



NACHHALTIGKEIT
& KLIMASCHUTZ
NEU DENKEN

WER WIR SIND

VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN – SOZIAL, ÖKONOMISCH UND ÖKOLOGISCH

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

In Hamburg – mit 1,84 Millionen Einwohnern und insgesamt rund 950.000 Wohneinheiten – vermietet die SAGA mehr als 135.000 Wohnungen und rund 1.500 Gewerbeobjekte. Für Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investiert der Konzern jährlich mehr als 430 Mio. Euro. Damit zählt das Unternehmen zu den größten Auftraggebern des Hamburger Handwerks, ist zugleich Motor für den Mittelstand und stärkt den Wirtschaftsstandort.

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

KONZERN-KENNZAHLEN

IM DREI-JAHRES-VERGLEICH

		2019	2018	2017
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.002,2	980,6	948,4
Anlagevermögen	Mio. EUR	4.397,9	4.287,7	3.915,3
Eigenkapitalquote in	%	44,3	42,0	42,5
Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾)	Mio. EUR	205,2	205,8	202,8
Cashflow	Mio. EUR	324,5	319,6	312,0
EBT ²⁾	Mio. EUR	273,4	271,8	266,2
Bauumsätze	Mio. EUR	439,9	471,8	387,4
Mitarbeiter	Anzahl	954	970	941
Mietwohnungen	Anzahl	135.518	134.458	132.592
davon öffentlich gefördert	WE	30.162	30.186	29.423
davon frei finanziert	WE	98.703	97.722	96.053
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	6.653	6.550	7.116
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,96	5,91	5,87
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	6,94	6,86	6,63

1 Earnings After Taxes

2 Earnings Before Taxes

INHALT

02

MANAGEMENT

- 02 Vorwort des Vorstandes
- 03 Grußwort der Senatorin



04 NACHHALTIGKEIT & KLIMASCHUTZ NEU DENKEN



18

KONZERN-LAGEBERICHT

- 19 Grundlagen des Unternehmens
- 21 Wirtschaftsbericht
- 30 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 35 Erklärung zur Unternehmensführung
- 35 Schlussklärung gemäß §312 AktG
- 36 Organe der Gesellschaft des Mutterunternehmens

37

KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

- 38 Konzern-Bilanz
- 40 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Konzern-Anhang
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 Konzern-Eigenkapitalspiegel

58

WEITERE INFORMATIONEN

- 58 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 61 Bericht des Aufsichtsrates
- 62 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 63 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 65 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten
- 67 Organigramm
- Impressum





Vorwort des Vorstandes

HOHE NEUBAULEISTUNG TROTZ ANHALTEND ANGE- SPANNTER MARKTSITUATION

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit März diesen Jahres hält das Corona-Virus die Welt in Atem. Die spürbaren Einschränkungen des täglichen Lebens haben gravierende Folgen, für die gesamte Gesellschaft und für unsere Wirtschaft. Die Bundesregierung und der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg haben schnell und umfassend reagiert, um diese Folgen abzumildern. Auch die SAGA Unternehmensgruppe hat sich frühzeitig entschlossen, von der Corona-Krise wirtschaftlich betroffene Mieterinnen und Mieter zu unterstützen und geplante Mieterhöhungen auszusetzen sowie Mieten in diesen Fällen zu stunden. Wir lassen unsere rund 270.000 Mieterinnen und Mieter nicht im Stich: Das ist für den SAGA-Konzern eine Selbstverständlichkeit und Ausdruck unserer tradierten Unternehmenswerte seit nunmehr fast 100 Jahren.

Die Corona-Krise wird die Hamburger Baukonjunktur beeinträchtigen und auf dem Hamburger Wohnungsmarkt Spuren hinterlassen. Unter diesen schwierigen Rahmenbedingungen setzen wir auf die bewährte Kooperation des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“. Gerade jetzt sind die Bündnispartner gemeinsam gefordert, bezahlbares Wohnen für die Zukunft abzusichern.

Auch die Herausforderungen des Klimaschutzes dürfen wir nicht aus dem Blick verlieren. Die zentrale Frage lautet hier: Wie können wir unseren Beitrag zur Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele leisten, ohne unsere Mieterinnen und Mieter zu überfordern?

Der vorliegende Geschäftsbericht wirft einen 360-Grad-Blick auf die Klimaschutzaktivitäten der SAGA und berücksichtigt ganz bewusst auch mögliche Zielkonflikte. Im Vordergrund steht hier die Frage, wie bezahlbare Mieten mit den erforderlichen Investitionsanstrengungen in Einklang gebracht werden können.

Die SAGA Unternehmensgruppe hat das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abgeschlossen. Grundlage des wirtschaftlichen Erfolges sind neben der Vollvermietung unserer Bestände eine hohe Wohnzufriedenheit, eine hohe Prozesseffizienz sowie hohe Investitionen in Neubau und Bestand. Die hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SAGA war und ist dabei untrennbar mit dem großen Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbunden. Für das entgegengebrachte Vertrauen danken wir insbesondere den Vertretern von Gesellschaftern, unseren Geschäftspartnern und nicht zuletzt unseren Kunden.

Dr. Thomas Krebs **Wilfried Wendel**
Vorstand und Geschäftsführung

Grußwort der Senatorin

HAMBURGS SAGA – EINE ERFOLGS- GESCHICHTE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

insbesondere große, traditionsreiche Unternehmen beweisen ihre Stärke in der Veränderung und dem flexiblen Beantworten unvorhergesehener Herausforderungen. Hamburgs SAGA ist dafür ein Beispiel par excellence. In der Corona-Krise zeigte sich – keineswegs zum ersten Mal – die Fähigkeit der SAGA, das Richtige zum richtigen Zeitpunkt zu tun: Die Unternehmensleitung gehörte zu den Ersten, die gemeinsam mit dem Senat Hamburgs Mieterinnen und Mietern signalisierten, dass sie bei Einnahmefällen nicht um ihre Wohnung bangen müssen. Auch unabhängig von weiteren gesetzlichen Regelungen den nachweislich von Corona wirtschaftlich betroffenen Mietern individuelle Vereinbarungen anzubieten, für eine Übergangszeit eine Gutschrift über zwischenzeitliche Mieterhöhungen bis hin zur Stundung der Gesamtmiete – das belegte einmal mehr die soziale Verantwortung des

größten Vermieters der Stadt und zugleich größten kommunalen Wohnungsunternehmens Deutschlands.

Im Dienste aller

Das der Krise vorangegangene Jahr 2019 war ein erfolgreiches Jahr für die SAGA und ihre Mieterinnen und Mieter. Bezahlbares Wohnen für rund 270.000 Menschen, die sorgfältige Pflege des Bestands, nachhaltiges Bauen und Modernisieren in hoher Qualität – dafür steht die SAGA. Dazu kommen viele das Zusammenleben verbessernde Initiativen von Nachbarschaftsfesten über das gemeinschaftsfördernde Quartiersmanagement bis zur Förderung der „Kunst im Quartier“. Der hier vorgelegte Geschäftsbericht zeigt, wie sehr das Unternehmen ein Gewinn für Hamburg und die gesamte Metropolregion ist: 1.262 fertiggestellte neue SAGA-Wohnungen halfen im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut wesentlich mit, den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zu decken. Dies ist das Verdienst der SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter auf allen Ebenen, wofür ich mich im Namen des Senats und aller Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanke.

Weiterdenken als Geschäftsprinzip

Internationale Aufmerksamkeit erlangte die SAGA mit der Umsetzung der Senatsinitiative etwa zum sogenannten 8-Euro-Wohnungsbau, der durch clevere Planung auch im freifinanzierten Wohnungsbau bezahlbares Wohnen zu maximal 8 Euro Kaltmiete/m² ermöglicht. Serielles Bauen sowie Entwicklung von Typenhäusern wiederum sind ein Weg zu kostengünstigerem Bauen durch Kostenreduzierung ohne Qualitätsabstriche.

Ich bin fest davon überzeugt, dass unsere leistungsfähige SAGA die Zukunft im Blick behalten und weiterhin mithelfen wird, Hamburg als „Stadt für Alle“ lebenswert zu erhalten – in Krisenzeiten und darüber hinaus.

Dorothee Stapelfeld

Dr. Dorothee Stapelfeld

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg



NACHHALTIGKEIT & KLIMASCHUTZ NEU DENKEN

Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats. Sie hat seit 1990 bereits mehr als 60 Prozent CO₂ im Bereich Raumwärme eingespart. Das Geschäftsmodell der SAGA ist gleichermaßen auf sozial verträgliche Mieten sowie den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens ausgerichtet. Von daher sind wir in besonderer Weise gefordert, einen Beitrag zur Lösung des Zielkonfliktes zwischen der Absicherung sozialer Mieten und der Erreichung der Klimaschutzziele durch innovative Lösungsansätze im Sinne einer ganzheitlichen Ausrichtung unserer Geschäftspolitik zu leisten.

1.700 m²

**KOLLEKTORFLÄCHE VON
SOLARTHERMIEANLAGEN**

+75 %

**DER WOHNUNGEN SIND
ENERGETISCH MODERNISIERT**





> 60 %

CO₂-EINSPARUNGEN SEIT 1990 IM BEREICH RAUMWÄRME

3,4 Mio.m²

RASENFLÄCHE AUF GRUNDSTÜCKEN DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

24.000 m²

GRÜNDÄCHER

MOTIVATION

NACHHALTIGKEIT ALS SELBSTVERSTÄNDNIS

Nachhaltigkeit prägt unser Selbstverständnis in unserer strategischen Ausrichtung wie im Unternehmensalltag. Ausdruck dieses Selbstverständnisses ist etwa unsere Flotte von E-Fahrzeugen für dienstliche Fahrten, die von der eigenen Photovoltaikanlage der Barmbeker Zentrale mit Strom versorgt wird, aber auch die konsequente Müllvermeidung und kontinuierliche Reduktion von Plastikprodukten. Unsere Auszubildenden haben in diesem Sinne im Rahmen von Projekten eigene Schwerpunkte im Bereich Nachhaltigkeit gesetzt. Daraus entstanden sind die Umstellung der Werbe- und Büroartikel auf plastikfreie Alternativen sowie selbst konzipierte Upcycling-Kurse als Teil des internen Weiterbildungsprogramms.

Um weitere Energieeinsparpotenziale innerhalb des Unternehmens zu identifizieren, haben sich zwei Auszubildende 2019 zu so genannten „Energie-Scouts“ ausbilden lassen. Organisiert wird das Qualifizierungsprojekt von der Mittelstandsinitiative Energiewende und Klimaschutz in Kooperation mit der Handelskammer Hamburg. In einer Reihe von Workshops werden die Teilnehmer befähigt, in ihren Betrieben Energieeinsparpotenziale zu erkennen und entsprechende Projekte in die Wege zu leiten. Die Auszubildenden Laura Zoe Rodewald und Niklas Wolff haben sich intensiv mit Stromeinsparungen durch verstärkte Nutzung von LED-Leuchtmitteln, der Nutzung von Abwärme sowie Maßnahmen zur Mitarbeitermotivation auseinandergesetzt. Einige der vorgeschlagenen Ideen befinden sich bereits in der Umsetzung.

**Niklas Wolff &
Laura Zoe Rodewald,**
angehende Immobilienkaufleute



Elf elektrische E-Smarts
für dienstliche Fahrten
reduzieren die CO₂-
Emissionen der SAGA
Unternehmensgruppe.




In zwölf Quartieren
nutzen unsere
Hauswarte Pedelecs.




ANPASSUNG

INTELLIGENTER UMGANG MIT
KLIMAFOLGEN

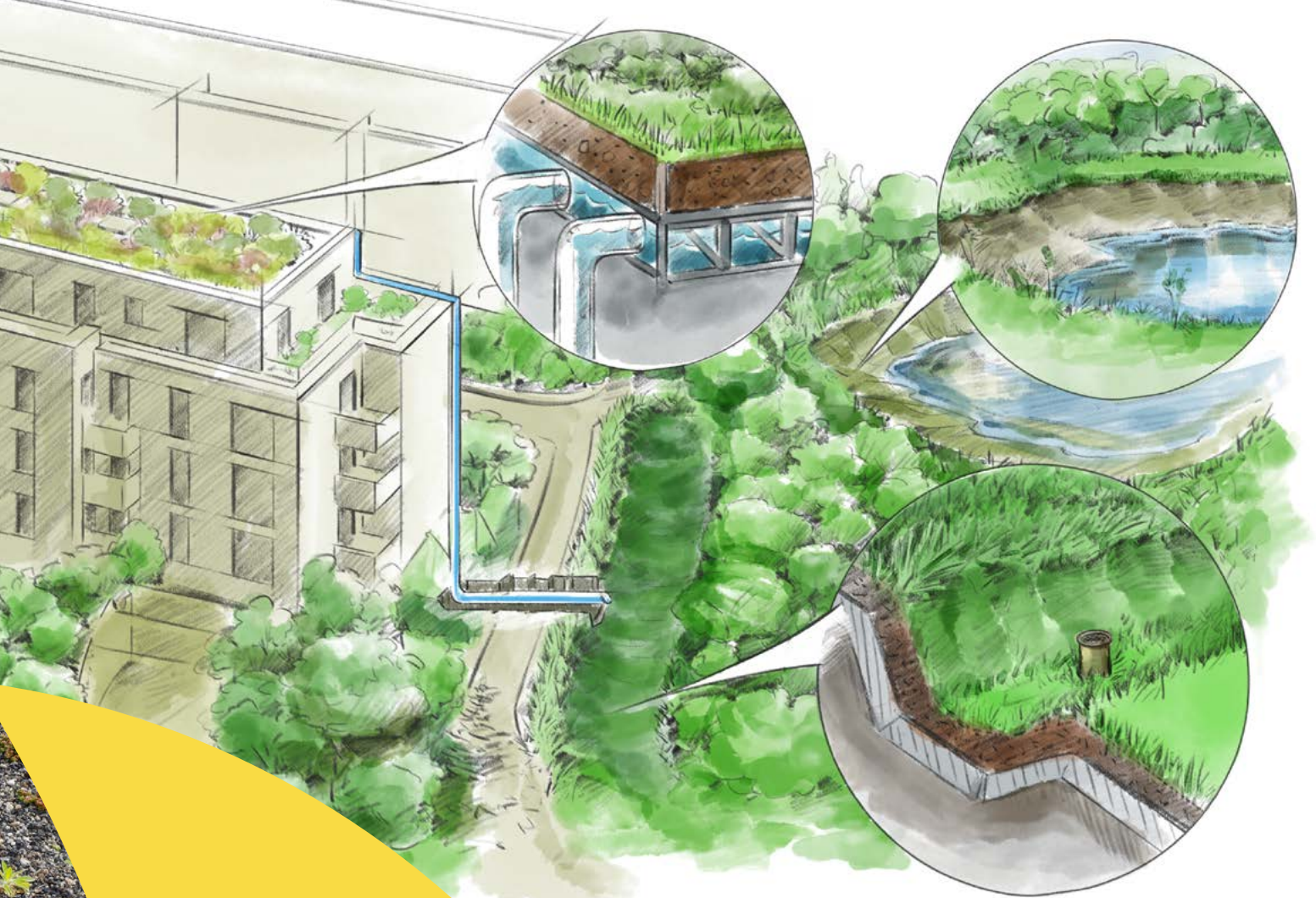


Diese Sedum-Arten sind nicht nur pflegeleicht, sondern vertragen auch besonders gut Hitze und Trockenheit.



Die hauptsächlich extensiv genutzten Gründächer in Hamburg-Ohlsdorf sind Teil der Strategie zum Umgang mit Starkregen-Ereignissen.

Quartier „Am Weißenberge“:
Zwischen den Straßen Suhrenkamp und Maienweg baut die SAGA Unternehmensgruppe in Hamburg-Ohlsdorf auf 13,5 Hektar in acht Bauabschnitten rund 850 Wohnungen, von denen rund 90 Prozent öffentlich gefördert sind. Zusätzlich wurden eine Kindertagesstätte und eine Seniorenwohnanlage mit 114 barrierefreien Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen für Menschen ab 60 Jahre sowie ein neu angelegter Park realisiert.



Verschiedene Systeme halten Regenwasser vor Ort zurück, lassen es versickern oder verdunsten.

Infolge des Klimawandels nehmen heiße und trockene Sommer und Starkregen-Ereignisse zu. Die Wohnungswirtschaft ist in besonderer Weise gefordert, sich an diese Folgen des Klimawandels anzupassen. Die SAGA unterstützt das Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) der Behörde für Umwelt und Energie und Hamburg Wasser und pilotiert im Quartier „Am Weißenberge“ den zukunftsfähigen Umgang mit Regenwasser. Dabei steht insbesondere die Schaffung zusätzlicher Versickerungsflächen im Mittelpunkt, mit dem Ziel, bei normalen Regenereignissen kein Regenwasser ins Siel einleiten zu müssen. Am Weißenberge wurden verschiedene dezentrale Entwässerungselemente miteinander kombiniert, die Wasser aufnehmen und versickern lassen oder durch Verdunstung wieder freisetzen.

1. Gründächer

Begrünte Dachflächen ersetzen die versiegelte Grundfläche des Gebäudes. Die Konstruktionen ermöglichen, dass sich Wasser anstauen, durch die Vegetationsschicht in Speicherelemente abgeleitet werden oder über die Bepflanzung verdunsten kann.

2. Rigolensysteme

Erst nach der Sättigung des Systems durch tagelang anhaltende Regenfälle oder Jahrhundertereignisse wird Wasser in so genannte Rigolen, hier zumeist oberirdische Auffangsysteme, geleitet. Auch hier versickert das Wasser in der Regel und wird erst ab einer Stauhöhe von rund 30 Zentimetern durch ein Überlaufrohr abgeleitet, z. B. in weitere unterirdische Rigolensysteme.

3. Regenrückhaltebecken

Am Ende des Systems steht das neu angelegte Regenrückhaltebecken. Dieses ist mit sickerfähigem Sand bzw. Kies ausgelegt, sodass auch hier Regenwasser ins Grundwasser gelangt. Für den seltenen Fall, dass der Boden die Regenmenge nicht aufnehmen kann, hält das Becken Wasser bis zu einer Füllhöhe von einem Meter zurück, bevor Wasser dann verzögert ins Siel eingeleitet werden muss.

Lebenswerte Quartiere zeichnen sich nicht nur durch funktionierende Nachbarschaften aus. Auch ein gesundes natürliches Umfeld hat großen Einfluss auf die Lebensqualität vor Ort. Der Schutz heimischer Tier- und Pflanzenwelt ist daher für die SAGA Unternehmensgruppe von besonderer Bedeutung. Um ein Zeichen gegen das Bienensterben zu setzen, wurden bereits 2017 acht Bienenvölker in Rahlstedt-Ost angesiedelt. 2019 folgten fünf weitere an den Standorten Neuwiedenthal und Barnbek. Im Rahmen von Bienensprechstunden durch einen Imker und einem jährlichen Honigertefest werden die Bewohner aktiv miteinbezogen und für das Thema sensibilisiert. Doch nicht nur Bienen verdienen Schutz,

eine reiche Insektenwelt ist unverzichtbar für das ökologische Gleichgewicht. Als wichtige Pflanzenbestäuber und Schädlingsbekämpfer verwerten sie außerdem organische Stoffe und sind Nahrungsquelle für andere Tierarten. Daher legt die SAGA Unternehmensgruppe bei der Gestaltung der Außenanlagen zunehmend den Fokus auf naturnahe Bepflanzung wie Blüh- und Insektenwiesen und wird dabei vom Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) unterstützt. Ein Beispiel hierfür ist Rahlstedt-Ost, wo auf einem zentralen Grünzug ein Blühstreifen angelegt wird. An zahlreichen weiteren Standorten werden die Außenanlagen schrittweise naturnah umgestaltet, mit heimischen und insektenfreundlichen Sorten bepflanzt – so beispielsweise auch in Steilshoop oder in den Außenanlagen der SAGA-Zentrale.

NATURSCHUTZ

BIENEN, BLÜHWIESEN UND ARTENVIELFALT

Immer mehr Bienenvölker siedeln auf SAGA-Grundstücken.



Imker und SAGA-Mitarbeiter Lasse Drube kümmert sich um die Bienen in Rahlstedt-Ost.



Insektenschutz ist **Artenschutz**, deswegen lassen wir es wachsen. Wie zum Beispiel die Blühwiesen in unseren Beständen, aber auch Gräser und Wildblumen auf unseren Rasenflächen. Ergänzt durch **Bienenprojekte, Nistkastenaktionen** und **Informationsveranstaltungen** zur pollenreichen Balkonbepflanzung tragen wir zum Naturschutz bei. Immer in enger Kommunikation und mit Beteiligung unserer Mieter. Denn nur **gemeinsam** können wir **umdenken** und etwas **bewirken**.

Kerstin Rieke
Geschäftsstellenleiterin Rahlstedt

INNOVATION

DER SAGA-QUARTIERSANSATZ

Die SAGA Unternehmensgruppe setzt strategisch auf einen innovativen Portfolioansatz, um einen Beitrag zur Lösung des Zielkonfliktes zwischen sozial verträglichen Mieten und der Erreichung der ambitionierten Hamburger Klimaschutzziele zu leisten. Zur Reduktion von CO₂-Emissionen stand bislang die energetische Ertüchtigung einzelner Gebäude im Vordergrund. Die konsequente Fortführung dieser Strategie würde langfristig zu einer deutlichen Mietsteigerung führen. Daher hat die SAGA mit verschiedenen Partnern den energetischen Quartiersansatz entwickelt und in einer ersten Machbarkeitsstudie überprüft. Der energetische Quartiersansatz setzt neben der erforderlichen energetischen Ertüchtigung einzelner Gebäude auf eine innovative Wärme- und Stromversorgung ganzer Quartiere, ermöglicht unternehmensübergreifende Kooperationen, setzt Synergien frei und fördert zukunftsfähige Innovationen.



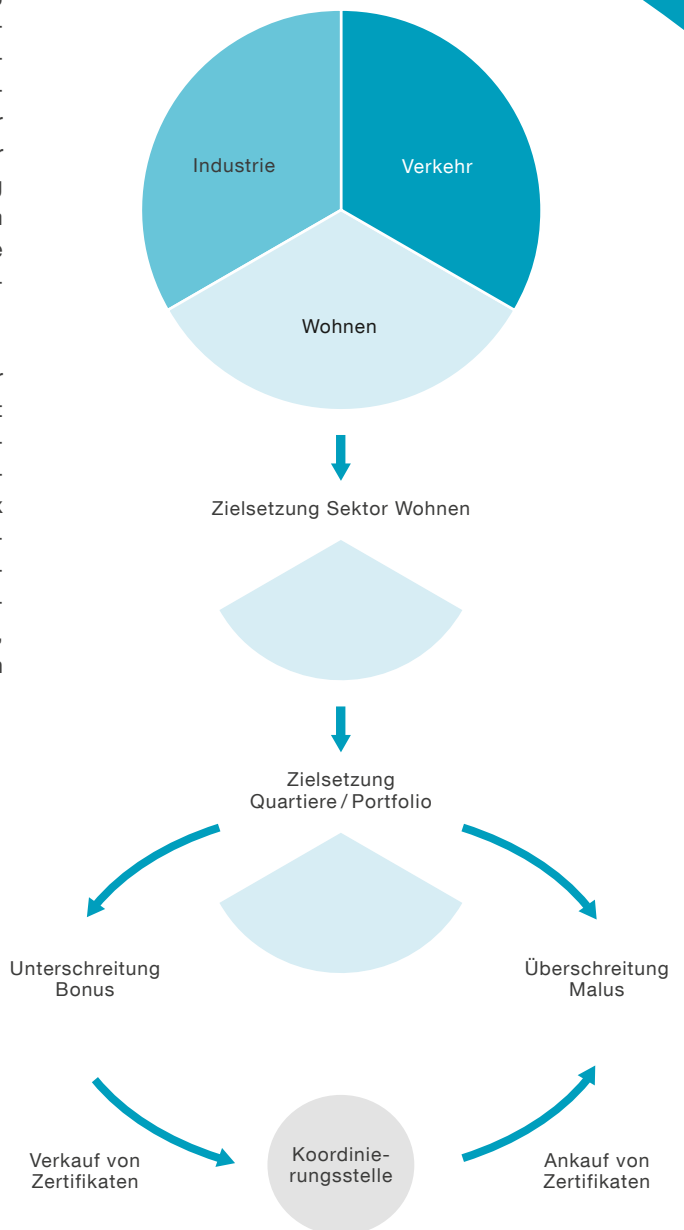
Wie hier in Rothenburgsort werden stets ganze Quartiere ins Blickfeld genommen.

Weiterhin ist die energetische Modernisierung ein wichtiger Teil des Quartiersansatzes – wie hier in Osdorf.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung des energetischen Quartiersansatzes sind verbindliche Klimaschutzziele für die Wohnungswirtschaft sowie die Messbarkeit der Zielerreichung. Im Dezember 2019 hat der Hamburger Senat sich in der Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes auf eine verbindliche Reduzierung von Treibhausgasemissionen unter anderem im Gebäudesektor geeinigt und diesbezüglich eine Experimentierklausel für derartige Quartiersansätze vorgesehen.

Perspektivisch soll ein CO₂-Zertifikatehandel für die Hamburger Wohnungswirtschaft entwickelt werden, der die Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele durch einen effizienten, marktorientierten Maßnahmen- und Ressourcenmix ermöglicht. Ziel ist es, den energetischen Grenznutzen zu steigern und die Grenzkosten der erforderlichen energetischen Maßnahmen zu senken. Davon profitieren gleichermaßen das Klima, die Mieter und die Hamburger Wirtschaft durch freigesetzte Innovationen insgesamt.

So könnte künftig ein Zertifikatehandel in der Wohnungswirtschaft aussehen. →



UNSERE HIGHLIGHTS DES JAHRES 2019

13. FEBRUAR

Gelungenes Beispiel für kooperative Quartiersentwicklung

In Hamburg-Hamm entsteht in den kommenden Jahren das Quartier „Osterbrookhöfe“ mit mehr als 800 Wohnungen, davon rund 400 Wohnungen im Eigentum der SAGA. Das Projekt ist Ergebnis des „Bündnisses für die Quartiere“ und wird von der SAGA Unternehmensgruppe und HAMBURG TEAM in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte der Bäderland Hamburg GmbH umgesetzt. Der Projektplanung liegt ein umfangreicher Flächentausch zugrunde. Kleingärten sollen verlagert und das Freibad Aschberg durch den Bau eines neuen Schwimmbades ersetzt werden. Hinzu kommen zusätzliche Sport- und Freizeitflächen.

25. FEBRUAR

Richtfest für preisgedämpfte 8-Euro-Häuser

In Hummelsbüttel feiert die SAGA Unternehmensgruppe im Beisein von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Vorstand Dr. Thomas Krebs Richtfest für 182 preisgedämpfte Wohnungen, verstanden als 8-Euro-Haus. Eine bewährte SAGA-Wohnanlage aus dem Stadtparkquartier in Barmbek ist die Vorlage für die Neubauten am Butterbauernstieg. Zudem leistet das Bauvorhaben einen wichtigen Beitrag zur Integration am Standort, denn es entsteht in direkter Nachbarschaft zu der bereits von der SAGA-Tochter HIG errichteten Flüchtlingsunterkunft mit der Perspektive Wohnen.

So sollen die Neubauten am Butterbauernstieg nach Fertigstellung aussehen.



4. APRIL

180 öffentlich geförderte Wohnungen in der HafenCity

An der Nahtstelle zwischen den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken feiert die SAGA Unternehmensgruppe in direkter Wasserlage den Spatenstich für zwei Mehrfamilienhäuser und liefert damit einen wichtigen Beitrag zur Etablierung öffentlich geförderten Mietwohnraums in zentrumsnahen Lagen. Auf dem mehr als einen Kilometer langen Areal des Baakenhafens in der HafenCity entsteht eine attraktive Stadtlandschaft mit rund 2.200 Wohnungen und vielen Arbeitsplätzen.

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs begehen den Spatenstich in bester Lage.



So sieht der Entwurf von zillerplus Architekten und Stadtplaner für die Osterbrookhöfe aus.



Zum Jubiläum gab es die seltene Gelegenheit, Bergedorf-West beim Hochhausabseilen aus der Vogelperspektive zu sehen.

Geschwungene Torbögen und Arkadengänge geben dem neuen Pergolenviertel seinen Namen.



3. MAI

50 Jahre Bergedorf-West – ein Quartier feiert

Mit rund 900 Wohnungen ist die SAGA Unternehmensgruppe in Bergedorf-West eine der großen Bestandhalterinnen. Wie viele Hamburger Großwohnsiedlungen entstand das Quartier als Reaktion auf die Engpässe am Wohnungsmarkt der 1960er und 1970er Jahre. Begleitet wird das Jubiläumsjahr von einem bunten Veranstaltungsprogramm, zu dem u. a. Hochhausabseilen gehört. Bergedorf-West ist zudem seit 2019 RISE-Fördergebiet und kann über diesen Weg von neuen Investitionen profitieren.

6. JUNI

Richtfest in Hamburgs neuem Backsteinquartier

In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark sowie zur City Nord feiert die SAGA Richtfest für 280 Wohnungen. Das Bauvorhaben „Pergolenviertel“ ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte im Hamburger Norden. Insgesamt entstehen hier auf einer Gesamtfläche von etwa 40 Hektar rund 1.700 Wohnungen. Die gestalterische Grundidee des groß angelegten Bauvorhabens verschiedener Partner ist das Wohnen im Park: Arkaden, Pergolen und Rundbogendurchgänge prägen das Erscheinungsbild.



Gute Stimmung herrschte beim traditionellen Fußball-Auftakt in die move!-Saison.

14. JUNI

Auftakt in die move!-Saison

Gemeinsam mit Sportstaatsrat Christoph Holstein fällt der Startschuss für das diesjährige move!-Programm mit mehr als 200 Sport- und Freizeitveranstaltungen in rund 17 Quartieren. Seit mehr als 20 Jahren engagiert sich die SAGA Unternehmensgruppe für Sport in den Quartieren. Die kostenfreien und professionell angeleiteten Angebote richten sich hauptsächlich an Kinder und Jugendliche und werden größtenteils in Zusammenarbeit mit lokalen Sportvereinen oder Einrichtungen entwickelt und durchgeführt.



6. SEPTEMBER

Einweihung der Washington Höfe

Gemeinsam mit Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Vorstand Dr. Thomas Krebs werden in den Washington Höfen neue Mieter begrüßt. Für den Neubau wurden 220 nicht mehr zeitgemäße Wohnungen aus den 1930er Jahren abgebrochen. Zuvor hatte die SAGA bereits 90 Wohnungen des Ensembles umfangreich modernisiert, sodass nunmehr insgesamt rund 400 moderne und bezahlbare Wohnungen unterschiedlichster Größen zur Verfügung stehen. In dem ambitionierten Revitalisierungsprojekt wurde die verfügbare Wohnfläche nahezu verdoppelt, ohne dass zusätzliche Flächen versiegelt wurden. Alle ehemaligen Mieterinnen und Mieter hatten zuvor das Angebot erhalten, in die neuen Wohnungen am gleichen Ort zurückzuziehen.

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs beim Einweihungsfest für die neuen Mieter.

8. NOVEMBER

**„Masterplan Mümmelmannsberg“
auf Kurs**

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Wilfried Wendel informieren im Herzen Mümmelmannsbergs über die sichtbaren Fortschritte der ganzheitlichen Entwicklungsstrategie für Hamburgs größte Großwohnsiedlung. Teil des umfassenden Konzeptes sind Modernisierungsstrategien für die Bestände und Außenanlagen, ein nachhaltiges Energiekonzept sowie eine verbesserte aktive und soziale Stadtteilarbeit.

Gemeinsam mit Michael Mathe vom Bezirksamt Hamburg-Mitte werden Bau- und Modernisierungsfortschritt vor Ort gezeigt.

So wird der zentrale Begegnungsort in Mümmelmannsberg künftig aussehen.



KONZERN- LAGEBERICHT

19 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 19 Geschäftsmodell
- 19 Ziele und Strategien

21 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 21 Wirtschaftliches Umfeld
- 22 Geschäftsverlauf
- 27 Ertragslage
- 28 Finanzlage
- 30 Vermögenslage

30 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 30 Chancen- und Risikobericht
- 33 Prognosebericht
- 35 Erklärung zur Unternehmensführung

35 SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

36 ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS



2.017

BAUBEGINNE IM JAHR 2019



1.262

FERTIGSTELLUNGEN IM JAHR 2019

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

Organisatorische Anbindung

Im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist die SAGA das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen. Per 31. Dezember 2019 werden 71,58 Prozent der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 28,42 Prozent der Anteile hält die FHH direkt.

Die SAGA ist Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In ihren Konzernabschluss werden weiter die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG), die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) sowie die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Am 20. Dezember 2019 hat die SAGA von der HGV weitere 1,09 Prozent Anteile an der GWG erworben und hält damit zum Bilanzstichtag 91,59 Prozent der Anteile an der GWG sowie weiterhin jeweils 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG. Aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung werden weitere Tochtergesellschaften nicht konsolidiert.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Die organisatorischen Aktivitäten der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2019 waren wesentlich von der Ausrichtung der Unternehmen auf die künftigen Herausforderungen einer zunehmend digitalisierten Arbeitswelt geprägt. Zum Jahresbeginn 2019 wurden alle Gesellschaften der SAGA Unternehmensgruppe erfolgreich auf ein SAP-basiertes neues ERP-System umgestellt. Dieses gilt es, weiter zu optimieren, um künftige Herausforderungen sich wandelnder Märkte und sich verändernder Kundenansprüche aktiv anzunehmen und zu gestalten.

Geplant sind dazu u. a. die Einführung eines Kundenportals „meineSAGA“ sowie der vermehrte Einsatz mobiler Lösungen. Im Bereich der Kundenkommunikation z. B. wird die Digitalisierung mit dem Ziel eingesetzt, durch optimierte Prozesse die Erreichbarkeit, die Effizienz in der Abarbeitung sowie Qualität und Transparenz im Hinblick auf Kundenzufriedenheit in den nächsten Jahren nachhaltig zu steigern.

Geschäftsgegenstand

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

1.2 Ziele und Strategien

Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA Unternehmensgruppe und Voraussetzung für ökonomischen Erfolg bleibt die konsequente Ausrichtung auf den Kunden. Dabei sind die dauerhafte Sicherstellung einer hohen Vermietungsqualität und damit Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine darauf abgestimmte Quartiersentwicklung wesentliche Teilziele. Zentraler Bestandteil der unternehmerischen Strategien ist dabei das nachhaltige Handeln im Sinne eines intelligenten Zusammenspiels ökologischer, sozialer, gesellschaftlicher und ökonomischer Handlungsfelder. Wesentliche Bausteine dafür bilden attraktive Neubauten mit günstigen Mieten, eine ganzheitliche Quartiersentwicklung, die

konsequente Umsetzung eines energetischen Strukturkonzeptes sowie gesellschaftliches Engagement z. B. durch Projekte der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft. Niedergelegt sind diese strategischen Leitlinien in langfristigen Unternehmenskonzepten der SAGA Unternehmensgruppe, die regelmäßig aktualisiert werden. Mit dem Unternehmenskonzept „SAGA 2030“ wurden Anfang 2020 die Strategien auf die aktuellen Herausforderungen ausgerichtet.

Bestandsentwicklung

Wesentlicher Baustein des Kerngeschäftes der SAGA Unternehmensgruppe ist die Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände. Mit der Stärkung des zentralen Portfoliomanagements und der Implementierung eines neuen zeitgemäßen Portfoliomanagementsystems werden hier die Voraussetzungen für eine zukunftsgerichtete Investitionssteuerung geschaffen. Darauf aufbauend werden künftig ganzheitliche Quartiersentwicklungsstrategien aufgesetzt, die neben umfänglichen Modernisierungsmaßnahmen, Projekten der Wohnumfeld-Neugestaltung sowie möglichen Neubaupotenzialen insbesondere auch ganzheitliche energetische Quartiersentwicklungsstrategien aufzeigen sollen.

In den Geschäftsstellen werden weiterhin lebenswerte und funktionierende Nachbarschaften organisiert und regelhaft die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz berücksichtigt. Damit werden breiten Schichten der Bevölkerung Lösungen rund um das Thema Wohnen geboten und ein wesentlicher Beitrag zur Stadtentwicklung Hamburgs geleistet.

Wohnungsneubau

Im Bereich Neubau ist es der SAGA Unternehmensgruppe auch 2019 mit großer Kraftanstrengung wieder gelungen, etwas mehr als 2.000 Wohnungen in den Baubeginn zu bringen. Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich weiterhin zum Neubau. Die organisatorischen und kapitalseitigen Voraussetzungen sind geschaffen, auch zukünftig 2.000 Wohnungen p. a. in den Baubeginn zu bringen. Grundlage für die Erreichung solcher Neubauzahlen sind allerdings mit Blick auf das angestrebte Mietsegment im öffentlich geförderten und freifinanzierten Bereich eine moderate Entwicklung der Baukosten, die erforderliche Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht sowie den Mindestrentabilitätszielen der Gesellschaft angemessene Mietentwicklungspotenziale. Den aktuell stark steigenden Baukosten versucht die SAGA Unternehmensgruppe u. a. mit der Weiterentwicklung des SAGA-Systemhauses sowie angemessenen Einkaufsstrategien entgegenzusteuern. Derzeit erfolgt im Dialog mit der Bauwirtschaft und in enger Kooperation mit einem Berater eine baukonstruktive Optimierung des Systemhauses. Darüber hinaus befanden sich Ende 2019 rund 500 Wohneinheiten eines sogenannten „8-Euro-Hauses“ in der Umsetzung und weitere rund 950 Wohneinheiten in der Projektierung.

Energetische Erneuerung und ganzheitlicher Quartiersansatz

Für die SAGA Unternehmensgruppe ist es eine besondere Herausforderung, Klimaschutz und sozialverträgliche Mieten auch künftig in Einklang zu bringen. Aktuell werden die Auswirkungen des im Dezember 2019 vorgestellten Hamburger Klimaschutzgesetzes auf den Konzern evaluiert sowie mögliche Auswirkungen der Klimaschutzziele im Hinblick auf die angestrebte Warmmietenneutralität geprüft, um einer möglichen Überforderung der Mieterinnen und Mieter der SAGA Unternehmensgruppe frühzeitig strategisch vorzubeugen.

So sollten die zur Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele erforderlichen Maßnahmen nicht nur auf der Gebäudeebene, sondern immer im Quartierskontext betrachtet werden, um einem möglichen Zielkonflikt zwischen dem erforderlichen Klimaschutz und einer sozial verantwortlichen Mietentwicklung entgegenwirken zu können. Ein im Quartierszusammenhang optimierter Mix aus gezielter energetischer Sanierung, Neubaumaßnahmen, dem dezentralen Einsatz erneuerbarer Energien und intelligenter Versorgungskonzepte ist im Vergleich zu einer reinen Gebäudebetrachtung sowohl ökologisch als auch ökonomisch effizienter. Erste belastbare Ergebnisse hierzu wurden am Beispiel des Quartiers „Horner Geist“ im Hamburger Osten im Rahmen eines gemeinsamen Projektes mit zwei Beratern, der Hansa Baugenossenschaft und der SAGA, als „Quartiersansatz“ evaluiert. Im nächsten Schritt erarbeitet die SAGA in Zusammenarbeit mit dem Hamburgischen Weltwirtschaftsinstitut auf dieser Basis ein Konzept für den Zertifikatehandel in der Wohnungswirtschaft, um die Allokation knapper Ressourcen zur Erreichung

der ambitionierten Hamburger Klimaschutzziele zu optimieren, Innovationen im Rahmen des Quartiersansatzes freizusetzen und damit einen Beitrag zur Lösung des Zielkonfliktes zwischen Klimaschutz und Mietentwicklung zu leisten.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2019 das zehnte Jahr in Folge durch ein solides Wirtschaftswachstum geprägt und verzeichnete damit die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Die Dynamik des globalen Wachstums hat vor dem Hintergrund von Handelskonflikten und wachsender politischer Unsicherheit allerdings nachgelassen. Für das Gesamtjahr 2019 wird von einem geringeren Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,0 Prozent ausgegangen (Vorjahr: 3,7 Prozent).

Im Vergleich zu den letzten fünf Jahren konnte die deutsche Wirtschaft den Wachstumskurs fortsetzen, hat dabei insgesamt aber an Schwung verloren. Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere Rückgänge auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, insbesondere in der Automobilindustrie, deutlich zurückgegangen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag im Jahr 2019 um 0,6 Prozent über dem des Vorjahres, damit allerdings unter der durchschnittlichen Steigerung der letzten zehn Jahre (plus 1,3 Prozent). Positive Beiträge kamen insbesondere vom Baugewerbe; vor allem der Wohnungsneubau erweist sich erneut als wesentliche Stütze der leicht positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

In Hamburg wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt mit 1,6 Prozent deutlich stärker als der Bundestrend. Vor allem die für Hamburg bedeutenden Branchen „Sonstiger Fahrzeugbau“, „Reparatur und Installation von Maschinen“ sowie das Hamburger Baugewerbe leisteten hier einen positiven Wachstumsbeitrag.

Ebenfalls unverändert positiv war die Situation am deutschen Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2019 um 0,9 Prozent (Vorjahr: 1,3 Prozent) und erreichte mit knapp 45,3 Millionen (Vorjahr: 44,8 Millionen) einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung. Die Entwicklung, insbesondere der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, profitierte dabei auch von einer höheren Zuwanderung und Erwerbsbeteiligung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Infolge dieser Entwicklung sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nochmals leicht auf 5,0 Prozent (Vorjahr: 5,2 Prozent).

Mit einem Wachstum der Erwerbstätigen von 1,5 Prozent (Vorjahr: 1,2 Prozent) lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung. Allerdings stieg die Arbeitslosenquote anders als im Bundestrend leicht auf 6,1 Prozent (Vorjahr: 5,9 Prozent).

Die Immobilienwirtschaft leistete mit rund 327 Mrd. Euro auch 2019 wieder einen großen Beitrag zur Bruttowertschöpfung in Deutschland (Anteil: 10,6 Prozent). Im Ausblick sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiterhin positiv. Eine hohe Nettozuwanderung wird in den meisten Wohnungsteilmärkten – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen – weiter für eine gute Wohnraumnachfrage sorgen. Auch die Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend 2020 fortsetzen wird. Aufgrund des sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitenden Coronavirus (SARS-CoV-2) wird allerdings sowohl weltweit als auch für Deutschland mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage gerechnet. Seriöse Prognosen zu Dauer und Schwere sind dazu aktuell allerdings nicht möglich. Zu möglichen Auswirkungen auf das Geschäft der SAGA Unternehmensgruppe verweisen wir auf den Chancen- und Risikobericht unter Punkt 3.1.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Überblick

Für die SAGA Unternehmensgruppe verlief das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich. Das Ergebnis lag dabei in etwa auf Vorjahresniveau.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- ▶ Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen gestiegen.
- ▶ Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer lag unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Instandhaltungsaufwendungen lagen über den Werten des Vorjahres.
- ▶ Als Folge des Neubaus lagen die Abschreibungen über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen im Wesentlichen durch den vermehrten Einsatz von Zeitarbeitskräften und höhere Kosten der Datenverarbeitung über dem Vorjahreswert.
- ▶ Im Wesentlichen aufgrund von Tarifsteigerungen lag der Personalaufwand über dem Vorjahreswert.
- ▶ Die Erträge aus Beteiligungen insbesondere aus der WoWi-Media liegen unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen durch vorzeitige Darlehensrückführungen und -umschuldungen geringer aus als im Vorjahr.

Insgesamt erzielte der SAGA Konzern im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von TEUR 205.153 (Vorjahr: TEUR 205.800).

2.2.2 SAGA und GWG

2.2.2.1 Immobilien

Die von SAGA und GWG zum 31. Dezember 2019 bewirtschafteten eigenen sowie von der FHH angemieteten Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.130.840 m² liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	133.842	133.513	329
Gewerbeobjekte	1.376	1.348	28
Soziale Einrichtungen	345	341	4
Garagen/ Einstellplätze	20.212	20.209	3
Stellplätze	26.453	26.432	21

Von den 133.513 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 28.458 (21,3 Prozent) öffentlich gefördert, 98.402 (73,7 Prozent) frei finanziert und 6.653 (5,0 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind in den frei finanzierten Wohnungen auch die ehemals öffentlich geförderten enthalten, die inzwischen keiner Bindung mehr unterliegen.

SAGA und GWG erzielten im Geschäftsjahr 2019 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 961.145 (Vorjahr: TEUR 942.473).

Dabei wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum, insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen, zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 3.090 (Vorjahr: TEUR 9.571) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 4.512 (Vorjahr: TEUR 16.689). Aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich zeitanteilige Ertragsverbesserungen von TEUR 1.761 (Vorjahr: TEUR 1.316).

Der vermietungsbedingte Leerstand erhöhte sich im Jahresmittel leicht von 0,2 Prozent auf 0,3 Prozent. Mit 5,4 Prozent (Vorjahr: 5,6 Prozent) war die Fluktuationsquote weiter rückläufig. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquote auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Die Mieterückstände lagen mit TEUR 5.961 (Vorjahr: TEUR 4.072) über dem Vorjahresniveau, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 2.471 (Vorjahr: TEUR 3.259) ausgebucht wurden. Nach einer Zuführung von TEUR 887 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 2.829 (Vorjahr: TEUR 1.942). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.132 (Vorjahr: TEUR 2.130) aus.

Durchschnittlich lag die Miete für Wohnungen bei SAGA und GWG bei 6,71 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,96 Euro und im frei finanzierten Bestand 6,94 Euro betrug. Die Miete im geförderten Bestand liegt damit unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 6,60 Euro im Jahr 2019. Die gesamte Durchschnittsmiete von SAGA und GWG liegt deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2019 von 8,66 Euro. Die Mietenentwicklung bei SAGA und GWG wirkt damit im Mietenspiegel unverändert dämpfend.

Die Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung stellt einen wesentlichen Leistungsindikator für das Unternehmen dar. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2019 bewerteten rund 86 Prozent der Mieter von SAGA und GWG die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Schulnoten eins bis drei. Mit diesem Ergebnis konnte die SAGA das prognostizierte Ziel, die hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit zu halten bzw. auszubauen, bestätigen.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Neben der Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände war die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe auch 2019 wieder durch die intensiven Neubauaktivitäten geprägt. Allerdings konnten die ambitionierten Umsatzziele insbesondere vor dem Hintergrund komplizierter werdender Genehmigungsverfahren und knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen nicht erreicht werden. Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung lagen mit 216,5 Mio. Euro leicht über Vorjahresniveau (215,7 Mio. Euro).

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

Im Geschäftsjahr 2019 setzte die SAGA Unternehmensgruppe Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im Gesamtvolumen von 439,9 Mio. Euro (Vorjahr: 471,8 Mio. Euro) ein. Von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen wurden 223,5 Mio. Euro (Vorjahr: 256,1 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 71,3 Mio. Euro (Vorjahr: 74,9 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 69,7 Mio. Euro (Vorjahr: 70,1 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 75,5 Mio. Euro (Vorjahr: 70,7 Mio. Euro) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2019 stellt sich wie folgt dar:

	Neubau, Dachge- schossaus- und -aufbau	Modernisierung				Gesamt 2019	Gesamt 2018
		Hmb WoFG	aktiviert	Aufwand	Instand- haltung		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	127.991	–	9.850	71.268	–	209.109	122.922
Anlagen im Bau	68.441	–	–	–	–	68.441	180.042
Bauvorbereitung	17.224	–	–	–	–	17.224	28.045
Instandhaltung	–	–	–	–	145.167	145.167	140.771
GESAMT 2019	213.656	–	9.850	71.268	145.167	439.941	–
Gesamt 2018	240.739	515	14.810	74.945	140.771	–	471.780

Aus vorbereiteten Projekten wurde 2019 bei der SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 2.017 neuen Wohnungen begonnen. Weitere 5.139 Wohnungen befanden sich darüber hinaus im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 1.262 Neubauwohnungen, darunter im ersten Förderweg 1.056. Auch 2019 lagen die Umsätze im Neubau zwar wieder auf hohem Niveau, allerdings konnte insbesondere aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben das geplante Neubauvolumen von 276 Mio. Euro (Vorjahr: 260 Mio. Euro) mit TEUR 213.656 (Vorjahr: TEUR 240.739) nicht erreicht werden.

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

Projektentwicklung

Für die Projektentwicklung bleibt die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke mit Planrecht für den Wohnungsneubau weiter die größte Herausforderung. Neben der endlichen Verdichtung eigener Grundstücke sowie der Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen wird dabei auch die Entwicklung von Abriss-Neubau-Projekten berücksichtigt.

2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb (ETW-Vertrieb)** stand aufgrund der fortwährend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie der Attraktivität Hamburgs auch im Jahr 2019 einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohneigentum gegenüber.

Trotz der stetig steigenden Anforderungen der Kreditinstitute und einer erweiterten Selbstnutzungsverpflichtung haben sich zahlreiche Käufer für den Erwerb einer Wohnung oder eines Reihenhauses entschieden. Dabei erfreuten sich insbesondere die Angebote in den Stadtteilen Bahrenfeld, Jenfeld, Lurup, Barmbek und Winterhude einer großen Nachfrage.

Die Verkaufsquote von SAGA und GWG im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** konnte 2019 auf 69 Prozent (Vorjahr: 67 Prozent) erhöht werden. Das Geschäftsjahr schloss mit dem Verkauf von insgesamt 96 Wohnungen (Vorjahr: 116 Wohnungen) in verschiedenen bereits im Verkaufsbestand befindlichen Quartieren ab.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA Unternehmensgruppe betreute per 31. Dezember 2019 insgesamt 104 Eigentümergemeinschaften mit 5.288 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass die Wiederbestellquote im Berichtsjahr bei 100 Prozent lag und damit wieder eine optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden belegt.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** konnten für den Neubau von 230 Wohnungen bei der SAGA drei Grundstücksflächen mit zusammen 18.720m² erworben werden. Es handelt sich dabei um Flurstücke in Alsterdorf mit einer Grundfläche von ca. 14.000m² auf zwei Baufeldern sowie um ein weiteres Grundstück im Fischbeker Heidbrook.

Darüber hinaus wurde in Rissen der Ankauf von 21 schlüsselfertigen Seniorenwohnungen und fünf Stellplätzen in einer Tiefgarage realisiert.

Für die HIG wurden zwei Grundstückskaufverträge für den Bau von voraussichtlich 50 Wohneinheiten in Barmbek und Tonndorf geschlossen.

2.2.3 HIG

Bei der HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH handelt es sich um eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der SAGA. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag. Die HIG wird von der SAGA geschäftsbesorgt; eigenes Personal ist nicht vorhanden.

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

Zunehmend gewinnt auch das Geschäftsfeld zur Schaffung von Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende an Bedeutung. Im Geschäftsjahr wurden diesbezüglich weitere Projektentwicklungen vorangetrieben, die teilweise 2020 auch in den Betrieb gehen. Ferner wurden im Geschäftsjahr erste Wohneinheiten von dem öffentlichen Träger zurückgenommen, um diese einer gewöhnlichen Wohnnutzung zuzuführen.

Durch Vermietung und Verpachtung ihres Bestandes von insgesamt 1.674 Wohnungen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 13.613 (Vorjahr: TEUR 3.180). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Abschreibungen von TEUR 5.258, gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 3.114 und Zinsen von TEUR 2.499 bestimmt. Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf TEUR 5.335 (Vorjahr: TEUR 578) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages an SAGA abgeführt. Der deutliche Ergebniszuwachs ist zum einen durch weitere Übergaben fertiggestellter Wohnungen an Generalmieter sowie durch den Ankauf des Projektes „Mittlerer Landweg“ und damit eine deutliche Erhöhung des Wohnungsbestandes bedingt.

2.2.4 SAGA Erste IG

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

Die SAGA Erste IG bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2019 vollständig vermietet.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2019 Umsatzerlöse von TEUR 2.935 (Vorjahr: TEUR 2.928), von denen TEUR 2.001 (Vorjahr: TEUR 1.985) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2019 im Wesentlichen Abschreibungen, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung (darunter Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 201) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2019 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.114 leicht unter dem Vorjahreswert von TEUR 1.204.

2.2.5 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 stellt sich die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

GESELLSCHAFT

	2019	2018
SAGA	860	868
GWG	94	102
HIG	0	0
SAGA Erste IG	0	0
GESAMT	954	970

In den Zahlen sind 52 (Vorjahr: 55) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2019 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 984 (Vorjahr: 994).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2019 betragen im konsolidierten Konzern:

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	50.106	49.214
Soziale Abgaben	9.577	8.924
Aufwendungen für Altersversorgung	1.342	2.609
GESAMT	61.025	60.747

Für die SAGA Unternehmensgruppe hat die nachhaltige Entwicklung ihres Personals weiter einen sehr hohen Stellenwert.

Schwerpunkte der Weiterbildung waren 2019 neben der Förderung individueller Fortbildungen insbesondere Fachseminare sowie Schulungen der Mitarbeiter in Methoden- und Fachkompetenz. Im Fokus der Fachseminare stand die Schulung der Belegschaft in Verkehrssicherung und weiterhin im ERP-System SAP. Darüber hinaus wurde eine umfangreiche Schulungsreihe für die Führungskräfte aufgesetzt. Es wurden insgesamt 728 Mitarbeiter an 1.554 Seminartagen geschult (Vorjahr: 957 Mitarbeiter an 4.626 Seminartagen).

Die SAGA bildete zum 31. Dezember 2019 insgesamt 40 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Für die hohe Qualität der Ausbildung wurde die SAGA mit fünf Sternen des Siegels „Hamburgs beste Ausbildungsbetriebe 2019“ ausgezeichnet.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar.

Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 1.002,2 Mio. Euro um 21,6 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 980,6 Mio. Euro und auch über dem Wirtschaftsplan von 996 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 703,0 Mio. Euro (plus 25,3 Mio. Euro) gegenüber einem Vorjahreswert von 677,7 Mio. Euro und leicht gegenüber dem Planwert von 702,5 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen. Die Umsatzerlöse aus dem ETW-Vertrieb liegen mit 24,7 Mio. Euro um 4,2 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 28,9 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 22,2 Mio. Euro im Wesentlichen durch eine geringere Auflösung von Pensionsverpflichtungen und geringere Teilschulderlasse von KfW-Darlehen um 5,8 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 28,0 Mio. Euro.

Mit 216,5 Mio. Euro (plus 0,8 Mio. Euro) liegen die Instandhaltungsaufwendungen leicht über dem Vorjahreswert von 215,7 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 231,8 Mio. Euro um 15,3 Mio. Euro unterschritten. Hier führten insbesondere im Bereich der Aufwandsmodernisierung zunehmend komplexer werdende Maßnahmen in Verbindung mit mangelnden Kapazitäten bei den ausführenden Firmen zu Verzögerungen bei der Maßnahmenumsetzung. Im Gegenzug wurden in der konzeptionellen Großinstandhaltung zusätzliche Maßnahmen durchgeführt und auch in der Kleininstandhaltung überplanmäßige Aufwendungen getätigt.

Die Personalaufwendungen liegen mit 61,0 Mio. Euro leicht über dem Vorjahresniveau. Tarifsteigerungen werden durch geringere Aufwendungen für Altersversorgung fast kompensiert (Vorjahr: 60,7 Mio. Euro).

Infolge der Erhöhung des Wohnungsbestandes stiegen die Abschreibungen um 7,3 Mio. Euro von 112,0 Mio. Euro im Vorjahr auf 119,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 25,9 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch den vermehrten Einsatz von Zeitarbeitskräften und höhere DV-Kosten über dem Wert des Vorjahres von 21,6 Mio. Euro.

Insbesondere aufgrund eines geringeren Ergebnisses der WoWi-Media lagen die Erträge aus Beteiligungen mit 3,9 Mio. Euro um 1,4 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. Euro.

Des Weiteren sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen mit 50,3 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (53,1 Mio. Euro) um 2,8 Mio. Euro gesunken.

Im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg des Ergebnisses vor Steuern und der vorsorglichen Bildung einer Rückstellung für eventuelle Steuernachzahlungen aus einer laufenden Betriebsprüfung bei der SAGA, sowie gegenläufig einen niedrigeren Steueraufwand bei der GWG infolge einer erhöhten Zuführung in eine § 6b EStG Rücklage, stieg der Steueraufwand im Konzern um 2,3 Mio. Euro auf 68,3 Mio. Euro (Vorjahr: 66,0 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 205,2 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019 um 0,6 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 205,8 Mio. Euro, damit aber über dem Planwert von 190,0 Mio. Euro.

2.4 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag betragen die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 2.063.003 (Vorjahr: TEUR 1.940.318) und sind damit um TEUR 122.686 (6,3 Prozent) gestiegen. Wesentlicher Darlehensgeber von SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen ist weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 41 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 53 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund sechs Prozent auf Versicherungen.

2019 betrug die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) 1,44 Prozent p. a. (Vorjahr: 1,72 Prozent p. a.).

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich ausgehend von 0,78 Prozent p. a. für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf 0,10 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Januar wurde der Höchststand mit 0,82 Prozent p. a. und im August der Tiefststand mit minus 0,33 Prozent p. a. erreicht.

Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für die SAGA Unternehmensgruppe 2019 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und ihres hohen Cashflows war sie jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu günstigen Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 137.040 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag keine in Anspruch genommen wurde.

Zum 31. Dezember 2019 stellte sich die Finanzlage des SAGA Konzerns im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.119.713	44,3	1.941.957	42,0
Passiver Unterschiedsbetrag	24.846	0,5	25.881	0,6
Sonderposten für Investitionszuschüsse	3.222	0,1	982	0,0
Rückstellungen	188.336	3,9	189.188	4,1
Verbindlichkeiten	2.449.342	51,1	2.459.535	53,2
Rechnungsabgrenzung	4.137	0,1	4.569	0,1
GESAMTKAPITAL	4.789.596	100,0	4.622.112	100,0

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2019 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist leicht gestiegen und trägt damit weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

Entwicklung der **Kennzahlen zur Finanzlage** in den letzten fünf Jahren:

	Einheit	2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote	%	44,3	42,0	42,5	40,6	37,9
Jahresüberschuss EAT ¹	TEUR	205.153	205.800	202.797	150.036	146.226
Cashflow	TEUR	324.468	319.550	312.040	269.903	252.220
Dynamischer Verschuldungsgrad ²	Jahre	8	8	7	8	9
EBT ³	TEUR	273.433	271.814	266.248	199.264	183.273
EBIT ⁴	TEUR	321.875	322.118	321.606	263.784	256.125
EBITDA ⁵	TEUR	441.161	434.113	429.413	374.213	356.276

¹ Earnings After Taxes

² Verbindlichkeiten/Cashflow

³ Earnings Before Taxes

⁴ Earnings Before Interest and Taxes

⁵ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

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

Der darin ausgewiesene Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 161.885 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, der Zunahme von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, und den gemäß Deutschem Rechnungslegungs-Standard (DRS) 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgegliederten gezahlten Zinsen.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). In 2019 lagen die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen insbesondere aufgrund geringerer Auszahlungen für Ankäufe mit 221 Mio. Euro unter den Werten des Vorjahres (282 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2019 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

2.5 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.397.882	91,8	4.287.660	92,8
Umlaufvermögen	372.404	7,8	334.064	7,2
Rechnungsabgrenzung	19.310	0,4	388	0,0
GESAMTVERMÖGEN	4.789.596	100,0	4.622.112	100,0

Die Vermögenslage des Konzerns ist als positiv zu bewerten, insbesondere da die realen Werte der hier mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände deutlich höher liegen dürften.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikomanagement

Ein umfassendes Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik der SAGA Unternehmensgruppe. Seine Basis bilden Instrumente der wertorientierten Unternehmenssteuerung, wie das aktive Portfoliomanagement, die operative und strategische Wirtschaftsplanning sowie die Balanced Scorecard. Das Risikomanagement beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem sowie Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, eine zertifizierte Software und Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Durch ein operatives und strategisches Chancenmanagement werden des Weiteren Chancen und die damit verbundenen Potenziale fokussiert und realisiert.

Die betrachteten Risikokategorien sind im Folgenden in der Reihenfolge einer möglichen Höhe der wirtschaftlichen Konsequenzen für den Konzern in absteigender Reihenfolge sortiert. Bei den Einschätzungen zu den genannten Risikokategorien haben sich im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Marktumfeld

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt setzt sich auch 2019 fort. Dabei liegt das Wirtschaftswachstum in Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Diese Entwicklung spiegelt sich auch anhand der steigenden Zahl der Erwerbstätigen wider. Die weiterhin niedrigen Zinsen und die daraus resultierenden günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich positiv auf die Investitionstätigkeit aus. Auch die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Hamburg wird Prognosen zufolge weiter steigen. Treiber der Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland. Dieser Effekt kompensiert den Bevölkerungsrückgang infolge anhaltender Abwanderung ins Hamburger Umland sowie in das übrige Inland. Die demografische Entwicklung führt zu einer zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg. Um der erhöhten Nachfrage und den steigenden Baukosten schnell und trotzdem kosteneffizient begegnen zu können, hat die SAGA Unternehmensgruppe neben dem individuellen Manufakturbau das serielle Bauen sowie das Typenhaus für den Neubau etabliert.

Immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Die Neuregelung gesetzlicher Vorschriften wie beispielsweise die Grundsteuerreform oder zur Mietbegrenzung (Mietendeckel) und damit einhergehende Diskussionen werden aktiv beobachtet.

Investitionen

Bei den Investitionen bilden neben der quartiersorientierten, nachhaltigen Bestandspflege und -entwicklung weiterhin Investitionen im Bereich Wohnungsneubau und Projektentwicklung den Schwerpunkt. Hier liegen die Risiken insbesondere in der Grundstücksentwicklung. Zur Minimierung dieser Risiken wird die Beschaffenheit der Ankaufgrundstücke im Vorwege einer intensiven Prüfung unterzogen. Risiken aus Planrecht und Erschließung werden dabei durch entsprechende Gestaltung der Verträge begrenzt. Eigene Projektentwicklung bietet der SAGA Unternehmensgruppe darüber hinaus die Chance, die Entwicklung von Stadtteilen und Quartieren aktiv mitzugestalten sowie den Fokus auch dort auf preisgedämpften und dennoch rentablen Wohnungsbau zu richten.

Nachhaltigkeit gehört zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handels der SAGA Unternehmensgruppe. Bei Bestandsinvestitionen gilt es, das Risiko erhöhter CO₂-Vermeidungskosten zu begrenzen, welche im Wohnungsbau überdurchschnittlich hoch sind. Die SAGA evaluiert deshalb aktuell ganzheitliche Quartiersentwicklungsstrategien insbesondere unter Einbeziehung innovativer energetischer Versorgungsansätze zur CO₂-Einsparung. Damit sollen gegenüber einer reinen Gebäudedämmung bessere energetische Effekte und eine höhere CO₂-Reduzierung bei im Zeitablauf geringeren Kosten erzielt werden. Dieser Ansatz bietet gegenüber einer alleinigen Gebäudebetrachtung darüber hinaus die Chance, die erforderliche energetische Optimierung des Gesamtportfolios mit einer sozial verantwortlichen Mietentwicklung in Einklang zu bringen.

Finanzwirtschaft

Die Finanzstruktur der SAGA Unternehmensgruppe ist ausgewogen und langfristig orientiert, um so die ambitionierten Unternehmensziele nachhaltig absichern zu können. Dabei werden etwaige Finanzrisiken durch stetiges Darlehens- und Zinsmanagement minimiert. Der geplante Finanzierungsbedarf für 2020 beträgt ca. 169 Mio. Euro. Das Risiko kurzfristig steigender Kapitalmarktzinsen wird als unwahrscheinlich erachtet und ist durch vorsichtige Planzinsen berücksichtigt, wodurch das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen ist.

Beteiligungen

Größte Beteiligung im SAGA Konzern ist die GWG. Aufgrund des gleichen Geschäftsmodells der Gesellschaften und der einheitlichen Führung werden hier keine gesonderten Risiken erwartet. Der Ankauf der GWG durch die SAGA steht gemäß der Verabredungslage mit den Gesellschaftern weiter im Fokus. Ziel ist die kapitalseitige Integration und damit verbunden die Hebung organisatorischer Synergieeffekte für den Konzern. Die übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften spielen unter Risikogesichtspunkten eine eher untergeordnete Rolle für den Gesamtkonzern.

Personal und Organisationsentwicklung

Die SAGA Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeitern mit ihrem sozialen Auftrag, einem hohen Identifikationsgrad und einem Standort mit beachtlicher Lebensqualität attraktive Arbeitsbedingungen. Das vorrangige Ziel in der Personalarbeit ist es, die richtigen Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig an das Unternehmen zu binden. Deshalb stehen sichere Arbeitsplätze mit attraktiven Rahmenbedingungen im Kern einer nachhaltigen Personalstrategie.

Chancen zur Effizienzsteigerung werden insbesondere in der Digitalisierung gesehen. Digitalisierungsprojekte müssen stets der Mieterzufriedenheit und -orientierung dienen und/oder die Produktivität der Prozesse steigern. Im Rahmen ihrer IT-Strategie hat sich die SAGA zur Minimierung von Risiken bei der Implementierung eines neuen ERP-Systems bewusst für die Einführung einer elaborierten wohnungswirtschaftlichen Template-Lösung entschieden. Perspektivisch strebt die Gesellschaft vor diesem Hintergrund die Erreichung des Verwaltungskostensatzes der II. Berechnungsverordnung als Maßstab für eine nachhaltige Produktivitätsentwicklung an, was ihr in der Vergangenheit bereits gelungen war.

Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Miteinander als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Neben einem temporären Verzicht auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB wird es sehr wahrscheinlich zu einem Anstieg der Mietausfälle, insbesondere im Gewerbebereich, kommen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass weniger Eigentumswohnungen verkauft werden können als geplant. Zu nennen sind ferner Risiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Allerdings werden im Jahresverlauf durch verringerte Ausgaben im Bereich der Aufwandsmodernisierungen und der Umsetzung von Neubauprojekten auch entlastende Effekte sowohl auf die Ertrags- als auch auf die Liquiditätsentwicklung zu verzeichnen sein. Das Unternehmen simuliert mit Blick auf die dynamische Entwicklung der Corona-Krise im Rahmen einer Szenariobetrachtung die möglichen Auswirkungen auf Erträge, Liquidität sowie Rentabilität.

Gesamteinschätzung

Die SAGA ist als größte Bestandshalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell und stabilen Geschäftsprozessen gut positioniert. Der Bedarf an Wohnraum und das niedrige Zinsniveau beeinflussen das Geschäftsmodell weiterhin positiv. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken für die SAGA in ihren Auswirkungen beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken werden deshalb derzeit nicht gesehen.

3.2 Prognosebericht

Marktentwicklung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich auch 2020 fortsetzen. Mittelfristig ist weiter davon auszugehen, dass die eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere der verstärkte Wohnungsneubau, zu einer Marktberuhigung beitragen werden.

Bestandsentwicklung

Vor dem Hintergrund der aktuell weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt gehört die Neubautätigkeit auch 2020 unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern im Investitionsbereich. Der Neubau bildet mit der nachhaltigen Entwicklung vorhandener Bestände und Quartiere die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Dabei wird sie künftig auch neue Konzepte wie das selbst entwickelte Systemhaus einsetzen, um Baukosten zu begrenzen sowie die Projektrealisierung zu beschleunigen. Die mangelnde Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke mit Baurecht sowie die steigenden Baukosten überkompensieren derzeit allerdings die im Neubau zu erreichenden Effizienzsteigerungen und werden künftig wohl dazu führen, dass die Neubauzahlen hinter dem Niveau der Vorjahre zurückbleiben. Auch die zunehmenden regulativen Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau und die Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes engen die Spielräume des Konzerns weiter ein.

2020 plant die SAGA Unternehmensgruppe für Bestands- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen Investitionen in einer Größenordnung von rund 249 Mio. Euro (Vorjahr: 242 Mio. Euro). Sie beabsichtigt darüber hinaus mit dem Bau von 1.000 Wohnungen zu beginnen und 1.155 fertig zu stellen. Ziel ist dabei ein Neubauvolumen von rund 310 Mio. Euro (Vorjahr: 276 Mio. Euro) sowie der zusätzliche Einsatz von etwa 82 Mio. Euro (Vorjahr: 98 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen.

Immobilienbewirtschaftung

Das niedrige Niveau bei den Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie den Erlösschmälerungen soll auch 2020 gehalten werden. Allerdings sind hier auf mittlere Sicht in Abhängigkeit von der Marktentwicklung aber auch leichte Anstiege weiterhin nicht auszuschließen. Bei den durchschnittlichen Nettokaltmieten rechnet die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin nur mit moderaten Anpassungen.

Die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen bleibt weiterhin Erfolgsfaktor für den Konzern. Dabei soll die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit weiterhin gehalten oder ausgebaut werden.

Eigentumswohnungsvertrieb

Im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ist für 2020 der Verkauf von etwa 90 Wohnungen eingeplant. In diesem Geschäftsfeld ist allerdings davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen aufgrund der Folgen der Corona-Krise und hier insbesondere der zu erwartenden konjunkturellen Eintrübung zurückgeht. Konkrete Auswirkungen auf die Verkaufszahlen sind aktuell allerdings nicht seriös ableitbar.

Auch hat die Preisentwicklung insbesondere in zentralen Lagen Hamburgs inzwischen ein spekulatives Niveau erreicht. Das Unternehmen beabsichtigt mit Blick auf den Gesellschaftszweck, die Verkäufe von leerstehenden Wohnungen im Höchstgebotsverfahren an Selbstnutzer in Szenelagen einzuschränken und diese Wohnungen wieder der Vermietung zuzuführen. Denn das Eigentumswohnungsprogramm der SAGA Unternehmensgruppe „Endlich meins!“ hat mit Blick auf die Stabilität der Quartiere grundsätzlich die eigenen Mieter oder langfristig interessierte Eigennutzer im Fokus. Insoweit wird sie das Verkaufsprogramm zukünftig auf den Vertrieb an Mieter insbesondere in Quartieren, die durch den Eigentumswohnungsvertrieb stabilisiert werden können, konzentrieren. Als Folge hieraus ist davon auszugehen, dass sich das Verkaufsvolumen deutlich reduzieren wird.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Auch 2020 wird die mittel- und langfristige Wettbewerbsfähigkeit der SAGA Unternehmensgruppe das beherrschende Organisationsthema bleiben. Insbesondere gilt es, den erfolgten Umstieg auf ein modernes ERP-System zum 1. Januar 2019 sowie die einhergehende Digitalisierung des Unternehmens für eine weitere Optimierung der Prozesse sowie die nachhaltige Steigerung der Produktivität zu nutzen. Mittel- bis langfristig soll dies zu einer Entlastung der Organisation führen, die Kundenorientierung stärken und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit absichern. Vor diesem Hintergrund strebt der Konzern in einer mittelfristigen Perspektive wieder die Erreichung der Verwaltungskosten auf dem Niveau der II. Berechnungsverordnung als nachhaltigen Produktivitätsmaßstab an.

Geschäftsentwicklung

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

Finanzielle Leistungsindikatoren werden auch 2020 die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die sie beeinflussenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das geplante Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Darüber hinaus wird die SAGA Unternehmensgruppe künftig zu Steuerungszwecken verstärkt auch den FFO (Funds from Operations) als operative Ergebniskennzahl und die Cost-Ratio als Effizienzkennzahl nutzen. Im nicht finanziellen Bereich bleibt die Wohnzufriedenheit ein wichtiger Indikator. Die Prognosen aus dem Vorjahr für die oben genannten Leistungsindikatoren sind 2019 bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe werden 2020 plangemäß infolge des Neubaus und der moderat steigenden Netto-Kaltmieten mit rund 1.016 Mio. Euro über den Vorjahreswerten (1.002 Mio. Euro) liegen.

Der Jahresüberschuss 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan in einer Größenordnung von rund 202 Mio. Euro erwartet und damit unter dem Vorjahresniveau bleiben, während sich die Eigenkapitalquote nicht signifikant verändern wird. Die Liquidität wird über hohe Cashflows und eine strategische Finanzplanung abgesichert sein.

Zu den Ergebnisprognosen für 2020 wird auf den Chancen- und Risikobericht unter Punkt 3.1 verwiesen. Die wertmäßigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Zahlenwerk 2020 der SAGA Unternehmensgruppe sind aktuell noch nicht seriös ableitbar. Der Vorstand geht in einem mittleren Szenario davon aus, dass sich insbesondere negative Auswirkungen auf den Jahresüberschuss in Grenzen halten werden. Einflussfaktoren dabei können überplanmäßige Erlösschmälerungen, unterplanmäßige Mietsteigerungsmöglichkeiten sowie Neumieten aus fertiggestellten Wohnbauten, geringere Verkäufe im ETW-Vertrieb und eine verzögerte Umsetzung von Baumaßnahmen sein. Grundsätzlich stehen sich dabei das Ergebnis belastende und entlastende Effekte gegenüber. Auch der Einfluss der vielfältigen öffentlichen Unterstützungsmaßnahmen kann aktuell wertmäßig nicht beziffert werden. Die hier prognostizierte Auswirkung kann sich allerdings in Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie auch deutlich positiver oder negativer darstellen.

4. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die SAGA ist als mitbestimmtes Unternehmen gemäß § 76 Abs. 4 AktG sowie gemäß § 111 Abs. 5 AktG gehalten, Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand, den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes sowie im Aufsichtsrat festzulegen. Sie hat daraufhin für die SAGA Unternehmensgruppe einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in der aktuellen Fassung am 15. Dezember 2016 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2020 festlegt. Zum 31. Dezember 2019 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent). In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes betrug der Frauenanteil 30 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 46 Prozent (Zielgröße 40 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

5. 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, 08. April 2020

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Dorothee Stapelfeldt	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
Sylvia Kachel	kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende
Walter Conrads	selbst. Unternehmensberater
Ljudmila Hermoni	kfm. Angestellte, SAGA
Rüdiger Hintze	Abteilungsleiter, Finanzbehörde
Oliver Jensen	Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Dittmar Loose	kfm. Angestellter, SAGA
Gabriele Elste-Remer	Rentnerin
Karin Siebeck	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

KONZERN- JAHRES- ABSCHLUSS

38 KONZERN-BILANZ

40 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

41 KONZERN-ANHANG

- 41 Allgemeine Angaben
- 41 Konsolidierungskreis
- 42 Grundsätze der Konsolidierung
- 42 Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 46 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 51 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 51 Sonstige Angaben
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 Konzern-Eigenkapitalspiegel

58 WEITERE INFORMATIONEN

- 58 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 61 Bericht des Aufsichtsrates
- 62 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 63 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 65 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten
- 67 Organigramm
- Impressum

Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	3.128		4.291
		3.128	4.291
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.126.408		3.944.131
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.634		32.304
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	56.295		73.542
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		652
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	63		76
6. Technische Anlagen und Maschinen	777		841
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.444		2.643
8. Anlagen im Bau	132.658		187.591
9. Bauvorbereitungskosten	32.016		29.172
10. Geleistete Anzahlungen	4.778		4.386
		4.386.723	4.275.338
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	6.897		6.897
		8.031	8.031
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		4.397.882	4.287.660
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7		7
2. Unfertige Leistungen	266.148		256.813
3. Andere Vorräte	25		25
4. Geleistete Anzahlungen	709		213
		266.889	257.058
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.137		2.656
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	900		1.094
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0		103
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.727		130
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	17.339		255
6. Sonstige Vermögensgegenstände	18.605		32.941
		43.708	37.179
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		61.807	39.827
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		372.404	334.064
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		19.310	388
BILANZSUMME		4.789.596	4.622.112

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

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	1.693.243		1.504.066
		1.747.750	1.558.573
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		82.951	94.033
IV. Bilanzgewinn		109.312	109.651
EIGENKAPITAL INSGESAM		2.119.713	1.941.957
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		24.846	25.881
C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		3.222	982
D. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	126.809		125.701
2. Steuerrückstellungen	10.505		13.823
3. Sonstige Rückstellungen	51.022		49.664
		188.336	189.188
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.958.618		1.822.577
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	104.386		117.741
3. Erhaltene Anzahlungen	300.218		295.673
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.911		11.646
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38		9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.040		200.371
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.914		1.119
8. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26		0
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 1.415 (Vorjahr: TEUR 8.821) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 170)	2.192		10.399
		2.449.343	2.459.535
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.136	4.569
BILANZSUMME		4.789.596	4.622.112

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR*	TEUR*	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	973.933		946.062	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	24.724		28.864	
c) aus Betreuungstätigkeit	686		658	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.835		5.000	
		1.002.178		980.584
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		9.336		-206
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.091		5.627
4. Sonstige betriebliche Erträge		22.155		27.978
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	502.241		491.997	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	4.012		4.651	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.344	514.597	7.224	503.872
Rohergebnis		523.163		510.111
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	50.106		49.214	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 1.342 (Vorjahr: TEUR 2.609)	10.919		11.533	
		61.025		60.747
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		119.286		111.995
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		25.869		21.637
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.015		1.046
10. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)		3.877		5.340
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		1.844		2.828
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		50.286		53.132
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		68.276		66.010
14. Ergebnis nach Steuern		205.157		205.804
15. Sonstige Steuern		4		4
16. Konzern-Jahresüberschuss		205.153		205.800
17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		4.751		5.282
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		91.090		90.867
19. BILANZGEWINN		109.312		109.651

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

KONZERN-ANHANG 2019

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

Der Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) unter Berücksichtigung des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 17. Juli 2015.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

II. Konsolidierungskreis

In den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2019 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- ▶ GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG)
- ▶ HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg (HIG)
- ▶ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Per 31. Dezember 2019 hält die SAGA 91,59 Prozent der Anteile der GWG sowie 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

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

III. Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Gemäß DRS 23 erfolgt seit 2017 die ratierliche Vereinnahmung des passiven Unterschiedsbetrages, der eine gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände von 26 Jahren zugrunde liegt. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2019 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 14.483 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 2019 eine Eliminierung von TEUR 248.020 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 25.369 eliminiert.

IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

1. Allgemeine Angaben

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht verändert. Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungsmethoden vorgenommen:

Der Ausweis der Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen wurde erweitert. Der in den Vorjahren gegenüber verbundenen Unternehmen vorgenommene sachbezogene Ausweis in den Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen Vermögensgegenständen bzw. sonstigen Verbindlichkeiten wurde gemäß den Konzernanweisungen der Freien und Hansestadt Hamburg angepasst.

Die Wertberichtigung der erhaltenen Anzahlungen erfolgt in den Forderungen aus der Vermietung.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten (soweit abnutzbar, vermindert um Abschreibungen) bewertet. In den Herstellungskosten sind Fertigungs- und Materialkosten sowie Eigenleistungen (im Wesentlichen eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) enthalten. Zuschüsse von Dritten wurden bis einschließlich 2018 baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

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

Technische Anlagen und Maschinen, andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 5 bis 33,3 Prozent planmäßig abgeschrieben.

Die **Bauvorbereitungskosten** umfassen alle aktivierungsfähigen Planungs- und sonstigen Vorlaufkosten einer Neubaumaßnahme.

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

Unter den **Finanzanlagen** erfolgt der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen** und **Beteiligungen** jeweils zu Anschaffungskosten. **Abschreibungen auf Finanzanlagen** erfolgen auch bei vorübergehender Wertminderung (strenges Niederstwertprinzip).

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

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

Andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Bei Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch direkte Abschreibung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf rational über mehrere Jahre zufließende aktivisch anzusetzende Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert. Darunter befindet sich ein Sperrkonto zugunsten einer GbR über 85.750 Euro.

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

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 32,28 Prozent zugrunde (15,83 Prozent für Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 16,45 Prozent für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem Gewerbesteuerhebesatz von 470 Prozent. Bei der Gesellschaft besteht als ehemals gemeinnützigem Wohnungsunternehmen – insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens – ein signifikanter aktiver latenter Steuerüberhang, der in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB nicht angesetzt wird.

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

Zuschüsse von Dritten werden im Konzernverbund der FHH einheitlich in der Bilanz nach dem Bruttoverfahren als **Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens** ausgewiesen und korrespondierend zur Abschreibung des bezuschussten Anlagevermögensgegenstands ertragswirksam aufgelöst.

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2019 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,71 Prozent. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Tarifsteigerungen von 3,00 Prozent, ein Karrieretrend von 1,00 Prozent, Rentensteigerungen von jährlich 2,00 bzw. 2,50 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 3,00 Prozent zugrunde gelegt.

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

Die **Jubiläumsrückstellungen** werden mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 1,97 Prozent für 2019 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 4,00 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen und eine Fluktuation von jeweils 3,00 Prozent berücksichtigt.

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

Erhaltene Anzahlungen sind aus der Sollstellung ermittelt.

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

V. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Aktiva

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

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

	Bruttowerte					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	9.088.692,20	420.876,40	0,00	0,00	9.509.568,60	
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	
	16.326.152,64	420.876,40	0,00	0,00	16.747.029,04	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.652.828.661,84	141.489.809,60	5.140.354,44	157.316.642,91	6.946.494.759,91	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.472.156,07	0,00	78.707,14	0,00	72.393.448,93	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	73.972.946,67	2.853.378,84	0,00	-20.080.699,41	56.745.626,10	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	652.368,14	0,00	2.073,41	0,00	650.294,73	
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82	
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.371.279,56	9.508,10	0,00	0,00	1.380.787,66	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.391.339,47	1.965.153,64	28.526,81	0,00	15.327.966,30	
8. Anlagen im Bau	176.983.181,25	70.447.728,59	7.533,00	-114.766.058,35	132.657.318,49	
9. Bauvorbereitungskosten	39.779.058,15	14.370.798,46	320.341,41	-21.813.757,88	32.015.757,32	
10. Geleistete Anzahlungen	4.385.632,74	1.215.201,11	166.637,10	-656.127,27	4.778.069,48	
	7.037.073.203,71	232.351.578,34	5.744.173,31	0,00	7.263.680.608,74	
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	0,00	0,00	0,00	25.871.456,91	
2. Beteiligungen	6.897.220,25	0,00	0,00	0,00	6.897.220,25	
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	32.768.677,16	0,00	0,00	0,00	32.768.677,16	

Abschreibungen						Buchwerte		
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
4.797.932,20	0,00	1.583.397,53	0,00	0,00	6.381.329,73	3.128.238,87	4.290.760,00	
7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00	
12.035.392,64	0,00	1.583.397,53	0,00	0,00	13.618.790,17	3.128.238,87	4.290.760,00	
2.708.697.476,24	-20.000,00	113.825.669,75	2.371.526,11	44.316,84	2.820.087.303,04	4.126.407.456,87	3.944.131.185,60	
40.167.649,37	0,00	1.627.063,98	35.418,24	0,00	41.759.295,11	30.634.153,82	32.304.506,70	
430.783,63	20.000,00	0,00	0,00	0,00	450.783,63	56.294.842,47	73.542.163,04	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.294,73	652.368,14	
1.160.192,45	0,00	13.370,80	0,00	0,00	1.173.563,25	63.016,57	76.387,37	
530.739,56	0,00	72.920,26	0,00	0,00	603.659,82	777.127,84	840.540,00	
10.748.657,47	0,00	2.163.745,07	28.526,81	0,00	12.883.875,73	2.444.090,57	2.642.682,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.657.318,49	176.983.181,25	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.015.757,32	39.779.058,15	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.778.069,48	4.385.632,74	
2.761.735.498,72	0,00	117.702.769,86	2.435.471,16	44.316,84	2.876.958.480,58	4.386.722.128,16	4.275.337.704,99	
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.133.953,75	1.133.953,75	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.897.220,25	6.897.220,25	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	8.031.174,00	8.031.174,00	

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31. Dezember 2019 (§ 313 Abs. 2 HGB)

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2019	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2019
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	5.335*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	1.114*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	91,59	732.281		58.686

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2019	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2019
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.139		96
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	613*
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	80*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	78*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	18*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	226*
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	19		-2
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projektgesellschaft Haferblöcken	25	100	28		1
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	2.755**		12.374**
EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg	SAGA	25	33,33	19		2

* vor Ergebnisabführung

** voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2019

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 266.148 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 300.218 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen und Umsatzsteuerforderungen. Von den Forderungen TEUR 17.339 (Vorjahr: TEUR 255) haben TEUR 6.377 (Vorjahr: TEUR 0) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 10.962 (Vorjahr: TEUR 255) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Unter **sonstige Vermögensgegenstände** ist im Wesentlichen ein Versicherungspolicendarlehen erfasst. Von den TEUR 18.604 (Vorjahr: TEUR 32.941) weisen TEUR 14.022 (Vorjahr: TEUR 21.038) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 4.582 (Vorjahr: TEUR 11.903) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die übrigen Forderungen sind alle innerhalb eines Jahres fällig.

In der Position **Rechnungsabgrenzungsposten** werden u. a. noch nicht fällige Versicherungsprämien sowie Einmalzahlungen für Bürgschaftsgebühren bei Darlehen bilanziert.

2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2019 TEUR 128.628 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 51.072 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2019 mit 71,58 Prozent die HGV. Die FHH hält 28,42 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Die Zugänge bei den **Sonderposten für Investitionszuschüsse des Anlagevermögens** betreffen ausschließlich Baukostenzuschüsse.

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

	31.12.2019	31.12.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	12,6	14,2
Anteile an Rücklagen	65,6	74,5
Anteile am Gewinn	4,8	5,3
GESAMT	83,0	94,0

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

Gemäß Art. 75 Abs. 6 EGHGB n. F. ist die Neufassung des § 253 HGB erstmalig im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 anzuwenden. Daraus ergeben sich zum 31. Dezember 2019 Rückstellungen für Pensionen in Höhe von TEUR 126.809. Diese liegen um TEUR 12.137 (Unterschiedsbetrag) unter dem Bewertungsansatz für Pensionsrückstellungen, der sich zum 31. Dezember 2019 bei Anwendung des Sieben-Jahres-Durchschnittzinssatzes ergeben hätte.

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

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2019	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	125.701.110,00	8.119.020,41	1.523.207,00	10.749.682,41	126.808.565,00
Steuerrückstellungen	13.823.321,00	13.823.320,03	0,97	10.505.163,00	10.505.163,00
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	31.669.180,71	28.319.535,69	1.897.181,02	31.703.078,74	33.155.542,74
Personal- und Sozialkosten	4.509.601,54	2.259.934,07	586.459,29	2.209.458,82	3.872.667,00
Übrige Rückstellungen	13.485.098,59	1.395.648,53	1.611.772,97	3.515.822,07	13.993.499,16
Sonstige Rückstellungen gesamt	49.663.880,84	31.975.118,29	4.095.413,28	37.428.359,63	51.021.780,90
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT	189.188.311,84	53.917.458,73	5.618.621,25	58.683.205,04	188.335.436,90

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

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

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert:
		bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
31.12.2019					
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.958.617.732,53 (1.822.577.195,59)	127.346.350,45 (54.464.516,09)	1.831.271.382,08 (1.768.112.679,50)	1.485.127.198,96 (1.430.968.928,38)	1.509.378.447,77 (1.327.804.792,75)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	104.385.721,54 (117.740.405,89)	3.944.023,63 (4.075.695,04)	100.441.697,91 (113.664.710,85)	84.423.699,17 (96.158.226,38)	104.385.721,54 (117.740.405,89)
Erhaltene Anzahlungen	300.218.014,89 (295.672.980,25)	300.218.014,89 (295.672.980,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.911.184,43 (11.646.137,55)	13.911.184,43 (11.646.137,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.678,24 (9.204,82)	37.678,24 (9.204,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.040.421,89 (200.370.665,03)	48.881.361,40 (196.834.115,12)	5.159.060,49 (3.536.549,91)	152.771,99 (135.435,30)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.913.743,07 (1.118.699,87)	15.913.743,07 (1.118.699,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.046,12 (0,00)	26.046,12 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.191.741,26 (10.399.195,91)	2.035.681,89 (10.223.437,13)	156.059,37 (175.758,78)	107.083,36 (116.940,73)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	2.449.342.283,97 (2.459.534.484,91)	512.314.084,12 (574.044.785,87)	1.937.028.199,85 (1.885.489.699,04)	1.569.810.753,48 (1.527.379.530,79)	1.613.764.169,31 (1.445.545.198,64)

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

In den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind TEUR 3 gegen verbundene Unternehmen des Konzern-Kreises der FHH enthalten.

Die **Sicherungsformen** der besicherten Verbindlichkeiten (TEUR 1.613.764) stellen sich im Wesentlichen als Grundschulden, in geringerer Zahl als Hypotheken und Reallasten dar.

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Bezüglich der Aufgliederung der **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.002.178 (Vorjahr: TEUR 980.584) wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen.

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

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

Von den **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 119.286 entfallen TEUR 329 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

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

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 10.811 (Vorjahr: TEUR 13.734) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen.

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

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

Die **Gewinnanteile anderer Gesellschafter** entfallen vollständig auf die HGV.

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 109.312 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 107.959 (Vorjahr: TEUR 100.967).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 434.400 (Vorjahr: TEUR 290.343). Die Gesellschaft ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen verpflichtet, künftig weitere Anteile an der GWG zu erwerben. Diese Verpflichtung valuiert zum Bilanzstichtag mit 76 Mio. Euro (Anteile: 3,31 Prozent mit Verweis auf Nachtragsbericht).

Zur Absicherung von Ansprüchen aus zwei Verträgen mit der HIG über insgesamt TEUR 115.876 hat die SAGA der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) eine harte Patronatserklärung gegeben. Die Muttergesellschaft wertet das Risiko einer Inanspruchnahme als gering, da bis zum Bilanzstichtag für die HIG keine Zahlungsschwierigkeiten bestanden und der Kapitaldienst von dieser pünktlich bedient wurde. Darüber hinaus hat sie der IFB für einen Darlehensvertrag der HIG Grundschulden im Wert von TEUR 3.000 als Sicherheit bereitgestellt.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 1.946. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 102.

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Betriebs betragen TEUR 5.642, die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 2.968.

Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 103.565 und für unbebaute Grundstücke TEUR 22.936.

Die SAGA hält zum 31. Dezember 2019 Anteile an der GWG in Höhe von 91,59 Prozent. Die HGV hält zum Ende des Geschäftsjahres 2019 Anteile an der SAGA in Höhe von 71,58 Prozent. Demzufolge wird die SAGA in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen, die den Konzern-Abschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die SAGA erstellt und veröffentlicht einen eigenen Konzern-Abschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. In diesen werden neben der GWG die HIG und die SAGA Erste IG einbezogen. Weitere Tochtergesellschaften der SAGA werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Konzern-Abschluss nicht konsolidiert. Die FHH erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in den auch die HGV und damit u. a. auch SAGA und GWG einbezogen werden. Der Konzern-Abschluss der HGV wird unter HRB 16106 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt. Der Konzern-Abschluss der SAGA wird unter HRB 2697 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt.

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	24	5
Dienstleistungen	106	22
Entwicklung und Technische Projekte	122	18
Zentrales Kundenmanagement	42	7
Immobilien insgesamt	540	61
davon:		
Zentralbereich	48	11
Geschäftsstellen	189	44
Hauswartorganisation	303	6
GESAMT	834	113

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 918. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 38 Auszubildende.

BEZÜGE DES VORSTANDES, DES AUFSICHTSRATES UND DER EHEMALIGEN VORSTÄNDE

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge ¹	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					1.114
Krebs, Dr. Thomas	258	48	278	10	594
Wendel, Wilfried	240	39	231	10	520
b) des Aufsichtsrates					5
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					643

¹ im Wesentlichen PKW-Nutzung

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 6.080.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 236. Darin enthalten sind TEUR 221 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 4 für andere Bestätigungsleistungen und TEUR 11 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das Vorjahr TEUR 11, die sonstigen Leistungen betreffen der Beurteilung die Zweckmäßigkeit einer D&O-Versicherung.

Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens

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

Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

Dr. Dorothee Stapelfeldt	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
Sylvia Kachel	kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende
Walter Conrads	selbst. Unternehmensberater
Ljudmila Hermoni	kfm. Angestellte, SAGA
Rüdiger Hintze	Abteilungsleiter, Finanzbehörde
Oliver Jensen	Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Dittmar Loose	kfm. Angestellter, SAGA
Gabriele Elste-Remer	Rentnerin
Karin Siebeck	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, vom Bilanzgewinn von 85.715.000,96 Euro eine Ausschüttung an die Gesellschafter von 25.000.000,00 Euro zu tätigen und den Rest in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Nachtragsbericht

Erwerb weiterer Anteile an der GWG

Die SAGA hat am 15. Januar 2020 weitere Anteile an der GWG in Höhe von 3,31 Prozent erworben und hält damit 94,9 Prozent.

Pandemie

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Miteinander als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Neben einem temporären Verzicht auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB wird es sehr wahrscheinlich zu einem Anstieg der Mietausfälle, insbesondere im Gewerbebereich, kommen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass weniger Eigentumswohnungen verkauft werden können als geplant. Zu nennen sind ferner Risiken aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Allerdings wird es im Jahresverlauf durch verringerte Ausgaben im Bereich der Aufwandsmodernisierungen auch entlastende Effekte auf das Jahresergebnis geben.

Hamburg, 08. April 2020

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2018
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	205.153	205.800
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	119.286	111.995
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-44	0
Zahlungsunwirksame Erträge	-1.035	-2.157
Zunahme Pensionsrückstellungen	1.108	3.912
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	324.468	319.550
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-21.464	-23.136
Zinsaufwendungen/Zinserträge	48.489	50.178
Ertragsteueraufwand/-ertrag	68.276	66.010
Ertragsteuerzahlungen	-71.594	-89.529
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-10.032	-17.570
Zunahme/Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-35.253	515
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-7.983	-33.049
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-133.022	-20.019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	161.885	252.950
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	24.773	28.864
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-221.191	-282.065
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-2
Erwerb Tranche GWG	-25.000	-52.000
Erhaltene Zinsen	596	31
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-220.822	-305.172
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	295.963	297.862
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-172.958	-120.675
Ausschüttungen	-2.397	-2.941
Gezahlte Zinsen	-39.052	-38.447
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	81.556	135.799
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	22.619	83.577
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	38.638	-44.939
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	61.257	38.638
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	61.257	38.638
Zahlungsmittel	61.807	39.827
Täglich fällige Bankverbindlichkeiten	82	-699
Täglich fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-462	0
Forderungen/Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-170	-490

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 161.885 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, der Zunahme von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, und den gemäß Deutschem Rechnungslegungs-Standard (DRS) 21 in den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit umgliederten gezahlten Zinsen.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). In 2019 lagen die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen insbesondere aufgrund geringerer Auszahlungen für Ankäufe mit 221 Mio. Euro unter den Werten des Vorjahres (282 Mio. Euro).

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2019 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			Summe
		Stammaktien	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2018	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.329.092.478,57	1.383.599.478,57
Änderung Fremddanteile	0,00	0,00	0,00	117.840.779,48	117.840.779,48
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00		0,00
				-2.941.325,00	-2.941.325,00
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-30.793.169,53	-30.793.169,53
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	90.867.554,33	90.867.554,33
31.12.2018	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.504.066.317,85	1.558.573.317,85
01.01.2019	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.504.066.317,85	1.558.573.317,85
Änderung Fremddanteile	0,00	0,00	0,00	109.650.767,75	109.650.767,75
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00		0,00
Ausschüttung				-21.746,10	-21.746,10
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag	0,00	0,00	0,00	-11.542.158,12	-11.542.158,12
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	91.090.086,76	91.090.086,76
31.12.2019	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.693.243.268,14	1.747.750.268,14

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2019 ein Bilanzgewinn von TEUR 85.715.

Bilanzgewinn		Nicht beherrschende Anteile (nbA)					Konzern-Eigenkapital Summe
Bilanzgewinn Mutterunternehmen	Summe	nbA vor Jahresergebnis	auf nbA entfallene Gewinne	Summe			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
117.840.779,48	1.681.140.258,05	109.957.883,13		109.957.883,13	1.791.098.141,18		
-117.840.779,48	0,00			0,00	0,00		
	0,00	-21.206.830,47		-21.206.830,47	-21.206.830,47		
	-2.941.325,00			0,00	-2.941.325,00		
	-30.793.169,53			0,00	-30.793.169,53		
109.650.767,75	200.518.322,08		5.281.663,30	5.281.663,30	205.799.985,38		
109.650.767,75	1.847.924.085,60	88.751.052,66	5.281.663,30	94.032.715,96	1.941.956.801,56		
109.650.767,75	1.847.924.085,60	94.032.715,96		94.032.715,96	1.941.956.801,56		
-109.650.767,75	0,00			0,00	0,00		
	0,00	-13.457.841,88		-13.457.841,88	-13.457.841,88		
	-21.746,10	-2.375.000,00		-2.375.000,00	-2.396.746,10		
	-11.542.158,12			0,00	-11.542.158,12		
109.311.913,03	200.401.999,79		4.751.374,25	4.751.374,25	205.153.374,04		
109.311.913,03	2.036.762.181,17	78.199.874,08	4.751.374,25	82.951.248,33	2.119.713.429,50		

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

an die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

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

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, 15. Mai 2020

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dirk Burschel
Wirtschaftsprüfer

ppa. Andrew de Souza
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzern-Unternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2019, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2019 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2019 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2019 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzern-Abschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2019 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 18. Juni 2020

Der Aufsichtsrat

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
Aufsichtsratsvorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger
Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 01.01.2018

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2019 die Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3–7 des HCGK sowie deren Unterpunkte) mit einer Ausnahme eingehalten:

Ziffer 5.1.5 Übersendung von Sitzungsprotokollen an den Aufsichtsrat

Die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen am 11.04.2019, 20.06.2019 und 23.09.2019 wurden den Aufsichtsratsmitgliedern nicht innerhalb der 6-Wochenfrist gemäß Ziffer 5.1.5 des HCGK übersandt.

Die Tochtergesellschaften der SAGA

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2019 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, 06. April 2020

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

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

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

„Bündnis für das Wohnen“ und nachhaltiger Neubau

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

Unerlässlich für die innerstädtische Stadtentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ sowie die notwendige Stadterweiterung „Mehr Stadt an neuen Orten“ ist die vertrauensvolle Zusammenarbeit von Bündnis- und Kooperationspartnern. Gemeinsam mit Senat, Bezirken und anderen Investoren entwickelt die SAGA Unternehmensgruppe Konzepte, um in ausgewählten Fokusräumen der gesamtstädtischen Entwicklung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Quartiere ganzheitlich zu stärken.

Um den Marktansprüchen sowie den Anforderungen einer wachsenden Stadt gleichermaßen gerecht werden zu können, erfordert die Neubaustrategie des Konzerns alternative Wege. So werden individuell erstellte Neubauten durch „Typenbauten“ und seriell konzipierte modulare „Systemhäuser“ ergänzt. Die Gebäudetypen basieren auf Varianten bewährter und weiterentwickelter Wohngebäude, die bereits durch den Konzern erstellt und bewirtschaftet wurden und die Anforderungen an förderfähige KfW-Standards erfüllen. Durch Ausführungs- und Fassadenvariationen der einzelnen Gebäudetypen können städtebaulich attraktive Neubaulösungen wie das sogenannte „8-Euro-Haus“ entwickelt werden, die nicht nur das Segment der preiswerten Wohnungen stärken, sondern auch stets in einem nachhaltigen Quartierskontext stehen.

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

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

Energetisches Strukturkonzept 2030

Die SAGA Unternehmensgruppe bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des „Bündnisses für das Wohnen“. Bei der qualitativen Weiterentwicklung ihrer Bestände werden daher stets die Aspekte von Nachhaltigkeit und Klimaschutz berücksichtigt. Bereits seit 2011 verfolgt der Konzern mit dem „Energetischen Strukturkonzept“ eine dezidierte energetische Strategie. Diese soll in eine „Energetische Agenda 2030“ weiterentwickelt werden. Im Zentrum der Strategie steht die Reduktion der CO₂-Emissionen durch integrierte Portfolio- und Quartierskonzepte.

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

Nachhaltige Quartiersentwicklung

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

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

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

Gemeinsam mit anderen Eigentümern und Partnern engagiert sich die SAGA Unternehmensgruppe bei der Entwicklung von Mobilitätskonzepten, wie beispielsweise für das neue Stadtquartier Mitte Altona. Ein wesentliches Element ist dabei die Einrichtung eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements, welches die Bewohner über alternative Mobilitätsformen und -anbieter informiert, berät und vermittelt.

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

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

2019 wurden insgesamt 78 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 55 Projekte mit einem Volumen von rund TEUR 355,7 im Zusammenhang nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN

der einbezogenen Unternehmen

Die folgenden Übersichten stellen verkürzt die wesentlichen Posten der Bilanz und der GuV aus den Einzelabschlüssen der konsolidierten Unternehmen im Abgleich untereinander dar. Aufgrund der tabellarischen Zusammenfassung können die Positionsbezeichnungen von denen der Einzelabschlüsse abweichen. Weiter können Rundungsdifferenzen auftreten.

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

BILANZ

	SAGA		GWG		HIG		SAGA Erste IG	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA								
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	3.128	4.291						
Sachanlagen	2.571.623	2.480.014	1.111.109	1.115.529	381.109	352.706	20.499	21.320
Finanzanlagen	842.651	817.651	943	943	20	20		
Anlagevermögen insgesamt	3.417.403	3.301.956	1.112.052	1.116.472	381.129	352.726	20.499	21.320
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	194.354	186.109	71.971	70.382	0	24	564	544
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	202.384	99.318	79.093	44.410	3.346	2.743		
Flüssige Mittel	55.770	29.110	4.436	10.088	1.518	573	83	56
Umlaufvermögen insgesamt	452.508	314.537	155.500	124.880	4.864	3.340	647	600
Rechnungsabgrenzungsposten	14.314	244	4.898	97	72	22	26	25
BILANZSUMME	3.884.225	3.616.738	1.272.450	1.241.449	386.064	356.088	21.172	21.945
PASSIVA								
Eigenkapital	1.930.890	1.759.460	732.281	698.595	25	25	7.200	7.200
Sonderposten								
Investitionszuschüsse	1.694		506		1.023	982		
Rückstellungen	135.894	138.886	51.236	50.242	1.163	16	42	44
Verbindlichkeiten	1.814.840	1.717.427	485.198	489.007	383.854	355.065	13.930	14.701
Rechnungsabgrenzungsposten	907	964	3.230	3.605		0	0	0
BILANZSUMME	3.884.225	3.616.738	1.272.450	1.241.449	386.064	356.088	21.172	21.945

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	SAGA		GWG		HIG		SAGA Erste IG	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	732.192	722.685	276.591	271.400	15.430	3.631	2.935	2.928
Erhöhung /Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.079	-456	1.260	212	-23	23	20	15
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.408	5.068	340	202				
Sonstige betriebliche Erträge	15.860	20.405	4.390	5.292	1.368	127		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	376.411	368.984	136.796	133.221	3.114	646	762	673
Rohergebnis	383.129	378.719	145.786	143.885	13.661	3.135	2.193	2.270
Personalaufwand	54.327	53.215	6.726	7.560				
Abschreibungen	77.595	75.843	32.338	31.676	5.258	1.312	821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen	26.635	22.734	20.961	17.918	568	337	196	178
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	7.464	2.828						
Erträge aus Beteiligungen	25.301	25.834	1.180	1.564				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111	111						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.368	1.315	1.060	1.730		105		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	36.543	37.787	11.876	14.716	2.499	996	63	67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	50.839	47.871	17.437	18.138				
Sonstige Steuern	4	4						
Aufwendungen aus Gewinnabführung					5.335	578	1.114	1.204
Jahresüberschuss	171.430	171.353	58.686	57.171	0	17	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	85.715	85.677	5.869	5.717				
BILANZGEWINN	85.715	85.677	52.818	51.454				

SAGA KONZERN-GESCHÄFTSBERICHT 2019 ALS MICROSITE

Der Geschäftsbericht 2019 ist auch als Online-Version verfügbar. Diese finden Sie unter folgendem Link: www.saga-geschäftsbericht.hamburg/



IMPRESSUM

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.

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

Konzeption, Gestaltung und Satz

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

Text

SAGA Unternehmensgruppe

Fotos

T. Ahlf (S. 13), A. Bock (S. 7, 8, 12, 14, 16), T. Duffé (S. 16, 17), A. Pfeiffer (S. 7),
S. Rubensdörffer (S. 10, 11, 15), J. Rübmann (S. 3, 6, 11), T. Stäbler (S. 2), A. Wolf (S. 4)

Visualisierungen

prasch buken partner architekten partG mbB (S. 14)
WES Landschaftsarchitekten (S. 17)
Winking Froh Architekten (S. 17)
zillerplus Architekten und Stadtplaner GmbH (S. 15)

Illustrationen

A. Roncaldier (S. 9)

Druck

Langebartels & Jürgens, Hamburg



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen.
Zertifikatsnummer: 53249-2006-1001, www.climatepartner.com

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

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



SAGA Unternehmensgruppe

Poppenhusenstraße 2
22305 Hamburg
www.saga.hamburg