesellschaft  | 2017       | 2016       |
|---------------|------------|------------|
| SAGA          | 835        | 800        |
| GWG           | 106        | 116        |
| HIG           | 0          | 5          |
| SAGA Erste IG | 0          | 0          |
| <b>Gesamt</b> | <b>941</b> | <b>921</b> |

In den Zahlen sind 33 (Vorjahr: 45) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2017 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 969 (Vorjahr: 945).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2017 betragen im konsolidierten Konzern:

#### Personalaufwendungen

|                                   | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
|                                   | TEUR          | TEUR          |
| Löhne und Gehälter                | 46.769        | 44.589        |
| Soziale Abgaben                   | 8.638         | 8.277         |
| Aufwendungen für Altersversorgung | 1.717         | -1.777        |
| <b>Gesamt</b>                     | <b>57.124</b> | <b>51.089</b> |

Die **Personalentwicklung** besitzt in der SAGA Unternehmensgruppe einen großen Stellenwert. Schwerpunkte waren dabei 2017 neben der Förderung individueller Fortbildungen insbesondere

Fachseminare sowie Schulungen der Mitarbeiter in Methoden- und Fachkompetenz. Im Fokus der Fachseminare stand der geplante SAP-Umstieg. Dabei wurden 733 Mitarbeiter an 2.611 Seminartagen geschult (Vorjahr: 667 Mitarbeiter an 1.819 Seminartagen).

Der Konzern bildete zum 31. Dezember 2017 insgesamt 45 **Auszubildende** zu Immobilienkaufleuten aus. Allen 16 Ausgelernten wurde ein Weiterbeschäftigungsangebot gemacht. Für die hohe Qualität der Ausbildung wurde die SAGA mit fünf Sternen des Siegels „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe 2017“ ausgezeichnet.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2017 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar.

Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 948,4 Mio. Euro um 25,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 922,5 Mio. Euro und auch über dem Wirtschaftsplan von 929 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 659,1 Mio. Euro (plus 19,2 Mio. Euro). Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 22,2 Mio. Euro im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen um 3,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 18,8 Mio. Euro.

Die Instandhaltungsaufwendungen sanken um 13,3 Mio. Euro von 209,1 Mio. Euro im Vorjahr auf 195,8 Mio. Euro im Berichtsjahr und lagen damit um 27,1 Mio. Euro unter dem Planwert von 222,9 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.

Die Personalaufwendungen liegen mit 57,1 Mio. Euro durch Tarifsteigerungen und

höhere Aufwendungen für Altersversorgung insgesamt um 6,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 51,1 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren im Vorjahr beeinflusst durch die komplette Zuführung des bestehenden Unterschiedsbetrages aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen nach BilMoG. Dieser entfallende Einmaleffekt aus dem Vorjahr ist im Wesentlichen ursächlich für den Rückgang um 14,7 Mio. Euro auf 20,1 Mio. Euro (Vorjahr: 34,8 Mio. Euro).

Weiter sind im Finanzergebnis die Zinsaufwendungen mit 57,7 Mio. Euro aufgrund vorzeitiger Darlehensrückführungen und -umschuldungen gegenüber dem Vorjahresergebnis von 67,0 Mio. Euro um 9,3 Mio. Euro gesunken.

Der Steueraufwand erhöhte sich durch das höhere Ergebnis um 14,2 Mio. Euro auf 63,4 Mio. Euro (Vorjahr: 49,2 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag insgesamt mit 202,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2017 um 52,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 150,0 Mio. Euro.

## 2.4 FINANZLAGE

Zum Bilanzstichtag betragen die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 1.822.152 (Vorjahr: TEUR 1.848.593) und sind damit um TEUR 26.441 (1,4 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber von

SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen ist weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 45 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 47 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund 8 Prozent auf Versicherungen.

Im Geschäftsjahr 2017 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)) 1,97 Prozent p. a. (Vorjahr: 2,96 Prozent p. a.).

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich ausgehend von 0,66 Prozent p. a. für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf 0,88 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Juli wurde der Höchststand mit 0,99 Prozent p. a. und im Januar der Tiefststand mit 0,64 Prozent p. a. erreicht.

Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für den Konzern im Geschäftsjahr 2017 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund seiner strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows war er 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 155.358 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 55.689 in Anspruch genommen wurden.

Die Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 stellte sich im Vergleich zum Vorjahr folgendermaßen dar: [> Kennzahlen](#)

### Finanzlage

|                             | 31.12.2017       |              | 31.12.2016       |              |
|-----------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                             | TEUR             | %            | TEUR             | %            |
| <b>Kapitalstruktur</b>      |                  |              |                  |              |
| Eigenkapital                | 1.791.098        | 42,5         | 1.644.301        | 40,6         |
| Passiver Unterschiedsbetrag | 28.038           | 0,6          | 28.038           | 0,7          |
| Rückstellungen              | 215.394          | 5,1          | 185.962          | 4,6          |
| Verbindlichkeiten           | 2.180.538        | 51,7         | 2.191.292        | 54,0         |
| Rechnungsabgrenzung         | 4.115            | 0,1          | 4.614            | 0,1          |
| <b>Gesamtkapital</b>        | <b>4.219.183</b> | <b>100,0</b> | <b>4.054.207</b> | <b>100,0</b> |

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2017 absolut nochmals erhöht. Die Eigenkapitalquote ist ebenfalls leicht gestiegen und trägt damit weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

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

[> Kennzahlen](#)

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

Der darin ausgewiesene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 346.529 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie den gemäß Deutschem Rechnungslegungs Standard (DRS) 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgegliederten gezahlten Zinsen.

### Kennzahlen

|  | 2017    | 2016    | 2015    | 2014    | 2013    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenkapitalquote in %                               | 42,5    | 40,6    | 37,9    | 38,5    | 37,1    |
| Jahresüberschuss EAT <sup>1</sup> in TEUR            | 202.797 | 150.036 | 146.226 | 145.968 | 181.621 |
| Cashflow in TEUR                                     | 312.040 | 269.903 | 252.220 | 244.658 | 274.448 |
| Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>2</sup> in Jahren | 7       | 8       | 9       | 9       | 8       |
| EBT <sup>3</sup> in TEUR                             | 266.248 | 199.264 | 183.273 | 168.484 | 206.688 |
| EBIT <sup>4</sup> in TEUR                            | 321.606 | 263.784 | 256.125 | 247.174 | 293.751 |
| EBITDA <sup>5</sup> in TEUR                          | 429.413 | 374.213 | 356.276 | 341.328 | 384.638 |

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

### Vermögenslage

|                          | 31.12.2017       |              | 31.12.2016       |              |
|--------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                          | TEUR             | %            | TEUR             | %            |
| <b>Vermögensstruktur</b> |                  |              |                  |              |
| Anlagevermögen           | 3.915.271        | 92,8         | 3.751.661        | 92,5         |
| Umlaufvermögen           | 303.692          | 7,2          | 301.926          | 7,5          |
| Rechnungsabgrenzung      | 220              | 0,0          | 620              | 0,0          |
| <b>Gesamtvermögen</b>    | <b>4.219.183</b> | <b>100,0</b> | <b>4.054.207</b> | <b>100,0</b> |

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 2017 über den Werten des Vorjahres (251 Mio. EUR gegenüber 141 Mio. Euro), da 2017 in diesem Bereich höhere Auszahlungen für Ankäufe getätigt wurden.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2017 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

## 2.5 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 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.

# 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 Unternehmenssteuerung. 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. Durch ein operatives und strategisches Chancenmanagement werden zudem Chancen und die damit verbundenen Potenziale fokussiert und realisiert.

#### Marktumfeld

Hamburg befindet sich derzeit in einem stetigen Wachstum. Durch die fortschreitende Urbanisierung sowie den Zuzug aus dem Ausland meldet Hamburg seit einigen Jahren kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen. Günstige Finanzierungsbedingungen und der Mangel an Anlagemöglichkeiten angesichts des Niedrigzinsumfelds erhöhen zusätzlich die Investitionstätigkeit in alternative Sachanlagen. Ein Ende der Niedrigzinsphase wird jedoch zunehmend wahrscheinlicher. Ein mögliches Eintreten von Preiskorrekturen wird von Branchenexperten intensiv diskutiert, bleibt aber für Metropolen wie Hamburg weiterhin umstritten. Immobilienwirtschaftliche Risiken könnten sich aus Veränderungen bei der Belegungspolitik, aus Integrationserfordernissen sowie der weiteren Ausgestaltung des Baurechts ergeben.

#### Investitionen

Der Wohnungsneubau steht weiterhin im Fokus der Investitionstätigkeit. Die starke Preisentwick-

lung in der Bauwirtschaft führt auch im Bereich der Bestandsinvestitionen zu erhöhten Budgetanforderungen. Durch Systembauweise und den Bau von Typenhäusern besteht jedoch eine große Chance, die Baukosten mittelfristig zu begrenzen. Weitere Beschränkungen können sich einerseits aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie und andererseits aus der beschränkten Verfügbarkeit von Baugrundstücken ergeben. Die hieraus resultierenden Konzern-Risiken unterliegen daher einem besonders intensiven Screening. Vertragliche Gestaltungen begrenzen die Risiken aus Planrecht und Erschließung. Neben dem Neubau ermöglichen gezielte Zukäufe eine zusätzliche Aufwertung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios. Dabei schaffen Konzeptausschreibungen die Grundlage für die sozial verträgliche Durchmischung der Quartiere.

### » Wohnungsneubau weiterhin im Fokus «

#### 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 2018 beträgt ca. 200 Mio. Euro. Er ist über den Cashflow, bereits zugesagte Mittel und noch aufzunehmende Kredite abgesichert. Neben am Markt prognostizierten moderaten Zinserhöhungen ist aber auch das Risiko stärker steigender Kapitalmarktzinsen mittelfristig nicht komplett auszuschließen und in der Mittelfristplanung bereits berücksichtigt. Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko als niedrig einzuschätzen. Kurzfristige Finanzierungsbedarfe konnten größtenteils aus dem Konzern-Cashflow bzw. vorhandenen Betriebsmittelkreditlinien abgedeckt werden.

#### Personal und Organisationsentwicklung

Um qualifizierte und engagierte Mitarbeiter im zunehmenden Wettbewerb zu gewinnen und zu binden, werden die Möglichkeiten einer bedarfsgerechten Personalpolitik genutzt. Chancen für die Qualitätsoffensive und Effizienzsteigerung werden insbesondere in der Digitalisierung sowie der Zentralen Kundenbetreuung gesehen. Der Umstieg auf eine anforderungsgerechte EDV-Plattform hat bereits begonnen. Eine Beeinträchtigung der Kernprozesse wird aufgrund der engen internen und externen Begleitung nicht erwartet.

#### 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 konnten die sich aus diesem Geschäftsfeld ergebenden Risiken der Tochter HIG durch entsprechend relevante Verträge weitgehend begrenzt werden. Die Risiken aus den übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften sind für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von eher untergeordneter Bedeutung. Deren flexible Dienstleistungen unterstützen das Kerngeschäft der Mutter weiter positiv.

#### 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 aktuell nach wie vor niedrige Zinsniveau beeinflussen das Geschäftsmodell weiterhin positiv. Vor diesem Hintergrund werden auch die oben genannten Risiken in ihren Auswirkungen beherrschbar bleiben. So sind insgesamt derzeit keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auf das Geschäft der SAGA Unternehmensgruppe auswirken könnten. Allerdings ist die Zinsentwicklung weiter zu beobachten.

### 3.2 PROGNOSEBERICHT

#### Marktentwicklung

Die positive Marktentwicklung mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich auch 2018 fortsetzen. Mittelfristig werden

die eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere der verstärkte Wohnungsneubau, allerdings zu einer Marktberuhigung beitragen und das Angebot an Wohnraum der Nachfrage annähern.

#### Bestandsentwicklung

Mit Blick auf den aktuell angespannten Wohnungsmarkt gehört die Neubautätigkeit auch 2018 unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern im Investitions- und Instandhaltungsbereich. Gemeinsam mit der nachhaltigen Entwicklung vorhandener Bestände und Quartiere bildet sie die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Zur Begrenzung von Baukosten sowie Beschleunigung der Projektrealisierung wird der Konzern dabei künftig im Neubau auch neue Konzepte, wie das selbst entwickelte Systemhaus, einsetzen. Darüber hinaus sollen Pilotprojekte zum kostengünstigen Bauen mit einem 8-Euro-Haus umgesetzt werden.

Für die Pflege und Entwicklung ihrer Bestände plant die SAGA Unternehmensgruppe für 2018 Bestandsinvestitionen und Quartiersentwicklungsmaßnahmen in einer Größenordnung von rund 244 Mio. Euro. Darüber hinaus wird der Konzern 2018 mit dem Bau von etwa 1.620 Wohnungen beginnen. Geplant ist ein Neubauvolumen von rund 260 Mio. Euro sowie zusätzlich etwa 143 Mio. Euro für den Ankauf von Grundstücken bzw. Zukäufe.

#### Immobilienbewirtschaftung

In der Bestandsbewirtschaftung plant die SAGA Unternehmensgruppe weiter mit niedrigen Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie Erlösschmälerungen. 2018 soll das sehr niedrige Niveau der Vorjahre wiederum gehalten werden. Auf mittlere Sicht sind hier in Abhängigkeit von der Marktentwicklung aber auch moderate Anstiege nicht auszuschließen. Bei den Mieten geht die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin nur von moderaten Anpassungen der durchschnittlichen Nettokaltmieten aus.

Die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen der SAGA Unternehmensgruppe soll auch für 2018 wieder abgefragt werden. Ziel ist es, die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit (87 Prozent für 2017) durch entsprechende Zufriedenheitswerte in der nächsten Wohnzufriedenheitsanalyse mindestens halten oder sogar ausbauen zu können.

**Eigentumswohnungsvertrieb**

Im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ist für 2018 der Verkauf von etwa 120 Wohnungen eingeplant.

## » Absicherung der Wettbewerbsfähigkeit «

**Unternehmens- und Organisationsentwicklung**

Auch 2018 wird die Absicherung der mittel- und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns ein beherrschendes Thema der Unternehmens- und Organisationsentwicklung bleiben. Insbesondere der Umstieg auf ein modernes ERP-System und die damit ermöglichte Nutzung der Digitalisierung von Prozessen wird die Organisation intensiv fordern. Mittel- bis langfristig wird das neue ERP-System über die Neugestaltung und Optimierung von Prozessen aber zu einer deutlichen Entlastung der Organisation führen und sie insbesondere im Bereich der Kundenbetreuung zukunftssicher aufstellen.

**Geschäftsentwicklung**

Für das kommende Geschäftsjahr erwartet die SAGA Unternehmensgruppe eine insgesamt

kontinuierliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit leicht über dem Vorjahresniveau.

Finanzielle Leistungsindikatoren werden auch 2018 insbesondere die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die damit im Zusammenhang stehenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Im nicht finanziellen Bereich ist weiter die Wohnzufriedenheit ein wichtiger Indikator. Bei den oben genannten Leistungsindikatoren sind 2017 die Prognosen aus dem Vorjahr, bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen, im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden.

Durch Neubau und moderat steigende Netto-Kalmmieten werden die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe 2018 über den Vorjahreswerten liegen. Der Konzern rechnet mit Umsätzen von rund 971 Mio. Euro (Berichtsjahr: 948 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss wird 2018 leicht über und die Eigenkapitalquote auf Vorjahresniveau liegen. Aufgrund hoher Cashflows und einer strategischen Finanzplanung wird die Liquidität über das Geschäftsjahr hinweg gesichert sein.

# 4.0

## SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AktG

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

de, die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hamburg, den 6. April 2018

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel



# ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

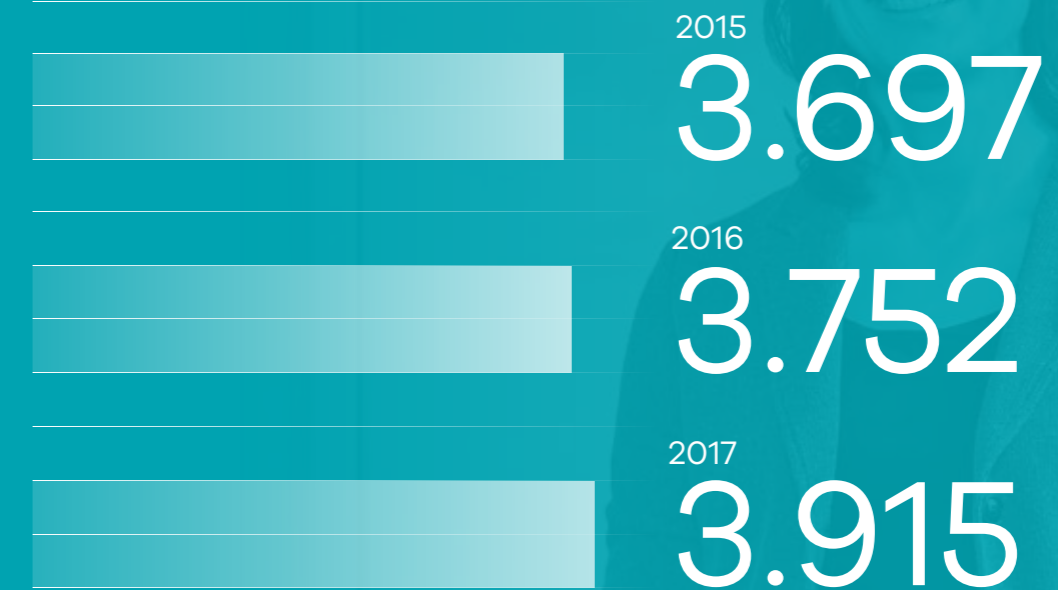
**Dr. Thomas Krebs** Sprecher des Vorstandes der SAGA  
**Wilfried Wendel** Vorstand der SAGA

## 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, bis 13. Juli 2017  
**Ljudmila Hermoni** kfm. Angestellter, SAGA, seit 13. Juli 2017  
**Rüdiger Hintze** Abteilungsleiter, Finanzbehörde, seit 13. Juli 2017  
**Dittmar Loose** kfm. Angestellter, SAGA  
**Gabriele Müller-Remer** Vorstand, HADAG AG  
**Karin Siebeck** Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
**Rüdiger Steininger** Senatsdirektor der Finanzbehörde, bis 13. Juli 2017

# KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

## ANLAGEVERMÖGEN (MIO. EURO)



## UMSATZERLÖSE (MIO. EURO)



## KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

| AKTIVA   | GESCHÄFTSJAHR |                  | VORJAHR          |
|--|---------------|------------------|------------------|
|  | TEUR *        | TEUR *           | TEUR             |
| <b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                  |                  |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               |                  |                  |
| Entgeltlich erworbene Software   | 3.573         |                  | 2.946            |
|  |               | 3.573            | 2.946            |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |               |                  |                  |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 3.650.812     |                  | 3.594.246        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 33.810        |                  | 35.270           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 77.153        |                  | 8.711            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                            | 652           |                  | 677              |
| 5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken                            | 110           |                  | 144              |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen  | 618           |                  | 652              |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 3.149         |                  | 2.622            |
| 8. Anlagen im Bau  | 116.428       |                  | 79.431           |
| 9. Bauvorbereitungskosten  | 16.223        |                  | 14.777           |
| 10. Geleistete Anzahlungen   | 4.713         |                  | 4.202            |
|  |               | 3.903.668        | 3.740.732        |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |               |                  |                  |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 1.134         |                  | 1.094            |
| 2. Beteiligungen   | 6.896         |                  | 6.889            |
|  |               | 8.030            | 7.983            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>  |               | <b>3.915.271</b> | <b>3.751.661</b> |
| <b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>   |               |                  |                  |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                  |                  |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 7             |                  | 14               |
| 2. Unfertige Leistungen  | 257.019       |                  | 249.216          |
| 3. Andere Vorräte  | 17            |                  | 15               |
| 4. Geleistete Anzahlungen  | 214           |                  | 307              |
|  |               | 257.257          | 249.552          |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |               |                  |                  |
| 1. Forderungen aus Vermietung  | 1.962         |                  | 2.080            |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                                    | 2.402         |                  | 1.796            |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit   | 42            |                  | 68               |
| 4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen                          | 1.353         |                  | 3.362            |
| 5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                    | 59            |                  | 79               |
| 6. Sonstige Vermögensgegenstände   | 31.645        |                  | 26.453           |
|  |               | 37.463           | 33.838           |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>  |               |                  |                  |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                |               | 8.972            | 18.536           |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>  |               | <b>303.692</b>   | <b>301.926</b>   |
| <b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               | <b>220</b>       | <b>620</b>       |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>4.219.183</b> | <b>4.054.207</b> |

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

| PASSIVA  | GESCHÄFTSJAHR |                  | VORJAHR          |
|--|---------------|------------------|------------------|
|  | TEUR*         | TEUR*            | TEUR             |
| <b>A. EIGENKAPITAL</b>   |               |                  |                  |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>   |               | 179.700          | 179.700          |
| <b>II. Gewinnrücklagen</b>   |               |                  |                  |
| 1. Gesetzliche Rücklage  | 17.970        |                  | 17.970           |
| 2. Bauerneuerungsrücklage  | 36.537        |                  | 36.537           |
| 3. Andere Gewinnrücklagen  | 1.329.092     |                  | 1.201.573        |
|  |               | 1.383.599        | 1.256.080        |
| <b>III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>  |               | 109.958          | 124.349          |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>  |               | 117.841          | 84.172           |
| <b>Eigenkapital insgesamt</b>  |               | <b>1.791.098</b> | <b>1.644.301</b> |
| <b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>   |               | <b>28.038</b>    | <b>28.038</b>    |
| <b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>   |               |                  |                  |
| 1. Rückstellungen für Pensionen  | 121.789       |                  | 120.353          |
| 2. Steuerrückstellungen  | 37.343        |                  | 11.448           |
| 3. Sonstige Rückstellungen   | 56.263        |                  | 54.161           |
|  |               | 215.395          | 185.962          |
| <b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>  |               |                  |                  |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten  | 1.692.136     |                  | 1.699.361        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern  | 130.016       |                  | 149.232          |
| 3. Erhaltene Anzahlungen   | 293.952       |                  | 290.278          |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung  | 12.059        |                  | 12.663           |
| 5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit   | 5             |                  | 5                |
| 6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen  | 46.730        |                  | 35.361           |
| 7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen   | 1.133         |                  | 980              |
| 8. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: TEUR 1.307 (Vorjahr: TEUR 781)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>TEUR 227 (Vorjahr: TEUR 284) | 4.507         |                  | 3.411            |
|  |               | 2.180.538        | 2.191.291        |
| <b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>   |               | <b>4.114</b>     | <b>4.615</b>     |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>4.219.183</b> | <b>4.054.207</b> |

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

|   | GESCHÄFTSJAHR |                | VORJAHR |                  |
|---|---------------|----------------|---------|------------------|
|   | TEUR*         | TEUR*          | TEUR    | TEUR             |
| <b>1. Umsatzerlöse</b>  |               |                |         |                  |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 921.262       |                | 892.807 |                  |
| b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens   | 24.292        |                | 22.142  |                  |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 622           |                | 581     |                  |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 2.185         | <b>948.361</b> | 6.942   | <b>922.472</b>   |
| <b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>  |               | 7.803          |         | 2.656            |
| <b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>   |               | 4.536          |         | 2.912            |
| <b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>   |               | 22.239         |         | 18.827           |
| <b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>  |               |                |         |                  |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 469.760       |                | 479.715 |                  |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen  | 3.939         |                | 5.200   |                  |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 7.145         | <b>480.844</b> | 6.555   | <b>491.470</b>   |
| <b>Rohergebnis</b>  |               | <b>502.095</b> |         | <b>455.397</b>   |
| <b>6. Personalaufwand</b>   |               |                |         |                  |
| a) Löhne und Gehälter   | 46.769        |                | 44.589  |                  |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung<br>davon für Altersversorgung: TEUR 1.717<br>(Aufwand; Vorjahr Ertrag: TEUR 1.777) | 10.355        | <b>57.124</b>  | 6.500   | <b>51.089</b>    |
| <b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände<br/>des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>                                      |               | 107.807        |         | 110.430          |
| <b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b><br>davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB   |               | 20.148         |         | 34.819<br>15.246 |
| <b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>   |               | 727            |         | 715              |
| <b>10. Erträge aus Beteiligungen</b><br>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)  |               | 3.863          |         | 4.009            |
| <b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b><br>davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)                               |               | 2.355          |         | 2.439            |
| <b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b><br>davon an verbundene Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)                                    |               | 57.712         |         | 66.958           |
| <b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>   |               | 63.444         |         | 49.224           |
| <b>14. Ergebnis nach Steuern</b>  |               | <b>202.805</b> |         | <b>150.040</b>   |
| <b>15. Sonstige Steuern</b>   |               | 8              |         | 4                |
| <b>16. Konzern-Jahresüberschuss</b>   |               | <b>202.797</b> |         | <b>150.036</b>   |
| <b>17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis</b>   |               | 6.888          |         | 6.277            |
| <b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b><br>in andere Gewinnrücklagen  |               | <b>78.068</b>  |         | <b>59.587</b>    |
| <b>19. BILANZGEWINN</b>   |               | <b>117.841</b> |         | <b>84.172</b>    |

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

# KONZERN-ANHANG 2017

## 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 2017 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.

Das 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 2017 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 2017 hält die SAGA 88,23 Prozent der Anteile der GWG sowie 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG.

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

## 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 2017 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 34.721 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 2017 eine Eliminierung von TEUR 95.013 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 18.545 eliminiert.

## IV. GRUNDSÄTZE DER BILANZIERUNG UND BEWERTUNG

### 1. Allgemeine Angaben

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

### 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.

**Geleistete Anzahlungen** 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 Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert. Darunter befindet sich ein Sperrkonto zugunsten der Grete-Zabe-Weg GbR über 85.750 Euro.

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 (15,83 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

Das **gezeichnete Kapital** ist zum Nennwert bilanziert.

**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 Rentenversicherungs-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 November 2017 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 3,71 Prozent. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,00 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 **Steuerrückstellungen** und **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 2,84 Prozent für 2017 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 4,00 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen und eine Fluktuation von jeweils 3,00 Prozent berücksichtigt.

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

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

|  | BRUTTOWERTE                                    |                       |                      |                 |  | ABSCHREIBUNGEN                          |             |                                    |                            |   | BUCHWERTE               |                         |
|--|--|-----------------------|----------------------|-----------------|--|---|-------------|------------------------------------|----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
|  | Anschaffungs-/Herstellungskosten<br>01.01.2017 | Zugänge               | Abgänge              | Umbuchungen     | Anschaffungs-/Herstellungskosten<br>31.12.2017 | Kumulierte Abschreibungen<br>01.01.2017 | Umbuchungen | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen auf Abgänge | Kumulierte Abschreibungen<br>31.12.2017 | Buchwert<br>31.12.2017  | Buchwert<br>31.12.2016  |
|  | EUR  | EUR                   | EUR                  | EUR             | EUR  | EUR                                     | EUR         | EUR                                | EUR                        | EUR                                     | EUR                     | EUR                     |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |  |                       |                      |                 |  |   |             |                                    |                            |   |                         |                         |
| 1. Software  | 5.645.417,17                                   | 1.432.293,43          | 8.101,92             | 0,00            | 7.069.608,68                                   | 2.699.733,17                            | 0,00        | 804.625,27                         | 8.101,92                   | 3.496.256,52                            | 3.573.352,16            | 2.945.684,00            |
| 2. Bezugsrechte  | 7.237.460,44                                   | 0,00                  | 0,00                 | 0,00            | 7.237.460,44                                   | 7.237.460,44                            | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 7.237.460,44                            | 0,00                    | 0,00                    |
|  | <b>12.882.877,61</b>                           | <b>1.432.293,43</b>   | <b>8.101,92</b>      | <b>0,00</b>     | <b>14.307.069,12</b>                           | <b>9.937.193,61</b>                     | <b>0,00</b> | <b>804.625,27</b>                  | <b>8.101,92</b>            | <b>10.733.716,96</b>                    | <b>3.573.352,16</b>     | <b>2.945.684,00</b>     |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |  |                       |                      |                 |  |   |             |                                    |                            |   |                         |                         |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 6.097.631.800,55                               | 54.226.254,46         | 16.551.662,03        | 118.835.246,06  | 6.254.141.639,04                               | 2.503.385.407,70                        | 0,00        | 104.379.561,03                     | 4.435.357,46               | 2.603.329.611,27                        | 3.650.812.027,77        | 3.594.246.392,85        |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 73.668.479,15                                  | 0,00                  | 0,00                 | 0,00            | 73.668.479,15                                  | 38.398.086,40                           | 0,00        | 1.460.757,00                       | 0,00                       | 39.858.843,40                           | 33.809.635,75           | 35.270.392,75           |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 9.141.462,35                                   | 68.276.991,82         | 0,00                 | 165.808,33      | 77.584.262,50                                  | 430.783,63                              | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 430.783,63                              | 77.153.478,87           | 8.710.678,72            |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter                            | 677.073,77                                     | 0,00                  | 24.705,63            | 0,00            | 652.368,14                                     | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 0,00                                    | 652.368,14              | 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                                   | 1.093.121,38                            | 0,00        | 33.535,53                          | 0,00                       | 1.126.656,91                            | 109.922,91              | 143.458,44              |
| 6. Technische Anlagen und Maschinen  | 1.227.715,54                                   | 10.864,58             | 67.901,04            | 0,00            | 1.170.679,08                                   | 575.611,54                              | 0,00        | 44.938,58                          | 67.901,04                  | 552.649,08                              | 618.030,00              | 652.104,00              |
| 7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 12.028.855,46                                  | 1.611.783,75          | 314.790,23           | 0,00            | 13.325.848,98                                  | 9.406.689,46                            | 0,00        | 1.083.909,75                       | 313.488,23                 | 10.177.110,98                           | 3.148.738,00            | 2.622.166,00            |
| 8. Anlagen im Bau  | 79.431.213,53                                  | 145.868.203,03        | 1.345.244,00         | -107.526.429,27 | 116.427.743,29                                 | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 0,00                                    | 116.427.743,29          | 79.431.213,53           |
| 9. Bauvorbereitungskosten  | 14.776.822,46                                  | 11.072.013,17         | 0,00                 | -9.626.245,22   | 16.222.590,41                                  | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 0,00                                    | 16.222.590,41           | 14.776.822,46           |
| 10. Geleistete Anzahlungen   | 4.202.325,59                                   | 2.359.381,23          | 0,00                 | -1.848.379,90   | 4.713.326,92                                   | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 0,00                                    | 4.713.326,92            | 4.202.325,59            |
|  | <b>6.294.022.328,22</b>                        | <b>283.425.492,04</b> | <b>18.304.302,93</b> | <b>0,00</b>     | <b>6.559.143.517,33</b>                        | <b>2.553.289.700,11</b>                 | <b>0,00</b> | <b>107.002.701,89</b>              | <b>4.816.746,73</b>        | <b>2.655.475.655,27</b>                 | <b>3.903.667.862,06</b> | <b>3.740.732.628,11</b> |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |  |                       |                      |                 |  |   |             |                                    |                            |   |                         |                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen  | 25.831.456,91                                  | 40.000,00             | 0,00                 | 0,00            | 25.871.456,91                                  | 24.737.503,16                           | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 24.737.503,16                           | 1.133.953,75            | 1.093.953,75            |
| 2. Beteiligungen   | 6.889.236,21                                   | 6.322,47              | 0,00                 | 0,00            | 6.895.558,68                                   | 0,00                                    | 0,00        | 0,00                               | 0,00                       | 0,00                                    | 6.895.558,68            | 6.889.236,21            |
|  | <b>32.720.693,12</b>                           | <b>46.322,47</b>      | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>     | <b>32.767.015,59</b>                           | <b>24.737.503,16</b>                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                        | <b>0,00</b>                | <b>24.737.503,16</b>                    | <b>8.029.512,43</b>     | <b>7.983.189,96</b>     |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>  | <b>6.339.625.898,95</b>                        | <b>284.904.107,94</b> | <b>18.312.404,85</b> | <b>0,00</b>     | <b>6.606.217.602,04</b>                        | <b>2.587.964.396,88</b>                 | <b>0,00</b> | <b>107.807.327,16</b>              | <b>4.824.848,65</b>        | <b>2.690.946.875,39</b>                 | <b>3.915.270.726,65</b> | <b>3.751.661.502,07</b> |

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES

zum 31. Dezember 2017 (§ 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 31.12.2017 | Ergebnisabführungsvertrag | Jahresergebnis 2017 |
|---|------------------------------|--------------|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
|   |                              |              |                                |                         |                           |                     |
| HIG<br>Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg  | SAGA                         | 25           | 100                            | 8                       | X                         | -275*               |
| SAGA<br>Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg   | SAGA                         | 7.200        | 100                            | 7.200                   | X                         | 1.116*              |
| GWG<br>Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg   | SAGA                         | 150.000      | 88,23                          | 666.423                 |                           | 60.247              |

| Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzern-Abschluss einbezogen werden: |                                  |       |       |         |   |          |
|--|----------------------------------|-------|-------|---------|---|----------|
|  |                                  | TEUR  | %     | TEUR    |   | TEUR     |
| CHANCE<br>Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg  | SAGA                             | 130   | 100   | 988     |   | 47       |
| HWC<br>Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg   | SAGA                             | 130   | 100   | 130     | X | 246*     |
| IPC<br>ImmoProject Consult GmbH, Hamburg   | SAGA                             | 130   | 100   | 130     | X | 63*      |
| ProQuartier Hamburg<br>Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg   | SAGA                             | 200   | 100   | 200     | X | 112*     |
| SAGA<br>IT-Services GmbH, Hamburg  | SAGA                             | 100   | 100   | 103     | X | 272*     |
| WSH<br>Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg   | SAGA                             | 130   | 100   | 130     | X | 35*      |
| Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg   | SAGA u. HIG                      | 40    | 100   | 30      |   | -10      |
| Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg  | Projektgesellschaft Haferblöcken | 25    | 100   | 26      |   | 1        |
| WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg  | SAGA u. GWG                      | 2.500 | 36,89 | 2.756** |   | 10.607** |
| EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg  | SAGA                             | 25    | 25    | 24      |   | -5       |

\*vor Ergebnisabführung \*\* voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2017

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 254.839 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 292.125 gegenüber.

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

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

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) und ein Versicherungspolicendarlehen erfasst. Insgesamt weisen TEUR 19.706 (Vorjahr: TEUR 17.238) 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 2017 mit 71,58 Prozent die HG. Die Freie und Hansestadt Hamburg hält noch 28,42 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalpiegel dargestellt.

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

|                                 | 31.12.2017   | 31.12.2016   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
|                                 | Mio. EUR     | Mio. EUR     |
| Anteile am gezeichneten Kapital | 17,7         | 21,3         |
| Anteile an Rücklagen            | 85,4         | 96,7         |
| Anteile am Gewinn               | 6,9          | 6,3          |
| <b>Gesamt</b>                   | <b>110,0</b> | <b>124,3</b> |

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 2017 Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 121.789. Diese liegen um TEUR 12.958 (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2017 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittszinssatzes ergeben hätte.

Die Entwicklung der Rückstellungen ergibt sich aus dem **Konzern-Rückstellungsspiegel**:  
> [Konzern-Rückstellungsspiegel](#)

Die Rückstellungen für Bauleistungen betreffen überwiegend empfangene, aber noch nicht abgerechnete Leistungen. Die unter „Übrige“ ausgewiesenen Posten betreffen im Wesentlichen künftige Erbbauzinsen für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke (abgezinst, unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen) sowie

### Konzern-Rückstellungsspiegel

|   | Stand 01.01.2017      | Verbrauch            | Auflösung           | Zuführung            | Stand 31.12.2017      |
|---|-----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
|   | EUR                   | EUR                  | EUR                 | EUR                  | EUR                   |
| <b>Pensionsrückstellungen</b>                       | 120.353.099,00        | 8.356.717,46         | 0,00                | 9.792.541,46         | 121.788.923,00        |
| <b>Steuerrückstellungen</b>                         | 11.448.000,00         | 11.999,00            | 47.094,00           | 25.954.000,00        | 37.342.907,00         |
| <b>Sonstige Rückstellungen</b>                      |                       |                      |                     |                      |                       |
| Ausstehende Rechnungen Instandhaltung/Bauleistungen | 36.526.975,68         | 31.803.943,49        | 4.723.032,19        | 38.606.222,39        | 38.606.222,39         |
| Personal- und Sozialkosten                          | 3.327.759,00          | 1.556.494,60         | 309.690,88          | 2.082.006,48         | 3.543.580,00          |
| Übrige Rückstellungen                               | 14.306.065,09         | 897.565,01           | 1.027.468,06        | 1.731.867,83         | 14.112.899,85         |
| Sonstige Rückstellungen gesamt                      | 54.160.799,77         | 34.258.003,10        | 6.060.191,13        | 42.420.096,70        | 56.262.702,24         |
| <b>Rückstellungen gesamt</b>                        | <b>185.961.898,77</b> | <b>42.626.719,56</b> | <b>6.107.285,13</b> | <b>78.166.638,16</b> | <b>215.394.532,24</b> |

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 voll konsolidiert sind, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus dem Cashpooling.

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind TEUR 19.928 gegen verbundene Unternehmen des Konzern-Kreises der Freie und Hansestadt Hamburg enthalten und betreffen vor allem Kaufpreisverpflichtungen aus Anlagenankäufen und Betriebskosten.

[Konzern-Verbindlichkeitspiegel](#)

|   | Bilanzausweis  | davon mit einer Restlaufzeit:                    |  |  | davon dinglich                                       |
|---|--|--|--|--|--|
|   | 31.12.2017   | bis zu 1 Jahr                                    | mehr als 1 Jahr                                      | mehr als 5 Jahre                                     | gesichert  |
|   | EUR<br>(Vorjahr)                                     | EUR<br>(Vorjahr)                                 | EUR<br>(Vorjahr)                                     | EUR<br>(Vorjahr)                                     | EUR<br>(Vorjahr)                                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 1.692.135.995,09<br>(1.699.361.405,20)               | 99.502.324,34<br>(45.896.814,70)                 | 1.592.633.670,75<br>(1.653.464.590,50)               | 1.301.569.825,97<br>(1.373.275.402,20)               | 1.193.212.904,82<br>(1.005.835.563,71)               |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 130.016.293,26<br>(149.231.760,55)                   | 5.659.771,86<br>(6.102.596,39)                   | 124.356.521,40<br>(143.129.164,16)                   | 105.445.002,01<br>(120.630.801,21)                   | 130.016.293,26<br>(140.459.938,45)                   |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 293.952.420,28<br>(290.278.152,83)                   | 293.952.420,28<br>(290.278.152,83)               | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 12.058.660,96<br>(12.663.370,38)                     | 12.058.660,96<br>(12.663.370,38)                 | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit           | 5.085,41<br>(4.806,78)                               | 5.085,41<br>(4.806,78)                           | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 46.729.933,69<br>(35.361.386,22)                     | 43.283.426,08<br>(30.692.224,13)                 | 3.446.507,61<br>(4.669.162,09)                       | 83.759,21<br>(130.924,03)                            | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.133.095,82<br>(980.357,72)                         | 1.133.095,82<br>(980.357,72)                     | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       | 0,00<br>(0,00)                                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 4.506.507,16<br>(3.410.895,11)                       | 4.172.303,16<br>(2.924.669,82)                   | 334.204,00<br>(486.225,29)                           | 126.652,44<br>(222.520,63)                           | 0,00<br>(0,00)                                       |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>2.180.537.991,67</b><br><b>(2.191.292.134,79)</b> | <b>459.767.087,91</b><br><b>(389.542.992,75)</b> | <b>1.720.770.903,76</b><br><b>(1.801.749.142,04)</b> | <b>1.407.225.239,63</b><br><b>(1.494.259.648,07)</b> | <b>1.323.229.198,08</b><br><b>(1.146.295.502,16)</b> |

Die **Sicherungsformen** der besicherten Verbindlichkeiten (TEUR 1.268.684) 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 948.361 (Vorjahr: TEUR 922.472) 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 107.807 entfallen TEUR 275 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten im Wesentlichen Abschreibungen auf Mietforderungen und sächliche Verwaltungskosten.

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 9.210 (Vorjahr: TEUR 5.631) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen.

**Aufwendungen oder Erträge** von außergewöhnlicher Bedeutung oder Größenordnung sind nicht angefallen.

Die **periodenfremden Aufwendungen und 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 117.841 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 100.349 (Vorjahr: TEUR 97.387).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 306.359. Die Jahresmiete für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze beträgt TEUR 859. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 255.

Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 3.355.

Die Grundstücksankaufsverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für

bebaute Grundstücke TEUR 84.037 und für unbebaute Grundstücke TEUR 17.858.

Die SAGA hält zum 31. Dezember 2017 Anteile an der GWG in Höhe von 88,23 Prozent. Die HGV hält zum Ende des Geschäftsjahres 2017 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 erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in den auch die HGV und damit u. a. 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:  
**Nachtragsbericht:** Die SAGA hat am 15. Januar 2018 weitere Anteile an der GWG in Höhe von 2,27 Prozent erworben und hält damit 90,50 Prozent.

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

<https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/geschaeftsbericht>

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2017 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

|                                     | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Stabsstellen                        | 30                   | 2                    |
| Dienstleistungen                    | 106                  | 20                   |
| Entwicklung und Technische Projekte | 107                  | 7                    |
| Immobilien insgesamt                | 579                  | 60                   |
| davon:                              |                      |                      |
| • Zentralbereich                    | 70                   | 11                   |
| • Geschäftsstellen                  | 194                  | 43                   |
| • Hauswartorganisation              | 315                  | 6                    |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>822</b>           | <b>89</b>            |

Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 44 Auszubildende.

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

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 6.159.

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, dessen Bilanzgewinn von 72.752.502,31 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 157. Darin enthalten sind TEUR 153 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen und TEUR 4 für andere Bestätigungsleistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das vergangene Geschäftsjahr TEUR 18.

**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                    |                   |                 |                            |   | <b>1.321</b> |
| Krebs, Dr. Thomas                                    | 250               | 46              | 271                        | 11  | 578          |
| Wendel, Wilfried                                     | 210               | 37              | 486                        | 10  | 743          |
| b) des Aufsichtsrates                                |                   |                 |                            |   | <b>5</b>     |
| c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen |                   |                 |                            |   | <b>626</b>   |

\* im Wesentlichen PKW-Nutzung

**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, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH

**Walter Conrads**, selbst. Unternehmensberater  
**Klaus Erxleben**, kfm. Angestellter, SAGA bis 13. Juli 2017

**Ljudmila Hermoni**, kfm. Angestellte, SAGA seit 13. Juli 2017

**Rüdiger Hintze**, Amtsleiter der Finanzbehörde, seit 13. Juli 2017

**Dittmar Loose**, kfm. Angestellter, SAGA

**Gabriele Müller-Remer**, Vorstand, HADAG AG

**Karin Siebeck**, Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

**Rüdiger Steininger**, Senatsdirektor der Finanzbehörde, bis 13. Juli 2017

Hamburg, den 6. April 2018

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs      Wilfried Wendel

**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

|  | 2017            | 2016            |
|--|-----------------|-----------------|
|  | TEUR            | TEUR            |
| Konzern-Jahresüberschuss   | 202.797         | 150.036         |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 107.807         | 110.430         |
| Zunahme Pensionsrückstellungen   | 1.436           | 9.437           |
| <b>Cashflow</b>  | <b>312.040</b>  | <b>269.903</b>  |
| Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens   | -10.805         | -13.345         |
| Zinsaufwendungen/Zinserträge   | 55.358          | 64.519          |
| Ertragsteueraufwand/-ertrag  | 63.443          | 49.224          |
| Ertragsteuerzahlungen  | -37.548         | -44.012         |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge   | -9.066          | -6.456          |
| 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 | -10.736         | -2.771          |
| Abnahme/Zunahme der Rückstellungen   | -31.264         | -16.207         |
| Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind  | 15.107          | 18.841          |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>   | <b>346.529</b>  | <b>319.697</b>  |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens   | 24.292          | 22.142          |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen   | -251.492        | -141.221        |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen   | -46             | 28              |
| Erwerb 11. Tranche (Vorjahr: 10. Tranche) Anteile an GWG   | -56.000         | -20.020         |
| Erhaltene Zinsen   | 15              | 35              |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>-283.231</b> | <b>-139.036</b> |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten   | 239.141         | 90.511          |
| Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten  | -317.919        | -178.029        |
| Gezahlte Zinsen  | -46.306         | -58.099         |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-125.084</b> | <b>-145.617</b> |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes   | -61.786         | 35.044          |
| Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres  | 16.847          | -18.197         |
| Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres  | -44.939         | 16.847          |
| Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres  | -44.939         | 16.847          |
| Zahlungsmittel   | 8.972           | 18.536          |
| Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten  | -53.200         | -1.006          |
| Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern   | -246            | -103            |
| Verbindlichkeiten aus Cashpooling  | -465            | -580            |

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 346.529 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 2017 über den Werten des Vorjahres (251 Mio. Euro gegenüber 141 Mio. Euro), da 2017 in



diesem Bereich höhere Auszahlungen für Ankäufe getätigt wurden.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2017 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

## KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

|  | Eigenkapital des Mutterunternehmens |                      |                         |                         |                         | Nicht beherrschende Anteile (nbA) |                         |                        |                            |                       | Konzern-Eigenkapital Summe |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
|  | Gezeichnetes Kapital                | Gewinnrücklagen      |                         |                         | Summe                   | Jahresüberschuss                  | Summe                   | nbA                    |                            | Summe                 |                            |
|  | Stammaktien                         | Gesetzliche Rücklage | Bau-erneuerungsrücklage | Andere Gewinnrücklagen  |                         |                                   |                         | nbA vor Jahresergebnis | auf nbA entfallene Gewinne |                       |                            |
| EUR  | EUR                                 | EUR                  | EUR                     | EUR                     | EUR                     | EUR                               | EUR                     | EUR                    | EUR                        |                       |                            |
| <b>01.01.2016</b>                          | 179.700.000,00                      | 17.970.000,00        | 36.537.000,00           | 1.075.366.257,41        | 1.129.873.257,41        | 84.061.809,95                     | 1.393.635.067,36        | 120.650.159,45         |                            | 120.650.159,45        | 1.514.285.226,81           |
| Änderung Fremdanteile                      |                                     |                      |                         |                         |                         |                                   | 0,00                    | -2.577.639,52          |                            | -2.577.639,52         | -2.577.639,52              |
| Einstellung in Gewinnrücklagen             |                                     |                      |                         | 143.648.933,63          | 143.648.933,63          | -143.648.933,63                   | 0,00                    |                        |                            | 0,00                  | 0,00                       |
| Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag |                                     |                      |                         | -17.442.587,14          | -17.442.587,14          |                                   | -17.442.587,14          |                        |                            | 0,00                  | -17.442.587,14             |
| Konzern-Jahresüberschuss                   |                                     |                      |                         |                         |                         | 143.759.469,32                    | 143.759.469,32          |                        | 6.276.601,81               | 6.276.601,81          | 150.036.071,13             |
| <b>31.12.2016</b>                          | <b>179.700.000,00</b>               | <b>17.970.000,00</b> | <b>36.537.000,00</b>    | <b>1.201.572.603,90</b> | <b>1.256.079.603,90</b> | <b>84.172.345,64</b>              | <b>1.519.951.949,54</b> | <b>118.072.519,93</b>  | <b>6.276.601,81</b>        | <b>124.349.121,74</b> | <b>1.644.301.071,28</b>    |
| <b>01.01.2017</b>                          | 179.700.000,00                      | 17.970.000,00        | 36.537.000,00           | 1.201.572.603,90        | 1.256.079.603,90        | 84.172.345,64                     | 1.519.951.949,54        | 124.349.121,74         |                            | 124.349.121,74        | 1.644.301.071,28           |
| Änderung Fremdanteile                      |                                     |                      |                         |                         |                         |                                   |                         | -21.279.462,39         |                            | -21.279.462,39        | -21.279.462,39             |
| Einstellung in Gewinnrücklagen             |                                     |                      |                         | 162.240.412,28          | 162.240.412,28          | -162.240.412,28                   | 0,00                    |                        |                            |                       | 0,00                       |
| Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag |                                     |                      |                         | -34.720.537,61          | -34.720.537,61          | 0,00                              | -34.720.537,61          |                        |                            |                       | -34.720.537,61             |
| Konzern-Jahresüberschuss                   |                                     |                      |                         |                         |                         | 195.908.846,12                    | 195.908.846,12          |                        | 6.888.223,78               | 6.888.223,78          | 202.797.069,90             |
| <b>31.12.2017</b>                          | <b>179.700.000,00</b>               | <b>17.970.000,00</b> | <b>36.537.000,00</b>    | <b>1.329.092.478,57</b> | <b>1.383.599.478,57</b> | <b>117.840.779,48</b>             | <b>1.681.140.258,05</b> | <b>103.069.659,35</b>  | <b>6.888.223,78</b>        | <b>109.957.883,13</b> | <b>1.791.098.141,18</b>    |

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2017 ein Bilanzgewinn von TEUR 72.753.

# „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom

Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf

der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte

Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die

bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab.

Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutende Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, 16. Mai 2018

#### **PricewaterhouseCoopers GmbH**

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

#### **Dirk Burschel**

Wirtschaftsprüfer

#### **ppa. Andrew de Souza**

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 2017 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratsitzungen 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 2017, der Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht 2017 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2017 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 GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2017 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, 28. Juni 2018

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 2017 mit folgender Ausnahme die Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3-7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Ziffer 5.1.5: Die Niederschriften der Sitzungen am 13. Juli 2017 wurden den Aufsichtsratsmitgliedern nicht innerhalb von sechs Wochen vorgelegt.

### Die Tochtergesellschaften der SAGA

- GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH
- HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
- SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2017 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 12. April 2018  
Die Aufsichtsratsvorsitzende

Hamburg, den 12. April 2018  
Der Vorstand

## NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die SAGA Unternehmensgruppe steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Neben der Bereitstellung preiswerter Wohnungen engagiert sich der Konzern besonders für den sozialen Ausgleich in den Quartieren sowie den Klimaschutz in Hamburg.

### » Energetischer Neubau und Modernisierungen «

Ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit sind in diesem Kontext von zentraler Bedeutung. Wesentliche Maßnahmen stellen hierbei die konsequente Umsetzung des energetischen Strukturkonzeptes, energetischer Neubau und Modernisierungen, eine nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft dar.

### „Bündnis für das Wohnen“ und nachhaltiger Neubau

Die anhaltend hohe Nachfrage am Hamburger Wohnungsmarkt erfordert intensive Neubauanstrengungen, um den Wohnungsmarkt dauerhaft zu entlasten. Dementsprechend verfolgt der Hamburger Senat schon seit 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen“ eine erfolgreiche kooperative und nachhaltige Strategie. Mit 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr bei anteiligen 3.000 öffentlich geförderten Wohnungen soll dem Ziel einer wachsenden Stadt mit bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen werden. Seit 2015 wird das „Bündnis für das Wohnen“ durch das „Bündnis für Quartiere“ ergänzt, bei dem vor allem die Entwicklung des Hamburger Ostens im Fokus der Planungen steht.

Unerlässlich für die innerstädtische Stadtentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ sowie die notwendige Stadterweiterung „Mehr Stadt an neuen Orten“ ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit von Bündnis- und Kooperationspartnern. Gemeinsam

mit Senat, Bezirken und anderen Investoren entwickelt die SAGA Unternehmensgruppe Konzepte, um in ausgewählten Fokusräumen der gesamtstädtischen Entwicklung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, und die Quartiere ganzheitlich zu stärken.

Um den Marktansprüchen sowie den Anforderungen einer wachsenden Stadt gleichermaßen gerecht werden zu können, erfordert die Neubaustrategie des Konzerns alternative Wege. So werden individuell erstellte Neubauten durch „Typenbauten“ und seriell konzipierte, modulare „Systemhäuser“ ergänzt. 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 können städtebaulich attraktive Neubaulösungen wie das sogenannte „8Euro-Haus“ entwickelt werden, die nicht nur das Segment der preiswerten Wohnungen stärken, sondern auch stets in einem nachhaltigen Quartierskontext stehen.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik arbeiten zudem zahlreiche Arbeitsgruppen daran, die klimapolitischen Ziele auch im Rahmen weiterer energetischer Modernisierungen umzusetzen.

Aufgrund des stadtbildprägenden Charakters kommt dem Erhalt der Backsteinfassaden eine besondere Bedeutung zu.

### Energetisches Strukturkonzept 2030

Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des „Bündnisses für das Wohnen“. Bei der qualitativen Weiterentwicklung ihrer Bestände werden daher stets die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz berücksichtigt. Bereits seit 2011 verfolgt der Konzern mit dem „Energetischen Strukturkonzept“ eine dezidierte energetische Strategie. Bis 2019 soll sie in eine „Energetische Agenda 2030“ weiterentwickelt werden. Im Zentrum der Strategie steht die Reduktion der

CO<sup>2</sup>-Emissionen durch integrierte Portfolio- und Quartierskonzepte.

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat die SAGA Unternehmensgruppe die angestrebte Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können. Die Reduktion der CO<sup>2</sup>-Emissionen betrug bereits im Jahr 2015 rd. 60 Prozent. Sie kann im Wesentlichen auf die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellern, den Einbau neuer Wärmeschutzfenster sowie hocheffizienter Heizungsanlagen im Bestand zurückgeführt werden.

### Nachhaltige Quartiersentwicklung

Wesentliche Bausteine im Kerngeschäft der SAGA stellen eine ausgewogene Entwicklung der Wohnquartiere sowie die damit verbundene sozial verträgliche Mieten- und Belegungspolitik dar.

Funktionierende Nachbarschaften sind eine Grundvoraussetzung für starke Quartiere und damit auch für die Absicherung der Bestandsqualität. Hierfür ist unter anderem eine adäquate Belegungspolitik erforderlich. Einen Baustein für ein erfolgreiches, bedarfsgerechtes Quartiersmanagement stellt der mit der Freie und Hansestadt Hamburg fortgeschriebene Kooperationsvertrag dar. Unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen legt er eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter fest und ermöglicht eine flexible Wohnungsvergabe je nach Belegungserfordernissen.

## » Entwicklung von Mobilitätskonzepten «

Bei der Entwicklung starker Quartiere gilt es zudem verstärkt, Anreize zu schaffen, die das Verkehrsverhalten der Bewohner im Sinne einer nachhaltigen, umwelt- und sozial verträglichen Mobilität beeinflussen. Die Nutzung alternativer Mobilitätsformen muss sowohl in bestehenden als auch in neuen Wohnquartieren ermöglicht und so attraktiv wie möglich gestaltet werden. Hierzu bedarf es der Entwicklung ganzheitlicher Mobilitätskonzepte.

Gemeinsam mit anderen Eigentümern und Partnern engagiert sich die SAGA Unternehmens-

gruppe bei der Entwicklung von Mobilitätskonzepten, wie beispielsweise für das neue Stadtquartier Neue Mitte Altona. Ein wesentliches Element ist dabei die Einrichtung eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements, das die Bewohner über alternative Mobilitätsformen und -anbieter informiert, berät und vermittelt.

### SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Strategie des Konzerns wird seit 2007 durch die Stiftung Nachbarschaft ergänzt. Sie widmet sich ausschließlich der Förderung kultureller Aktivitäten, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe. Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren.

2017 wurden insgesamt 69 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 53 Projekte mit einem Volumen von rd. TEUR 268 im Zusammenhang mit nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

## ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN

der einbezogenen Unternehmen

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

Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen

der Einzelabschlüsse abweichen. Weiter können Rundungsdifferenzen auftreten.

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

### Bilanz

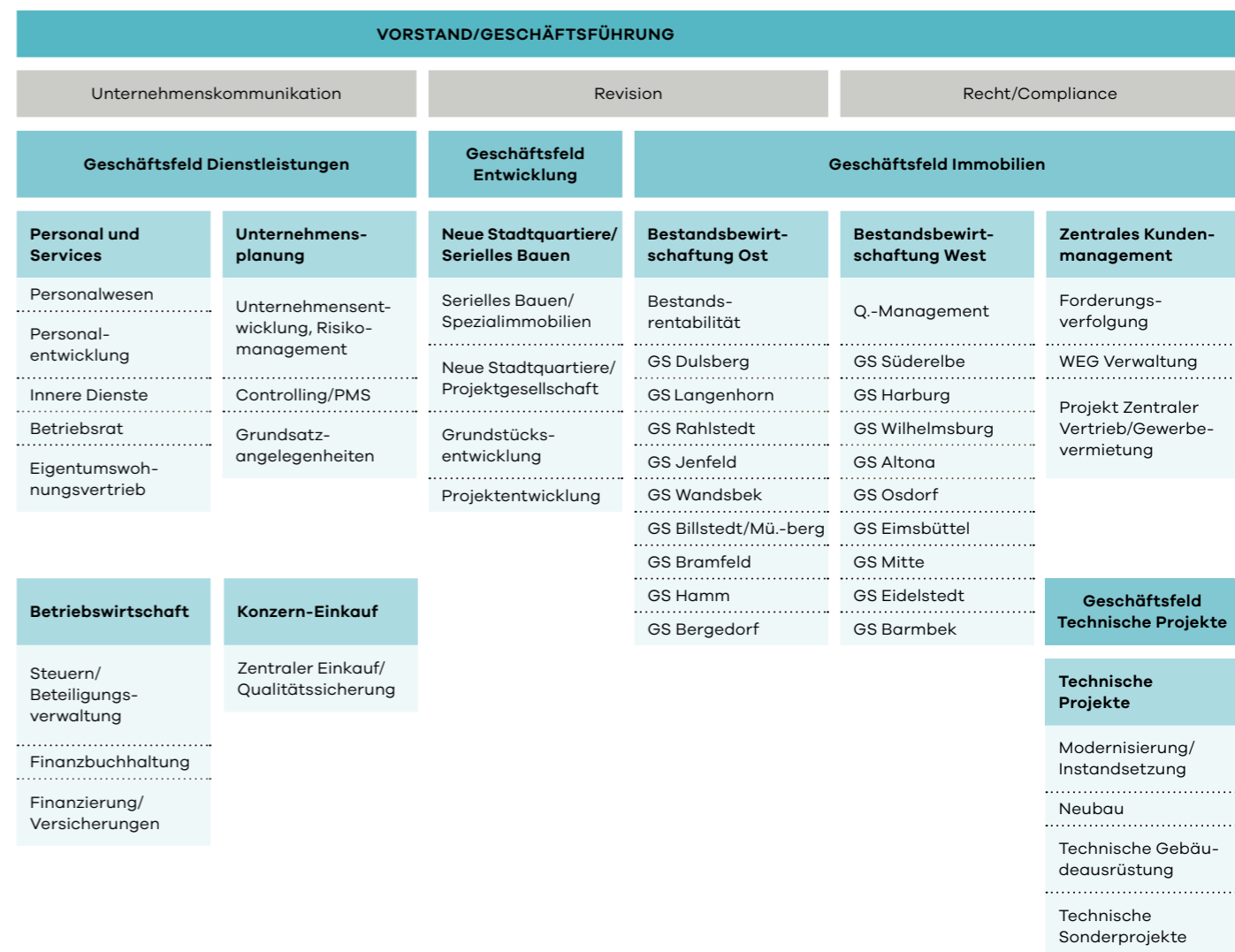
|  | SAGA             |                  | GWG              |                  | HIG            |               | SAGA ERSTE IG |               |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2017             | 2016             | 2017             | 2016             | 2017           | 2016          | 2017          | 2016          |
|  | TEUR             | TEUR             | TEUR             | TEUR             | TEUR           | TEUR          | TEUR          | TEUR          |
| <b>AKTIVA</b>  |                  |                  |                  |                  |                |               |               |               |
| <b>Anlagevermögen</b>                                |                  |                  |                  |                  |                |               |               |               |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                    | 3.573            | 2.946            |                  |                  |                |               |               |               |
| Sachanlagen  | 2.342.352        | 2.229.259        | 1.122.899        | 1.137.211        | 107.736        | 39.841        | 22.141        | 22.962        |
| Finanzanlagen  | 758.665          | 702.639          | 943              | 943              | 20             |               |               |               |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                      | <b>3.104.590</b> | <b>2.934.844</b> | <b>1.123.842</b> | <b>1.138.154</b> | <b>107.756</b> | <b>39.841</b> | <b>22.141</b> | <b>22.962</b> |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                |                  |                  |                  |                  |                |               |               |               |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | 186.557          | 180.577          | 70.170           | 68.449           |                |               | 529           | 526           |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände        | 86.466           | 71.774           | 45.683           | 94.941           | 327            | 123           | 0             | 4             |
| Flüssige Mittel                                      | 4.167            | 11.636           | 4.002            | 6.492            | 742            | 321           | 62            | 86            |
| <b>Umlaufvermögen insgesamt</b>                      | <b>277.190</b>   | <b>263.987</b>   | <b>119.855</b>   | <b>169.881</b>   | <b>1.070</b>   | <b>444</b>    | <b>591</b>    | <b>617</b>    |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>122</b>       | <b>321</b>       | <b>72</b>        | <b>274</b>       |                |               | <b>26</b>     | <b>26</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   | <b>3.381.902</b> | <b>3.199.152</b> | <b>1.243.768</b> | <b>1.308.309</b> | <b>108.826</b> | <b>40.285</b> | <b>22.758</b> | <b>23.605</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                       |                  |                  |                  |                  |                |               |               |               |
| <b>Eigenkapital</b>                                  | <b>1.588.107</b> | <b>1.442.601</b> | <b>666.423</b>   | <b>606.177</b>   | <b>8</b>       | <b>8</b>      | <b>7.200</b>  | <b>7.200</b>  |
| <b>Rückstellungen</b>                                | <b>164.352</b>   | <b>142.338</b>   | <b>51.026</b>    | <b>43.594</b>    | <b>12</b>      | <b>23</b>     | <b>5</b>      | <b>7</b>      |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                             | <b>1.628.200</b> | <b>1.611.678</b> | <b>523.448</b>   | <b>656.458</b>   | <b>108.806</b> | <b>40.254</b> | <b>15.553</b> | <b>16.397</b> |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    | <b>1.244</b>     | <b>2.534</b>     | <b>2.871</b>     | <b>2.080</b>     |                |               |               |               |
| <b>BILANZSUMME</b>                                   | <b>3.381.902</b> | <b>3.199.152</b> | <b>1.243.768</b> | <b>1.308.309</b> | <b>108.826</b> | <b>40.285</b> | <b>22.758</b> | <b>23.605</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

|  | SAGA           |                | GWG            |                | HIG          |            | SAGA ERSTE IG |              |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|------------|---------------|--------------|
|  | 2017           | 2016           | 2017           | 2016           | 2017         | 2016       | 2017          | 2016         |
|  | TEUR           | TEUR           | TEUR           | TEUR           | TEUR         | TEUR       | TEUR          | TEUR         |
| <b>Umsatzerlöse</b>  | <b>696.340</b> | <b>681.887</b> | <b>266.136</b> | <b>255.565</b> | <b>1.607</b> | <b>93</b>  | <b>2.940</b>  | <b>2.910</b> |
| Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen | 5.764          | -1.324         | 2.036          | 3.969          | 0            | 342        | 3             | 11           |
| Andere aktivierte Eigenleistungen                            | 3.650          | 2.253          | 621            | 317            |              |            |               |              |
| Sonstige betriebliche Erträge                                | 16.910         | 14.500         | 5.331          | 4.397          | 2            | 4          | 4             | 1            |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen         | 354.164        | 364.145        | 124.937        | 126.144        | 411          | 0          | 793           | 750          |
| <b>Rohergebnis</b>   | <b>368.501</b> | <b>333.171</b> | <b>149.187</b> | <b>138.105</b> | <b>1.199</b> | <b>438</b> | <b>2.153</b>  | <b>2.172</b> |
| Personalaufwand  | 49.098         | 43.346         | 8.053          | 7.446          | 1            | 324        |               |              |
| Abschreibungen   | 72.764         | 71.257         | 31.427         | 30.580         | 449          | 0          | 821           | 821          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                           | 21.041         | 32.647         | 17.053         | 20.276         | 219          | 177        | 146           | 140          |
| Erträge aus Gewinnabführungsverträgen                        | 1.843          | 1.849          |                |                |              |            |               |              |
| Erträge aus Beteiligungen                                    | 2.635          | 2.772          | 1.228          | 1.237          |              |            |               |              |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                         | 1.423          | 1.301          | 1.297          | 1.396          |              |            |               |              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                             | 40.794         | 45.542         | 16.411         | 21.068         | 801          | 65         | 71            | 77           |
| Aufwendungen aus Verlustübernahme                            | 275            | 127            |                |                |              |            |               |              |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                         | 44.921         | 35.104         | 18.522         | 14.120         |              |            |               |              |
| Sonstige Steuern   | 4              | 4              |                |                | 4            | 0          |               |              |
| Aufwendungen aus Gewinnabführung                             |                |                |                |                | -275         | -127       | 1.116         | 1.134        |
| <b>Jahresüberschuss</b>                                      | <b>145.505</b> | <b>111.067</b> | <b>60.247</b>  | <b>47.248</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b>   | <b>0</b>      | <b>0</b>     |
| Einstellung in Gewinnrücklagen                               | 72.753         | 55.533         | 6.025          | 4.725          |              |            |               |              |
| <b>BILANZGEWINN</b>  | <b>72.753</b>  | <b>55.533</b>  | <b>54.222</b>  | <b>42.523</b>  |              |            |               |              |

## ORGANIGRAMM

der SAGA Unternehmensgruppe (Stand 01.04.2018)



## TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTES

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

# GESCHÄFTSSTELLEN DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

## **Altona**

Eckernförder Straße 1  
22769 Hamburg

## **Barmbek**

Schwalbenplatz 18  
22307 Hamburg

## **Bergedorf**

Am Güterbahnhof 8  
21035 Hamburg

## **Billstedt-Mümmelmannsberg**

Steinbeker Marktstraße 87a  
22117 Hamburg

## **Bramfeld**

Mützendorpsteed 14  
22179 Hamburg

## **Dulsberg**

Dulsberg-Nord 53  
22049 Hamburg

## **Eidelstedt**

Ekenknick 4  
22523 Hamburg

## **Eimsbüttel**

Eidelstedter Weg 64  
20255 Hamburg

## **Hamm**

Hammer Landstraße 120  
20537 Hamburg

## **Harburg**

Bremer Straße 24  
21073 Hamburg

## **Jenfeld**

Coseler Twiete 6  
22045 Hamburg

## **Langenhorn**

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

## **Mitte**

Königstraße 4a  
22767 Hamburg

## **Osdorf**

Bornheide 10  
22549 Hamburg

## **Rahlstedt**

Helmut-Steidl-Platz 5  
22143 Hamburg

## **Süderelbe**

Striepenweg 45a  
21147 Hamburg

## **Wandsbek**

Schloßstraße 12  
22041 Hamburg

## **Wilhelmsburg**

Krieterstraße 18  
21109 Hamburg

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.

SAGA Unternehmensgruppe

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

### **Konzeption und Gestaltung**

coast communication, Hamburg

### **Text**

SAGA Unternehmensgruppe  
coast communication

### **Titel**

Fabian Rohne, SAGA Unternehmensgruppe  
(Foto: Cornelius M. Braun, Hamburg)

### **Fotos**

Cornelius M. Braun

Tobias Stähler (Seite 2)

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Bina Engel (Seite 3)

SAGA Unternehmensgruppe, Meike Lüßmann (Seite 12, links)

Andreas Bock (Seite 12, rechts)

Thomas Duffé (Seite 13)

### **Druck**

Langebartels&Jürgens, Hamburg



Die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1805-1002, [www.climatepartner.com](http://www.climatepartner.com)

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

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



