

**Gemeinsam den Wandel gestalten
SAGA GWG schafft Perspektiven**

Organigramm

des SAGA GWG Konzerns

Stand: 01.02.2014

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

Konzern-Kennzahlen

im Drei-Jahres-Vergleich

	2013	2012	2011
Bilanzsumme	Mio. EUR 3.672,8	3.738,4	3.692,4
Umsatzerlöse	Mio. EUR 874,5	920,2	895,5
Anlagevermögen	Mio. EUR 3.287,3	3.261,2	3.277,1
Eigenkapital	Mio. EUR 1.362,1	1.261,1	1.135,4
Eigenkapitalquote	% 37,1	33,7	30,7
Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾)	Mio. EUR 181,6	175,7*	148,6
Cashflow	Mio. EUR 274,4	272,8	241,5
EBT ²⁾	Mio. EUR 206,7	197,4	162,6
EBIT ³⁾	Mio. EUR 293,8	292,9	263,9
EBITDA ⁴⁾	Mio. EUR 384,7	384,3	357,6
Bauumsätze	Mio. EUR 306,6	237,5	216,0
Mitarbeiter	Anzahl 893	890	875
Mietwohnungen	WE 129.196	129.385	129.873
davon öffentlich gefördert	WE 34.620	40.449	41.311
davon frei finanziert	WE 86.247	80.289	79.908
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE 8.329	8.647	8.654
Nettokaltmieten			
davon öffentlich gefördert	EUR/m²/Monat 5,32	5,28	5,24
davon frei finanziert	EUR/m²/Monat 6,25	6,10	5,96

* Vorjahreswert inkl. GWG Gewerbe (GMH)

- 1) Earnings After Taxes
2) Earnings Before Taxes
- 3) Earnings Before Interest and Taxes
4) Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes

Geschäftsfeld Immobilien	Geschäftsfeld Dienstleistungen	Geschäftsfeld Entwicklung und Technische Projekte
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext)	IPC ImmoProjekt Consult GmbH (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung)	SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen)
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens)	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement)	GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH (Betreuungsdienstleistungen für Senioren)
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung)		WoWi Media GmbH & Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich)
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung, Mieterberatung, SiGeKo, Qualitätssicherung)		
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG (Versicherungsmakler)		

Wer wir sind

Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

Der städtische Wohnungsbaukonzern SAGA GWG engagiert sich maßgeblich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren, für die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und den Klimaschutz in Hamburg. Im Rahmen umfassender immobilienwirtschaftlicher Aufgabenwahrnehmung für die Stadt legt das Unternehmen einen besonderen Fokus auf die sozial verträgliche Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

In der Freien und Hansestadt Hamburg mit ihren 1,7 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 900.000 Wohneinheiten vermietet SAGA GWG rund 130.000 Mietwohnungen und 1.400 Gewerbeobjekte. Für Neubau, Instandhaltungen und Modernisierungen investiert der Konzern jährlich 200 bis 300 Mio. Euro. Damit zählt das Unternehmen zu den größten Auftraggebern des Hamburger Handwerks, ist zugleich Motor für den Mittelstand und stärkt den Wirtschaftsstandort.

Der Klimaschutz zählt seit Jahren zu den wichtigen Unternehmenszielen von SAGA GWG. Kontinuierlich werden die Bestände energetisch saniert und wird der Einsatz regenerativer Energien gefördert. Die daraus resultierenden CO₂-Einsparungen tragen zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzzielen bei.

Seit über 90 Jahren steht SAGA GWG im Dienst der Stadtentwicklung und sorgt auf dem Wohnungsmarkt, im sozialen Bereich, beim Schutz der Umwelt und mit Beiträgen für den Haushalt im mehrfachen Sinn für ein gutes Klima in Hamburg.

Inhalt

02 Management	02	Vorwort des Vorstandes
	04	Highlights des Jahres 2013
	07	Grußwort der Senatorin
	08	Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat
09 Aus dem Unternehmen	10	Starke Gemeinschaft <small>Perfektes Dinner in Rahlstedt</small>
	12	Zentrale Lage <small>Vielfalt auf St. Pauli</small>
	14	Geborgenheit <small>Treffpunkt in Neuwiedenthal</small>
	16	Planungssicherheit <small>Zu Hause bleiben in Langenhorn</small>
	18	Nachhaltigkeit <small>Ein Quartier für alle in Barmbek</small>
20 Konzern-Lagebericht	21	Grundlagen des Unternehmens
	23	Wirtschaftsbericht
	30	Nachtragsbericht
	31	Prognose-, Chancen- und Risikobericht
	34	Vergütungsbericht
	34	Schlussfolgerung
35 Konzern-Jahresabschluss	36	Konzern-Bilanz
	38	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
	39	Konzern-Anhang
	49	Konzern-Kapitalflussrechnung
	50	Konzern-Eigenkapitalspiegel
51 Weitere Informationen	51	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
	52	Bericht des Aufsichtsrates
	53	Entsprechenserklärung (HCGK)
	54	Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
	56	Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

Vorwort des Vorstandes

Versprochen – gehalten! Mit dem ersten Spatenstich für das Neubauvorhaben Ochsenweberstraße mit 163 öffentlich geförderten Wohnungen im Langenhorner Waldquartier hat SAGA GWG im Geschäftsjahr 2013 Baubeginne für mehr als 1.000 Wohnungen realisiert. Es war eine große Anstrengung für unser Haus, aber auch ein großer Erfolg für das Unternehmen und für die Umsetzung der wohnungs-politischen Ziele des Hamburger Senats.

Kompetenzen bündeln und den sozialen Ausgleich in den Stadtquartieren sichern! Das sind die Kern-inhalte unseres Geschäftsmodells und zugleich die Grundlagen unseres ökonomischen Erfolgs. Den Neubau auch wieder verstärkt als einen integralen Bestandteil unserer Quartiersentwicklungsstrategie zu verankern, ist die Leitzielsetzung, mit der SAGA GWG aus den Erfahrungen der IBA in die nächsten Jahre steuert. Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ kann dabei künftig durch ein „Bündnis für die Quartiere“ ergänzt werden. In diesem Kontext hatte unser Unternehmen 2013 eine herausragende Anerkennung mit dem Deutschen Bauherrenpreis für das Weltquartier in Wilhelmsburg erhalten.

Für starke Nachbarschaften und lebendige Quartiere! Zu einer behutsamen und nachhaltigen Quar-tiersentwicklung gehört für SAGA GWG insbesondere der Umgang mit dem Thema demografischer Wandel. Wir beziehen ältere Menschen und deren Bedürfnisse bewusst in unsere Neubau- wie auch Modernisierungsplanungen für die Quartiere ein und haben dazu zum Beispiel das in Hamburg einzig-artige Projekt „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ gestartet, um möglichst allen Menschen im Quartier ein generationenübergreifendes und nachbarschaftliches Miteinander zu ermöglichen.

Ausbildung, Kompetenzen und das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sichern die Qualität unserer Dienstleistungen und Produkte. Wir freuen uns daher sehr, dass im vergangenen Jahr eine unserer ehemaligen Auszubildenden durch den Deutschen Industrie- und Handelskammer-tag im Ausbildungsberuf Immobilienkauffrau als beste deutsche Prüfungsteilnehmerin im Rahmen der Bestenehrung ausgezeichnet wurde.

Nachhaltigkeit ist bei SAGA GWG seit Jahrzehnten gelebte Normalität, etwa wenn es um die Moderni-sierungen oder den Bau neuer Wohnungen, um eine kooperative Quartiers- und Stadtteilentwicklung, und auch um das Verhalten eines jeden einzelnen Mitarbeiters geht. Geleitet von diesem tradierten Selbstverständnis legt unser Unternehmen mit diesem Geschäftsbericht erstmals einen eigenen Nachhaltigkeitsbericht vor.

SAGA GWG hat für das Geschäftsjahr 2013 den Konzern-Abschluss gemäß § 290 HGB mit einem deutlich positiven Ergebnis vorgelegt. Unser Geschäftsverlauf ist seit vielen Jahren stabil und gekennzeichnet durch Vollvermietung, eine hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahres-ergebnisse und hohe Investitionsleistungen. Die notwendigen Mittel für nachhaltige Bestands-investitionen, den Neubau sowie auch eine sozial verantwortliche Mietenpolitik erwirtschaftet unser Konzern überwiegend aus dem operativen Geschäft. Unverändert konzentriert sich SAGA GWG

auf die Quartiersentwicklung in Hamburg, die Immobilienbewirtschaftung, den Neubau sowie den Zukauf von Bestandswohnmobilien.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspart-nern und unseren vielen Kunden in Hamburg danken wir ausdrücklich für das entgegengebrachte Ver-trauen und die Unterstützung unserer Arbeit.



Lutz Basse



Willi Hoppenstedt



Dr. Thomas Krebs

Vorstand und Geschäftsführung

2013

Unsere Highlights des Jahres.
Die besten Momente.

Januar

Geschäftsführer mit 14 Jahren – bei VeddelERleben ist das eine ganz normale Sache. Die Schülerfirma der Wilhelmsburger Stadtteilschule betreibt in Eigenregie ein Sport- und Kulturzentrum in einer ehemaligen Polizeisporthalle, die SAGA GWG mietfrei zur Verfügung stellt. Für ihr Engagement sind die Schüler in Berlin mit dem Preis „Soziale Stadt“ belohnt worden.

März

2013 ist das Präsentationsjahr der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg. SAGA GWG engagiert sich in vielen Bereichen für die Arbeit der IBA Hamburg, unter anderem mit der umfassenden Modernisierung ihres Weltquartiers. Die Ergebnisse werden feierlich in der Ausstellung „SAGA GWG und die IBA Hamburg – Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung“ präsentiert.

Mai

40 Jahre Mümmelmannsberg – anlässlich dieses Geburtstags präsentiert ProQuartier 2013 die Ergebnisse eines großen Malwettbewerbes. In einer „Wolkenkratzerгалerie“ werden die sechs Siegerposter präsentiert. So unterschiedlich diese auch aussehen: Jedes einzelne der 13 x 6 Meter großen Plakate steht unmissverständlich für die große Kreativität der Bewohner und ihre enge Verbundenheit mit ihrem Quartier. Ein Projekt mit Signalwirkung!

Juli

Der Wohnungsbau in Hamburg ist in vollem Gang. Direkt am Osterbekkanal wird ein weiteres Richtfest gefeiert. Auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums Uhlenhorst-Barmbek entstehen 98 moderne Wohnungen – alle im Passivhausstandard und öffentlich gefördert. Der familiengerechte Wohnraum in bester, innerstädtischer Lage ist ein wichtiger Beitrag für den sozialen Ausgleich in Hamburg. Auch in anderen Stadtteilen werden aktuell mehrere Bauvorhaben umgesetzt, darunter in Altona, Harburg, Langenhorn und Wilhelmsburg. SAGA GWG engagiert sich auf diese Weise maßgeblich für ein attraktives und vor allem bezahlbares Wohnungsangebot in der Stadt.

September

Für die Modernisierung des Weltquartiers zeichnet der BDA (Bund Deutscher Architekten) SAGA GWG mit dem Deutschen Bauherrenpreis aus. Die Arbeiten umfassten unter anderem energetische Verbesserungen, neue Fassaden sowie geänderte Grundrisse für familiengerechtere Wohnungen. „Vorbildlich“, so das einhellige Urteil der Jury!

Oktober

Abschied von Rahel Bruns: Die Quartierskünstlerin hat als dritte Stipendiatin der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ihre Arbeit beendet. Im Mittelpunkt ihrer Idee standen Miniaturporträts von Veddelern, die auf der ganzen Welt verteilt und neu fotografiert wurden. Ein Projekt, das deutlich macht, wie sehr sich der ehemalige Auswandererstadtteil Veddel zu einem multikulturellen und weltoffenen Quartier entwickelt hat.

Dezember

Meilenstein: Mit dem Spatenstich für eine neue Wohnanlage in Langenhorn begeht SAGA GWG den 1000. Baubeginn für das Jahr 2013 ein. Ein wichtiger Baustein für das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, der das Angebot an öffentlich geförderten und familienfreundlichem Wohnraum in der Hansestadt deutlich verbessert.

Grußwort der Senatorin

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist ein großer Erfolg.

Das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ ist ein großer Erfolg. Seit 2011 arbeiten der Hamburger Senat, die Verbände der Wohnungswirtschaft und die Mietervereine intensiv zusammen, um die richtigen Bedingungen für den Wohnungsbau zu schaffen. Unterstützt werden sie dabei von den Hamburger Bezirken, die im Vertrag für Hamburg zugesagt haben, die Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen.

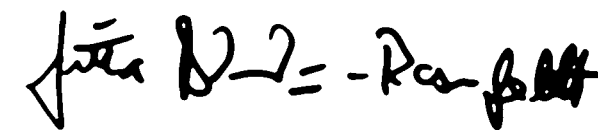
Wir sind auf einem sehr guten Weg: 2013 wurden über 6.400 neue Wohnungen fertiggestellt. Grundlage dafür waren die 25.000 Baugenehmigungen, die seit 2011 erteilt worden sind. Allein 2013 waren es rund 10.300. Die allermeisten davon sind im Bau oder bereits fertiggestellt. Ich bin zuversichtlich, dass wir auch 2014 unsere Zielmarke erreichen und wieder über 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt werden.

SAGA GWG trägt zu dieser positiven Entwicklung entscheidend bei: Im Geschäftsjahr 2013 wurden die im Rahmen des Bündnisses vereinbarten 1.000 Baubeginne erreicht. Mit diesen fast ausnahmslos öffentlich geförderten Wohnungen ermöglichen wir attraktives und bezahlbares Wohnen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen überall in Hamburg. Das ist eine hervorragende Bilanz ganz im Sinne des Wohnungsbauprogramms des Senats.

Im Auftrag des Bündnisses für das Wohnen konzipiert SAGA GWG aktuell in Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partnern, den zuständigen Behörden und dem Bezirk Hamburg-Mitte ein „Bündnis für die Quartiere“. Damit entwickeln wir unseren Ansatz einer kooperativen und nachhaltigen Stadtentwicklung konsequent fort, um die Lebensqualität in unseren Quartieren weiter zu verbessern. Als Pilotprojekt geht es dabei in einem ersten Schritt um die Stadtteile Rothenburgsort und Hamm-Süd. Ich bin sicher, dass sich die erfolgreiche Arbeit der vergangenen Jahre auch hier fortsetzen wird.

SAGA GWG ist darüber hinaus weiterhin ein Garant und wichtiger Eckpfeiler für bezahlbare Mieten in unserer Stadt. Das Unternehmen liegt mit seinen Durchschnittsmieten seit mittlerweile mehr als einem Jahrzehnt stets um etwa 20 Prozent unter dem Mietenspiegel. Dies gilt auch für den aktuellen Mietenspiegel, der im November 2013 veröffentlicht wurde.

Dass Hamburgs großer Vermieter zusammen mit dem vorliegenden Geschäftsbericht erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht vorlegt, ist aus dem Selbstverständnis von SAGA GWG heraus absolut folgerichtig und ein Schritt, den ich als Umweltsenatorin sehr begrüße.



Jutta Blankau-Rosenfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt der Freien und Hansestadt Hamburg

Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2013

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Dr. Thomas Krebs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2013

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

Starke Nachbarschaften – lebendige Quartiere

Hamburg verändert sich. Gleichzeitig verändern sich die Bewohner und ihre Bedürfnisse. Mit ihren Modernisierungs- und Neubauprojekten hat SAGA GWG einen maßgeblichen Anteil an der behutsamen Quartiersentwicklung, wie sie zurzeit in vielen Stadtteilen zu erkennen ist. Angesichts des demografischen Wandels sind vor allem neue Ideen und Konzepte gefragt. Wir zeigen Ihnen hier vier Servicewohnanlagen, in denen die Bewohner so viel Freiraum wie möglich und so viel Hilfe wie nötig erhalten. Außerdem stellen wir ein generationsübergreifendes Wohnkonzept vor, das sich zum Ziel gesetzt hat, alle Quartiersbewohner gleichermaßen zu unterstützen. Denn nur ein zufriedenes, kommunikatives Miteinander fördert und erhält starke und stabile Nachbarschaften in unserer Stadt.

Starke Gemeinschaft

Perfektes Dinner in Rahlstedt

Im „Deichgrafenhaus“ im Rahlstedter Osten lässt es sich gut leben. Die Servicewohnanlage verfügt nicht nur über 141 modern geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse, sondern auch über mehrere Wintergärten und einen großzügigen Gemeinschaftsraum. Das Miteinander wird großgeschrieben. Dafür zaubert ein kleines Bewohnerteam alle sechs Wochen unter dem Motto „Mieter kochen für Mieter“ ein leckeres Menü – und das für bis zu 50 Hausbewohner. Dann ist jede Menge Schnipperei gefragt. Trotzdem sind die Köche unter der Leitung von Irmgard Meyer jedes Mal aufs Neue mit viel Herzblut und Spaß bei der Sache. Dieses kulinarische Highlight wird durch Sportangebote, Leseveranstaltungen, gemeinsame Sing- und Kaffeenachmittage und andere Aktivitäten ergänzt. Und wenn Hilfe benötigt wird, erhält jeder Bewohner genau das Maß an Unterstützung, das für ihn richtig ist – perfekt für Mieter, die sich auch im Alter möglichst viel Freiraum bewahren möchten.

Irmgard Meyer, ihr Ehemann Günther und Heide Schneider geben ihr Bestes im Kochteam.

»Die Idee für das Kochen kam uns bei einer Silvesterfeier. Dass daraus so eine große Veranstaltung wird, hätten wir nie gedacht. Aber unsere Nachbarn freuen sich immer sehr darauf. Es ist sowieso ein Traum, wie sich jeder hier einbringt. Einer kümmert sich um die Gärten, andere veranstalten Kaffeenachmittage, die Eingangsloge wird von Bewohnern betreut – solch einen Zusammenhalt gibt es nicht oft!«

Zentrale Lage Vielfalt auf St. Pauli

Die Servicewohnanlage „Am Elbpark“ ist ein Haus der Superlative: Mehr Hamburg geht nicht, denn Hafen, Kiez und Landungsbrücken liegen direkt vor der Haustür. Außerdem ist das Haus auf dem Gelände des ehemaligen Hafenkrankenhauses eine der ersten Servicewohnanlagen von SAGA GWG. Sogar künstlerisch hat das Haus einiges zu bieten: Mit ihrem 100 m² großen Wandfresko „Lebensreise“ hat die Künstlerin Alexandra Erttmann-Baradlaiova in den Fluren der Wohnanlage das größte Fresko Hamburgs geschaffen. Die Bewohner freuen sich darüber genauso wie über das moderne Bistro im Erdgeschoss, den ruhigen, grünen Innenhof sowie die rund 200 komfortablen 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen, die alle über einen Balkon bzw. über eine Terrasse verfügen.

Brigitte Goldmann liebt an ihrer Wohnung vor allem die Nähe zur Elbe.

»Als leidenschaftliche Schauspielerin komme ich viel in Hamburg herum und bin häufig unterwegs. Da genieße ich den Ausblick von meinem Balkon auf die Elbe umso mehr. Wenn der Wind weht, die Schiffe vorbeifahren und ich die Geräusche vom Hafen höre, umgibt mich ein Gefühl der Freiheit. Und das mitten in der Stadt. Vielfältiger und zentraler kann man gar nicht wohnen.«

Herbert Magercurth und Ilse Engel schätzen die Überschaubarkeit im Gerdauring.

»Das Beste bei uns im Haus ist die gute Gemeinschaft – was sicher auch an der Größe der Anlage liegt. Denn mit nur 40 Wohnungen ist hier alles sehr gemütlich und familiär. Viele Mieter duzen sich, wir treffen uns oft zum Plaudern und Feiern im schönen Innenhof oder unternehmen gemeinsame Ausflüge. Es ist wirklich nett, hier zu leben.«

Geborgenheit Treffpunkt in Neuwiedenthal

Was haben die Servicewohnanlage am Gerdauring und die Fußballweltmeisterschaft 2006 gemeinsam? Beide tragen die Handschrift des renommierten Lichtkünstlers Michael Batz. Für die WM entwickelte Batz die berühmten Hamburger Blue Goals und für die Wohnanlage ein ganz besonderes Lichtkonzept. Es bietet ausreichende Helligkeit und gleichzeitig eine warme, nahezu mediterrane Atmosphäre. Die wird durch den großen, gemütlichen Innenhof noch verstärkt, dem das Haus übrigens die Bezeichnung „Atriumhaus“ verdankt. Er ist mit hellem Sandstein gepflastert und von einer transparenten Kuppel überdacht. Eine „Piazza“, die auch bei schlechtem Wetter zum Klönschnack und Verweilen einlädt. Und wem nach Ruhe ist, findet sie in seiner komfortablen Wohnung – einer von 40, die 2005 komplett modernisiert wurden.

Planungssicherheit

Zu Hause bleiben in Langenhorn

Wer über viele Jahre in Hamburgs Norden lebt, schlägt unweigerlich Wurzeln. Und möchte deshalb auch im Alter bleiben – selbst wenn die Wohnung nicht barrierefrei oder durch den Auszug der Kinder zu groß geworden ist. Auf diese Entwicklung hat SAGA GWG mit dem Bau einer Servicewohnanlage am Sandfoort reagiert, die speziell für alteingesessene Quartiersbewohner 78 barrierearme 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Balkon oder Loggia, einen Gemeinschaftsraum mit Küche sowie einen gern genutzten Gymnastik- und Computerraum bietet. Die konsequente und nachhaltige Stadtteilentwicklung bietet einen unschätzbaren Vorteil: In die frei gewordenen Wohnungen können junge Familien mit Kindern nachrücken – und Langenhorn etabliert sich einmal mehr als offenes und attraktives Viertel für alle Generationen.

Gisela Bley unterrichtet im Sandfoort Qigong. Ehemann Jürgen macht begeistert mit.

»Nachdem für uns klar war, dass wir seniorengerechter wohnen möchten, lief alles ganz schnell. Zwischen dem ersten zufälligen Vorbeifahren an der Anlage und einem Wohnungsangebot vergingen gerade mal zwei Stunden. Vier Monate später waren wir bereits eingezogen. Für uns passt hier alles – wir haben uns sofort eingelebt, es wird viel geboten und Qigong gibt es jetzt praktisch frei Haus.«

Nachhaltigkeit

Ein Quartier für alle in Barmbek

Nachbarschaft wurde im Quartier rund um den Rungestieg schon immer großgeschrieben. Durch einen modernen Wohnungsmix finden in dem ehemaligen Arbeiterviertel heute Familien, junge Singles und ältere Mieter ein komfortables Zuhause. SAGA GWG unterstützt den großen Zusammenhalt durch ein einzigartiges Projekt: „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“. Es umfasst neben dem Bau des „Rungehauses“, einer barrierefreien Wohnanlage mit 73 Wohnungen, Gemeinschaftsräumen, einem Nachbarschaftscafé und einem begrünten Innenhof, noch ein besonderes Betreuungsmodell. Dies garantiert in Zusammenarbeit mit einem Pflegedienst eine 24-stündige Versorgungssicherheit, ohne dass eine Betreuungspauschale erhoben wird. Und das Beste: Das Konzept steht nicht nur Senioren zur Verfügung, sondern jedem Quartiersbewohner, der vorübergehend oder längerfristig Unterstützung im Alltag benötigt.

Ilse Schenker wohnt bereits seit Jahrzehnten im Quartier.

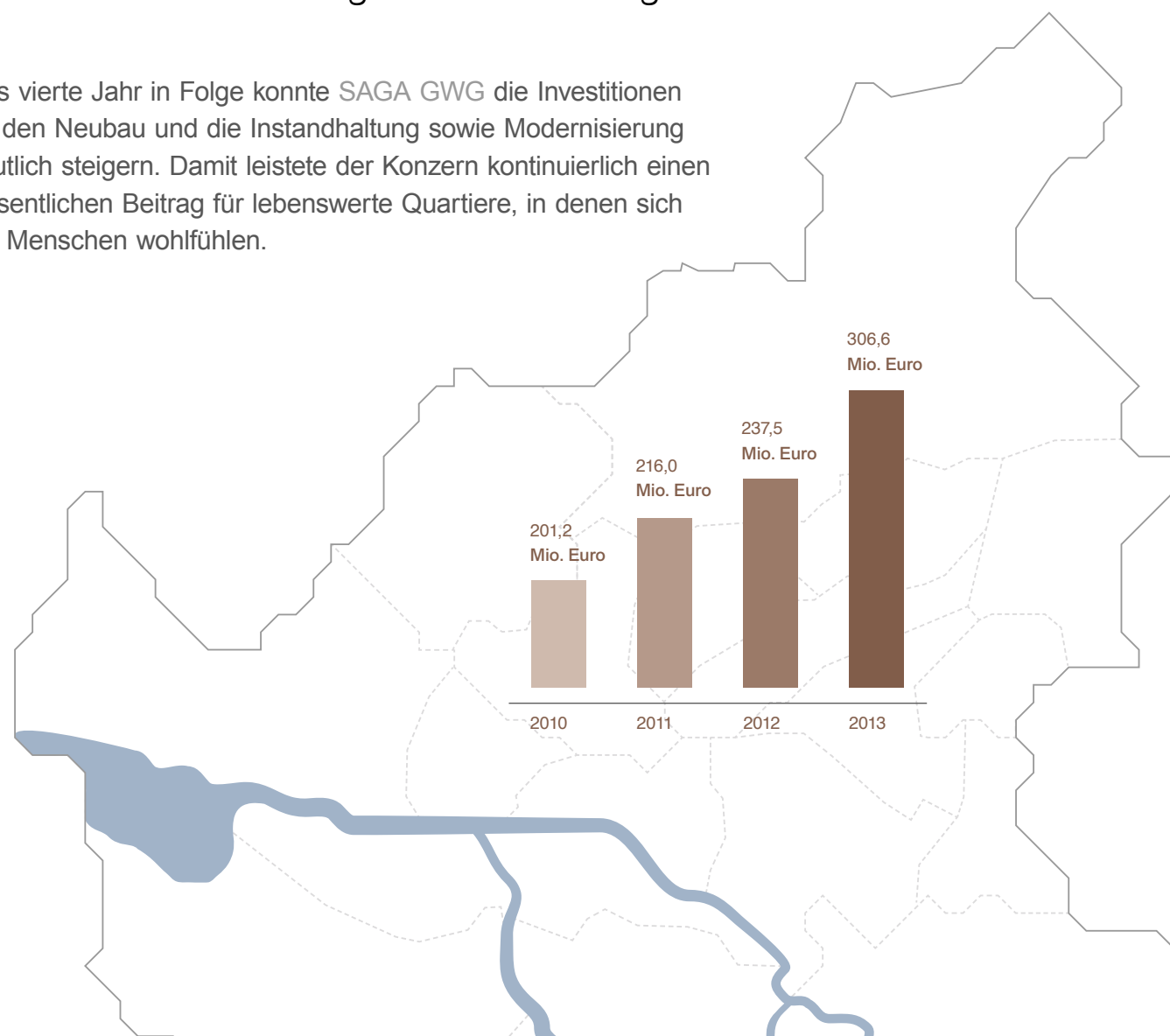
»Der Umzug in das Rungehaus wird für meinen Mann und mich spannend. Schließlich leben wir schon seit 1961 in unserer Wohnung. Schön, dass wir im Viertel bleiben. Die Nachbarn sind nett, es ist grün und wir lieben es, an der Seebek spazieren zu gehen. Zudem wird das Leben künftig leichter – durch einen Fahrstuhl im Haus und das Betreuungsmodell, auf das wir im Notfall zurückgreifen können. Das beruhigt!«

Konzern- Lagebericht

306,6 Mio. Euro Investitionen

Neubau • Instandhaltung • Modernisierung

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



1.0 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Lagebericht wurde erstmals nach dem neuen Rechnungslegungsstandard DRS 20 aufgestellt, der zwingend für alle Geschäftsjahre beginnend nach dem 31. Dezember 2012 vorgeschrieben ist. Der Konzern-Lagebericht 2013 weist daher sowohl in der Struktur als auch inhaltlich Unterschiede zum Bericht des Geschäftsjahres 2012 auf.

1.2 GESCHÄFTSMODELL

Organisatorische Anbindung

Die SAGA ist ein immobilienwirtschaftliches Unternehmen im Gesamtportfolio unternehmerischer Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), die per 31. Dezember 2013 31,67 Prozent der Anteile hält. Die restlichen 68,33 Prozent der Anteile werden vom städtischen Unternehmen Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten.

Darüber hinaus ist die SAGA Muttergesellschaft des Konzerns SAGA GWG. Sie erstellt gemäß § 290 HGB einen Konzern-Abschluss. In den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2013 sind die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG) und die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Die bis zum 31. Dezember 2012 in den SAGA Konzern-Abschluss einbezogene GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH (GWG Gewerbe), später: GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH), ist zum 1. Januar 2013 aus dem Konzern ausgeschieden. Zum Bilanzstichtag hielt die SAGA 76,83 Prozent der Anteile an der GWG und 100 Prozent der Anteile an der SAGA Erste IG. Weitere Tochtergesellschaften werden aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung nicht konsolidiert.

Geschäftsgegenstand

Gesellschaftszweck von SAGA und GWG als kommunale Wohnungsunternehmen ist jeweils eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Neben der Bereitstellung preiswerter Wohnungen geht dies einher mit der Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Für SAGA GWG ist dies mithin Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg ihres Geschäftsmodells.

Der Konzern SAGA GWG trägt damit seit mehr als 90 Jahren Verantwortung für Hamburg. Selbstverständnis ist es, gemeinsam mit der Stadt das qualitative Wachstum Hamburgs und seiner Quartiere abzusichern und weiterzuentwickeln – und dies insbesondere in Stadtteilen mit städtebaulichen und sozialen Defiziten.

Herzstück des Konzerns sind die am Markt und den Kunden ausgerichteten dezentral organisierten Geschäftsstellen im gesamten Stadtgebiet. Sie sind mit einem vollständigen Service- und Dienstleistungsangebot vor Ort präsent und halten damit den direkten Kontakt zu den rund 300.000 Mietern von SAGA GWG. Zentralabteilungen und Tochtergesellschaften leisten dabei mit ihren wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen umfassende Unterstützung und Qualitätssicherung.

1.3 ZIELE UND STRATEGIEN

Bestandsentwicklung

Kerngeschäft von SAGA GWG ist die Bewirtschaftung der Immobilienbestände. Dabei geht es im Kern um die Wohnungsversorgung zu angemessenen Preisen, um funktionierende Nachbarschaften und lebendige Quartiere. Diesem gesellschaftlichen Auftrag und dieser Herausforderung stellt sich der Konzern immer wieder neu.

2.0 WIRTSCHAFTSBERICHT

Für die Zukunftsabsicherung des Standorts ist es wesentlich, die gesicherte Wohnraum- und Stadtqualität insbesondere im Sinne eines wohnungspolitischen Gleichgewichts der Stadtteile zu interpretieren. Nur eine so verstandene gezielte und nachhaltige Stadtentwicklungsstrategie wird zusammen mit dem notwendigen Wohnungsneubau zu einer Entspannung der Wohnungsmarktsituation in Hamburg führen.

Bündnis für das Wohnen

Vor dem Hintergrund des insbesondere in innenstadtnahen Lagen angespannten Hamburger Wohnungsmarktes hatte der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg sich 2011 das Ziel gesetzt, die Rahmenbedingungen für das Wohnen in Hamburg nachhaltig zu verbessern. Er setzt dabei auf Kooperation und Zusammenarbeit aller Beteiligten, insbesondere der Politik, der Verwaltung und der Hamburger Wohnungswirtschaft. Im Ergebnis wurde mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ zwischen der Stadt, den Wohnungsverbänden sowie SAGA GWG eine Vereinbarung über Neubauziele, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt von Backsteinfassaden sowie eine integrative Wohnungspolitik getroffen.

SAGA GWG hat die im Bündnis fixierten Vereinbarungen eingehalten. Mit dem ersten Spatenstich für das Neubauvorhaben in der Langenhorner Ochsenweberstraße realisierte der Konzern den 1000. Baubeginn des Geschäftsjahres 2013 – eine große Anstrengung, aber auch ein großer Erfolg für den Konzern und die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Hamburger Senats.

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

Das „Bündnis für das Wohnen“ mit den Akteuren der Immobilienwirtschaft und der Vertrag für Hamburg mit den Bezirken waren die organisatorischen Grundlagen für die Intensivierung der Neubautätigkeit, die Verbesserung der Wohnraumversorgung und die sozial verträgliche Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere. In diesem Sinne stellt es zugleich auch ein Bündnis für Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung dar.

Nachdem die Fokussierung dabei zunächst auf der zügigen Intensivierung der Neubautätigkeit lag, ist absehbar, dass in den kommenden Jahren die für die Ziele erforderlichen Grundstückspotenziale im innerstädtischen Bereich nicht mehr mobilisiert werden können. Aus diesem Grund soll in einem zweiten Schritt nun über eine sozial verträgliche Aufwertung innenstadtnaher Wohnquartiere wie Hamm, Horn, Dulsberg, Barmbek oder Rothenburgsort eine Angebotsverbreiterung und Qualitätssicherung gleichermaßen erfolgen. Nur damit ist eine nachhaltige Entlastung der innerstädtischen Teilwohnungsmärkte erreichbar.

SAGA GWG beabsichtigt vor diesem Hintergrund gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), dem Bezirk Hamburg-Mitte, den am „Bündnis für das Wohnen“ beteiligten wohnungswirtschaftlichen Verbänden sowie privaten Investoren ein „Bündnis für die Quartiere“ zu initiieren. In den genannten Wohnquartieren sollen im Rahmen einer konzertierten Aktion die erforderlichen Quartiersentwicklungs- und Aufwertungsstrategien umgesetzt werden. Maßgeblicher Erfolgsfaktor wird – wie Erfahrungen z. B. bei den IBA-Projekten in Wilhelmsburg zeigen – vor diesem Hintergrund die enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit den zuständigen Bezirken sowie eine angemessene Anwohner- und Mieterbeteiligung sein.

2.1 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung hatten 2013 auch Einfluss auf die deutsche Wirtschaft. Dennoch konnte Deutschland ein moderates Wirtschaftswachstum verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr zeigte es sich aber rückläufig und konnte nur in begrenztem Maße durch die starke Binnennachfrage kompensiert werden.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahresdurchschnitt 2013 etwa 0,4 Prozent höher als 2012 (Vorjahr: 0,7 Prozent). Die Verbraucherpreise stiegen moderat um ca. 1,5 Prozent. Vor allem die Preissteigerung bei den Verbrauchsgütern, insbesondere bei den Nahrungsmitteln, sowie die Entwicklung der Nettokaltmieten waren verantwortlich für diesen Anstieg.

Trotz des relativ schwachen Wirtschaftswachstums erwies sich die Lage auf dem deutschen Arbeitsmarkt als stabil. Die Arbeitslosigkeit stieg geringfügig um 0,1 Prozentpunkte auf jetzt 6,9 Prozent. Die Erwerbstätigkeit ist leicht gestiegen und erreichte den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung Deutschlands.

Einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland ist nach wie vor die Immobilienwirtschaft mit einer Bruttowertschöpfung von mehr als 434 Milliarden Euro, was einem Anteil von ca. 19 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung entspricht. Damit ist die Immobilienwirtschaft ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, noch vor dem Fahrzeug- und Maschinenbau.

Für Hamburg zeigte sich im ersten Halbjahr 2013 ein leichtes Wirtschaftswachstum. Nach Bereinigung der Preisveränderungen stieg das Bruttoinlandsprodukt um etwa 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Bevölkerung Hamburgs nahm auch 2013 weiter zu. Die Arbeitslosenquote in Hamburg ist nochmals leicht von 7,5 Prozent im Vorjahr auf 7,4 Prozent in 2013 zurückgegangen.

Auf dem Wohnungsmarkt in Hamburg setzte sich die Entwicklung der letzten Jahre fort. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in den Ballungszentren und in Großstädten wie Hamburg auch für die nächsten Jahre tendenziell hoch bleiben, wobei es insbesondere in stark nachgefragten Innenstadtlagen und sogenannten Szenevierteln auch zu einer stark angespannten Marktsituation kommen kann.

2.2 GESCHÄFTSVERLAUF

2.2.1 ÜBERBLICK

Das Geschäftsjahr 2013 verlief für den Konzern SAGA GWG wiederum sehr erfolgreich. Die bereits sehr positiven Kennzahlen des Vorjahres konnten im Wesentlichen gehalten oder weiter verbessert werden. Dabei beeinflussten folgende wesentliche Faktoren die Entwicklung:

- | Gegenüber dem Vorjahr sind die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung noch einmal leicht gestiegen.
- | Die Ergebnisse aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen (i. W. ETW-Vertrieb) sind gesunken, weil planmäßig keine neuen Anlagen in den Verkaufsbestand überführt werden.
- | Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden auf hohem Niveau fortgesetzt. Dabei konnte das Niveau des Vorjahres aufgrund der deutlich verstärkten Bautätigkeit in Verbindung mit günstigen Witterungseinflüssen noch übertroffen werden.
- | Aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen und Darlehensrückzahlungen sind die Zinsaufwendungen noch einmal gesunken.
- | Das Ergebnis der SAGA Erste IG lag mit TEUR 506 über dem Vorjahreswert.
- | Aus der Entkonsolidierung der GWG Gewerbe (GMH) entstand ein außerordentlicher Ertrag von TEUR 25.680.

Der Konzern erzielte im Geschäftsjahr 2013 ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von TEUR 182.880 (Vorjahr: TEUR 199.315). Der Konzern-Jahresüberschuss stieg auf TEUR 181.621 (Vorjahr: TEUR 175.746).

2.2.2 SAGA GWG
2.2.2.1 Immobilien

Im Geschäftsjahr 2013 bewirtschafteten SAGA und GWG eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.829.754 m². Die Objekte liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	129.196	128.258	938
Gewerbeobjekte	1.368	1.314	54
Soziale Einrichtungen	272	259	13
Garagen/Einstellplätze	19.264	19.217	47
Stellplätze	25.969	25.938	31
Arbeitnehmerwohnheime	0	0	0

Von den 128.258 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 34.620 (27,0 Prozent) öffentlich gefördert, 85.309 (66,5 Prozent) frei finanziert und 8.329 (6,5 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Im Kerngeschäft der Immobilienbewirtschaftung erwirtschafteten SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2013 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 833.407 (Vorjahr: TEUR 824.979) und konnten alle relevanten Kennzahlen weiter verbessern. So wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 6.001 bzw. TEUR 9.423 in der vollen Jahresauswirkung realisiert. Bei den Erlösschmälerungen wurde das bereits sehr gute Vorjahresniveau noch einmal leicht verbessert. Der vermietungsbedingte Leerstand lag im Jahresmittel wie im Vorjahr bei 0,2 Prozent. Mit 6,6 Prozent (Vorjahr: 6,8 Prozent) war die Fluktuationsquote ebenfalls rückläufig.

Die Mietrückstände wurden auf TEUR 6.319 (Vorjahr: TEUR 6.896) reduziert. Im Geschäftsjahr wurden Forderungen von TEUR 4.208 (Vorjahr: TEUR 4.692) ausgebucht. Nach einer Auflösung von TEUR 89 betrugen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen noch TEUR 3.601 (Vorjahr: TEUR 3.690). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 2.718 (Vorjahr: TEUR 3.206) aus.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen bei SAGA GWG betrug im Berichtsjahr 5,92 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,32 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,25 Euro betrug. Sie liegt damit sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,10 Euro als auch deutlich unter dem durchschnittlichen Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels 2013 von 7,56 Euro. Damit wirkt die Mietenentwicklung bei SAGA GWG in Hamburg unverändert dämpfend.

Kundenzufriedenheit steht im Zentrum der Ausrichtung der Unternehmenspolitik von SAGA GWG und sichert wertorientiertes Management in seinen Qualitäten ab. Regelmäßig wird im Zuge von repräsentativen Kundenbefragungen die Zufriedenheit der Mieter mit den erbrachten Dienstleistungen – insbesondere der Geschäftsstellen – erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2013 bewerteten wieder über 80 Prozent der Mieter die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei. Kundenbindung durch hohe Mieterzufriedenheit ist dabei für SAGA GWG wesentlicher Baustein auch für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Schwerpunkt der Bautätigkeit von SAGA GWG war 2013 neben der weiteren Pflege und Entwicklung der Bestände eine intensive Neubautätigkeit. Hier wurden erneut die im „Bündnis für das Wohnen“ zugesagten Zielzahlen erreicht. Die Ausgaben für Aufwandsmodernisierung und Instandhaltung konnten im Vergleich zum Vorjahr um rund 25 Mio. Euro erhöht werden und sind sowohl das Ergebnis verstärkter Anstrengungen, positiv beeinflusst auch durch eine Neustrukturierung im Geschäftsfeld Bau, als auch günstiger Witterungseinflüsse.

Im Geschäftsjahr 2013 betrug das Gesamtvolumen der von SAGA und GWG eingesetzten Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und für Neubaumaßnahmen insgesamt 306,6 Mio. Euro (Vorjahr: 237,5 Mio. Euro). Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 108,5 Mio. Euro (Vorjahr: 64,0 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie Modernisierungen von 105,4 Mio. Euro (Vorjahr: 89,4 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter betrugen die Aufwendungen für Kleininstandhaltung 41,6 Mio. Euro (Vorjahr: 40,1 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 51,1 Mio. Euro (Vorjahr: 43,9 Mio. Euro).

Für SAGA und GWG stellt sich die gesamte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2013 wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau TEUR	Hmb WoFG TEUR	Modernisierung (aktiviert) TEUR	Modernisierung (Aufwand) TEUR	Instand- haltung TEUR	Gesamt 2013 TEUR	Gesamt 2012 TEUR
Wohnbauten	1.441	18.854	9.073	105.438	-	134.806	115.231
Geschäftsbauten	-	-	8	-	-	8	-
Anlagen im Bau	77.178	-	-	-	-	77.178	34.904
Bauvorbereitung	1.920	-	-	-	-	1.920	3.314
Instandhaltung	-	-	-	-	92.720	92.720	84.027
Gesamt 2013	80.539	18.854	9.081	105.438	92.720	306.632	-
Gesamt 2012	39.271	21.133	3.646	89.399	84.027	-	237.476

Aus vorbereiteten Projekten wurde mit der Errichtung von 1.004 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau begonnen. Weitere 770 Wohnungen befanden sich bereits im Bau. Fertiggestellt wurden 2013 insgesamt 224 Neubauwohnungen, darunter 167 im ersten Förderweg. Parallel wurden die grundlegende Modernisierung und der Umbau von 91 Wohnungen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz (HmbWoFG) in Angriff genommen. Fertiggestellt wurden in diesem Segment insgesamt 246 Wohnungen.

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

Projektentwicklung

Die geplanten Baubeginne für 1.000 Wohnungen innerhalb des Konzerns SAGA GWG konnten 2013 erreicht werden. Der Ausbau der Projektentwicklung leistete einen großen Beitrag zur Erreichung dieser Zahlen und wird im kommenden Jahr zu einer Verstetigung der Neubauzahlen führen.

Die Entwicklung geeigneter eigener oder angekaufter Grundstücke bis zur Baureife ist wesentlicher Baustein der Durchführung von Neubaumaßnahmen. Die Anstrengungen im Bereich der Neubauaktivitäten wurden gegenüber den Vorjahren nochmals erhöht. 2013 wurden dazu u. a. Grundstücke für 5,2 Mio. Euro angekauft. Weitere Aktivitäten zur erfolgreichen und nachhaltigen Umsetzung der vereinbarten Neubauziele sind der Ankauf schlüsselfertiger Projekte und Projektentwicklungen gemeinsam mit Dritten.

SAGA GWG ist es durch die zielgerichtete Bündelung aller Aktivitäten – nicht zuletzt auch im Bereich Projektentwicklung – gelungen, die im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarten Baubeginne für 1.000 Wohnungen im Konzern zu erreichen und damit einen wesentlichen Beitrag zu einer künftigen Entspannung der Wohnungsmarktsituation in Hamburg zu leisten.

2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

2013 prägte eine anhaltende Nachfrage das Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb**. Wie bereits in den letzten Jahren entschieden sich wieder viele wohnende Mieter zum Kauf ihres Reihenhauses bzw. ihrer Wohnung. Auch darin manifestiert sich die Verbundenheit mit der Nachbarschaft und dem vertrauten Wohnumfeld, wodurch die Quartiere weiter stabilisiert und gestärkt werden. Zunehmend gibt es Anfragen von örtlich gebundenen SAGA GWG Mietern, die sich für den Kauf eines Leerobjektes in ihrem Stadtteil interessieren und entscheiden.

Das Immobilienprogramm „Endlich meins!“ bietet SAGA GWG Mietern und Selbstnutzern die Möglichkeit, Eigentum für familienfreundliches Wohnen und Leben mit Stadtteilbezug zu erwerben. Wohngebietsbindung sowie die Umsetzung von gemeinschaftlichen Ideen in der Wohnungseigentümergeinschaft wirken dabei unvermindert stabilisierend auf die Quartiere. Der Konzern konzentriert sich im Geschäftsfeld Eigentumsvertrieb weiterhin ausschließlich auf bereits anprivatisierte Bestände.

Wesentlich durch die weiterhin hohe Attraktivität des Standorts Hamburg sowie das historisch niedrige Zinsniveau bedingt, konnten auch 2013 erneut Verkaufszahlen über den Erwartungen erzielt werden. So wurden im Berichtsjahr 213 Wohneinheiten verkauft. Im langjährigen Mittel lag die Quote der im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb an bereits wohnende Mieter bzw. deren Verwandte veräußerte Wohnungen von SAGA GWG durchschnittlich bei 50 Prozent der verkauften Einheiten.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA und GWG betreute per 31. Dezember 2013 105 Eigentümergemeinschaften mit 5.420 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden zwei unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 20.418 m² für den Wohnungsneubau von der FHH erworben. Darüber hinaus erfolgte der Ankauf einer Parkfläche mit 10.779 m² in Fuhlsbüttel, die innerhalb eines größeren Neubauprojektes als Gemeinschaftsfläche genutzt werden soll.

Mit Kaufvertrag vom März 2013 hat die SAGA von der FHH im sogenannten Karolinenviertel 827 Wohneinheiten und 78 Gewerbeeinheiten erworben. Übergabe- und Verrechnungstag ist der 1. Januar 2014.

Verkauft wurde im Laufe des Geschäftsjahres eine mit einem Wohnheim bebaute Grundstücksfläche auf der Veddel (15.514 m²). Der bestehende Immobilienbestand umfasst fünf Wohngebäude mit 513 Bettplätzen und soll vom Erwerber im Wesentlichen für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.

Zur Bereinigung von Eigentumsverhältnissen wurden darüber hinaus kleinteilige Flächen in Bramfeld mit einer Größe von insgesamt 1.148 m² und zwei weitere Teilflächen von zusammen 235 m² veräußert.

2.2.3 SAGA ERSTE IG

Die SAGA Erste IG ist eine 100-prozentige Tochter der SAGA, mit der ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Sie wird von der SAGA geschäftsbesorgt, eigenes Personal ist nicht vorhanden.

Die Gesellschaft bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an SAGA und GWG Gewerbe (GMH) vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2013 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2013 Umsatzerlöse von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,1 Mio. Euro), die mit 1,9 Mio. Euro (Vorjahr: 1,9 Mio. Euro) auf SAGA entfielen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2013 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2013 vor Ergebnisabführung mit TEUR 506 über dem Vorjahreswert von TEUR 446.

2.2.4 PERSONAL

Die Anzahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) verteilte sich zum Stichtag 31. Dezember 2013 wie folgt auf die konsolidierten Gesellschaften:

Gesellschaft	2013	2012
SAGA	753	680
GWG	140	148
GWG Gewerbe (GMH)	0	62
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	893	890

Dabei sind in den Zahlen 32 (Vorjahr: 31) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2013 kein Entgelt bezogen haben. Absolut betrug die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) 916 (Vorjahr: 914). In den Vorjahreszahlen ist die GWG Gewerbe (GMH) enthalten.

Der Anstieg der Mitarbeiterzahl bei der SAGA ist wesentlich darin begründet, dass Neueinstellungen bei SAGA GWG ausschließlich über die SAGA erfolgen und bisher von einer Tochtergesellschaft überlassenes Personal in die SAGA übernommen wurde.

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2013 betrugen im konsolidierten Konzern:

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	40.738	40.746
Soziale Abgaben	7.414	7.377
Aufwendungen für Altersversorgung	2.891	6.623
Gesamt	51.043	54.746

Qualifizierungsschwerpunkte der Personalentwicklung waren 2013 insbesondere Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. Dabei wurden an 1.826 Schulungstagen 546 Mitarbeiter geschult (Vorjahr: an 2.350 Schulungstagen 751 Mitarbeiter).

Der Konzern beschäftigte zum 31. Dezember 2013 insgesamt 47 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten. Den 15 in 2013 ausgelernten Auszubildenden wurde innerhalb des Konzern-Verbundes eine Weiterbeschäftigung angeboten.

2.2.5 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Konzerns im Geschäftsjahr 2013 stellte sich durchweg positiv dar. In den Vorjahreszahlen sind die Aufwendungen und Erträge der GWG Gewerbe (GMH) enthalten – im Wesentlichen in den Positionen Umsatzerlöse aus Betreuung, Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen, Personalaufwand sowie sonstige betriebliche Aufwendungen. Für den Vergleich werden im Folgenden die Vorjahreszahlen ohne GWG Gewerbe (GMH) Umsätze zugrunde gelegt. Der Jahresüberschuss im Konzern lag dabei

um 8,2 Mio. Euro über dem Vorjahresergebnis. Den planmäßig geringeren Erlösen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und den höheren Instandhaltungsaufwendungen stand aus der Entkonsolidierung der GWG Gewerbe (GMH) ein außerordentlicher Ertrag gegenüber.

Umlagenbereinigt fielen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um insgesamt 5,4 Mio. Euro höher aus. Die Umsatzerlöse aus Mieten stiegen dabei aufgrund von Mietanpassungen nach §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen leicht an, während sich die Aufwendungszuschüsse für den Neubau gegenüber dem Vorjahr verringerten.

Im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsvertrieb sanken die Umsatzerlöse um 9,2 Mio. Euro, da keine neuen Objekte in den Verkauf gegeben wurden.

Mit 198,2 Mio. Euro (Vorjahr: 178,3 Mio. Euro) lagen die Instandhaltungsaufwendungen rund 20 Mio. Euro oberhalb des Vorjahresniveaus. Dieses wurde durch verstärkte Anstrengungen im Bereich der Instandhaltungstätigkeit und günstige Witterungseinflüsse möglich.

Die um 2,4 Mio. Euro gesunkenen Sonstigen betrieblichen Aufwendungen waren vor allem durch geringere Aufwendungen für Fremdpersonal begründet.

Insbesondere vorzeitige Darlehensrückzahlungen und niedrige Kapitalmarktzinsen führten bei den Zinsaufwendungen zu einem Rückgang um 8,8 Mio. Euro. Die Aufwendungen für Steuern stiegen dagegen um 3,4 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch höhere Gewerbesteuern.

Aus der Entkonsolidierung der GWG Gewerbe (GMH) an die HGV resultierte ein außerordentlicher Ertrag von 25,7 Mio. Euro.

Insgesamt betrug der Jahresüberschuss 2013 des Konzerns 181,6 Mio. Euro und lag damit über dem um die GWG Gewerbe (GMH) Umsätze bereinigten Vorjahreswert von 173,4 Mio. Euro. (Vorjahreswert inkl. GWG Gewerbe (GMH): 175,7 Mio Euro).

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

	2013		2012	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entstehung	935,9	100,0	966,1	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	874,5	93,4	920,2	95,2
Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, Sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	35,7	3,8	45,9	4,8
Außerordentliche Erträge	25,7	2,8	0,0	0,0
Verwendung	935,9	100,0	966,1	100,0
Betriebs- und Heizkosten	250,4	26,8	256,8	26,6
Instandhaltungskosten	198,2	21,2	178,3	18,5
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	13,9	1,5	12,9	1,3
Personalaufwendungen	51,0	5,4	54,8	5,7
Abschreibungen	90,9	9,7	91,6	9,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	33,9	3,6	73,9	7,6
Zinsaufwendungen	89,0	9,5	98,5	10,2
Außerordentliche Aufwendungen	1,9	0,2	1,9	0,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, Sonstige Steuern	25,1	2,7	21,7	2,2
Jahresüberschuss	181,6	19,4	175,7	18,2

2.2.6 FINANZLAGE

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betrugen zum Bilanzstichtag TEUR 1.785.592 (Vorjahr: TEUR 1.885.085) und sind damit um TEUR 99.493 (= 5,3 Prozent) gesunken.

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ist weiter wesentlicher Darlehensgeber von SAGA GWG bei den langfristigen Darlehen. Die restlichen Darlehen verteilen sich auf Banken und Sparkassen sowie in geringerem Umfang auf Versicherungen.

Dabei betrug die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) im Berichtsjahr 2013 4,24 Prozent p. a. (Vorjahr: 4,27 Prozent p. a.). In den vergangenen Geschäftsjahren wurde die freie Liquidität überwiegend dazu verwendet, zur Prolongation anstehende Darlehen zurückzuzahlen. Dieses hat in der Rechensystematik zur Folge, dass sich der Durchschnittszinssatz des Kreditportfolios von SAGA GWG, entgegen der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt, nicht maßgeblich verringert hat.

Am Kapitalmarkt entwickelten sich 2013 die Zinsen ausgehend von 1,87 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf 2,33 Prozent p. a. zum Jahresende. Dabei wurde der Höchststand mit 2,50 Prozent p. a. im September und der Tiefststand mit 1,68 Prozent p. a. im April erreicht.

Einschränkungen bei der Beschaffung von Liquidität gab es für SAGA GWG 2013 zu keinem Zeitpunkt. Negative Auswirkungen der weltweiten Wirtschafts- und Eurokrise waren für die SAGA weiterhin nicht spürbar. Sie war im Gegenteil aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen.

Zum 31. Dezember 2013 stellte sich die Finanzlage des Konzerns im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.362.092	37,1	1.261.107	33,7
Passiver Unterschiedsbetrag	28.038	0,7	28.038	0,7
Rückstellungen	166.661	4,5	167.832	4,5
Verbindlichkeiten	2.114.210	57,6	2.278.713	61,0
Rechnungsabgrenzung	1.838	0,1	2.711	0,1
Gesamtkapital	3.672.839	100,0	3.738.401	100,0

Mit einer Eigenkapitalquote von rund 37 Prozent verfügt der Konzern über eine gesicherte Kapitalstruktur. Das Eigenkapital hat sich dabei durch die Einstellung des Bilanzgewinns 2012 in die Gewinnrücklagen erhöht.

Die Veränderung bei den Verbindlichkeiten zum Vorjahr betrifft vor allem die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Erhaltene Anzahlungen. Der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen begründet. Bei Erhaltene Anzahlungen resultiert die Veränderung aus dem Ausscheiden der GWG Gewerbe (GMH).

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

	2013	2012	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote in %	37,1	33,7	30,7	29,1	27,8
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT¹)	181.621	175.745	148.577	133.793	127.404
Cashflow in TEUR	274.448	272.770	241.487	231.315	224.212
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	8	8	10	11	12
EBT² in TEUR	206.688	197.443	162.646	148.178	126.089
EBIT³ in TEUR	293.751	292.885	263.905	256.925	233.663
EBITDA⁴ in TEUR	384.638	384.254	357.578	354.660	331.922

¹ Earnings After Taxes ³ Earnings Before Interest and Taxes
² Earnings Before Taxes ⁴ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

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

2.2.7 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.287.299	89,5	3.261.207	87,2
Umlaufvermögen	383.967	10,5	475.190	12,7
Rechnungsabgrenzung	1.573	0,0	2.004	0,1
Gesamtvermögen	3.672.839	100,0	3.738.401	100,0

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

3.0 NACHTRAGSBERICHT

Die SAGA hat nach Abschluss des Geschäftsjahres zum 1. Januar 2014 weitere 3,91 Prozent der Anteile an der GWG erworben. Aktuell hält sie nun insgesamt 80,74 Prozent der GWG Anteile.

2014 sind bis zum Berichtszeitpunkt keine darüber hinausgehenden Ereignisse eingetreten, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind oder zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Konzerns führen.

4.0 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

4.1 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Chancen- und Risikomanagement

Das auf Konzernebene inkl. der Tochtergesellschaften implementierte systematische Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik von SAGA GWG. Es beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem mit integriertem Chancen- und Risikomanagement sowie die Instrumentarien der Unternehmenssteuerung, Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software, Maßnahmen der Personalentwicklung und Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Ziel ist das frühzeitige Erkennen von Risiken sowie deren aktive Beherrschung. Gleichzeitig sollen Chancen erkannt und Potenziale verfolgt werden. Dies ist für den Konzern Grundlage für die Absicherung des Wohnungsbestandes und eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung. 2013 wurde die grundsätzliche Eignung und Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems bei SAGA GWG von einer externen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft überprüft und als „sehr gut“ bestätigt.

Das Risiko- und Chancenmanagement basiert dabei wesentlich auf der Vernetzung von Instrumenten der wertorientierten Unternehmensführung. Aktives Portfoliomanagement, Balanced Scorecard und Wirtschaftsplanung sind dabei die zentralen Bestandteile. Das gleichermaßen auf wirtschaftlichen Erfolg und soziale Verantwortung ausgerichtete Geschäftsmodell von SAGA GWG führt insgesamt zu einer tendenziell eher risikoavers ausgerichteten Geschäftstätigkeit.

Marktumfeld

Das Marktumfeld in Deutschland ist trotz der schwachen Konjunktur im Euroraum geprägt von einem weitgehend stabilen Preisniveau, hohen Beschäftigungszahlen und geringer Inflation. In Hamburg liegt die Zahl der Erwerbstätigen annähernd auf dem Niveau des Vorjahres und die Einwohnerzahlen steigen weiterhin. Dies wird auch 2014 zu einer stabilen Nachfrage nach Wohnraum führen und damit das Kerngeschäft von SAGA GWG absichern. Zusätzliche Risiken könnten sich aus den aktuellen regulatorischen Diskussionen z.B. zur Mietpreisbremse, Belegungspolitik oder zu weiteren Verschärfungen des Baurechts bzw. energetischer Standards ergeben.

Finanzwirtschaft

Insgesamt ist das Liquiditätsrisiko als eher niedrig einzuschätzen. Kurzfristige Finanzierungsbedarfe konnten größtenteils aus dem Cashflow gedeckt werden. Die ausgewogene und langfristig orientierte Finanzierungsstruktur von SAGA GWG bietet die Chance, die ambitionierten Ziele vor allem im Bereich Neubau nachhaltig zu verfolgen. Der Finanzierungsbedarf für 2014 inkl. eines Prolongationsvolumens von rund 129 Mio. Euro ist über den Cashflow sowie bereits zugesagte Mittel sichergestellt. Risiken aus stark steigenden Marktzinsen werden aktuell nicht gesehen.

Personal

Zur Realisierung der strategischen und operativen Ziele ist der Konzern auf qualifizierte Fach- und Führungskräfte angewiesen. Aktuell ist die Bewerberlage bei vakanten Positionen gut, hier zeigt sich sowohl die Attraktivität des Unternehmens als auch des Standortes Hamburg. Insoweit sind die Risiken in diesem Bereich überschaubar. Chancen ergeben sich insbesondere aus den vielfältigen seitens des Konzerns angebotenen persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten, Weiterbildungsmaßnahmen, Eigenverantwortung und individuellen Zielvereinbarungen. Die komplexe an den vielseitigen Aufgabenstellungen und sich ändernde Rahmenbedingungen angepasste Personalpolitik bietet SAGA GWG gute Möglichkeiten, im künftigen dynamischen Wettbewerb weiterhin qualifizierte engagierte Mitarbeiter gewinnen und binden zu können.

Investitionen

Neubauaktivitäten und energetische Modernisierungen prägen die Investitionen wesentlich. Die vorhandenen Kapazitäten werden durch das Investitionscontrolling gesteuert. Dabei gilt es, das Neubauvolumen mit den weiterhin hohen Bedarfen an Bestandsinvestitionen auszutariieren. Beschränkungen können sich einerseits aus

der derzeit hohen Auslastung in der Bauindustrie und andererseits aus nur beschränkt verfügbaren Grundstücken, vor allem in den nachgefragten Innenstadtlagen, ergeben. Gezielte Zukäufe bieten die Chance einer zusätzlichen Aufwertung und Weiterentwicklung des eigenen Immobilienportfolios.

Beteiligungen

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

Gesamteinschätzung

Weltweit ist ein anhaltend volatiles Wirtschaftsklima mit positiven Tendenzen zu verzeichnen. Die strukturellen Haushaltsdefizite im Euroraum können weiter die konjunkturelle Lage in Deutschland beeinflussen. Insgesamt betrachtet hat sich die Risikosituation gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Hamburg gilt weiterhin als wirtschaftlich besonders leistungsfähige Region, woraus sich auch 2014 gute Wachstumschancen eröffnen.

Als bedeutendster Bestandshalter von Wohnimmobilien im Ballungsraum Hamburg ist SAGA GWG mit einem risikoadäquaten Geschäftsmodell gut positioniert. Die moderate Mietenpolitik, die Übernahme sozialer Verantwortung und eine ganzheitliche Quartiersentwicklung sind Bausteine zur kontinuierlichen Verbesserung des Portfolios und der Zufriedenheit der Mieter. Die wesentlichen Werttreiber für den Konzern sind der hohe Bedarf an Wohnraum, eine nachhaltige Geschäftsentwicklung, das nach wie vor niedrige Zinsniveau und eine anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Vor diesem Hintergrund werden auch die oben genannten Risiken, die sich aus den aktuellen regulatorischen Diskussionen ergeben, für SAGA GWG in ihren Auswirkungen überschau- und beherrschbar bleiben.

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

4.2 PROGNOSEBERICHT

Marktentwicklung

Der Konzern SAGA GWG wird auch im Jahr 2014 von der Situation am Wohnungsmarkt in Hamburg profitieren. In Ballungsräumen wird die Nachfrage nach Wohnraum tendenziell hoch bleiben. In diesem Umfeld ist es Ziel von SAGA GWG, in Hamburg ein Angebot für mehr Chancen- und Stadtteilgerechtigkeit in Verbindung mit lebendigen Nachbarschaften, gesicherter Wohnraum- und Stadtqualität auf Basis angemessener Mietenbildung in den Quartieren zu schaffen. Dieser wesentliche Bestandteil des Geschäftsmodells wird auch künftig die Grundlage für den ökonomischen Erfolg des Konzerns bilden.

Bündnis für das Wohnen

Das „Bündnis für das Wohnen“ hat sich als Glücksfall für den Wohnstandort Hamburg sowie die Stadtteil- und Quartiersentwicklung herausgestellt. Durch das kooperative und integrative Zusammenwirken von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung ist es gelungen, die Umsetzung der wohnungswirtschaftlichen Ziele des Bündnisses einzuleiten und bereits erste Erfolge zu verzeichnen.

SAGA GWG wird auch künftig mit einer weiter moderaten Mietenpolitik, einer quartiersorientierten Belegungspolitik sowie großen Anstrengungen im Neubau von Wohnungen ihren Beitrag zur Sicherung des Wohnens in Hamburg leisten. Darüber hinaus werden Modernisierungs- und Neubauvorhaben des Konzerns weiter auch an anspruchsvollen Klimaschutzzielen sowie dem Erhalt der städtebaulichen Qualitäten Hamburgs ausgerichtet sein.

Neben der Bestandspflege und der Weiterentwicklung der Quartiere wird im Konzern auch für die kommenden Jahre ein besonderer Fokus auf die Neubautätigkeit gerichtet sein. SAGA GWG plant für 2014 ein Neubauvolumen von rund 120 Mio. Euro. Gemäß den Vereinbarungen aus dem „Bündnis für das Wohnen“ wird SAGA GWG die zugesagten Baubeginne für 1.000 Wohnungen erreichen. Für das kommende Geschäftsjahr werden darüber hinaus auch 1.000 Wohnungen fertiggestellt werden. An Gesamtbauinvestitionen inklusive Instandhaltung sind für 2014 etwas über 260 Mio. Euro geplant.

Bündnis für die Quartiere

Mit Blick auf die strategischen Perspektiven der nachhaltigen Quartiersentwicklung bietet das „Bündnis für die Quartiere“ einen Handlungsansatz, um Geschäftsmodell und Selbstverständnis von SAGA GWG über das bewährte „Bündnis für das Wohnen“ hinaus zum Nutzen der Bestände und Teilportfolios auszuweiten. Verbunden ist dies mit der Chance, die bereits entstandenen Ansätze einer kooperativen Wohnungspolitik, u. a. im Bereich des Neubaus, aber auch bei der Bestandskonsolidierung mit anderen Geschäftspartnern in Hamburg, weiter zu etablieren und zu verfestigen. Nur mit einer sozial verträglichen Aufwertung weiterer innenstadtnaher Wohnquartiere wird perspektivisch eine Entlastung der innerstädtischen Teilwohnungsmärkte möglich werden.

Immobilienbewirtschaftung

Im Kerngeschäftsfeld Bestandsbewirtschaftung geht SAGA GWG für das kommende Geschäftsjahr von einer positiven Weiterentwicklung der Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie der Erlösschmälerungen aus. Hier erwartet sie, das sehr niedrige Niveau der Vorjahre mindestens halten zu können.

Die geplanten durchschnittlichen Nettokaltmieten für das kommende Jahr werden bei SAGA GWG weiter deutlich unterhalb der Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels liegen. Die resultierende preisdämpfende Wirkung für den Hamburger Wohnungsmarkt begrenzt allerdings gleichzeitig die künftigen Steigerungen der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen des Konzerns.

Die Leistungserbringung von SAGA GWG – und insbesondere der Geschäftsstellen – orientiert sich stets an den Bedürfnissen der Mieter. Eine enge Kundenbindung bildet dabei den wesentlichen Baustein für eine nachhaltige Geschäftsbeziehung. Die Zufriedenheit ihrer Mieter fragt der Konzern deshalb regelmäßig ab. Von den Mietern werden seit Jahren hohe Zufriedenheitswerte zurückgespiegelt. Auch für 2014 hat SAGA GWG sich vorgenommen, die Wohnzufriedenheit weiter zu steigern.

ETW-Vertrieb

Im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsvertrieb ist für das kommende Jahr der Verkauf von etwa 150 Wohnungen vorgesehen. Dabei konzentriert sich der Konzern ausschließlich auf bereits anprivatisierte Bestände. Neue Objekte werden aktuell nicht mehr in den Vertriebsbestand überführt.

Geschäftsentwicklung

Die Umsatzerlöse von SAGA GWG werden sich im kommenden Jahr – trotz angenommener leichter Mietsteigerungen – aufgrund wohl sinkender Verkaufszahlen im ETW-Vertrieb in etwa auf dem Niveau des abgelaufenen Geschäftsjahres bewegen. Der Jahresüberschuss wird unterhalb des Ergebnisses von 2013 auslaufen, da dieses zusätzlich durch den außerordentlichen Ertrag aus dem Verkauf der GWG Gewerbe (GMH) beeinflusst war. Für 2014 geht der Konzern aber insgesamt von einer weiter zufriedenstellenden Entwicklung bei einem geplanten Umsatz von rund 877 Mio. Euro (Berichtsjahr: 874 Mio. Euro) und einem geplanten Jahresüberschuss von rund 156 Mio. Euro (Berichtsjahr: 182 Mio. Euro) aus.

Die Eigenkapitalquote des Konzerns wird 2014 in etwa gleich bleiben. Die Liquidität im Geschäftsjahr ist aufgrund der hohen Cashflows und einer strategischen Finanzplanung gesichert.

Insgesamt erwartet der Konzern im kommenden Jahr eine gute Entwicklung der Geschäftstätigkeit, beeinflusst durch die genannten Chancen sowie begrenzt durch die Belastungen u. a. aus den Aktivitäten im Bereich Neubau.

5.0 VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

6.0 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 2014

Basse

Hoppenstedt

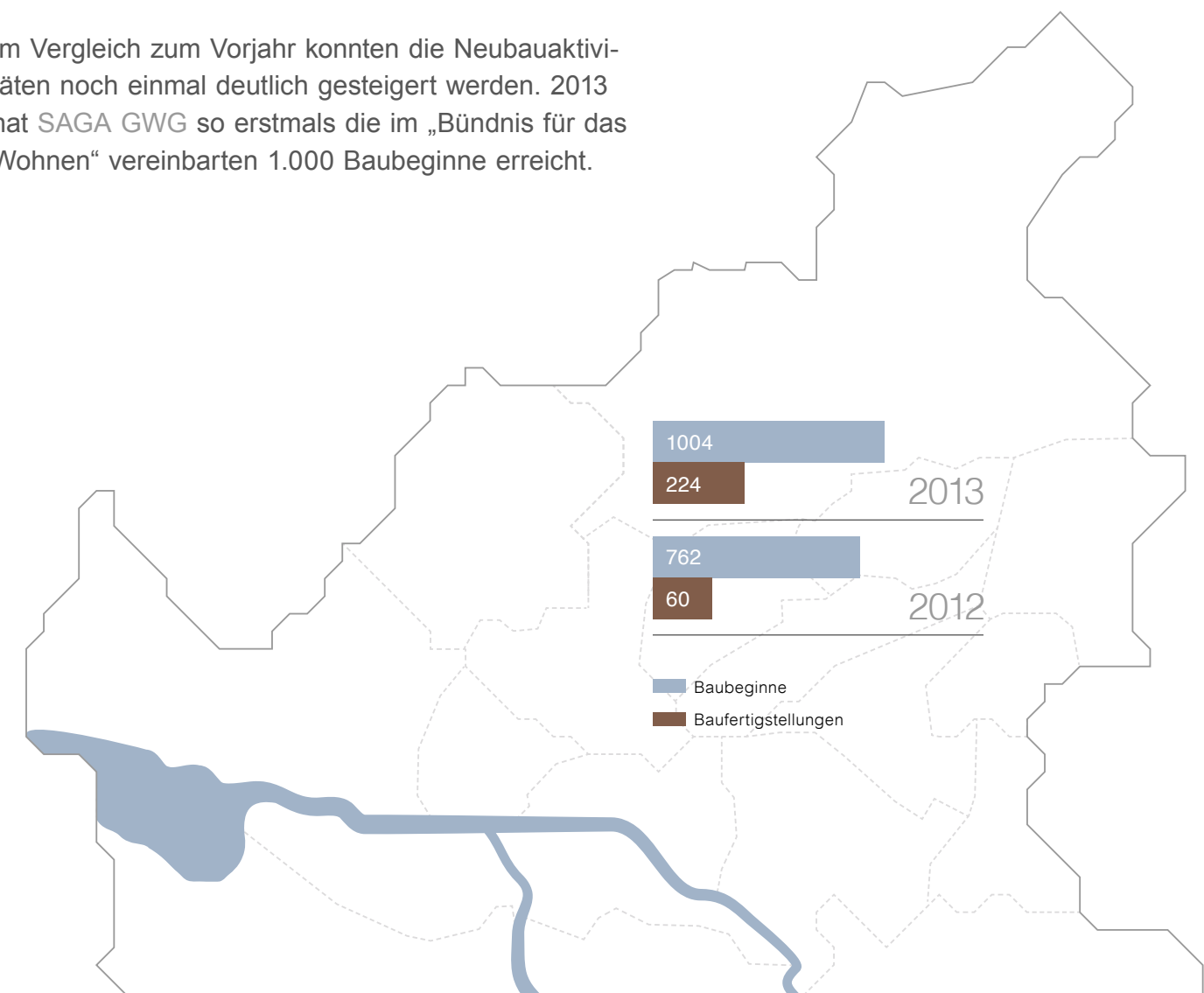
Dr. Krebs

Konzern- Jahresabschluss

31,8% mehr Neubauaktivitäten

Bezahlbarer Wohnraum • Vielfältige Quartiere • Komfortable Wohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Neubauaktivitäten noch einmal deutlich gesteigert werden. 2013 hat SAGA GWG so erstmals die im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarten 1.000 Baubeginne erreicht.



KONZERN-BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	361.255,00		827
		361.255,00	827
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.107.600.472,55		3.136.546
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	40.947.878,48		43.084
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.347.169,22		14.010
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	780.165,19		780
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	261.496,68		313
6. Technische Anlagen und Maschinen	643.056,00		673
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.727.090,00		3.350
8. Anlagen im Bau	98.956.359,33		46.093
9. Bauvorbereitungskosten	3.087.498,58		3.744
10. Geleistete Anzahlungen	15.676.646,97		2.827
		3.278.027.833,00	3.251.420
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.093.953,75		1.144
2. Beteiligungen	7.816.399,24		7.816
		8.910.352,99	8.960
Anlagevermögen insgesamt		3.287.299.440,99	3.261.207
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	244.299.025,02		256.638
3. Andere Vorräte	36.025,97		32
4. Geleistete Anzahlungen	503.351,21		0
		244.852.856,58	256.684
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.717.846,80		3.207
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.549.731,01		3.719
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.514,18		172
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	407.743,88		2.431
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	215.222,55		1.248
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.350.180,54		1.362
7. Sonstige Vermögensgegenstände	18.933.136,19		18.180
		28.194.375,15	30.319
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		110.919.547,36	188.187
Umlaufvermögen insgesamt		383.966.779,09	475.190
C. Rechnungsabgrenzungsposten		1.572.516,63	2.004
Bilanzsumme		3.672.838.736,71	3.738.401

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	848.527.705,12		732.100
		903.034.705,12	786.607
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		173.119.863,56	201.585
IV. Bilanzgewinn		106.237.015,98	93.215
Eigenkapital insgesamt		1.362.091.584,66	1.261.107
B. Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung		28.037.779,37	28.038
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	100.536.396,52		98.596
2. Steuerrückstellungen	6.937.256,66		14.009
3. Sonstige Rückstellungen	59.187.499,68		55.227
		166.661.152,86	167.832
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.600.997.820,98		1.667.308
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	184.593.591,82		217.777
3. Erhaltene Anzahlungen	277.602.302,25		336.164
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.900.903,09		15.369
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78		5
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.321.120,44		16.683
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.090.266,63		877
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 771.142,09 (Vorjahr: TEUR 8.524) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 453.650,40 (Vorjahr: TEUR 653)	18.699.450,85		24.530
		2.144.210.262,84	2.278.713
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.837.956,98	2.711
Bilanzsumme		3.672.838.736,71	3.738.401

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	834.511.121,43		826.036	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	38.074.054,48		47.284	
c) aus Betreuungstätigkeit	462.310,62		44.653	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.448.015,40		2.263	
		874.495.501,93		920.235
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		6.960.073,96		11.167
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.298.828,93		1.779
4. Sonstige betriebliche Erträge		20.651.732,77		24.601
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	462.564.740,62		447.963	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	9.080.034,10		11.158	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.667.015,34		31.138	
		473.311.790,06		490.259
Rohergebnis		431.094.347,53		467.523
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	40.737.522,14		40.746	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 2.890.732,53 (Vorjahr: TEUR 6.623)	10.305.752,32		14.000	
		51.043.274,46		54.746
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	90.887.398,08		91.369	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	0,00		274	
		90.887.398,08		91.643
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		23.098.599,10		31.628
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		683.416,64		1.348
10. Erträge aus Beteiligungen		3.194.968,17		3.902
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 745,84 (Vorjahr: TEUR 0)		1.970.296,19		3.058
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 1.096,69 (Vorjahr: TEUR 2)		89.033.343,71		98.500
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		182.880.413,18		199.314
14. Außerordentliche Erträge		25.679.912,60		0
15. Außerordentliche Aufwendungen		1.872.288,26		1.872
16. Außerordentliche Ergebnis		23.807.624,34		-1.872
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		25.051.448,77		22.156
18. Sonstige Steuern		15.938,54		-459
19. Konzern-Jahresüberschuss		181.620.650,21		175.745
20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		9.636.404,24		11.254
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		65.747.229,99		71.276
22. Bilanzgewinn		106.237.015,98		93.215

KONZERN-ANHANG 2013

Allgemeine Angaben

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, (SAGA) hat zum 1. Januar 2013 weitere 5,40 Prozent der Anteile der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, (GWG) erworben und hält damit per 31. Dezember 2013 insgesamt 76,83 Prozent.

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

Von der Möglichkeit, gemäß § 298 Abs. 3 HGB den Konzern-Anhang und den Anhang des Jahresabschlusses der SAGA zusammenzufassen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Konzern-Abschluss 2013 wurde nach den Vorschriften des HGB und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Konsolidierungskreis

In den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2013 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

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

Die bis zum 31. Dezember 2012 in den SAGA Konzern-Abschluss einbezogene GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH (GWG Gewerbe), später: GMH | Gebäudemanagement Hamburg GmbH (GMH), wurde zum 1. Januar 2013 an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement (HGV) verkauft und demzufolge im Geschäftsjahr 2013 nicht mehr im Konsolidierungskreis geführt.

Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2013 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 44.899 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 2013 eine Eliminierung von TEUR 16.174 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 15.739 eliminiert.

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

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

Die in den Konzern-Abschluss übernommenen Vermögensgegenstände und Schulden sind gemäß §§ 300 und 308 HGB nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Mutterunternehmens SAGA einheitlich bewertet worden.

Bei SAGA und GWG vorhandene und unter Anwendung der Vorschriften des § 6b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil werden im Rahmen der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmaßnahmen in der sogenannten Handelsbilanz II eliminiert.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (soweit abnutzbar, vermindert um Abschreibungen) zuzüglich aufgedeckter stiller Reserven aus der Erstkonsolidierung bewertet. In den Herstellungskosten sind Fremdkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) enthalten. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

Die planmäßigen **Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie mit **Geschäfts- und anderen Bauten** erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 70 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten. Die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit 2,5 bzw. 3 Prozent, Außenanlagen mit 10 Prozent abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 5 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis zu 150 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten von 150 bis 1.000 Euro werden in einem Sammelposten (per 31. Dezember 2013: TEUR 1.338) erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Unter den **Finanzanlagen** erfolgt der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen** zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgedeckter stiller Reserven bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag.

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Bei den **Unfertigen Leistungen** handelt es sich im Wesentlichen um noch nicht abgerechnete Betriebskosten, die zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet sind. Eine Aktivierung des Umlageausfallwagnisses erfolgt nicht.

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung von stillen Reserven aus der Kapitalkonsolidierung sowie von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Für Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf ratierlich über mehrere Jahre zufließende aktivisch anzusetzende Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Bei den **Pensionsrückstellungen** entsprechen die Werte den durch das versicherungsmathematische Gutachten mittels der sogenannten „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUCM) ermittelten Barwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurden Tarifsteigerungen von 3,0 Prozent angenommen. Zusätzlich wurden Karrieretrends von 1,0 Prozent und Rententrends von 2,5 bzw. 2,0 Prozent berücksichtigt. Als Zinssatz für 2013 wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz für Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 4,88 Prozent zugrunde gelegt. Der Zuführungsbetrag aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 beträgt ein Fünfzehntel.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Baukosten fließen in die **Sonstigen Rückstellungen**, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung werden nur für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Außerdem wurden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB wurden die von der Bundesbank bekannt gegebenen fristadäquaten Abzinsungssätze entsprechend der Restlaufzeit verwendet.

Die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß BilMoG mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 4,88 Prozent für das Jahr 2013 und einer Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden auch Lohn- und Gehaltssteigerungen von 4,0 Prozent berücksichtigt.

Die übrigen **Rückstellungen** wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

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

Nach der durch das BilMoG eingeführten Neukonzeption der latenten Steuerabgrenzung bestehen bei SAGA und GWG als ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – signifikante aktive latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

Ebenso werden die aufgrund der bestehenden steuerlichen Verlustvorträge, die auf den höheren Abschreibungen in den Steuerbilanzen beruhen, sich ergebenden aktiven latenten Steuern nicht angesetzt.

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

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

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

	Bruttowerte						Abschreibungen					Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abgang durch Entkonsoli- dierung	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2013	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2013	Um- buchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2013	Buchwert 31.12.2013	Buchwert 31.12.2012
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Software	3.215.330,53	71.616,62	28.795,47	0,00	380.907,28	2.877.244,40	2.388.237,90	0,00	230.826,62	103.075,12	2.515.989,40	361.255,00	827.092,63
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07	0,00	0,00	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00
3. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
	19.912.658,04	71.616,62	9.488.662,54	0,00	380.907,28	10.114.704,84	19.085.565,41	0,00	230.826,62	9.562.942,19	9.753.449,84	361.255,00	827.092,63
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.275.389.726,43	29.656.649,80	15.894.934,11	38.489.604,41	0,00	5.327.641.046,53	2.138.843.822,68	500.000,00	87.772.864,39	7.076.113,09	2.220.040.573,98	3.107.600.472,55	3.136.545.903,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	76.941.404,69	7.795,72	1.449.082,57	-35.998,89	553.562,20	74.910.556,75	33.857.815,00	0,00	1.553.945,84	1.449.082,57	33.962.678,27	40.947.878,48	43.083.589,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.441.317,12	18.438,33	10.473,62	-6.670.594,93	0,00	7.778.686,90	431.517,68	0,00	0,00	0,00	431.517,68	7.347.169,22	14.009.799,44
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	780.165,19	0,00	0,00	0,00	0,00	780.165,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	780.165,19	780.165,19
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82	923.096,86	0,00	51.986,28	0,00	975.083,14	261.496,68	313.482,96
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.276.872,44	12.683,42	48.392,60	0,00	0,00	1.241.163,26	603.694,44	0,00	42.805,42	48.392,60	598.107,26	643.056,00	673.178,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	10.925.437,61	1.096.288,64	804.828,42	0,00	759.794,97	10.457.102,86	7.575.477,38	0,00	1.023.837,64	869.302,16	7.730.012,86	2.727.090,00	3.349.960,23
8. Anlagen im Bau	46.593.110,23	82.319.597,43	190.178,44	-29.387.483,81	378.686,08	98.956.359,33	500.000,00	-500.000,00	0,00	0,00	0,00	98.956.359,33	46.093.110,23
9. Bauvorbereitungskosten	3.743.833,94	1.919.373,25	211.681,83	-2.364.026,78	0,00	3.087.498,58	0,00	0,00	211.131,89	211.131,89	0,00	3.087.498,58	3.743.833,94
10. Geleistete Anzahlungen	2.826.778,68	12.947.924,29	66.556,00	-31.500,00	0,00	15.676.646,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.676.646,97	2.826.778,68
	5.434.155.226,15	127.978.750,88	18.676.127,59	0,00	1.692.043,25	5.541.765.806,19	2.182.735.424,04	0,00	90.656.571,46	9.654.022,31	2.263.737.973,19	3.278.027.833,00	3.251.419.802,11
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.881.456,91	0,00	0,00	0,00	50.000,00	25.831.456,91	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.093.953,75	1.143.953,75
2. Beteiligungen	7.816.399,24	0,00	0,00	0,00	0,00	7.816.399,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.816.399,24	7.816.399,24
	33.697.856,15	0,00	0,00	0,00	50.000,00	33.647.856,15	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	8.910.352,99	8.960.352,99
Anlagevermögen insgesamt	5.487.765.740,34	128.050.367,50	28.164.790,13	0,00	2.122.950,53	5.585.528.367,18	2.226.558.492,61	0,00	90.887.398,08	19.216.964,50	2.298.228.926,19	3.287.299.440,99	3.261.207.247,73

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES
zum 31.12.2013 (§ 313 Abs. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzern-Abschluss einbezogen werden	Beteiligungs-gesellschaft der	Stamm-kapital	Anteil am Gesell-schaftskapital	Eigenkapital 31.12.2013	Ergebnis-abführungs-vertrag	Jahres-ergebnis 2013
		TEUR	%	TEUR		TEUR
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	506*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	76,83	469.867		44.278

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzern-Abschluss einbezogen werden	Beteiligungs-gesellschaft der	Stamm-kapital	Anteil am Gesell-schaftskapital	Eigenkapital 31.12.2013	Ergebnis-abführungs-vertrag	Jahres-ergebnis 2013
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	995		-126
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	151*
IPC ImmoProject Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	19*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	43*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	113*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	358*
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	6.255**		3.507**
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	260	10,70	281**		9.175**
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50	84**		14**

* vor Ergebnisabführung ** voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2013

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 242.262 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 275.786 gegenüber.

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

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

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, der Rückkaufwert einer abgeschlossenen Lebensversicherung sowie ratierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) ausgewiesen.

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

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2013 mit 68,33 Prozent die HGV, die 2013 ihre Anteile weiter aufgestockt hat. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) hält noch 31,67 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

	31.12.2013	31.12.2012
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	34,8	42,9
Anteile an Rücklagen	128,7	147,5
Anteile am Gewinn	9,6	11,2
Gesamt	173,1	201,6

Seit dem 1. Januar 2010 ergibt sich aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** nach dem BilMoG ein Zuführungsbedarf von TEUR 28.085. Entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EG-HGB wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht und der Zuführungsbetrag über 15 Jahre verteilt. Zum 31. Dezember 2013 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag TEUR 20.595.

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

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2013	Abgang durch Entkonsolidierung	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensions-rückstellungen	98.596.361,26	0,00	8.483.107,23	448.918,00	10.872.060,49	100.536.396,52
Steuerrückstellungen	14.008.784,10	0,00	12.030.287,93	10.505,10	4.969.265,59	6.937.256,66
Sonstige Rückstellungen						
Ausstehende Rechnungen						
Instandhaltung/ Bauleistungen	44.375.842,38	11.990.159,74	30.336.058,67	1.949.623,97	49.753.416,67	49.853.416,67
Personal- und Sozialkosten	3.035.985,81	361.829,81	1.616.487,63	66.866,28	1.789.105,91	2.779.908,00
Übrige Rückstellungen	7.815.528,44	1.059.261,74	986.949,99	258.426,13	1.043.284,43	6.554.175,01
Sonstige Rückstellungen gesamt	55.227.356,63	13.411.251,29	32.939.496,29	2.274.916,38	52.585.807,01	59.187.499,68
Rückstellungen gesamt	167.832.501,99	13.411.251,29	53.452.891,45	2.734.339,48	68.427.133,09	166.661.152,86

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

Der Konzern-Verbindlichkeitspiegel zeigt die Restlaufzeiten und dinglichen Sicherheiten wie folgt:

	Bilanzausweis 31.12.2013	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.600.997.820,98 (1.667.307.645,01)	50.008.796,15 (50.914.707,61)	204.661.090,33 (199.766.540,59)	1.346.327.934,50 (1.416.626.396,81)	803.326.859,34 (755.714.943,04)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	184.593.591,82 (217.776.966,18)	5.010.771,24 (6.111.576,06)	20.701.034,59 (23.271.875,58)	158.881.785,99 (188.393.514,54)	80.813.582,75 (112.206.662,11)
Erhaltene Anzahlungen	277.602.302,25 (336.163.558,37)	277.602.302,25 (336.163.558,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.900.903,09 (15.369.348,36)	13.900.903,09 (15.323.872,69)	0,00 (45.475,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (4.806,78)	4.806,78 (4.806,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.321.120,44 (16.682.537,56)	12.789.786,16 (13.432.920,20)	3.478.051,14 (3.183.924,37)	53.283,14 (65.692,99)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.090.266,63 (877.464,60)	2.090.266,63 (877.464,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	18.699.450,85 (24.530.157,63)	18.302.506,75 (24.076.507,23)	226.825,20 (226.825,20)	170.118,90 (226.825,20)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	2.114.210.262,84 (2.278.712.484,49)	379.710.139,05 (446.905.413,54)	229.067.001,26 (226.494.641,41)	1.505.433.122,53 (1.605.312.429,54)	884.140.442,09 (867.921.605,15)

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse von TEUR 874.496 (Vorjahr: TEUR 920.236) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 1.493; Vorjahr: TEUR 2.185).

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

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

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

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch Sonderabschreibungen aus Gebäudeabbrüchen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten hauptsächlich Abschreibungen auf Mietforderungen bei SAGA und GWG sowie sächliche Verwaltungskosten.

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

In den Zinsen und ähnliche Aufwendungen ist der Aufwand für die Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen von TEUR 6.157 (Vorjahr: TEUR 6.082) enthalten.

Aus dem Verkauf der GWG Gewerbe (GMH) an die HGV und der daraus resultierenden Entkonsolidierung der Gesellschaft ergibt sich im Konzern ein Außerordentlicher Ertrag von TEUR 25.680. Durch die Nutzung des Wahlrechts im BilMoG ergeben sich Außerordentliche Aufwendungen von TEUR 1.872 aus der Zuführung zu den Pensionsrückstellungen. Dies entspricht einem Fünfzehntel des gesamten Zuführungsbetrages gemäß BilMoG. Insgesamt ergibt sich daraus ein außerordentliches Ergebnis von TEUR 23.808.

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

Der Konzern-Bilanzgewinn von TEUR 106.237 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf Treuhandbankkonten angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 85.526 (Vorjahr: TEUR 82.163).

Die Sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 299.227. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 1.159. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 2.361. Die Grundstücksankaufsverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 64.098, für unbebaute Grundstücke TEUR 17.373.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat die SAGA ihre Anteile an der GWG auf 76,83 Prozent der Anteile aufgestockt.

Die HGV hält zum Stichtag 31. Dezember 2013 68,33 Prozent der Anteile an der SAGA. Demzufolge wird die SAGA in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen.

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2013 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	20	5
Dienstleistungen	93	13
Entwicklung und Technische Projekte	91	6
Immobilien insgesamt	577	46
davon: - Zentralbereich	69	8
- Geschäftsstellen	199	33
- Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	309	5
Gesamt	781	70

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 829. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 44 Auszubildende.

Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge*	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					1.441
Basse, Lutz	265	63	275	14	617
Hoppenstedt, Willi	230	43	212	13	498
Krebs, Dr. Thomas	200	39	76	11	326
b) des Aufsichtsrates					4
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen					338

* im Wesentlichen PKW-Nutzung

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 2.682.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 332. Darin enthalten sind TEUR 139 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen und TEUR 135 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das vergangene Geschäftsjahr TEUR 58.

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2013

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Dr. Thomas Krebs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2013

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

Hamburg, 8. April 2014

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse	Hoppenstedt	Dr. Krebs
-------	-------------	-----------

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 TEUR	2012 TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	181.621	175.745
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	90.887	91.369
Zunahme Pensionsrückstellungen	1.940	5.656
Cashflow	274.448	272.770
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-28.994	-36.126
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	16.950	-3.232
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-3.111	9.910
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-65.912	12.822
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	193.381	256.144
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	40.064	45.723
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-128.050	-84.261
Einzahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-846
Erwerb 7. Tranche (Vorjahr: 6. Tranche) Anteile an GWG	-83.000	-50.000
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-170.986	-89.384
Veränderung der (Finanz-)Kredite	-97.486	-109.282
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-97.486	-109.282
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-75.091	57.478
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	130.961	73.483
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	55.870	130.961
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	55.870	130.961
Zahlungsmittel	110.920	188.187
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-50.009	-50.915
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-5.011	-6.111
Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-30	-200

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 193.381 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Errichtung von Wohnbauten) und das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG Anteile) sowie zur Rückzahlung langfristiger Verbindlichkeiten.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2013 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist damit insgesamt als gesichert anzusehen.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gewinnrücklagen					Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter	Eigenkapital insgesamt
	Gezeichnetes Kapital	Gesetzliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2012	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	608.113.449,34	77.329.459,60	215.712.085,18	1.135.361.994,12
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.254.638,90	11.254.638,90	0,00
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.381.811,14	-25.381.811,14
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	148.604.971,32	-148.604.971,32	0,00	0,00
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-24.618.188,86	0,00	0,00	-24.618.188,86
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	175.745.423,37	0,00	175.745.423,37
31.12.2012	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	732.100.231,80	93.215.272,75	201.584.912,94	1.261.107.417,49
01.01.2013	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	732.100.231,80	93.215.272,75	201.584.912,94	1.261.107.417,49
Entkonsolidierungs- effekt GWG Gewerbe (GMH)	0,00	0,00	0,00	2.363.516,96	0,00	0,00	2.363.516,96
Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-9.636.404,24	9.636.404,24	0,00
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-38.101.453,62	-38.101.453,62
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	158.962.502,74	-158.962.502,74	0,00	0,00
Verrechnung aktivi- scher Unterschieds- betrag				-44.898.546,38	0,00	0,00	-44.898.546,38
Konzern- Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	181.620.650,21	0,00	181.620.650,21
31.12.2013	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000	848.527.705,12	106.237.015,98	173.119.863,56	1.362.091.584,66

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

„Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel - und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Hamburg, den 9. Mai 2014

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lorenzen
Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Wißmann
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 2013 schriftlich und mündlich in insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2013, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2013 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2013 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2013 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzern-Abschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2013 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt worden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Hamburg, den 3. Juli 2014

Der Aufsichtsrat

Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt

Aufsichtsratsvorsitzende

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

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2013 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3-7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Die Tochtergesellschaften der SAGA

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2013 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 24. April 2014

Die Aufsichtsratsvorsitzende Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

SAGA GWG steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Neben der Bereitstellung preiswerten Wohnraums steht insbesondere die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Vordergrund. Basis einer aktiven Gestaltung der sozialen und strukturellen Quartiersentwicklung ist die Ausrichtung auf eine nachbarschaftsorientierte Vermietung.

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

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

Mit Blick auf eine ausgewogene Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes hat der Senat der Stadt Hamburg mit der Wohnungswirtschaft das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ vereinbart. In einem dialogischen Prozess haben sich die Bündnispartner auf folgende Maßnahmen und Zielsetzungen verständigt:

Neben der Intensivierung des Wohnungsneubaus stehen energetische Modernisierungen hinsichtlich der klimapolitischen Zielsetzung im Vordergrund. Weiterer wesentlicher Baustein ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik. Diese umfasst sowohl den Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten, insbesondere den Erhalt der Backsteinfassaden, als auch eine integrative Wohnungspolitik.

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

1. Konzept für nachhaltigen Neubau

Im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“ hat der Hamburger Senat den Bau von 6.000 neuen Wohnungen pro Jahr und eine Verdoppelung der Fertigstellungen der letzten Jahre als Ziel ausgegeben. SAGA GWG leistet mit Baubeginnen von 1.000 Wohnungen pro Jahr einen Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes.

Sämtliche Neubauaktivitäten stehen im Kontext einer nachhaltigen Strategie und werden zur weiteren Stabilisierung der Quartiere beitragen. Der ökonomische Erfolg der vergangenen Jahre bildet dabei die Voraussetzung für weiterhin hohe Bestandsinvestitionen und eine aktive Gestaltung des sozialen Ausgleichs.

2. Nachhaltige Quartiersentwicklung

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

Dabei zeigt sich SAGA GWG sowohl einer sozial verträglichen und angemessenen Wohnraumversorgung als auch der energetischen und städtebaulichen Nachhaltigkeit verpflichtet. Im Hinblick auf mögliche Zielkonflikte sucht SAGA GWG im Rahmen einer ganzheitlichen Quartiersstrategie im Dialog mit der FHH nach der jeweiligen optimalen Projektlösung. Diese bewährten Handlungsansätze können über das „Bündnis für die Quartiere“ zukünftig weiter intensiviert werden.

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

3. Energetisches Strukturkonzept

Aufgrund des energiepolitischen Anspruchs steht für den Konzern SAGA GWG die durch energetische Modernisierung der Bestandsgebäude und energetisch optimierte Neubauten erzielbare Reduktion der CO₂-Emissionen im Mittelpunkt der Strategie. Die vollständige Umsetzung des anspruchsvollen Klimaschutzkonzepts der Freien und Hansestadt Hamburg wird durch die im Geschäftsjahr 2011 verabschiedete und in dem Energetischen Strukturkonzept **SAGA GWG Gutes Klima für Hamburg** festgehaltene E³nergie-Strategie gewährleistet. Diese E³nergie-Strategie basiert auf der simultanen Betrachtung der Handlungsfelder

EnergieEffizienz – EnergieEinsparung – Erneuerbare Energien.

In Verbindung mit einem erhöhten Einsatz regenerativer Energien hat SAGA GWG die angestrebte Reduktion der CO₂-Emissionen um 40 Prozent (Basis 1990) bis zum Jahr 2020 bereits heute erreichen können (Reduktion der CO₂-Emissionen bereits 2012 um 52 Prozent). Aufgrund der konzeptionellen Maßnahmen konnte der durchschnittliche Heizenergieverbrauch auf 123 kWh/m² und der CO₂-Ausstoß auf 27,7 kg/m² pro Jahr reduziert werden.

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die im Jahr 2007 von SAGA GWG gegründete Stiftung unterstreicht die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Bestandsstrategie des Konzerns.

Der ausschließliche und unmittelbare Stiftungszweck ist die Förderung kultureller Zwecke, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe.

Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag

- | zur Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Hamburger Wohnquartieren
- | zu einem sozial ausgeglichenen, guten nachbarschaftlichen Verhältnis
- | zur Steigerung der Akzeptanz bestehender Unterschiedlichkeiten

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Stiftung 56 Projekte mit einer Summe von rd. TEUR 399 im Kontext nachhaltiger Quartiersarbeit unterstützt.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GuV-POSTEN
der einbezogenen Unternehmen

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und der GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Einzelabschlüsse abweichen. Weiter können Rundungsdifferenzen auftreten. Vollständige Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften werden elektronisch im Handelsregister hinterlegt, können auf Wunsch aber auch zur Verfügung gestellt werden.

Bilanz

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe (ab 01.01.2013 GMH)		SAGA Erste IG	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA								
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	361	524			0	303		
Sachanlagen	1.802.009	1.780.326	1.143.281	1.144.473	0	1.662	25.425	26.246
Finanzanlagen	542.471	478.343	984	984	0	50		
Anlagevermögen insgesamt	2.344.841	2.259.194	1.144.264	1.145.457	0	2.015	25.425	26.246
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	183.532	177.476	60.781	59.373	0	19.299	539	537
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	12.989	18.079	29.978	38.256	0	2.849	2	1
Flüssige Mittel	102.162	108.645	8.688	26.148	0	53.297	70	96
Umlaufvermögen insgesamt	298.684	304.200	99.447	123.778	0	75.445	611	634
Rechnungsabgrenzungsposten	872	1.089	700	914	0	1		
Bilanzsumme	2.644.398	2.564.483	1.244.412	1.270.148	0	77.461	26.036	26.880
PASSIVA								
Eigenkapital	1.123.309	998.618	469.867	425.588	0	992	7.200	7.200
Sonderposten mit Rücklageanteil	12.015	21.815	3.572	4.672				
Rückstellungen	126.997	117.859	39.558	36.447	0	13.511	106	115
Verbindlichkeiten	1.380.690	1.424.513	730.964	802.899	0	62.468	18.730	19.564
Rechnungsabgrenzungsposten	1.387	1.678	451	542	0	490		
Bilanzsumme	2.644.398	2.564.483	1.244.412	1.270.148	0	77.461	26.036	26.880

Gewinn- und Verlustrechnung

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe (ab 01.01.2013 GMH)		SAGA Erste IG	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	630.434	632.739	242.962	240.928	0	45.685	3.020	3.086
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.549	5.459	1.408	788	0	4.946	3	-26
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.771	1.387	527	392				
Sonstige betriebliche Erträge	37.102	33.127	8.023	6.978	0	3.160	7	55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	353.598	333.309	117.762	112.429	0	41.943	656	751
Rohergebnis	321.259	339.403	135.160	136.657	0	11.848	2.373	2.364
Personalaufwand	42.179	40.299	8.865	11.156	0	3.291		
Abschreibungen	70.087	65.342	29.863	30.149	0	341	821	838
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.536	27.098	14.772	13.097	0	6.096	187	199
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.189	3.934			0	245		
Erträge aus Beteiligungen	2.268	2.758	927	1.144				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	923	1.263	1.286	1.291	0	696	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	55.751	62.121	32.195	34.547	0	675	860	882
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	134.085	152.498	51.678	50.143	0	2.385	506	446
Außerordentliche Erträge	10.145							
Außerordentliche Aufwendungen	1.499	1.499	374	374				
Außerordentliches Ergebnis	8.647	-1.499	-374	-374				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	18.025	14.882	7.027	7.274				
Sonstige Steuern	16	-347	0	-112				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					0	2.385	506	446
Jahresüberschuss	124.691	136.464	44.278	42.607	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	62.345	68.232	4.428	4.261				
Bilanzgewinn	62.345	68.232	39.850	38.346				

SAGA GWG GESCHÄFTSSTELLEN

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

Wir danken allen Mietern und Mitarbeitern, die so freundlich waren, uns bei den Fotoshootings zu unterstützen.

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

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

Konzeption und Gestaltung
coast communication, Hamburg


Text
SAGA GWG
coast communication

Fotos
Tobias Stäbler, Hamburg
SAGA GWG Unternehmenskommunikation

Druck
Langebartels&Jürgens, Hamburg

ClimatePartner°

klimaneutral



MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C005266

Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen. Zertifikatsnummer: 53249-1406-1001, www.climatepartner.com

Die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften werden Interessierten gern zur Verfügung gestellt.

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

