

# DAS SAGA SYSTEMHAUS

ÄSTHETISCH  
MODULAR  
EFFIZIENT

# WER WIR SIND

## VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN – SOZIAL, ÖKONOMISCH UND ÖKOLOGISCH

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

In Hamburg – mit 1,82 Mio. Einwohnern und insgesamt rund einer Mio. Wohneinheiten – vermietet die SAGA mehr als 134.000 Wohnungen und rund 1.500 Gewerbeobjekte. In Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investiert der Konzern jährlich mehr als 400 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 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

	2018	2017	2016
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	980,6	948,4	922,5
Anlagevermögen	4.287,7	3.915,3	3.752,0
Eigenkapitalquote	% 42,0	42,5	40,6
Jahresüberschuss (= EAT <sup>1)</sup> )	205,8	202,8	150,0
Cashflow	319,6	312,0	270,0
EBT <sup>2)</sup>	271,8	266,2	199,3
Bauumsätze	471,8	387,4	375,0
Mitarbeiter	Anzahl 970	941	921
Mietwohnungen	134.458	132.592	132.511
davon öffentlich gefördert	WE 30.186	29.423	32.258
davon frei finanziert	WE 97.722	96.053	92.427
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE 6.550	7.116	7.826
Nettokaltmieten			
davon öffentlich gefördert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat 5,91	5,87	5,76
davon frei finanziert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat 6,86	6,63	6,53

1 Earnings After Taxes

2 Earnings Before Taxes

# INHALT

## 04 MANAGEMENT

- 04 Vorwort des Vorstandes
- 05 Grußwort der Senatorin

## 06 SAGA-SYSTEMHAUS

- 06 Vier Grundtypen – mehr als 40 Varianten
- 08 Ästhetisch
- 10 Modular
- 12 Effizient
- 14 Unsere Highlights des Jahres 2018

## 16 KONZERN-LAGEBERICHT

- 17 Grundlagen des Unternehmens
- 19 Wirtschaftsbericht
- 29 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 33 Schlussklärung gemäß §312 AktG
- 34 Organe der Gesellschaft des Mutterunternehmens

## 35 KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

- 36 Konzern-Bilanz
- 38 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 39 Konzern-Anhang
- 53 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 54 Konzern-Eigenkapitalpiegel

## 56 WEITERE INFORMATIONEN

- 56 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 59 Bericht des Aufsichtsrates
- 60 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 61 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 63 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GUV-Posten
- 65 Organigramm
- 66 Geschäftsstellen der SAGA Unternehmensgruppe
- Impressum

Vorwort des Vorstandes

## HOHE NEUBAULEISTUNG TROTZ ANHALTEND ANGE- SPANNTER MARKTSITUATION

### **Liebe Leserinnen, liebe Leser,**

eine überhitzte Baukonjunktur, historisch niedrige Zinsen und ein zunehmender Mangel an geeigneten Baugrundstücken kennzeichnen weiterhin den Hamburger Wohnungsmarkt. Dessen ungeachtet konnte der Konzern nach 2017 erneut rund 2.000 Baubeginne realisieren – das ist vor dem Hintergrund der schwierigen Rahmenbedingungen ein großer Erfolg.

Unverändert sind die SAGA wie auch die Partner im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ davon überzeugt, dass nur durch den Bau von bezahlbaren Wohnungen die Probleme am Wohnungsmarkt insbesondere in Metropolregionen wie Hamburg nachhaltig gelöst werden können.

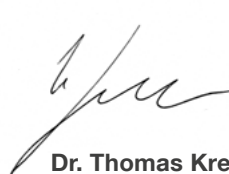
### **Schneller und kostengünstiger bauen mit dem SAGA-Systemhaus**

Um die ambitionierten Neubauziele unseres Konzerns mittelfristig abzusichern, haben wir in Abstimmung mit dem Hamburger Senat, dem Oberbaudirektor, den Bezirken und der Hamburger Verwaltung das SAGA-Systemhaus entwickelt. Dieser Systembaukasten kann alle relevanten städtebaulichen Figuren abbilden und verfügt darüber hinaus über eine hohe Variabilität mit Blick auf die Fassadengestaltung. Damit wird es möglich, Genehmigungsverfahren auf der Grundlage von Typengenehmigungen deutlich zu beschleunigen, kosteneffizient zu bauen und unsere Quartiere darüber hinaus im Quartierskontext mit gutem Städtebau und der gebotenen architektonischen Qualität weiterzuentwickeln. Die Attribute modular, ästhetisch und effizient charakterisieren unseren Systembau. Damit stellt er einen echten Meilenstein für den Wohnungsbau in Hamburg dar.

### **Geschäftsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen**

Die SAGA Unternehmensgruppe hat das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Unverändert sind die Vollvermietung unserer Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit, eine hohe Effizienz in unseren Prozessen, hohe Investitionen in den Neubau sowie in unsere Bestandsgebäude in Verbindung mit einer erfolgreichen und nachhaltigen Quartiersentwicklung die tragenden Säulen unseres Erfolgs. Unsere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit war auch im zurückliegenden Jahr untrennbar verbunden mit dem hohen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Für das entgegengebrachte Vertrauen danken wir ausdrücklich den Vertretern von Gesellschaftern, unseren Geschäftspartnern und unseren Kunden.



**Dr. Thomas Krebs**



**Wilfried Wendel**

Vorstand und Geschäftsführung

Grußwort der Senatorin

## MIT DER SAGA BLEIBT HAMBURG EINE STADT FÜR ALLE

### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Sie haben es sicher schon erlebt: Wer sich heute als SAGA-Mieter zu erkennen gibt, erntet quasi automatisch freundliches Interesse und dazu häufig die Nachfrage, in welchem Stadtteil man denn zu Hause sei – womöglich in einem der vielen Neubauprojekte? Wer eine SAGA-Wohnung hat, wird von nicht wenigen beneidet. Bundesweit ist wohl kaum ein anderes Unternehmen, dessen Ursprünge immerhin bis in die Weimarer Republik zurückreichen, derart modern aufgestellt. Die SAGA, Hamburgs größte Vermieterin, ist überall in unserer Stadt vertreten und zu Recht beliebt. Bezahlbare Mieten, attraktives Wohnen in guter Qualität und vorbildlicher Service gehören zum Markenkern des Unternehmens, das wesentlich dazu beiträgt, dass Hamburg eine „Stadt für Alle“ bleibt. Auf dem angespannten Wohnungsmarkt unserer Tage ist das alles andere als selbstverständlich. Die hohe Zufriedenheit mit

der SAGA ist das Ergebnis des auf allen Ebenen großen Engagements der SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter für die mehr als 134.000 Wohnungen und etwa 1.500 Gewerbeeinheiten des Unternehmens, die Hunderttausenden Menschen eine private oder berufliche Heimat bieten.

### Neubau, Modernisierungen, Investitionen in die Zukunft

Ihrer gesamtgesellschaftlichen Verantwortung wird die SAGA ebenso mit ihrem intensiven Wohnungsbau gerecht: Der Bau von genau 2.013 neuen SAGA-Wohnungen begann allein im Berichtsjahr 2018, der Gesamtbestand beträgt nun 134.200 Wohneinheiten. Trotz zunehmend schwierigerer Flächenfindung geht dieses starke Engagement für das bezahlbare Wohnen unvermindert weiter. Damit erbringt die SAGA als bedeutende Partnerin im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ einen wesentlichen Beitrag zur Erfüllung der nach wie vor ehrgeizigen Wohnungsbauziele des Senats, die jährliche Genehmigungen für 10.000 neue Wohnungen in Hamburg vorsehen, davon 3.000 sozial gefördert.

### Die Stadt ist stolz auf ihre SAGA

Ihre dauerhaft stabile finanzielle Grundlage eröffnet der SAGA den nötigen Spielraum für Modernisierungen und Neuinvestitionen in den für die Stadt unverzichtbaren Größenordnungen. So leistet Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung und Stabilisierung der Quartiere und zur dringend gebotenen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg. Aus all diesen Gründen kann die gesamte Belegschaft zufrieden auf das abgelaufene Jahr zurückschauen – und Hamburg darf ein wenig stolz sein auf seine SAGA.



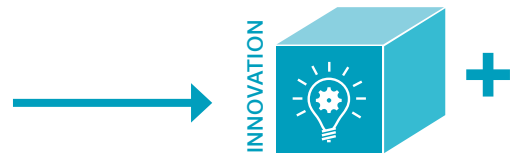
**Dr. Dorothee Stapelfeldt**

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen  
der Freien und Hansestadt Hamburg

DIE WIEDERHOLUNG STECKT IM INNEREN DER **SAGA-SYSTEMHÄUSER**, WÄHREND DIE NACH AUSSEN SICHTBAREN FASSADEN **SEHR VIELE OPTIONEN IM JEWEILIGEN QUARTIERSKONTEXT** ZULASSEN UND SICH DADURCH AUCH STÄDTEBAULICH IDEAL INTEGRIEREN.

**DAS SYSTEMHAUS AUF DEN PUNKT GEBRACHT**



**OLIVER PANZ**  
Abteilungsleiter  
Neue Stadtquartiere

**NATALIE LENDZINSKI**

**BARBARA FRERIKS**

**JULIAN BAUER**

**TEAMWORK**

Das Systemhaus ist eine klassische Teamleistung vieler beteiligter Architekten und Bauingenieure der SAGA Unternehmensgruppe.

# 4 Grundtypen mehr als 40 Varianten

## VON DER IDEE ZUM FLEXIBLEN PRODUKT – DAS **SAGA-SYSTEMHAUS** SETZT NEUE STANDARDS

Die Rahmenbedingungen für den Neubau von preisgünstigem Wohnraum sind herausfordernd. Historisch niedrige Zinsen sorgen für einen hohen Anlagedruck im Immobilienbereich, die Grundstückspreise und Baukosten steigen insbesondere in den Metropolregionen unaufhaltsam und die Verknappung der Marktressourcen im Baubereich schränkt viele Vorhaben erheblich ein. Die SAGA ist mit der Frage konfrontiert, wie der Wohnungsneubau schnell und günstig mit einer angemessenen Architektur und einer guten Wohnungsausstattung umgesetzt werden kann.

Die Antwort ist ein typengenehmigter förderfähiger Systembaukasten, der alle städtebaulichen Figuren mit der erforderlichen Variabilität im Hinblick auf

Fassaden- und Dachgestaltung abbildet. Das SAGA-Systemhaus ist das Ergebnis eines Lernprozesses. Der erste Schritt auf dem Weg zum SAGA-Systemhaus war die Typisierung von Wohngebäuden beim Bau dauerhafter Flüchtlingsunterkünfte, also die Duplizierung bewährter Wohntypen, die in der Regel aus Wettbewerbsergebnissen hervorgegangen sind. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurden besonders effiziente Typen immer weiter optimiert. Die statischen Typengenehmigungen der SAGA-Systemhäuser für bis zu 40 verschiedene Systemhausvarianten im Geschosswohnungsbau und für 17 Reihentypen sorgen für ein deutlich kostengünstigeres Bauen bei gleichzeitiger Beschleunigung der B-Plan-Verfahren und Baugenehmigungsprozesse.

BEZAHLBARES WOHNEN IST EINES DER WICHTIGSTEN THEMEN FÜR DIE BÜRGERINNEN UND BÜRGER UNSERER STADT. DAZU BRAUCHEN WIR EINE KONTINUIERLICHE, ÖFFENTLICHE SOZIALE **WOHNRAUMFÖRDERUNG** AUF HOHEM NIVEAU UND WIR BRAUCHEN **INNOVATIONEN** UND NEUE **KONZEPTE**. DIE SAGA IST HIER MIT DEM SYSTEMHAUS **VORREITERIN** UND WIRD BEWEISEN, DASS BEZAHLBARER WOHNUNGSBAU UND EINE GUTE ARCHITEKTUR ZUSAMMENGEHÖREN. MIT DEN **TYPENGENEHMIGUNGEN** DER STADT FÜR DIE SYSTEMHÄUSER DER SAGA SCHAFFEN WIR DARÜBER HINAUS DIE VORAUSSETZUNGEN, DEN PROZESS DER BAUGENEHMIGUNGEN **ERHEBLICH ZU BESCHLEUNIGEN**. WIR BRAUCHEN GUTEN STÄDTEBAU UND GUTE STABILE NACHBARSCHAFTEN. DIES SORGT FÜR EINE **IDENTIFIKATION** MIT DEM EIGENEN QUARTIER. UND DAFÜR STEHT DIE SAGA.

**DR. DOROTHEE STAPELFELDT**

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

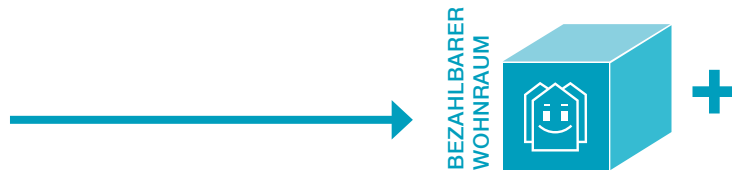
## DAS **SAGA-SYSTEMHAUS** VEREINT GUTEN STÄDTEBAU UND BEZAHLBARES WOHNEN

Das SAGA-Systemhaus ermöglicht angemessenen Städtebau in Verbindung mit guter Architektur ganz im Sinne der Gestaltung von nachhaltig lebenswerten Quartieren. Die SAGA Unternehmensgruppe baut im Quartierskontext, sei es allein oder im Hamburger Drittmix im Rahmen einer kooperativen Quartiersentwicklung mit Partnern. Das Systemhaus ermöglicht durch seine Konzeption und Variabilität kosteneffizientes Bauen und damit die Realisierung kostengünstigen Wohnungsneubaus

mit preisgedämpften freifinanzierten Mieten oder im ersten Förderweg. Architektonisch kann das SAGA-Systemhaus viele spezifische Anforderungen bedienen. Mit der jeweiligen Fassadengestaltung, der Rhythmisierung der Baukörper und der Orientierung der Balkone und Loggien können städtebauliche Anforderungen im Quartierskontext gelöst werden. Es werden sämtliche räumliche Lagen und städtebauliche Situationen abgedeckt, angefangen von der Vorstadt bis hin zu urbanen Orten.



# ÄSTHETISCH



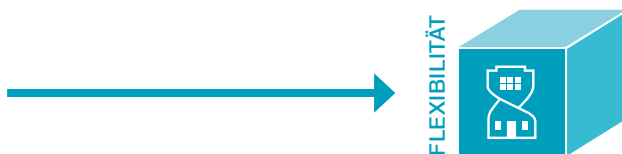
## URBAN LEBEN MIT BEZUG ZUM GRÜNEN

In der August-Krogmann-Straße im Herzen Farmsens entstehen im ersten Bauabschnitt 140 Wohnungen im ersten Förderweg in Systemhaus-Bauweise. Die vier Wohngebäude mit vier Vollgeschossen plus Staffel sind exemplarisch für das Systemhaus. Die SAGA Unternehmensgruppe realisiert hier anspruchsvollen Städtebau mit einer angemessenen Ausstattung. Zum Bauvorhaben gehören zehn Aufzüge und 34 Tiefgaragenstellplätze, eine barrierefreie Ausstattung gemäß Hamburger Bauordnung im KfW-55-Standard.

# MODULAR

## SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DES SYSTEMHAUS-PRINZIPS

Durch seine Modularität bietet das SAGA-Systemhaus gestalterisch eine hohe Flexibilität. Jeder Spänner-Typ kann mit verschiedenen Fassadenvarianten, unterschiedlichen Erdgeschoss-Wohnungen oder mit einem Staffelgeschoss ausgestattet werden.



DAS SAGA-SYSTEMHAUS BIETET DURCH SEINE **MODULARE BAUWEISE** UND DIE FÜR DAS GESAMTE STADTGEBIET GÜLTIGEN TYPENGENEHMIGUNGEN **ERHEBLICHE VORTEILE**. DIE VERFAHREN FÜR PLANRECHT UND BAUGENEHMIGUNGEN KÖNNEN **EFFIZIENTER UND SCHLANKER** ERFOLGEN. DABEI SORGT DAS SAGA-SYSTEMHAUS MIT SEINER **MODULAREN VIELFALT** FÜR GENUG **FLEXIBILITÄT IM JEWEILIGEN QUARTIERSKONTEXT** UND ERMÖGLICHT DAMIT IN ALLEN STADTTTEILEN **GUTE, BE-ZAHLBARE WOHNUNGEN**.

**ARNE DORNQUAST**

Bezirksamtsleiter Bergedorf

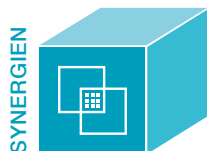
## TYPENGENEHMIGUNGEN UND KLAR DEFINIERTE BAUSTEINE SIND DIE BASIS FÜR DEN ERFOLG DES **SAGA-SYSTEMHAUSES**

Neben den Attributen kosteneffizient und ästhetisch ist die vielfältige Einsatzmöglichkeit eines der entscheidenden Erfolgskriterien des SAGA-Systemhauses. Verschiedenste städtebauliche Figuren und Fassadengestaltungen können im jeweiligen Quartierskontext passgenau kombiniert werden. Der mit den sieben Hamburger Bezirksämtern und dem Oberbaudirektor eng abgestimmte Systemhaus-Katalog lässt beispielsweise bodentiefe Fenster, Fenster mit Brüstung, unterschiedliche Balkongeländer sowie Fassadengestaltungen zu.

Das SAGA-Systemhaus bietet damit gestalterisch eine hohe Flexibilität. Das System sieht zunächst für jeden Gebäudetyp eine

Grundvariante Sockel- und Fassadengestaltung, Fenster und Balkone vor. Die Systematisierung und Wiederholung erfolgt im Inneren der Gebäude und ist im Stadtraum nicht erkennbar. Der modulare Grundriss-Baukasten umfasst sowohl Zweispänner, Dreispänner, Vierspänner und Eckgebäude, die sich flexibel miteinander kombinieren lassen. Damit können sowohl Zeilen als auch geschlossene und geöffnete Blockrandstrukturen gebildet werden. Dabei wird flexibel auf den Wohnungsmix bzw. die Wohnungsgrößen und die möglichst angemessene Ausnutzung der jeweiligen Baufelder geachtet. Die Wohnungen sind um einheitliche, aussteifende Treppenhaukerne orientiert.

# EFFIZIENT



= LÖSUNGEN

für die Herausforderungen  
großer Städte

## **EIN LEBENDIGES QUARTIER IN EINER VIELFÄLTIGEN STADT**

In der Zeidlerstraße im Stadtteil Wilhelmsburg sollen im Zuge der großflächigen Quartiersentwicklung „Elbinselquartier“, die die IBA Hamburg vorantreibt, perspektivisch rund 150 neue Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstehen. Das Projekt der SAGA Unternehmensgruppe wird wegen seiner Lage die städtebauliche Verknüpfung des bestehenden Reiherstiegviertels mit dem neuen Quartier jenseits des Aßmannkanals schaffen. Es werden sowohl Wohnungen im ersten Förderweg als auch Wohnungen im preisgedämpften, freifinanzierten Segment entstehen. Die Bebauung mit Systemhäusern setzt auf den im internationalen Wettbewerb gefundenen Städtebau (IBA) auf und reagiert in der Materialität auf die prägenden Strukturen des Quartiers. Eine Kita und Läden in der Erdgeschosszone im Eckbereich Zeidlerstraße/Mannesallee werden zur Belebung des neuen Quartiers beitragen.

UNSER KONZERN IST MIT SEINEM SYSTEMHAUS **BUNDESWEIT VORREITER** FÜR DEN DRINGEND BENÖTIGTEN KOSTENEFFIZIENTEN WOHNUNGS-NEUBAU IN DEN METROPOLREGIONEN. FÜR UNSER UNTERNEHMEN SIND DIE TYPENGENEHMIGTEN SYSTEMHÄUSER EIN **ECHTER MEILENSTEIN**, DER DAFÜR SORGT, DASS WIR UNSERE EHRGEIZIGEN NEUBAUZIELE AUCH ZUKÜNFTIG ERREICHEN KÖNNEN – UND DAS SCHNELLER, KOSTENGÜNSTIGER UND EFFIZIENTER.

**DR. THOMAS KREBS**

Vorstandssprecher der SAGA Unternehmensgruppe

## DAS **SAGA-SYSTEMHAUS** MUSS WIRTSCHAFTLICH SEIN, UM AUCH ZUKÜNFTIG HOHE NEUBAUZAHLEN ABZUSICHERN

Das SAGA-Systemhaus funktioniert nur dann, wenn die erforderliche Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Vorteile ergeben sich durch das Erzielen von Skalen- sowie die Schaffung von Synergieeffekten. Die Ausschreibung großer Lose schafft Anreize für die Bauwirtschaft, den System-Baukasten im Sinne der effizienten Produktion etwa durch die Vorfertigung einzelner Bauteile wie den Treppenhauskernen oder Aufzugschächten weiter zu optimieren, um so Kostensenkungspotentiale zu heben.

Die SAGA Unternehmensgruppe wird das Systemhaus kontinuierlich weiterentwickeln. So werden Ausschreibungsergebnisse und Anregungen der Bauwirtschaft ebenso wie die gewonnenen Erfahrungen aus Architektenentwürfen im Rahmen von Manufakturbauvorhaben und Erfahrungen mit Systembaulösungen aus dem Markt kontinuierlich ausgewertet und umgesetzt. Ziel ist es, Einspareffekte von bis zu 20 Prozent gegenüber dem üblichen Manufakturwohnungsbau zu erreichen.

# UNSERE HIGHLIGHTS DES JAHRES 2018

## 30. JANUAR

### Flächendeckendes Glasfasernetz für SAGA-Mieter

In den kommenden Jahren werden rund 130.000 SAGA-Wohnungen jeweils mit einem separaten Glasfaserkabel ausgestattet, das einen Internetzugang mit Gigabit-Geschwindigkeit in den Wohnungen ermöglicht. Damit ist die SAGA Unternehmensgruppe das bundesweit erste große Wohnungsunternehmen, das seine Wohnungen flächendeckend mit dieser Technologie ausstattet.

## 21. MÄRZ

### Baldur Burwitz als neuer „Quartierskünstler auf der Veddel“ vorgestellt

Seit mehr als zehn Jahren sorgen die „Quartierskünstler auf der Veddel“ auf der Elbinsel für ihren ganz eigenen Zugang zur international geprägten Nachbarschaft. Von Baldur Burwitz erhoffen wir uns im Sinne seines Projektes einen aktiven Dialog mit den Bewohnern. Daran war und ist der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft mit dem Quartierskünstler-Stipendium stets gelegen.

Baldur Burwitz macht sich auf der Veddel zu neuen Ufern auf.

## 26. APRIL

### Richtfest Washingtonallee

Im Beisein von Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt begeht die SAGA Unternehmensgruppe Richtfest für 294 öffentlich geförderte Wohnungen in der Washingtonallee. Um das Quartier zu revitalisieren, wurden für diesen Neubau 220 nicht mehr zeitgemäße Zwei-Zimmer-Wohnungen aus den 1930er Jahren abgebrochen. Zuvor hatte die SAGA bereits 90 Wohnungen des Ensembles umfangreich modernisiert, sodass nach Fertigstellung nahezu 400 moderne und bezahlbare Wohnungen unterschiedlichster Größen zur Verfügung stehen.

## 2. JULI

### Bilanz-Presskonferenz 2017: Verstetigung des Neubauvolumens unter erschwerten Marktbedingungen

Die SAGA Unternehmensgruppe hat im Geschäftsjahr 2017 ihre Ziele erreicht, hohe Beiträge in Neubau und Modernisierung investiert und mehr als 1.900 Baubeginne angeschoben, so viele wie zuletzt Mitte der 1970er Jahre. Das Jahresergebnis des SAGA Konzerns lag 2017 nach Steuern bei rund 200 Mio. Euro, die durchschnittliche Netto-Kaltmiete bei 6,44 Euro je m<sup>2</sup>.

Im Innenhof des Runge-Hauses:  
Dr. Peter Tschentscher macht  
sich vor Ort ein Bild.

### 19. JULI

#### Besuch des Ersten Bürgermeisters bei „LeNa“ in Barmbek

Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher und die Gesundheitssenatorin Cornelia Prüfer-Storcks informieren sich gemeinsam mit SAGA-Vorstand Wilfried Wendel über moderne Wohn- und Versorgungskonzepte im Quartier Rungestieg, dessen Ziel es ist, ein lebenslanges Wohnen in der angestammten Nachbarschaft zu ermöglichen.

### 31. AUGUST

#### Abschluss der Modernisierungen im Osdorfer Born

Die Hochhausanlage am Achtern Born prägt seit rund 50 Jahren das Gesicht des Osdorfer Borns. An ihr lassen sich die vielen positiven Entwicklungen im Quartier besonders gut ablesen. In den vergangenen vier Jahren fanden umfangreiche Modernisierungsarbeiten an dem markanten Gebäude mit rund 345 Wohnungen, aber auch in den umliegenden Außenanlagen statt. Zum Abschluss dieser Maßnahmen dankt die SAGA Unternehmensgruppe

ihren Mieterinnen und Mietern mit einem großen Fest mit Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer und SAGA-Vorstand Wilfried Wendel.

### 17. SEPTEMBER

#### SAGA präsentiert Systemhaus-Konzept in der August-Krogmann-Straße

Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Oberbaudirektor Franz-Josef Höing und SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs stellen das gleichnamige Konzept vor, mit dem Hamburgs große Vermieterin in einer überhitzten Baukonjunktur nachhaltig hohe Neubauzahlen absichern will. Ziel dieses flexiblen Systemhaus-Konzeptes ist es, den kosteneffizienten und gleichwohl architektonisch anspruchsvollen geförderten wie frei finanzierten Wohnungsbau im 8-Euro-Haus-Segment zu ermöglichen. Der symbolische Spatenstich für ein erstes Systemhaus markiert einen Meilenstein der SAGA-Projektentwicklung.

So sieht das SAGA-Systemhaus  
in der August-Krogmann-Straße  
nach Fertigstellung aus.

# KONZERN- LAGEBERICHT

## 17

### GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 17 Geschäftsmodell
- 18 Ziele und Strategien

## 19

### WIRTSCHAFTSBERICHT

- 19 Wirtschaftliches Umfeld
- 20 Geschäftsverlauf
- 26 Ertragslage
- 27 Finanzlage
- 29 Vermögenslage

## 29

### PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 29 Chancen- und Risikobericht
- 31 Prognosebericht

## 33

### SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

## 34

### ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS



**2.013**

BAUBEGINNE IM JAHR 2018



**1.005**

FERTIGSTELLUNGEN IM JAHR 2018



# 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

## 1.1 Geschäftsmodell

### Organisatorische Anbindung

Im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist die SAGA das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen. Per 31. Dezember 2018 werden 71,58 Prozent der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGVM) gehalten, die restlichen 28,42 Prozent der Anteile hält die FHH direkt.

Die SAGA ist weiterhin Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In den Konzern-Abschluss werden weiterhin die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG), die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) sowie die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Am 15. Januar 2018 hat die SAGA von der HGVM weitere 2,27 Prozent Anteile an der GWG erworben und hält damit zum Bilanzstichtag 90,50 Prozent der Anteile an der GWG sowie weiterhin jeweils 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG. Aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung werden weitere Tochtergesellschaften nicht konsolidiert.

### Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Die organisatorischen Aktivitäten der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2018 waren wesentlich von der Ausrichtung der Unternehmen auf die künftigen Herausforderungen einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt geprägt. Voraussetzung für die Neupositionierung des Geschäftsmodells ist die Umstellung der betrieblichen Anwendungssysteme auf ein modernes ERP-System (Enterprise-Resource-Planning). Nach intensiver Vorbereitung wurden SAGA und GWG zum Jahresbeginn 2019 erfolgreich auf ein SAP-basiertes neues ERP-System umgestellt. Die Wohnungseigentumsverwaltung sowie einige Tochtergesellschaften hatten dieses System bereits ein Jahr früher eingeführt. Die Erfahrungen daraus konnten auch für den Umstieg der großen Gesellschaften wertvolle Hinweise liefern. Wenn auch unmittelbar nach dem Umstieg noch Anpassungs- und Optimierungsbedarfe zu verzeichnen waren, trat im Zuge der Implementierung nach dem 1. Januar 2019 keines der zehn vorher erhobenen bedeutenden Risiken ein. Das neue ERP-System wird nun zu stabilisieren sowie weiterhin zu optimieren sein, um damit die Grundlage für eine weitere Digitalisierung der Prozesse in der SAGA Unternehmensgruppe zu bilden. Ziel dabei ist, weiterhin die künftigen Herausforderungen sich wandelnder Märkte und sich verändernder Kundenansprüche aktiv anzunehmen und zu gestalten.

Auf Basis der modernen EDV-Plattform wurden bereits erste Digitalisierungsprojekte umgesetzt, zu denen eine zeitgemäße zentrale Kundenbetreuung und die Einführung mobiler Lösungen u. a. im Hauswartbereich ebenso gehört wie die Digitalisierung der Verkehrssicherungsprozesse, der Mieterakten, des Postein- und -ausgangs sowie des Rechnungseingangs.

### Geschäftsgegenstand

Für die SAGA als größte wohnungswirtschaftliche Bestandshalterin in Hamburg bleibt die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum weiterhin der wesentliche Gesellschaftszweck. Mit angemessenen Mieten, anhaltend hohen Bestandsinvestitionen und verstärktem Neubau trägt sie dabei zum sozialen Ausgleich in Hamburg bei.

## 1.2 Ziele und Strategien

Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA Unternehmensgruppe und Voraussetzung für ökonomischen Erfolg bleibt die konsequente Ausrichtung auf den Kunden. Dabei sind die dauerhafte Sicherstellung einer hohen Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung wesentliche Teilziele. Im „Unternehmensleitbild 2016“ wurden die Grundlagen dieser strategischen Ausrichtung gelegt, die auch durch das Selbstverständnis einer unternehmerischen Eigenständigkeit und Verantwortungskultur geprägt ist.

### Bestandsentwicklung

Wesentlicher Baustein des Kerngeschäftes der SAGA Unternehmensgruppe ist die Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände. Dazu gehört die ausgewogene Entwicklung von Gebäuden, Wohnungen, Außenanlagen und Quartieren ebenso wie eine sozial verträgliche und im Quartierskontext ausgesteuerte Mieten- und Belegungspolitik. Die Geschäftsstellen organisieren dabei funktionierende Nachbarschaften und berücksichtigen regelhaft die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Damit bieten sie Lösungen für breite Schichten der Bevölkerung und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Stadtentwicklung Hamburgs.

### Wohnungsneubau

Die SAGA Unternehmensgruppe hat der Freien und Hansestadt Hamburg mit ihrer Beteiligung am Bündnis für das Wohnen Unterstützung bei der Bewältigung der großen wohnungspolitischen Herausforderungen zugesagt. Mit großer Kraftanstrengung und auch unter Nutzung der noch bestehenden Nachverdichtungspotentiale im Bestand ist es ihr in 2018 gelungen, etwas mehr als 2.000 Wohnungen in den Baubeginn zu bringen. Zur Schaffung von weiterem Wohnraum plant sie im Rahmen des Bündnisses auch künftig mit durchschnittlichen Wohnungsneubauzahlen auf diesem Niveau. Allerdings ist die Zielerreichung aktuell von einem stark überhitzten Immobilienmarkt mit Engpässen bei der Grundstücksbeschaffung und ausgelasteten Kapazitäten im Baubereich erschwert und die genannten Zielzahlen sind daher als sehr ambitioniert anzusehen. Sie sind nur erreichbar, wenn eine ausreichende Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke mit Planrecht sichergestellt und schnell Baurecht geschaffen werden kann sowie ausreichend Baudienstleister bereitstehen. Den aktuell stark steigenden Baukosten versucht die SAGA Unternehmensgruppe u. a. mit der Entwicklung eines Systemhauses, für das mittlerweile Typengenehmigungen vorliegen, sowie Konzepten zur Optimierung des strategischen Einkaufs entgegenzusteuern. Darüber hinaus hat sie vier Pilotprojekte im Bereich des preisgedämpften Wohnungsbaus mit derzeitigen Mieten von acht Euro gestartet. Hier sollen Möglichkeiten ausgelotet werden, auch im freifinanzierten Bereich günstigen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

### Sonderwohnformen

Mit der Tochtergesellschaft HIG wurde 2018 die beschleunigte Erstellung von Wohnraum zur dauerhaften Unterbringung von Flüchtlingen erfolgreich fortgesetzt. Aktuell werden in diesem Geschäftsfeld keine neuen Anlagen mehr geplant. Mit frei werdenden Kapazitäten plant die HIG in einem vergleichbaren Modell künftig rund 200 geförderte Wohnungen jährlich zu erstellen und entsprechenden Trägern für die Unterbringung vordringlich Wohnungsuchender zur Verfügung zu stellen. Ein erstes Projekt hierzu läuft bereits.

## 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Im Jahr 2018 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 2018 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,7 Prozent gerechnet (Vorjahr: 3,5 Prozent).

Die deutsche Wirtschaft setzte das Wachstum fort, hat aber im Vergleich zu den letzten fünf Jahren an Schwung verloren. Ausschlaggebend hierfür waren temporäre Sondereffekte, insbesondere begründet durch die Abgas-Problematik in der Automobilindustrie und grundsätzliche Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich u. a. der Brexit, Handelskonflikte, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2018 um 1,5 Prozent über dem des Vorjahres und ist im neunten Jahr in Folge gestiegen. Sowohl die privaten Konsumausgaben (plus 1,0 Prozent) als auch die staatlichen Konsumausgaben (plus 1,1 Prozent) nahmen zu. Die Zuwächse fielen allerdings deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

In Hamburg wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um 1,8 Prozent und folgte damit in etwa der Bundesentwicklung. Die positiven Wachstumsimpulse gingen vor allem vom verarbeitenden Gewerbe aus.

Die Situation am deutschen Arbeitsmarkt war unverändert positiv. 2018 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen mit knapp 44,8 Millionen (plus 1,3 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 5,2 Prozent (Vorjahr: 5,7 Prozent).

Auch in Hamburg ist 2018 die Zahl der Erwerbstätigen weiterhin angestiegen. Mit einem moderaten Wachstum von 1,2 Prozent lag Hamburg dabei leicht unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent. Infolge erreichte die Arbeitslosenquote in Hamburg mit 5,9 Prozent (Vorjahr: 6,5 Prozent) einen historischen Tiefstand.

Mit rund 325 Mrd. Euro leistete die Immobilienwirtschaft auch 2018 wieder einen großen Beitrag zur Bruttowertschöpfung in Deutschland (Anteil: 10,6 Prozent). Für den Wohnungsbau sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen sorgt die hohe Nettozuwanderung weiterhin für eine gute Wohnraumnachfrage. Alle Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich dieser Aufwärtstrend auch 2019 fortsetzen wird.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Überblick

Für die SAGA Unternehmensgruppe verlief das Geschäftsjahr 2018 erfolgreich. Das Ergebnis lag dabei etwas über dem Vorjahresniveau.

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 noch einmal über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Instandhaltungsaufwendungen lagen über den Werten des Vorjahres.
- ▶ Als Folge des Neubaus lagen die Abschreibungen über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Wesentlichen durch Projektierungskosten für das SAGA-Systemhaus leicht über dem Vorjahreswert.
- ▶ Zusätzliches Personal, Tarifsteigerungen sowie höhere Aufwendungen für Altersversorgung aufgrund des gefallen Abzinsungssatzes für Pensionsrückstellungen führten zu einem insgesamt höheren Personalaufwand.
- ▶ Die Erträge aus Beteiligungen lagen leicht über den Vorjahreswerten.
- ▶ Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen durch vorzeitige Darlehensrückführungen und -umschuldungen geringer aus als im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte der Konzern einen Jahresüberschuss von TEUR 205.800 (Vorjahr: TEUR 202.797).

### 2.2.2 SAGA und GWG

#### 2.2.2.1 Immobilien

Zum 31. Dezember 2018 bewirtschafteten SAGA und GWG (inkl. HIG) eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.178.543 m<sup>2</sup>. Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

#### OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	134.458	134.244	214
Gewerbeobjekte	1.488	1.472	16
Soziale Einrichtungen	258	258	0
Garagen/Einstellplätze	19.930	19.927	3
Stellplätze	25.845	25.829	16

Von den 134.244 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 30.158 (22,4 Prozent) öffentlich gefördert, 97.536 (72,7 Prozent) frei finanziert und 6.550 (4,9 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Aus der Immobilienbewirtschaftung erzielten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2018 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 942.473 (Vorjahr: TEUR 919.620).

So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 9.571 realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 16.689. Aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich Ertragsverbesserungen von TEUR 1.316.

Der vermietungsbedingte Leerstand erhöhte sich im Jahresmittel nur leicht von 0,1 Prozent auf 0,2 Prozent. Mit 5,6 Prozent (Vorjahr: 6,0 Prozent) war die Fluktuationsquote weiterhin rückläufig. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquote auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Die Mietrückstände lagen mit TEUR 4.072 (Vorjahr: TEUR 4.072) auf Vorjahresniveau, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.259 (Vorjahr: TEUR 3.728) ausgebucht wurden. Nach einer Auflösung von TEUR 178 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 1.942 (Vorjahr: TEUR 2.120). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 2.130 (Vorjahr: TEUR 1.952) aus.

Durchschnittlich lag die Miete für Wohnungen bei SAGA und GWG bei 6,64 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,91 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,86 Euro betrug. Die Miete im geförderten Bestand liegt damit unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,50 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. Vor dem Hintergrund der SAP-Umstellung haben SAGA und GWG für das Berichtsjahr auf eine Wohnzufriedenheitsanalyse zunächst verzichtet, gehen aber davon aus, dass der weitaus überwiegende Teil der Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen weiterhin sehr positiv bewertet.

### 2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

#### Bautätigkeit

Neben einer verstetigten Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände war die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe auch 2018 wieder durch die verstärkten Neubauaktivitäten geprägt. Allerdings konnten die ambitionierten Umsatzziele insbesondere vor dem Hintergrund komplizierter werdender Genehmigungsverfahren und knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen nicht erreicht werden. Über dem Niveau des Vorjahres lagen mit 215,7 Mio. Euro (Vorjahr: 195,8 Mio. Euro) insbesondere die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung.

Die im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen geplanten und zugesagten durchschnittlich 2.000 Baubeginne p. a. auf Konzernebene wurden dagegen erreicht. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten setzt die SAGA verstärkt auf Systemhäuser, für die inzwischen Typengenehmigungen vorliegen. Diese kommen künftig zum Einsatz und ergänzen den individuell geplanten Manufakturbau sowie den von Typenhäusern, die bewährte realisierte Baukörper duplizieren.

Im Geschäftsjahr 2018 setzte die SAGA Unternehmensgruppe Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im Gesamtvolumen von 471,8 Mio. Euro (Vorjahr: 387,4 Mio. Euro) ein. Von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen wurden 256,1 Mio. Euro (Vorjahr: 191,7 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 74,9 Mio. Euro (Vorjahr: 76,4 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 70,1 Mio. Euro (Vorjahr: 54,0 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 70,7 Mio. Euro (Vorjahr: 65,4 Mio. Euro) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2018 stellt sich wie folgt dar:

	Neubau, Dachge- schossaus- -aufbau	Modernisierung				Instand- haltung	Gesamt 2018	Gesamt 2017
		Hmb WoFG	aktiviert	Aufwand				
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR			
Wohnbauten	32.652	515	14.810	74.945	–	<b>122.922</b>	158.565	
Anlagen im Bau	180.042	–	–	–	–	<b>180.042</b>	98.407	
Bauvorbereitung	28.045	–	–	–	–	<b>28.045</b>	11.079	
Instandhaltung	–	–	–	–	140.771	<b>140.771</b>	119.364	
<b>GESAMT 2018</b>	<b>240.739</b>	<b>515</b>	<b>14.810</b>	<b>74.945</b>	<b>140.771</b>	<b>471.780</b>	–	
Gesamt 2017	172.226	2.685	16.750	76.390	119.364	–	387.415	

Aus vorbereiteten Projekten wurde 2018 bei der SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 2.013 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 3.316 Wohnungen befanden sich darüber hinaus bereits im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 1.005 Neubauwohnungen, darunter im ersten Förderweg 603. Auch 2018 lagen die Umsätze im Neubau zwar wieder auf hohem Niveau, allerdings konnte insbesondere aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben das geplante Neubausvolumen (rund 260 Mio. Euro) mit TEUR 240.739 nicht ganz erreicht werden.

Die SAGA Unternehmensgruppe orientiert sich in allen ihren Aktivitäten – sei es im Bereich Neubau oder in der Bestandspflege – an einer nachhaltigen quartiersorientierten Entwicklungsstrategie. Aspekte der Energieoptimierung, des Erhalts vorhandener städtebaulicher Qualitäten, insbesondere von Backsteinfassaden sowie einer integrativen Wohnungspolitik werden dabei jeweils mitbetrachtet.

### Projektentwicklung

Größte Herausforderung für die Projektentwicklung ist und bleibt die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke mit Planrecht für den Wohnungsneubau. Die ambitionierten Neubauziele in der SAGA Unternehmensgruppe erfordern dabei neben der endlichen Verdichtung eigener Grundstücke sowie der Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen auch die Entwicklung eines Abriss-Neubau-Programms.

Darüber hinaus hat die SAGA vier Pilotprojekte für preisgedämpften frei finanzierten Wohnungsbau mit Eingangsmieten von zunächst acht Euro gestartet. Im Stadtteil Hummelsbüttel entsteht bereits eines von zwei Typenhäusern in diesem Segment. Die SAGA leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Integration in diesem Quartier, das sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden dauerhaften Flüchtlingsunterkünften sowie einer Kindertagesstätte auszeichnet.

Die HIG hat auch im Jahr 2018 einen größeren Teil zur Gesamtneubauleistung beigetragen. Sie konzentriert sich in der Projektentwicklung insbesondere auf den Bau von Wohnanlagen, in denen zunächst besondere Nutzergruppen untergebracht werden.

### 2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Das Jahr 2018 war im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** weiterhin geprägt von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Die fortwährend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie die Attraktivität Hamburgs spiegeln sich in den guten Verkaufszahlen wider.

Insbesondere in Billstedt, Hohenfelde, Othmarschen und Ottensen haben sich zahlreiche Käufer für den Erwerb einer Wohnung oder eines Reihenhauses entschieden und sich durch die vereinbarte Selbstnutzungsverpflichtung langfristig an das Quartier gebunden.

Im Berichtsjahr belief sich die Gesamtverkaufszahl auf 116 Objekte (inkl. vier Gewerbeeinheiten), darunter 23 Verkäufe an Mieter. Dabei ist die Anzahl der an Mieter veräußerten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr erfreulicherweise gestiegen. Die Verkaufsquote des Gesamtverkaufsbestands der SAGA Unternehmensgruppe hat sich auf 67 Prozent erhöht.

Das erfolgreiche Verkaufsprogramm „Endlich meins!“ bietet vorrangig jungen Familien und Schwellenhaushalten die Möglichkeit, Wohneigentum im begehrten Hamburger Stadtgebiet zu erwerben.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA Unternehmensgruppe betreute per 31. Dezember 2018 insgesamt 104 Eigentümergemeinschaften mit 5.288 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass die Wiederbestellquote im Berichtsjahr bei 100 Prozent lag und damit wieder eine optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden belegt.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden keine Verträge über Verkäufe von Grundstücksflächen geschlossen.

Für den Neubau von 283 Wohnungen im Geschossbau konnten zwei Grundstücksflächen mit zusammen 24.892 m<sup>2</sup> erworben werden.

Mit Kaufvertrag vom 25. Juni 2018 wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg in Dulsberg ein Erbbaurecht mit einer Grundstücksfläche von 655 m<sup>2</sup> zum Bau von Wohnungen angekauft.

In Bergedorf wurde der Ankauf von 96 schlüsselfertigen Wohnungen und einer Kindertagesstätte mit Kaufvertragsabschluss am 17. August 2018 realisiert.

In Alsterdorf wurde ein Kaufvertrag über ein Erbbaugrundstück mit Bauverpflichtung von 91 Wohnungen und 5.088 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 4.279 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche geschlossen.

Darüber hinaus wurden vier Nachträge zu Kaufverträgen geschlossen.

Für die HIG wurde ein Grundstückskaufvertrag für den Bau von voraussichtlich 96 Wohnungen in Billstedt sowie ein Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in Billwerder mit einer Grundstücksfläche von 78.541 m<sup>2</sup>, das mit 780 Wohnungen, vier Kindertagesstätten und drei Gewerbeobjekten bebaut ist, geschlossen.

### 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 kurzfristigen Realisierung von Wohneinheiten in einem beschleunigten Realisierungsverfahren zur Erst- und Folgeunterbringung von Flüchtlingen und der Wohnraumschaffung für vordringlich Wohnungssuchende (WA-Wohnungen) betraut.

Im ersten Quartal 2018 wurde zur Errichtung von 138 Wohnungen in 69 Reihenhäusern am Standort „Haferblöcken“ ein Grundstück erworben. Der Beginn der hochbaulichen Arbeiten erfolgte ebenfalls im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Zum Jahresende erwarb die HIG dann mit dem sog. „MiLa“-Paket „Am Gleisdreieck 1–23“ 780 Wohneinheiten und sieben langfristig vermietete Gewerbeeinheiten. Das Gesamtobjekt ist aktuell über einen Generalmietvertrag an f&w fördern und wohnen AöR (f&w) zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. Ziel des Ankaufs ist es allerdings, noch im Geschäftsjahr 2019 einen erheblichen Anteil der angekauften Wohnungen im Rahmen einer gewöhnlichen Wohnnutzung am Hamburger Wohnungsmarkt zu platzieren.

Weiterhin wurden in 2018 im Rahmen des Programms „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ die fertiggestellten Objekte an den Standorten „Duvenacker“, „Haferblöcken (MFH)“, „Rehagen (Nord)“ und „Vogelkamp“ an den Generalmieter f&w übergeben.

Mit der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. dem Generalmieter f&w wurden darüber hinaus Vereinbarungen zur vorzeitigen Rückgabe von Objektteilen getroffen. Danach kann f&w Teile der angemieteten Immobilien zu festgelegten Zeitpunkten in 2019 bzw. 2020 an die HIG zurückzugeben. Ziel dieser Maßnahme ist die Stabilisierung der jeweiligen Quartiere durch aktive Strukturierung der Bewohnerschaft. Die HIG wird diese Objekte an die SAGA zur Platzierung am Hamburger Wohnungsmarkt vermieten. Betroffen sind die Standorte „Elfsaal“, „Duvenacker“, „Suurheid (BlmA)“ und „Rehagen“.

Neben der Etablierung des Geschäftsfeldes „WA-Wohnungen“, bei dem intensiv an der Vorbereitung des Projektes „Haanbalken“ mit einem geplanten Baubeginn in 2019 gearbeitet wurde, stand auch die Entwicklung der KITA-Standorte „Elfsaal“ und „Rehagen“ im Fokus der Aktivitäten der HIG.

Insgesamt realisierte die HIG im Jahr 2018 65 Baubeginne und 376 Baufertigstellungen.

Die Ertragslage war durch Umsatzerlöse von TEUR 3.630 aus der Verpachtung von Wohnungen (TEUR 3.180) und aus einmaligen Dienstleistungen (TEUR 450) geprägt. Dem standen auf der Aufwandsseite u. a. deutlich höhere Abschreibungen von TEUR 1.312 (Vorjahr: TEUR 449) sowie Zinsaufwendungen von TEUR 996 (Vorjahr: TEUR 801) gegenüber.

Das Ergebnis nach Steuern der HIG beträgt TEUR 595 (Vorjahr: TEUR –275). Nach Ausgleich eines vorhandenen Verlustvortrages (TEUR 17) wird es aufgrund des bestehenden Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag an die SAGA abgeführt.



## 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 2018 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2018 Umsatzerlöse von TEUR 2.928 (Vorjahr: TEUR 2.940), von denen TEUR 1.985 (Vorjahr: TEUR 1.980) auf die SAGA entfielen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2018 im Wesentlichen Abschreibungen, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung (darunter Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 93) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2018 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.204 leicht über dem Vorjahreswert von TEUR 1.116.

## 2.2.5 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 stellt sich die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

### GESELLSCHAFT

	2018	2017
SAGA	868	835
GWG	102	106
HIG	0	0
SAGA Erste IG	0	0
<b>GESAMT</b>	<b>970</b>	<b>941</b>

In den Zahlen sind 55 (Vorjahr: 33) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2018 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 994 (Vorjahr: 969).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2018 betragen im konsolidierten Konzern:

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	49.214	46.769
Soziale Abgaben	8.924	8.638
Aufwendungen für Altersversorgung	2.609	1.717
<b>GESAMT</b>	<b>60.747</b>	<b>57.124</b>

Die **Personalentwicklung** hat bei der SAGA einen großen Stellenwert.

Schwerpunkte der Weiterbildung waren 2018 neben der Förderung individueller Fortbildungen insbesondere Fachseminare sowie Schulungen der Mitarbeiter in Methoden- und Fachkompetenz. Im Fokus der Fachseminare stand die Schulung der Belegschaft in SAP. Es wurden insgesamt 957 Mitarbeiter an 4.626 Seminartagen geschult (Vorjahr: 733 Mitarbeiter an 2.611 Seminartagen).

Die SAGA bildete zum 31. Dezember 2018 insgesamt 45 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Für die hohe Qualität der Ausbildung wurde die SAGA mit fünf Sternen des Siegels „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe 2018“ ausgezeichnet.

## 2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar.

Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 980,6 Mio. Euro um 32,2 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 948,4 Mio. Euro und auch über dem Wirtschaftsplan von 971 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 677,7 Mio. Euro (plus 18,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 659,1 Mio. Euro und liegen damit leicht unter dem Planwert von 679,9 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen. Weiterhin lagen die Umsatzerlöse aus dem ETW-Vertrieb mit 28,9 Mio. Euro um 4,6 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 24,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 28,0 Mio. Euro im Wesentlichen durch die Auflösung von Rückstellungen (u. a. bisher unter Personalaufwand ausgewiesene Auflösungen von Pensionsverpflichtungen), Teilschulderlasse von KfW-Darlehen und eine ertragswirksame Teilauflösung des Unterschiedsbetrages aus der Kapitalkonsolidierung um 3,6 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 22,2 Mio. Euro.

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen auf 215,7 Mio. Euro (plus 19,9 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 195,8 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 227,5 Mio. Euro um 11,8 Mio. Euro leicht unterschritten. Hier führten insbesondere im Bereich der Aufwandsmodernisierung zunehmend komplexer werdende Maßnahmen in Verbindung mit mangelnden Kapazitäten bei den ausführenden Firmen zu Verzögerungen bei der Maßnahmenumsetzung. Im Gegenzug wurden in der konzeptionellen Großinstandhaltung zusätzliche Maßnahmen durchgeführt und auch in der Kleininstandhaltung überplanmäßige Aufwendungen getätigt. Hier führten insbesondere angepasste Ausstattungsstandards bei Mieterwechsel, zusätzliche Brandschutzmaßnahmen sowie die neu ausgeschriebenen Einheitspreisabkommen mit den Handwerksbetrieben zu Mehraufwendungen gegenüber dem Plan.

Die Personalaufwendungen liegen mit 60,7 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch eine höhere Mitarbeiterzahl, Tarifsteigerungen und die Umgliederung bisher hier ausgewiesener Auflösungen von Pensionsverpflichtungen in die sonstigen betrieblichen Erträge um 3,6 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 57,1 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 21,6 Mio. Euro im Wesentlichen durch Projektierungskosten für das SAGA-Systemhaus über dem Wert des Vorjahres von 20,1 Mio. Euro.

Insbesondere aufgrund des Ergebnisses der WoWi-Media lagen die Erträge aus Beteiligungen mit 6,4 Mio. Euro um 1,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 4,6 Mio. Euro.

Des Weiteren sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen mit 53,1 Mio. Euro aufgrund vorzeitiger Darlehensrückführungen und -umschuldungen gegenüber dem Vorjahr von 57,7 Mio. Euro um 4,6 Mio. Euro gesunken.

Mit dem höheren Ergebnis stieg der Steueraufwand um 2,6 Mio. Euro auf 66,0 Mio. Euro (Vorjahr: 63,4 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag insgesamt mit 205,8 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2018 um 3,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 202,8 Mio. Euro.

## 2.4 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 1.940.318 (Vorjahr: TEUR 1.822.152) und sind damit um TEUR 118.165 (= 6,48 Prozent) gestiegen. Wesentlicher Darlehensgeber von SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen ist weiterhin die Hamburgische Investitions- und Förderbank Anstalt des öffentlichen Rechts (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 42 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 51 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund sieben Prozent auf Versicherungen.

2018 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)) 1,56 Prozent p. a. (Vorjahr: 1,97 Prozent p. a.).

Ausgehend von Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit entwickelten sich die Zinsen am Kapitalmarkt von 0,89 Prozent p. a. zu Jahresbeginn, auf 0,84 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Februar wurde der Höchststand mit 1,18 Prozent p. a. und im Januar der Tiefststand mit 0,63 Prozent p. a. erreicht.

Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für die SAGA Unternehmensgruppe 2018 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows war sie 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 129.000 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag keine in Anspruch genommen wurde.

Die Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 stellte sich im Vergleich zum Vorjahr folgendermaßen dar:

#### KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.941.957	42,0	1.791.098	42,5
Passiver Unterschiedsbetrag	25.881	0,6	28.038	0,6
Sonderposten für Investitionszuschüsse	982	0,0	–	–
Rückstellungen	189.188	4,1	215.394	5,1
Verbindlichkeiten	2.459.535	53,2	2.180.538	51,7
Rechnungsabgrenzung	4.569	0,1	4.115	0,1
<b>GESAMTKAPITAL</b>	<b>4.622.112</b>	<b>100,0</b>	<b>4.219.183</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2018 absolut nochmals erhöht. Die Eigenkapitalquote ist vor dem Hintergrund der umfangreichen Investitionen leicht gesunken, trägt aber mit 42 Prozent weiterhin zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

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

	Einheit	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	%	42,0	42,5	40,6	37,9	38,5
Jahresüberschuss EAT <sup>1</sup>	TEUR	205.800	202.797	150.036	146.226	145.968
Cashflow	TEUR	319.550	312.040	269.903	252.220	244.658
Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>2</sup>	Jahre	8	7	8	9	9
EBT <sup>3</sup>	TEUR	271.814	266.248	199.264	183.273	168.484
EBIT <sup>4</sup>	TEUR	322.118	321.606	263.784	256.125	247.174
EBITDA <sup>5</sup>	TEUR	434.113	429.413	374.213	356.276	341.328

<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

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 252.950 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 2018 über den Werten des Vorjahres (283 Mio. Euro gegenüber 251 Mio. Euro), da 2018 in diesem Bereich höhere Auszahlungen für Ankäufe getätigt wurden.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2018 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

## 2.5 Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.287.660	92,8	3.915.271	92,8
Umlaufvermögen	334.064	7,2	303.692	7,2
Rechnungsabgrenzung	388	0,0	220	0,0
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>	<b>4.622.112</b>	<b>100,0</b>	<b>4.219.183</b>	<b>100,0</b>

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 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 Basis bilden Instrumente der wertorientierten Unternehmenssteuerung wie das aktive Portfoliomanagement, die operative und strategische Wirtschaftsplanung sowie die Balanced Scorecard als Steuerungsinstrument. Das Risikomanagement beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem sowie Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, eine zertifizierte Software und Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Durch ein operatives und strategisches Chancenmanagement werden des Weiteren Chancen und die damit verbundenen Potenziale fokussiert und realisiert. Die betrachteten Risikokategorien sind im Folgenden in der Reihenfolge einer möglichen Höhe der wirtschaftlichen Konsequenzen für die Unternehmensgruppe in absteigender Reihenfolge sortiert. Bei den Einschätzungen zu den genannten Risikokategorien haben sich im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

### Marktumfeld

Der konjunkturelle Aufschwung in Deutschland und Hamburg setzt sich trotz ernstzunehmender externer Risiken wie beispielsweise internationale Handelskonflikte oder die Gefahr eines unregulierten Brexits zwar fort, aktuell werden die Prognosen aber vorsichtiger. Zu den maßgeblichen Treibern zählen hierbei die öffentlichen und privaten Konsumausgaben und Investitionen. Letztere werden von steigenden Löhnen und einem expandierenden Arbeitsmarkt getragen. Günstige Finanzierungsbedingungen und der Mangel an Anlage-Möglichkeiten angesichts des Niedrigzinsumfelds erhöhen zusätzlich die Investitionstätigkeit in alternative Sachanlagen. Ein Ende der Niedrigzinsphase wird von Branchenexperten zwar intensiv diskutiert, ist aber aktuell nicht erkennbar. Fortschreitende Urbanisierung sowie der Zuzug aus dem Ausland führen zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg. Insbesondere

bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum besteht nach wie vor ein Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit. So bietet die Stadterweiterung als paralleler Prozess zur Stadtentwicklung die Chance, sowohl die Qualität bestehender Quartiere zu erhalten, als auch der Wohnraumnachfrage wirkungsvoll zu begegnen. Immobilienwirtschaftliche Risiken könnten sich aus Veränderungen bei der Belegungspolitik, aus Integrationserfordernissen sowie der weiteren Ausgestaltung des Baurechts ergeben. Dabei ist den damit einhergehenden wirtschaftlichen Risiken durch die aktive Gestaltung der Prozesse zu begegnen.

### **Investitionen**

Der Fokus der Investitionstätigkeit liegt neben der weiterhin hohen Modernisierungstätigkeit auf dem Wohnungsneubau und der Projektentwicklung. Hierbei führt die dynamische Preisentwicklung in der Bauwirtschaft zu erhöhten Budgetanforderungen. Die Systembauweise sowie das etablierte Prinzip der Typenhäuser bieten jedoch die Chance, die Baukosten mittelfristig zu begrenzen. Weitere Unsicherheiten ergeben sich aus der hohen Auslastung in der Bauindustrie und der beschränkten Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Die hieraus resultierenden Konzernrisiken 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 sozialverträgliche Durchmischung der Quartiere.

### **Finanzwirtschaft**

Die ambitionierten Ziele vor allem im Bereich Neubau können durch eine ausgewogene und langfristige orientierte Finanzierungsstruktur der SAGA Unternehmensgruppe nachhaltig abgesichert werden. Durch fortlaufendes Darlehens- und Zinsmanagement werden Finanzierungsrisiken minimiert. Der geplante Finanzierungsbedarf für 2019 beträgt ca. 174 Mio. Euro. Er ist über den Cashflow, bereits zugesagte Mittel und noch aufzunehmende Kredite abgesichert. Das Risiko kurzfristig stark steigender Kapitalmarktzinsen wird als unwahrscheinlich eingeschätzt und ist in vorsichtigen Planzinsen bereits berücksichtigt. Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko damit als niedrig einzustufen. Der Nettoneukreditbedarf konnte über günstige Finanzierungen, wie beispielsweise von der Investitions- und Förderbank Hamburg, der Kreditanstalt für Wiederaufbau sowie der Europäischen Investitionsbank, abgedeckt werden. Die Finanzierungen über die IFB und die KfW enthalten dabei je nach Fördermodell auch Investitions- bzw. Tilgungszuschüsse.

### **Beteiligungen**

Größte Beteiligung der SAGA ist die GWG. Aufgrund des gleichen Geschäftsmodells der Gesellschaften und der einheitlichen Führung werden hier keine gesonderten Risiken erwartet. Über den bisher vereinbarten Ankauf von bis zu 94,9 Prozent der GWG-Anteile hinaus plant die SAGA mittelfristig die Übernahme von 100 Prozent der GWG-Anteile. Hierzu werden aktuell gemeinsam mit den Gesellschaftern unter Beachtung von rechtlichen und steuerlichen Implikationen mögliche Modelle geprüft. Risiken aus der Unterbringung und Integration von Flüchtlingen bei der HIG konnten durch entsprechende Vertragsgestaltung weitgehend begrenzt werden. Für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Gesamtkonzerns sind die Risiken aus den übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von eher untergeordneter Bedeutung. Mit ihren flexiblen Dienstleistungen unterstützen diese das Kerngeschäft der SAGA Unternehmensgruppe nachhaltig positiv. So werden beispielsweise ProQuartier und SAGA ab 2019 gemeinsam ihre Expertise als Quartiersentwickler in das durch die HIG angekaufte Quartier „Mittlerer Landweg“ einbringen.

### 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 Qualitäts-offensive und Effizienzsteigerung werden insbesondere in der Digitalisierung gesehen. Risiken im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Kernprozesse durch den Umstieg auf eine anforderungsgerechte EDV-Plattform wurden mit Hilfe einer engen Projektbegleitung minimiert.

### Gesamteinschätzung

Die SAGA ist als größte Bestandshalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell gut positioniert. Der Bedarf an Wohnraum und das niedrige Zinsniveau beeinflussen das Geschäftsmodell weiterhin positiv. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken für die SAGA Unternehmensgruppe in ihren Auswirkungen beherrschbar. Folglich zeigen sich derzeit insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken.

## 3.2 Prognosebericht

### Marktentwicklung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich auch 2019 fortsetzen. Mittelfristig ist allerdings davon auszugehen, dass die eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere der verstärkte Wohnungsneubau, zu einer Marktberuhigung beitragen werden.

### Bestandsentwicklung

Vor dem Hintergrund der aktuell weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt gehört die Neubautätigkeit auch 2019 unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern im Investitionsbereich. Sie bildet mit der nachhaltigen Entwicklung vorhandener Bestände und Quartiere die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Sie wird dabei künftig auch neue Konzepte wie das selbst entwickelte Systemhaus einsetzen, um Baukosten zu begrenzen sowie die Projektrealisierung zu beschleunigen. Erste Typengenehmigungen wurden der SAGA bereits erteilt, der gesamte Systembaukasten wird voraussichtlich Ende des zweiten Quartals 2019 typengenehmigt sein. Die SAGA plant in diesem Segment u. a. auch die Umsetzung von insgesamt vier Pilotprojekten zum kostengünstigen Bauen mit derzeitigen Mieten von acht Euro.

2019 plant der Konzern für Bestands- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen Investitionen in einer Größenordnung von rund 242 Mio. Euro (Vorjahr: 244 Mio. Euro). Er beabsichtigt darüber hinaus mit dem Bau von 2.088 Wohnungen zu beginnen und 1.476 fertig zu stellen. Ziel ist dabei ein Neubauvolumen von rund 276 Mio. Euro (Vorjahr: 260 Mio. Euro) sowie der zusätzliche Einsatz von etwa 98 Mio. Euro (Vorjahr: 143 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen.

Mit gewisser Sorge verfolgt die SAGA Unternehmensgruppe die Entwicklung im Bereich der Baukosten, die zurzeit die im Neubau insbesondere über den Systemwohnungsbau zu erreichenden Effizienzsteigerungen überkompensieren. Auch die zunehmenden regulativen Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau engen die Spielräume des Unternehmens ein. Auf Grundlage des Mietrechtsanpassungsgesetzes gestaltet sich zudem auch die wirtschaftliche Umsetzung komplexer Modernisierungsvorhaben deutlich schwieriger. Die genannten Entwicklungen erfordern die Überprüfung der bisherigen Strategien.

## **Immobilienbewirtschaftung**

Das niedrige Niveau bei den Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie den Erlösschmälerungen soll auch 2019 gehalten werden. Allerdings sind hier auf mittlere Sicht in Abhängigkeit von der Marktentwicklung aber auch leichte Anstiege weiterhin nicht auszuschließen. Bei den durchschnittlichen Nettokaltmieten rechnet die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin nur mit moderaten Anpassungen.

Die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen bleibt weiterhin Erfolgsfaktor für die SAGA Unternehmensgruppe. Dabei soll die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit weiterhin gehalten oder ausgebaut werden. Vor dem Hintergrund der SAP-Umstellung wurde allerdings für 2018 zunächst noch keine Mieterbefragung durchgeführt, so dass aktuelle Vergleichswerte nicht vorliegen.

## **Eigentumswohnungsvertrieb**

Im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ist für 2019 der Verkauf von etwa 110 Wohnungen eingeplant.

## **Unternehmens- und Organisationsentwicklung**

Auch 2019 wird die mittel- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der SAGA Unternehmensgruppe das beherrschende Organisationsthema bleiben. Insbesondere der Umstieg auf ein modernes ERP-System zum 1. Januar 2019 und dessen Stabilisierung sowie Optimierung wird große Teile des Jahres in Anspruch nehmen. Eine damit ermöglichte Digitalisierung von Prozessen wurde in Teilen bereits umgesetzt, wird die Organisation in ihrer weiteren Ausgestaltungen aber auch künftig intensiv fordern. Mittel- bis langfristig werden das neue ERP-System und die Digitalisierung über die Neugestaltung und Optimierung von Prozessen dann zu einer Entlastung der Organisation führen und sie insbesondere im Bereich der Kundenbetreuung zukunftssicher aufstellen. Produktivitätsgewinne sollen hier im Wesentlichen zur Verbesserung der Servicequalität genutzt werden. Ab Ende 2019 plant die SAGA Unternehmensgruppe vor dem Hintergrund der SAP-Umstellung und weiterer Digitalisierungsprojekte aber auch die Durchführung einer qualifizierten Neubewertung aller Arbeitsplätze im Unternehmen unter Produktivitätsaspekten.

## **Geschäftsentwicklung**

Für das kommende Geschäftsjahr erwartet die SAGA Unternehmensgruppe eine wiederum kontinuierliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit etwas unterhalb des Vorjahresniveaus. Dabei werden insbesondere im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen sowie der Abschreibungen Steigerungen erwartet.

Finanzielle Leistungsindikatoren werden auch 2019 die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die sie beeinflussenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Im nicht finanziellen Bereich bleibt die Wohnzufriedenheit ein wichtiger Indikator. Bei den oben genannten Leistungsindikatoren sind 2018 die Prognosen aus dem Vorjahr bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe werden 2019 infolge des Neubaus und der moderat steigenden Netto-Kaltmieten mit geplanten rund 996 Mio. Euro über den Vorjahreswerten (981 Mio. Euro) liegen.

Der Jahresüberschuss 2019 wird in einer Größenordnung von rund 190 Mio. Euro erwartet und damit unter dem Vorjahresniveau bleiben, während sich die Eigenkapitalquote nicht signifikant verändern wird. Die Liquidität wird über hohe Cashflows und eine strategische Finanzplanung abgesichert sein.



Zur Verwendung des Ergebnisses 2019 hat die Hauptversammlung vorbehaltlich des sich konkret ergebenden Free Cash Flows beschlossen, dass ein Betrag von 25 Mio. Euro an die Gesellschafter ausgeschüttet werden soll.

## 4. SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

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

Hamburg, 8. April 2019

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, bis 28. Juni 2018

**Walter Conrads** selbst. Unternehmensberater

**Ljudmila Hermoni** kfm. Angestellte, SAGA

**Rüdiger Hintze** Abteilungsleiter, Finanzbehörde

**Oliver Jensen** Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, seit 28. Juni 2018

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

**Dittmar Loose** kfm. Angestellter, SAGA

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

# KONZERN- JAHRES- ABSCHLUSS

## 36 KONZERN-BILANZ

## 38 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## 39 KONZERN-ANHANG

- 39 Allgemeine Angaben
- 39 Konsolidierungskreis
- 40 Grundsätze der Konsolidierung
- 40 Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 44 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 49 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 50 Sonstige Angaben
- 53 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 54 Konzern-Eigenkapitalspiegel

## 56 WEITERE INFORMATIONEN

- 56 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 59 Bericht des Aufsichtsrates
- 60 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 61 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 63 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten
- 65 Organigramm
- 66 Geschäftsstelle der SAGA Unternehmensgruppe

# Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2018

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software	4.291		3.573
		<b>4.291</b>	<b>3.573</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.944.131		3.650.812
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.304		33.810
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	73.542		77.153
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	652		652
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	76		110
6. Technische Anlagen und Maschinen	841		618
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.643		3.149
8. Anlagen im Bau	187.591		116.428
9. Bauvorbereitungskosten	29.172		16.223
10. Geleistete Anzahlungen	4.386		4.713
		<b>4.275.338</b>	<b>3.903.668</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	6.897		6.896
		<b>8.031</b>	<b>8.030</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>4.283.369</b>	<b>3.911.701</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7		7
2. Unfertige Leistungen	256.813		257.019
3. Andere Vorräte	25		17
4. Geleistete Anzahlungen	213		214
		<b>257.058</b>	<b>257.257</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	2.656		1.962
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.094		2.402
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	103		42
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	130		1.353
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	255		59
6. Sonstige Vermögensgegenstände	32.941		31.645
		<b>37.179</b>	<b>37.463</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		<b>39.827</b>	<b>8.972</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>334.064</b>	<b>303.692</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		<b>388</b>	<b>220</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>4.622.112</b>	<b>4.219.183</b>

\* Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>179.700</b>	<b>179.700</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	1.504.066		1.329.092
		<b>1.558.573</b>	<b>1.383.599</b>
<b>III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		<b>94.033</b>	109.958
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>109.651</b>	<b>117.841</b>
<b>EIGENKAPITAL INSGESAM</b>		<b>1.941.957</b>	<b>1.791.098</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>25.881</b>	<b>28.038</b>
<b>C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>982</b>	
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	125.701		121.789
2. Steuerrückstellungen	13.823		37.343
3. Sonstige Rückstellungen	49.664		56.263
		<b>189.188</b>	<b>215.395</b>
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.822.577		1.692.136
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	117.741		130.016
3. Erhaltene Anzahlungen	295.673		293.952
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.646		12.059
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9		5
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.371		46.730
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.119		1.133
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 8.821 (Vorjahr: TEUR 1.307) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 170 (Vorjahr: TEUR 227)	10.399		4.507
		<b>2.459.535</b>	<b>2.180.538</b>
<b>F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>4.569</b>	<b>4.114</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>4.622.112</b>	<b>4.219.183</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR*	TEUR*	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	946.062		921.262	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	28.864		24.292	
c) aus Betreuungstätigkeit	658		622	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.000		2.185	
		<b>980.584</b>		<b>948.361</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		-206		7.803
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		5.627		4.536
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		27.978		22.239
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	491.997		469.760	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	4.651		3.939	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.224		7.145	
		<b>503.872</b>		<b>480.844</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>510.111</b>		<b>502.095</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	49.214		46.769	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 2.609 (Vorjahr: TEUR 1.717)	11.533		10.355	
		<b>60.747</b>		<b>57.124</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		111.995		107.807
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		21.637		20.148
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.046		727
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b> davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)		5.340		3.863
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 0)		2.828		2.355
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an verbundene Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		53.132		57.712
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		66.010		63.444
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>205.804</b>		<b>202.805</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		4		8
<b>16. Konzern-Jahresüberschuss</b>		<b>205.800</b>		<b>202.797</b>
<b>17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis</b>		5.282		6.888
<b>18. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b> in andere Gewinnrücklagen		<b>90.867</b>		<b>78.068</b>
<b>19. BILANZGEWINN</b>		<b>109.651</b>		<b>117.841</b>

\* Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

# KONZERN-ANHANG 2018

## 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 2018 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 2018 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 2018 hält die SAGA 90,50 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** TEUR 25.881 beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2018 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 30.793 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 2018 eine Eliminierung von TEUR 116.198 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 konzern-internen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 19.683 eliminiert.

### IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

#### 1. Allgemeine Angaben

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht verändert. Gegenüber dem Vorjahr wurde die Gliederung der Bilanz gemäß §265 Abs. 5 HGB um den **"Sonderposten für Investitionszuschüsse"** innerhalb der Passiva erweitert.

#### 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 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.

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung oder Herstellung in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, für das einzelne Wirtschaftsgut 250 Euro nicht übersteigen. **Geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um einen darin enthaltenen Vorsteuerbetrag, mehr als 250 Euro und bis zu 800 Euro betragen, werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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 Mietsforderungen 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 einer 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 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2018 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 3,21 Prozent. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Tarifsteigerungen von 3,00 Prozent, ein Karrieretrend von 1,00 Prozent und Rentensteigerungen von jährlich 2,00 bzw. 2,50 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 3,00 Prozent zugrunde gelegt.

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 2,32 Prozent für 2018 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					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2018 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Software	7.069.608,68	2.053.134,72	34.051,20	0,00	9.088.692,20	
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	
	<b>14.307.069,12</b>	<b>2.053.134,72</b>	<b>34.051,20</b>	<b>0,00</b>	<b>16.326.152,64</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.254.141.639,04	304.510.919,71	16.075.483,15	110.251.586,24	6.652.828.661,84	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	73.668.479,15	0,00	1.115.272,87	-81.050,21	72.472.156,07	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	77.584.262,50	9.548.599,42	422.000,00	-12.737.915,25	73.972.946,67	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	652.368,14	0,00	0,00	0,00	652.368,14	
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82	
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.170.678,88	270.000,00	69.399,32	0,00	1.371.279,56	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.325.848,98	647.325,13	581.834,64	0,00	13.391.339,47	
8. Anlagen im Bau	118.043.676,60	161.062.486,34	0,00	-91.515.446,65	187.590.716,29	
9. Bauvorbereitungskosten	14.606.657,10	17.437.659,00	411,71	-2.872.381,28	29.171.523,11	
10. Geleistete Anzahlungen	4.713.326,92	2.717.098,67	0,00	-3.044.792,85	4.385.632,74	
	<b>6.559.143.517,13</b>	<b>496.194.088,27</b>	<b>18.264.401,69</b>	<b>0,00</b>	<b>7.037.073.203,71</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	0,00	0,00	0,00	25.871.456,91	
2. Beteiligungen	6.895.558,68	1.661,57	0,00	0,00	6.897.220,25	
	<b>32.767.015,59</b>	<b>1.661,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.768.677,16</b>	
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>6.606.217.601,84</b>	<b>498.248.884,56</b>	<b>18.298.452,89</b>	<b>0,00</b>	<b>7.086.168.033,51</b>	

Abschreibungen						Buchwerte	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
3.496.256,52	0,00	1.335.726,88	34.051,20	4.797.932,20	4.290.760,00	3.573.352,16	
7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00	
<b>10.733.716,96</b>	<b>0,00</b>	<b>1.335.726,88</b>	<b>34.051,20</b>	<b>12.035.392,64</b>	<b>4.290.760,00</b>	<b>3.573.352,16</b>	
2.603.329.611,27	6.926,28	108.018.206,06	2.657.267,37	2.708.697.476,24	3.944.131.185,60	3.650.812.027,77	
39.858.843,40	-6.926,28	1.431.005,12	1.115.272,87	40.167.649,37	32.304.506,70	33.809.635,75	
430.783,63	0,00	0,00	0,00	430.783,63	73.542.163,04	77.153.478,87	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	652.368,14	652.368,14	
1.126.656,91	0,00	33.535,54	0,00	1.160.192,45	76.387,37	109.922,91	
552.648,88	0,00	47.490,00	69.399,32	530.739,56	840.540,00	618.030,00	
10.177.110,98	0,00	1.129.103,13	557.556,64	10.748.657,47	2.642.682,00	3.148.738,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	187.590.716,29	118.043.676,60	
0,00	0,00	411,71	411,71	0,00	29.171.523,11	14.606.657,10	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.385.632,74	4.713.326,92	
<b>2.655.475.655,07</b>	<b>0,00</b>	<b>110.659.751,56</b>	<b>4.399.907,91</b>	<b>2.761.735.498,72</b>	<b>4.275.337.704,99</b>	<b>3.903.667.862,06</b>	
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.133.953,75	1.133.953,75	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.897.220,25	6.895.558,68	
<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>8.031.174,00</b>	<b>8.029.512,43</b>	
<b>2.690.946.875,19</b>	<b>0,00</b>	<b>111.995.478,44</b>	<b>4.433.959,11</b>	<b>2.798.508.394,52</b>	<b>4.287.659.638,99</b>	<b>3.915.270.726,65</b>	

## Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2018 (§ 313 Abs. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzernabschluss einbezogen werden:

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2018	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2018
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	595*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	1.204*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	90,50	698.595		57.171

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden:

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2018	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2018
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.043		54
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	501*
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	69*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	208*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	149*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	118*
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	21		-8
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projektgesellschaft Haferblöcken	25	100	27		1
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	2.748**		15.610**
EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg	SAGA	25	33,33	24		-5

\* vor Ergebnisabführung

\*\* voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2018

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 280.696 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 295.673 gegenüber.

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

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) und ein Versicherungspolicendarlehen erfasst. Insgesamt weisen TEUR 21.440 (Vorjahr: TEUR 19.706) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus.

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

## 2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2018 mit 71,58 Prozent die HGV. Die Freie und Hansestadt Hamburg hält noch 28,42 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Der **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** von ursprünglich TEUR 28.038 wird nach DRS 23 auf Basis der gewichteten durchschnittlichen Restnutzungsdauer des abnutzbaren Anlagevermögens über einen Zeitraum von 26 Jahren erfolgswirksam vereinnahmt. 2018 wurden TEUR 2.157 vereinnahmt.

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

	31.12.2018	31.12.2017
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	14,2	17,7
Anteile an Rücklagen	74,5	85,4
Anteile am Gewinn	5,3	6,9
<b>GESAMT</b>	<b>94,0</b>	<b>110,0</b>

Der **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** betrifft zwei Zuwendungsbescheide der FHH aus dem Jahr 2018 zur Herstellung der Grünen Mitte im Quartier „Östlich Haferblöcken“.

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 Durchschnittzinssatz 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 2018 Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 125.701. Diese liegen um TEUR 12.833 (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2018 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittzinssatzes ergeben hätte.

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

#### KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand
	01.01.2018				31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Pensionsrückstellungen</b>	<b>121.788.923,00</b>	<b>8.234.614,41</b>	<b>2.682.173,00</b>	<b>14.828.974,41</b>	<b>125.701.110,00</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>37.342.907,00</b>	<b>32.548.279,54</b>	<b>167.174,21</b>	<b>9.195.867,75</b>	<b>13.823.321,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	38.606.222,39	35.868.314,50	2.737.907,89	31.669.180,71	31.669.180,71
Personal- und Sozialkosten	3.543.580,00	1.693.685,76	305.652,20	2.965.359,50	4.509.601,54
Übrige Rückstellungen	14.112.899,85	2.753.263,07	137.805,16	2.263.266,97	13.485.098,59
Sonstige Rückstellungen gesamt	56.262.702,24	40.315.263,33	3.181.365,25	36.897.807,18	49.663.880,84
<b>RÜCKSTELLUNGEN GESAMT</b>	<b>215.394.532,24</b>	<b>81.098.157,28</b>	<b>6.030.712,46</b>	<b>60.922.649,34</b>	<b>189.188.311,84</b>

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 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-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert	
		31.12.2018	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
		EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.822.577.195,59 (1.692.135.995,09)	54.464.516,09 (99.502.324,34)	1.768.112.679,50 (1.592.633.670,75)	1.430.968.928,38 (1.301.569.825,97)	1.330.624.197,75 (1.193.212.904,82)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	117.740.405,89 (130.016.293,26)	4.075.695,04 (5.659.771,86)	113.664.710,85 (124.356.521,40)	96.158.226,38 (105.445.002,01)	117.740.405,89 (130.016.293,26)	
Erhaltene Anzahlungen	295.672.980,25 (293.952.420,28)	295.672.980,25 (293.952.420,28)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.646.137,55 (12.058.660,96)	11.646.137,55 (12.058.660,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.204,82 (5.085,41)	9.204,82 (5.085,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.370.665,03 (46.729.933,69)	196.834.115,12 (43.283.426,08)	3.536.549,91 (3.446.507,61)	135.435,30 (83.759,21)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.118.699,87 (1.133.095,82)	1.118.699,87 (1.133.095,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	10.399.195,91 (4.506.507,16)	10.223.437,13 (4.172.303,16)	175.758,78 (334.204,00)	116.940,73 (126.652,44)	0,00 (0,00)	
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>2.459.534.484,91</b> <b>(2.180.537.991,67)</b>	<b>574.044.785,87</b> <b>(459.767.087,91)</b>	<b>1.885.489.699,04</b> <b>(1.720.770.903,76)</b>	<b>1.527.379.530,79</b> <b>(1.407.225.239,63)</b>	<b>1.448.364.603,64</b> <b>(1.323.229.198,08)</b>	



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 17.555 gegen verbundene Unternehmen des Konzern-Kreises der Freien und Hansestadt Hamburg enthalten und betreffen vor allem Kaufpreisverpflichtungen aus Anlagenankäufen und Betriebskosten.

Die **Sicherungsformen** der besicherten Verbindlichkeiten (TEUR 1.349.722) 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 980.584 (Vorjahr: TEUR 948.361) 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 111.995 entfallen TEUR 621 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 13.734 (Vorjahr: TEUR 9.210) 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 109.651 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

## VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 100.967 (Vorjahr: TEUR 100.349).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 290.343.

Mit der HGV besteht eine vertragliche Vereinbarung, die diese berechtigt, der SAGA bis 2020 weitere GWG-Anteile bis zu der vorläufigen Zielbeteiligungsquote von 94,9 Prozent zu verkaufen. Der Kaufpreis für diese Teilgeschäftsanteile beträgt vereinbarungsgemäß insgesamt 101 Mio. Euro.

Zur Absicherung von Ansprüchen aus zwei Verträgen mit der HIG über insgesamt TEUR 115.876 hat die SAGA der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) eine harte Patronatserklärung gegeben. Darüber hinaus hat sie der IFB für Darlehensverträge der HIG Grundschulden im Wert von TEUR 27.948 als Sicherheit bereitgestellt.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 1.957. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 134.

Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 5.675.

Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 97.135 und für unbebaute Grundstücke TEUR 22.727.

Die SAGA hält zum 31. Dezember 2018 Anteile an der GWG in Höhe von 90,50 Prozent. Die HGV hält zum Ende des Geschäftsjahres 2018 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, liegen nicht vor.

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 2018 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	26	2
Dienstleistungen	105	20
Entwicklung und Technische Projekte	119	11
Zentrales Kundenmanagement	19	4
Immobilien insgesamt	565	58
davon:		
Zentralbereich	57	8
Geschäftsstellen	195	45
Hauswartorganisation	313	5
<b>GESAMT</b>	<b>834</b>	<b>95</b>

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 905. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 41 Auszubildende.

#### BEZÜGE DES VORSTANDES, DES AUFSICHTSRATES UND DER EHEMALIGEN VORSTÄNDE

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge <sup>1</sup>	<b>Gesamt</b>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					1.230
Krebs, Dr. Thomas	250	47	427	10	734
Wendel, Wilfried	240	39	207	10	496
b) des Aufsichtsrates					5
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					625

<sup>1</sup> im Wesentlichen PKW-Nutzung

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 6.098.

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, dessen Bilanzgewinn von 85.676.537,17 Euro in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 260. Darin enthalten sind TEUR 154 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 4 für andere Bestätigungsleistungen und TEUR 102 für sonstige Leistungen.

## **Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens**

<b>Dr. Thomas Krebs</b>	Sprecher des Vorstandes der SAGA
<b>Wilfried Wendel</b>	Vorstand der SAGA

## **Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens**

<b>Dr. Dorothee Stapelfeldt</b>	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
<b>Sylvia Kachel</b>	kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende
<b>Petra Bödeker-Schoemann</b>	Geschäftsführerin, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, bis 28. Juni 2018
<b>Walter Conrads</b>	selbst. Unternehmensberater
<b>Ljudmila Hermoni</b>	kfm. Angestellte, SAGA
<b>Rüdiger Hintze</b>	Abteilungsleiter, Finanzbehörde
<b>Oliver Jensen</b>	Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, seit 28. Juni 2018
<b>Gabriele Müller-Remer</b>	Vorstand, HADAG AG
<b>Dittmar Loose</b>	kfm. Angestellter, SAGA
<b>Karin Siebeck</b>	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Hamburg, 8. April 2019

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs                      Wilfried Wendel

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018	2017
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	205.800	202.797
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	111.995	107.807
Zahlungsunwirksame Erträge	-2.157	0
Zunahme Pensionsrückstellungen	3.912	1.436
<b>Cashflow</b>	<b>319.550</b>	<b>312.040</b>
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-23.136	-10.805
Zinsaufwendungen/Zinserträge	50.178	55.358
Ertragsteueraufwand/-ertrag	66.010	63.443
Ertragsteuerzahlungen	-89.529	-37.548
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-17.570	-9.066
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	515	-10.736
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-33.049	-31.264
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-20.019	15.107
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>252.950</b>	<b>346.529</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	28.864	24.292
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-283.047	-251.492
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2	-46
Erwerb 11. Tranche (Vorjahr: 10. Tranche) Anteile an GWG	-52.000	-56.000
Einzahlungen zu erhaltenen Zuschüssen	982	0
Erhaltene Zinsen	31	15
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-305.172</b>	<b>-283.231</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	297.862	239.141
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-120.675	-317.919
Ausschüttungen	-2.941	0
Gezahlte Zinsen	-38.447	-46.306
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-135.799</b>	<b>-125.084</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	83.577	-61.786
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-44.939	16.847
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	38.638	-44.939
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	38.638	-44.939
Zahlungsmittel	39.827	8.972
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-699	-53.200
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0	-246
Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-490	-465

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 252.950 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 2018 über den Werten des Vorjahres (283 Mio. Euro gegenüber 251 Mio. Euro), da 2018 in diesem Bereich höhere Auszahlungen für Ankäufe getätigt wurden.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2018 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

## Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			Summe
	Stammaktien	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>01.01.2017</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>
Änderung Fremddanteile				0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklagen				162.240.412,28	162.240.412,28
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag				-34.720.537,61	-34.720.537,61
Konzern-Jahresüberschuss					0,00
<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>01.01.2018</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>
Änderung Fremddanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	117.840.779,48	117.840.779,48
Ausschüttung				-2.941.325,00	-2.941.325,00
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-30.793.169,53	-30.793.169,53
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	90.867.554,33	90.867.554,33
<b>31.12.2018</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>1.504.066.317,85</b>	<b>1.558.573.317,85</b>

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2018 ein Bilanzgewinn von TEUR 85.677.

Nicht beherrschende Anteile (nbA)						
Jahresüberschuss Mutterunternehmen	Summe	nbA vor Jahresergebnis	auf nbA entfallene Gewinne	Summe	Konzern- Eigenkapital Summe	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>84.172.345,64</b>	<b>1.519.951.949,54</b>	<b>124.349.121,74</b>		<b>124.349.121,74</b>	<b>1.644.301.071,28</b>	
0,00	0,00	-21.279.462,39		-21.279.462,39	-21.279.462,39	
-162.240.412,28	0,00			0,00	0,00	
0,00	-34.720.537,61			0,00	-34.720.537,61	
195.908.846,12	195.908.846,12		6.888.223,78	6.888.223,78	202.797.069,90	
<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>	
<b>117.840.779,48</b>	<b>1.681.140.258,05</b>	<b>109.957.883,13</b>		<b>109.957.883,13</b>	<b>1.791.098.141,18</b>	
0,00	0,00	-21.206.830,47		-21.206.830,47	-21.206.830,47	
-117.840.779,48	0,00			0,00	0,00	
	-2.941.325,00			0,00	-2.941.325,00	
0,00	-30.793.169,53			0,00	-30.793.169,53	
109.650.767,75	200.518.322,08		5.281.663,30	5.281.663,30	205.799.985,38	
<b>109.650.767,75</b>	<b>1.847.924.085,60</b>	<b>88.751.052,66</b>	<b>5.281.663,30</b>	<b>94.032.715,96</b>	<b>1.941.956.801,56</b>	

# „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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 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 bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Hamburg, 16. Mai 2019

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 2018 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2018, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2018 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2018 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2018 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 Konzern-Abschluss 2018 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, 20. Juni 2019

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 01.01.2018

## Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2018 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3–7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

## Die Tochtergesellschaften der SAGA

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2018 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, 11. April 2019

Die Aufsichtsratsvorsitzende

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.

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 welchem 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 „Acht-Euro-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 Ende 2019 soll sie in eine „Energetische Agenda 2030“ weiterentwickelt werden. Im Zentrum der Strategie steht die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch integrierte Portfolio- und Quartierskonzepte.

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat die SAGA Unternehmensgruppe die angestrebte Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können. Die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen betrug bereits im Jahr 2015 rund 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 u. a. eine adäquate Belegungspolitik erforderlich. Einen Baustein für ein erfolgreiches, bedarfsgerechtes Quartiersmanagement stellt der mit der FHH fortgeschriebene Kooperationsvertrag Unabhängig von der Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen legt er eine vereinbarte Versorgungsquote verschiedener Wohnungsberechtigter fest und ermöglicht eine flexible Wohnungsvergabe je nach Belegungserfordernissen.

Bei der Entwicklung starker Quartiere gilt es zudem verstärkt, Anreize zu schaffen, die das Verkehrsverhalten der Bewohner im Sinne einer nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen 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 Unternehmensgruppe bei der Entwicklung von Mobilitätskonzepten, wie beispielsweise für das neue Stadtquartier Mitte Altona. Ein wesentliches Element ist dabei die Einrichtung eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements, welches 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 nachbarschaftlichem Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren.

2018 wurden insgesamt 67 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 50 Projekte mit einem Volumen von rund TEUR 280 im Zusammenhang nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

# ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN

## der einbezogenen Unternehmen

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und der GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Einzelabschlüsse abweichen. Weiterhin 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	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>AKTIVA</b>								
<b>Anlagevermögen</b>								
Immaterielle Vermögensgegenstände	4.291	3.573						
Sachanlagen	2.480.014	2.342.352	1.115.529	1.122.899	352.706	107.736	21.320	22.141
Finanzanlagen	817.651	758.665	943	943	20	20		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.301.956</b>	<b>3.104.590</b>	<b>1.116.472</b>	<b>1.123.842</b>	<b>352.726</b>	<b>107.756</b>	<b>21.320</b>	<b>22.141</b>
<b>Umlaufvermögen</b>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	186.109	186.557	70.382	70.170	24		544	529
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	99.318	86.466	44.410	45.683	2.743	327		
Flüssige Mittel	29.110	4.167	10.088	4.002	573	742	56	62
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>314.537</b>	<b>277.190</b>	<b>124.880</b>	<b>119.855</b>	<b>3.340</b>	<b>1.070</b>	<b>600</b>	<b>591</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>244</b>	<b>122</b>	<b>97</b>	<b>72</b>	<b>22</b>		<b>25</b>	<b>26</b>
<b>BILANZSUMME</b>	<b>3.616.738</b>	<b>3.381.902</b>	<b>1.241.449</b>	<b>1.243.768</b>	<b>356.088</b>	<b>108.826</b>	<b>21.945</b>	<b>22.758</b>
<b>PASSIVA</b>								
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.759.460</b>	<b>1.588.107</b>	<b>698.595</b>	<b>666.423</b>	<b>25</b>	<b>8</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>
<b>Sonderposten Investitionszuschüsse</b>					<b>982</b>			
<b>Rückstellungen</b>	<b>138.886</b>	<b>164.352</b>	<b>50.242</b>	<b>51.026</b>	<b>16</b>	<b>12</b>	<b>44</b>	<b>5</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.717.427</b>	<b>1.628.200</b>	<b>489.007</b>	<b>523.448</b>	<b>355.065</b>	<b>108.806</b>	<b>14.701</b>	<b>15.553</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>964</b>	<b>1.244</b>	<b>3.605</b>	<b>2.871</b>				
<b>BILANZSUMME</b>	<b>3.616.738</b>	<b>3.381.902</b>	<b>1.241.449</b>	<b>1.243.768</b>	<b>356.088</b>	<b>108.826</b>	<b>21.945</b>	<b>22.758</b>

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

	SAGA		GWG		HIG		SAGA Erste IG	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>722.685</b>	<b>696.340</b>	<b>271.400</b>	<b>266.136</b>	<b>3.631</b>	<b>1.607</b>	<b>2.928</b>	<b>2.940</b>
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-456	5.764	212	2.036	23		15	3
Andere aktivierte Eigenleistungen	5.068	3.650	202	621				
Sonstige betriebliche Erträge	20.405	16.910	5.292	5.331	127	2	0	4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	368.984	354.164	133.221	124.937	646	411	673	793
<b>Rohergebnis</b>	<b>378.719</b>	<b>368.501</b>	<b>143.885</b>	<b>149.187</b>	<b>3.135</b>	<b>1.199</b>	<b>2.270</b>	<b>2.153</b>
Personalaufwand	53.215	49.098	7.560	8.053	0	1		
Abschreibungen	75.843	72.764	31.676	31.427	1.312	449	821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen	22.734	21.041	17.918	17.053	337	219	178	146
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	2.828	1.843						
Erträge aus Beteiligungen	25.834	2.635	1.564	1.228				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111							
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.315	1.423	1.730	1.297	105			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.787	40.794	14.716	16.411	996	801	67	71
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0	275						
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	47.871	44.921	18.138	18.522				
Sonstige Steuern	4	4			0	4		
Aufwendungen aus Gewinnabführung					578	-275	1.204	1.116
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>171.353</b>	<b>145.505</b>	<b>57.171</b>	<b>60.247</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen	85.677	72.753	5.717	6.025				
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>85.677</b>	<b>72.753</b>	<b>51.454</b>	<b>54.222</b>				



# ORGANIGRAMM

## der SAGA Unternehmensgruppe

(Stand: 1. April 2019)

VORSTAND / GESCHÄFTSFÜHRUNG					
Unternehmenskommunikation		Revision		Recht / Compliance	
Geschäftsfeld Dienstleistungen		Geschäftsfeld Entwicklung	Geschäftsfeld Immobilien		
Personal und Services	Unternehmensplanung	Entwicklung	Bestandsbewirtschaftung Ost	Bestandsbewirtschaftung West	Zentrales Kundenmanagement
Personalwesen	Unternehmensentwicklung, Risikomanagement	Serielles Bauen, Spezialimmobilien	Bestandsrentabilität	Forderungs- und Qualitätsmanagement	WEG Verwaltung
Personalentwicklung			GS Dulsberg		Zentrale Kundenbetreuung
Innere Dienste	Controlling/PMS	Neue Stadtquartiere, Projektgesellschaft	GS Langenhorn	GS Süderelbe	Projekt Zentraler Vertrieb, Gewerbevermietung
Betriebsrat			GS Rahlstedt	GS Harburg	
	Grundsatzangelegenheiten	Grundstücksentwicklung, ETW-Vertrieb	GS Jenfeld	GS Wilhelmsburg	
			GS Wandsbek	GS Altona	
		Projektentwicklung	GS Billstedt / Mümmelmannsberg	GS Osdorf	
			GS Bramfeld	GS Eimsbüttel	
			GS Hamm	GS Mitte	
			GS Bergedorf	GS Eidelstedt	
				GS Barmbek	
Betriebswirtschaft		Konzern-Einkauf		Geschäftsfeld Technische Projekte	
Steuern, Beteiligungsverwaltung	Zentraler Einkauf, Qualitätssicherung				Technische Projekte
Finanzbuchhaltung					Modernisierung, Instandsetzung
Finanzierung, Versicherungen					Neubau
					Technische Gebäudeausrüstung
					Technische Sonderprojekte

TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTES	
Geschäftsfeld Dienstleistungen	Geschäftsfeld Immobilien
<b>IPC ImmoProjekt Consult GmbH</b> (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung)	<b>CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg</b> (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext)
<b>SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH</b> (Verwaltung eigenen Vermögens)	<b>HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH</b> (Vertriebsunterstützung)
<b>HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH</b> (Entwicklung von Spezialimmobilien)	<b>ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH</b> (Quartiers- und Sozialmanagement)
<b>SAGA IT-Services GmbH</b> (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 87 a  
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 4 a  
22767 Hamburg

## **Osdorf**

Bornheide 10  
22549 Hamburg

## **Rahlstedt**

Helmut-Steidl-Platz 5  
22143 Hamburg

## **Süderelbe**

Striepenweg 45 a  
21147 Hamburg

## **Wandsbek**

Schloßstraße 12  
22041 Hamburg

## **Wilhelmsburg**

Krieterstraße 18  
21109 Hamburg

# IMPRESSUM

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, Gestaltung und Satz

IR-ONE AG & Co. KG, Hamburg  
www.ir-one.de

## Text

SAGA Unternehmensgruppe

## Titel

Natalie Lendzinski, SAGA Unternehmensgruppe  
Oliver Panz, SAGA Unternehmensgruppe  
(Foto: Tobias Stäbler, Hamburg)

## Fotos

Tobias Stäbler (Seite 4, 6, 7 und 13)  
Jens Rübmann (Seite 5, 8 und 11)

## Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg



Die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate ausgeglichen.  
Zertifikatsnummer: 53249-1905-1004, [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.

