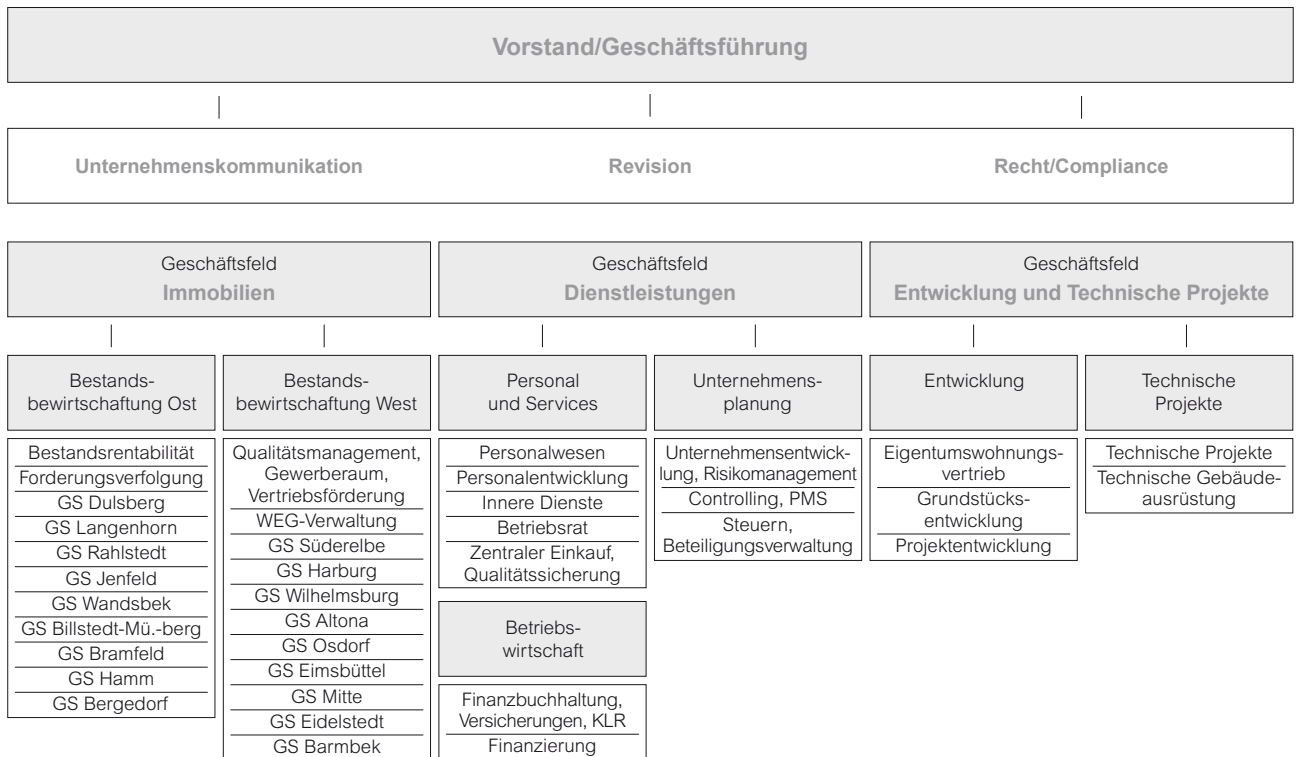


Die ganze Welt in einem Quartier

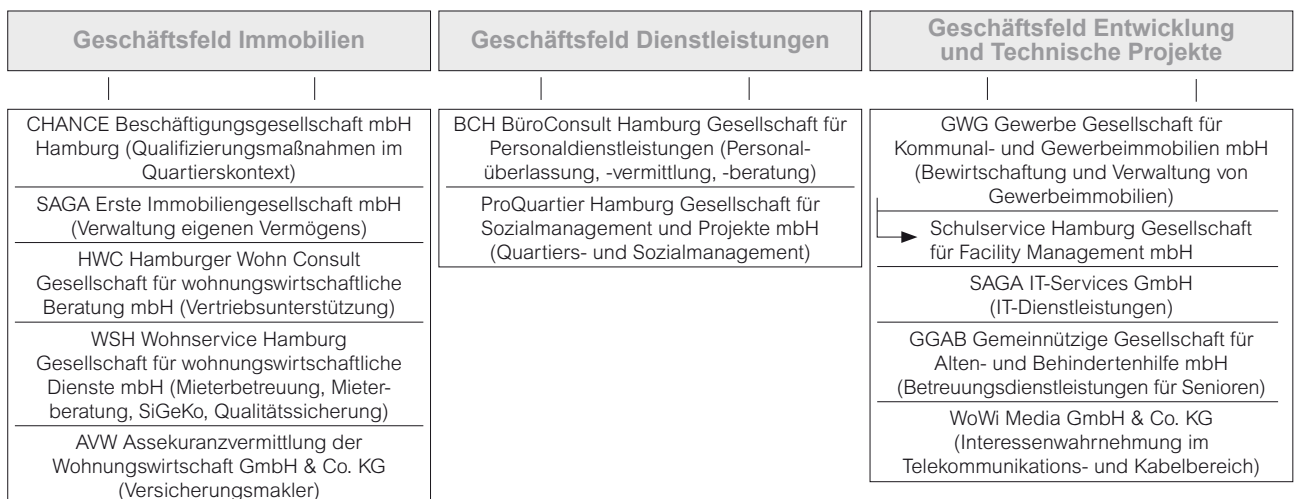
Organigramm

des SAGA GWG Konzerns



Stand: 01.05.2011

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes



Konzern-Kennzahlentabelle

im Drei-Jahres-Vergleich

		2010	2009	2008
Bilanzsumme	Mio. EUR	3.733,2	3.850,5	3.937,5
Umsatzerlöse	Mio. EUR	880,9	894,1	848,4
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.346,1	3.453,9	3.488,1
Eigenkapital	Mio. EUR	1.086,8	1.070,2	953,7
Eigenkapitalquote	%	29,1	27,8	24,0
Jahresüberschuss (EAT ¹⁾)	Mio. EUR	133,8	127,4	106,5
Cashflow	Mio. EUR	231,3	224,2	201,7
EBT ²⁾	Mio. EUR	148,2	126,1	119,7
EBIT ³⁾	Mio. EUR	256,9	233,7	230,9
EBITDA ⁴⁾	Mio. EUR	354,7	331,9	325,3
Bauumsätze	Mio. EUR	201,2	208,8	212,2
Mitarbeiter	Anzahl	864	857	893
Mietwohnungen	WE	129.958	130.297	130.474
davon öffentlich gefördert	WE	42.691	44.315	46.901
davon frei finanziert	WE	77.981	76.931	73.572
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	9.286	9.051	10.001
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,17	5,11	5,02
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	5,83	5,64	5,54

¹⁾ Earnings **A**fter **T**axes

²⁾ Earnings **B**efore **T**axes

³⁾ Earnings **B**efore **I**nterest and **T**axes

⁴⁾ Earnings **B**efore **I**nterest **T**axes **D**epreciation and **A**mortization



Inhalt

2 Management

- 2 Vorwort des Vorstandes
- 4 Highlights des Jahres 2010
- 6 Grußwort der Senatorin
- 8 Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat

9 Aus dem Unternehmen

- 9 **Die ganze Welt in einem Quartier**
- 10 Austausch und Teilnahme
- 12 Service und Förderung
- 14 Planung und Realisierung

16 Konzern-Lagebericht

- 17 Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- 23 Ertragslage
- 24 Finanzlage
- 26 Vermögenslage
- 26 Nachtragsbericht
- 26 Chancen- und Risikobericht
- 27 Prognosebericht

29 Konzern-Jahresabschluss

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

45 Weitere Informationen

- 45 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 46 Bericht des Aufsichtsrates
- 47 Entsprechenserklärung
- 48 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 50 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

Vorwort des Vorstandes

Die Stadtentwicklungspolitik steht heute vor großen Herausforderungen. Die Metropolen wachsen und sind zugleich in einem ständigen Wandel begriffen. Die Stadt ist Zuzugsort und urbaner Nukleus für das gemeinsame Wohnen und Arbeiten. Sie bietet den Raum für vielfältige Freizeit- und Kulturangebote und soziale Netzwerke. Auch und gerade die Metropolregion Hamburg erlebt einen urbanen Entwicklungs- und Wachstumsprozess, der gesellschafts- wie wohnungspolitisch nicht immer spannungsfrei verläuft.

Der Zuzug jüngerer Menschen, die Ausbildungs- und Arbeitsplätze suchen, und der demografische Wandel beschleunigen die Singularisierung der Stadtbevölkerung. Mehr als 80 Prozent der Hamburger Haushalte sind heute Ein- und Zweipersonenhaushalte. Ein Großteil des nach dem Kriege in der Wiederaufbauphase entstandenen Wohnungsangebotes ist auf Familien zugeschnitten. Das Ergebnis sind Marktungleichgewichte, die gerade in den stark nachgefragten innerstädtisch orientierten Wohnlagen, in den sogenannten „Szene-Vierteln“, ihren Niederschlag finden.

Der Hamburger Senat hat sich mit 5.000 bis 6.000 Fertigstellungen jährlich ehrgeizige Neubauziele gesetzt, um die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. In einer konzertierten Aktion werden der Hamburger Senat, die Bezirke, SAGA GWG und die Hamburger Wohnungswirtschaft im Rahmen eines „Bündnis für das Wohnen“ die Weichen für eine deutlich verbesserte Wohnraumversorgung stellen. Im Vordergrund stehen das Flächenmanagement und die Grundstücksbereitstellung sowie die Baurechtschaffung. Der „Wohnungspakt“ soll sicherstellen, dass Investoren ihre Bautätigkeit ausweiten und ihre Bauvorhaben zügig umsetzen können.

Um die Wohnungsnachfrage kanalisieren und die Wohnungsmarktsituation nachhaltig entspannen zu können, muss der Wohnungsneubau durch eine gezielte Stadtteilentwicklungsstrategie flankiert werden. Innenstadtnahe Quartiere mit Entwicklungspotenzial wie Bramfeld, Barmbek, Horn, Hamm, Dulsberg, Rothenburgsort oder die Veddel können durch Neubau, Aufwertung des Wohnumfeldes, die Verbesserung der Infrastruktur, der Nahversorgung und Schulstandorte mobilisiert werden, um den Nachfrage- und Preisdruck in den sogenannten „Szene-Vierteln“ zu dämpfen.

Die ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung ist Garant des sozialen Ausgleiches und sichert Stadtqualität. Der soziale Ausgleich in den Stadtquartieren ist Selbstverständnis und tragende Säule des Geschäftsmodells von SAGA GWG. Zwei Quartiersentwicklungsprojekte sind für uns aktuell von besonderer Bedeutung: Auf der Grundlage einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie wird SAGA GWG gemeinsam mit den wohnungswirtschaftlichen Partnern vor Ort und in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern, der Verwaltung und der Politik die Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg aufwerten und energetisch modernisieren. Der Ankauf des über Jahre notleidenden Einkaufszentrums im Herzen des Stadtteils durch SAGA GWG zum Jahresende 2010 ermöglicht diese Quartiersentwicklung, die neue Zukunftsperspektiven im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner eröffnet.

Das „Weltquartier“ in Wilhelmsburg und gleichnamige IBA-Projekt verkörpert in besonderer Weise unseren Anspruch an eine integrierte Stadtteilentwicklung: Öffentlich geförderter Wohnungsneubau nach neuesten energetischen Standards, modernisierte und nachfragegerecht umgebaute Wohnungen, der „Weltgewerbehof“ für die Ansiedlung von Kleingewerbetreibenden sowie 32 Schulen in Hamburgs Süden, die durch die 100-prozentige Tochtergesellschaft GWG Gewerbe umfassend modernisiert, zum Teil abgerissen und neugebaut wurden.

SAGA GWG bekennt sich zu den Klimapolitischen Zielsetzungen des Hamburger Senats. Um mit Blick auf die Mietauswirkungen eine sozialverträgliche energetische Aufwertung unserer Bestände sicherstellen zu können, konzentrieren wir uns neben den in der Regel kapitalintensiven Energieeinsparmaßnahmen durch energetische Dämmung der Gebäude auch auf Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und zum



Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Dr. Thomas Krebs

Einsatz regenerativer Energie. Diese E³-Strategie zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und Heizenergie ermöglicht es SAGA GWG aller Voraussicht nach, die CO₂-Emissionen im Vergleich zu 1990 bis 2020 um 50 Prozent und bis 2050 um 80 Prozent zu reduzieren.

Nachhaltigkeit steht in unserer Unternehmenspolitik für soziale Verantwortung, Klima- und Ressourcenschutz, aber auch für Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit in der Zukunftsgestaltung. Der soziale Ausgleich in den Stadtquartieren ist für uns die Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg. Deshalb freuen wir uns, für das Geschäftsjahr 2010 für das Unternehmen den Konzern-Abschluss gemäß § 290 HGB mit einem deutlich positiven Ergebnis vorlegen zu können.

Der Geschäftsverlauf ist unverändert gekennzeichnet durch Vollvermietung, hohe Wohnzufriedenheit, solide wirtschaftliche Jahresergebnisse und weiterhin hohe Investitionsleistungen. Das Unternehmen setzt damit die positive Entwicklung der vergangenen Jahre in allen Sparten der Leistungserstellung fort. Im Zuge der strategischen Neuausrichtung im Konzern konnten die Gesellschaften sämtliche Kennzahlen verbessern, Schulden abbauen und die finanzwirtschaftliche Stabilität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig stärken. SAGA GWG erwirtschaftet aus dem operativen Geschäft die notwendigen Mittel für nachhaltige Bestandsinvestitionen, verstärkten Neubau sowie eine sozialverantwortliche Mietenpolitik.

Unser Dank im abgelaufenen Geschäftsjahr gilt einmal mehr unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und nicht zuletzt unseren vielen Kunden in Hamburg für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung unserer Arbeit.

Basse

Vorstand und Geschäftsführung

Hoppenstedt

Dr. Krebs

Highlights des Jahres 2010

Januar

Bühne frei für Comedy-Talente

Der Hamburger Comedy Pokal ist Deutschlands größter Wettbewerb für Nachwuchskünstler aus Comedy und Kabarett und gilt als bedeutendes Sprungbrett. Im Januar findet er zum 8. Mal statt – erneut unterstützt von SAGA GWG, der seit vielen Jahren Hauptsponsor der Veranstaltung ist. 20 Comedians aus ganz Deutschland treten mit Witz und Charme gegeneinander an. Die meisten Lacher beim Finale im ausverkauften Schmidts Tivoli erntet der Zauber-Komödiant TOPAS. Mit ihm gewinnt erstmals ein Teilnehmer, der in der Vorrunde ausgeschieden ist – und sich über die Zweite-Chance-Runde einen Finalplatz sichert.

März

Wohnen in der Stadt: neue Bauprojekte

Günstige Wohnungen in der Hansestadt sind ebenso begehrt wie rar. Eine Neubauintiative des Senats mit SAGA GWG sieht vor, bis 2012 mehr als 1.200 Wohnungen zu errichten. So werden beispielsweise Bauprojekte in Langenhorn, Wilhelmsburg, Altona-Altstadt, auf St. Pauli und in der Neustadt begonnen. „Das Unternehmen ist wichtig bei der Versorgung der Hamburger mit preiswerten Wohnungen und leistet zusätzlich wichtige Beiträge bei der sozialen Quartiersentwicklung“, betont die damalige Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk.

April

Lenzsiedlung feiert ihr Bürgerhaus

Mehr als 3.000 Menschen aus über 60 Nationen leben in der Lenzsiedlung im Bezirk Eimsbüttel. Seit Ende April hat die Großwohnsiedlung ein neues Bürgerhaus. Der moderne Holzbau mit großem Saal, Küche, Werkstatt und Beratungszimmern dient als interkultureller Treffpunkt für alle Bewohner. Durch die Verzierung des Künstlers Kai Teschner ist die Fassade des Bürgerhauses genauso bunt und vielfältig wie die Lenzsiedlung selbst. Eingeweiht wird das im Zusammenspiel von Politik, Institutionen und Bürgern entstandene Gebäude im Rahmen einer Feier unter dem Motto „Oscar-Verleihung“ – stilecht auf dem roten Teppich.

Mai

„Kiezläufer“-Projekt auf der Veddel

Um mit Jugendlichen das Gespräch auf Augenhöhe zu suchen und gegebenenfalls in Konflikten zu vermitteln, sind auf der Veddel die „Kiezläufer“ unterwegs. Die sieben jungen Männer und eine Frau – alle selbst dort aufgewachsen – machen Rundgänge und fungieren als Ansprechpartner für Unterhaltungs-, Bildungs- oder Hilfsangebote. Realisiert wurde das in Hamburg bislang einzigartige Projekt vom SAGA GWG Tochterunternehmen ProQuartier in enger Kooperation mit örtlichen Vereinen und der Polizei. Alle Beteiligten bewerten den Einsatz der „Kiezläufer“ sehr positiv, tragen sie doch spürbar zur Beruhigung im Stadtteil bei.



September

SAGA GWG Partner der Umwelthauptstadt

Klimaschutz zählt zu den wichtigsten Unternehmenszielen von SAGA GWG. Durch zahlreiche Maßnahmen in Wohngebäuden und bei Neubauten sowie durch die Förderung und den Einsatz regenerativer Energien erzielt das Unternehmen seit vielen Jahren hohe CO₂-Einsparungen und hat damit die für Deutschland vereinbarten Klimaschutzziele von Kyoto doppelt übertroffen. Damit trägt SAGA GWG in besonderer Weise dazu bei, dass Hamburg seine anspruchsvollen Ziele als Europas Umwelthauptstadt 2011 erreichen wird.

Oktober

ProQuartier erhält KulturMerkur

Mit dem KulturMerkur würdigen die Handelskammer und die Hamburgische Kulturstiftung jedes Jahr unternehmerische Kulturförderung. Bei der 12. Verleihung am 25. Oktober erhält ProQuartier einen Preis in der Kategorie „Kleine Unternehmen“. ProQuartier ist im Auftrag von SAGA GWG und zehn weiteren Wohnungsunternehmen für das Stadtteilmaking von Mümmelmannsberg zuständig. Seit sechs Jahren koordiniert und unterstützt ProQuartier dort künstlerische Aktivitäten. Darin wurden auch die charakteristischen Hochhäuser bewusst eingebunden: als Kinoleinwand sowie als Fläche für Lichtprojektionen und Großplakate.

November

Frischzellenkur für Wilhelmsburgs Zentrum

In Wilhelmsburg finden 2013 sowohl die Internationale Bauausstellung (IBA) als auch die Internationale Gartenschau (igs) statt. Pünktlich zu diesen Events soll sich das Zentrum des Stadtteils neu präsentieren. Die beiden Hochhäuser Krieterstraße 22 und Wilhelm-Strauß-Weg 12 werden im Zuge der Neugestaltung des Berta-Kröger-Platzes modernisiert und erhalten einen ansprechenden hellen Strukturputz. Einen hohen Stellenwert hat die Energieeffizienz: Durch die Modernisierung der Bäder und Heizungsanlagen, dämmende Gebäudehüllen und solarthermische Anlagen auf den Dächern lässt sich künftig wertvolle Energie einsparen.

Dezember

Neue Perspektiven in Mümmelmannsberg

SAGA GWG übernimmt das Einkaufszentrum (EKZ) in Mümmelmannsberg und wird zum 1. Januar 2011 dessen Eigentümer. Ziel ist, das zentral gelegene EKZ im Sinne der Mieter, Anwohner und Vermieter aufzuwerten und neu zu gestalten. Das Konzept sieht den Erhalt der Wohngebäude vor. Zugleich soll das EKZ als Dienstleistungs- und Gesundheitszentrum neu positioniert werden. Geplant sind deshalb eine umfangreiche Innen- und Außenmodernisierung der Hochhäuser sowie die teilweise Ausrichtung auf betreutes Wohnen mit einer barrierearmen Ausstattung.

Grußwort der Senatorin

„Neben dem Wohnungsneubau bleibt die Weiterentwicklung der Bestände ein wichtiges Thema: die energetische Verbesserung, aber auch die Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen durch den Abbau von Barrieren in Wohnung und Wohnumfeld.“

Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt

SAGA GWG – wirtschaftliche Kraft im Dienst einer sozialen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die hamburgische Wohnungspolitik steht derzeit vor erheblichen Herausforderungen. Der Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren spürbar verengt, preisgünstige Wohnungen sind noch knapper geworden. Viele erleben die Wohnungssuche als schwierig und sehen sich hohen Preisforderungen der Vermieter ausgesetzt. Dies trifft in besonderem Maß Haushalte mit geringem oder ohne eigenes Einkommen, aber auch große Familien. Besonders schwierig ist die Situation in weiten Teilen der inneren Stadt. Dort haben selbst Normalverdiener Probleme, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die jetzige Wohnungsmarktsituation ist das Ergebnis einer in den vergangenen Jahren unzureichenden Neubautätigkeit. Die Steigerung des Neubaus auf 6.000 Wohnungen pro Jahr ist daher ein Kernpunkt der Wohnungspolitik dieses Senats.

Neben dem Wohnungsneubau bleibt die Weiterentwicklung der Bestände ein wichtiges Thema: die energetische Verbesserung, aber auch die Anpassung an die Wohnbedürfnisse älterer Menschen durch den Abbau von Barrieren in Wohnung und Wohnumfeld.

Schließlich braucht es weiter große Anstrengungen, benachteiligte Wohnquartiere, nicht zuletzt die Großsiedlungen, funktionsfähig und lebenswert zu halten.

Mit SAGA GWG hat Hamburg ein Wohnungsunternehmen, das

- _ sich über die Jahre hinweg zu einem hoch effizienten Unternehmen entwickelt hat, mit sehr guten wirtschaftlichen Ergebnissen, von denen auch die Stadt profitiert.
- _ mit 130.000 Wohnungen (ein Fünftel aller Mietwohnungen) großen Einfluss auf den gesamten Wohnungsmarkt hat, etwa beim Mietniveau, und in vielen Quartieren wichtiger oder wichtigster Akteur ist.



_ seine Rolle als Vermieter für untere und mittlere Einkommensgruppen kompetent und routiniert wahrnimmt.

_ in vielfältiger Weise die Entwicklung von Nachbarschaften, Quartieren und Stadtteilen, unter anderem mit der Tochtergesellschaft ProQuartier, fördert.

Mit seiner SAGA GWG ist Hamburg also in einer glücklichen Situation – im Vergleich zu manch anderer Großstadt, die uns um dieses Unternehmen beneidet.

Der Senat und ich wollen in enger Zusammenarbeit mit SAGA GWG die skizzierten Probleme angehen. In einigen Handlungsfeldern können wir dabei auf bereits getroffene Verabredungen aufbauen, etwa was die Beteiligung am Wohnungsneubau oder den Beitrag zur Versorgung dringlich Wohnungsuchender angeht. In anderen Bereichen müssen Konzepte noch konkretisiert werden, etwa das der sozialpolitischen Ausgestaltung der energetischen Modernisierung.

Die hamburgische Wohnungspolitik baut auf die in der Vergangenheit bewiesene Leistungsfähigkeit des Unternehmens SAGA GWG und auf das fortdauernde hohe Engagement von Mitarbeitern und Vorstand.

Jutta Blankau-Rosenfeldt
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg

Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	bis 14. Mai 2010
Dr. Thomas Krebs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende seit 21. April 2011
Anja Hajduk	Senatorin a. D.	Vorsitzende bis 5. Januar 2011
Dr. Herlind Gundelach	Senatorin a. D.	Vorsitzende vom 5. Januar bis 21. April 2011
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende
Walter Conrads	Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter	
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	
Horst Möller	Geschäftsführer	
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor	
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter	

Die ganze Welt in einem Quartier

Im südlichen Reiherstiegviertel in Wilhelmsburg – dort, wo die Nähe zum Hafen als Hamburgs Tor zur Welt förmlich spürbar ist – liegt das Weltquartier. Die in den 1930er Jahren erbaute Backsteinsiedlung ist heute das Zuhause von rund 1.700 Bewohnern aus 30 Nationen. Derzeit bekommt sie ein frisches, modernes Gesicht: In einem Projekt der Internationalen Bauausstellung (IBA) wird das Weltquartier von SAGA GWG seit 2009 umfangreich modernisiert und saniert. Das Bauprojekt verbindet städtebauliche, gesellschaftliche und ökologische Anforderungen vorbildlich miteinander und bezieht die Wünsche der Bewohner aktiv mit ein. Damit ist es ein herausragendes Beispiel, wie SAGA GWG durch eine sozial orientierte Immobilienentwicklung bezahlbaren Wohnraum sichert und gleichzeitig die Stadtqualität verbessert.

Wohnen – Arbeiten – Bildung: Dies ist der Dreiklang, der künftig das Leben in und um das Weltquartier prägen wird. So entsteht auf einem rund 5.500 Quadratmeter großen Areal der architektonisch hochwertige „Welt-Gewerbehof“. Dort können ansässige Existenzgründer ab 2013 kostengünstige Gewerbeflächen mieten. Zudem realisiert die IBA gemeinsam mit der GWG Gewerbe und der Behörde für Schule und Berufsbildung das innovative Bildungszentrum „Tor zur Welt“. Es vereint die Neubauten für drei bestehende Wilhelmsburger Schulen, ein School & Business Center sowie ein Multifunktions-, Umwelt- und Förderzentrum zu einem Bildungskomplex mit engem Bezug zum Stadtteil.

„Ein Ort zum Wohlfühlen und Bleiben“

__ Stolz krabbelt der einjährige Vincent durch sein Zimmer und freut sich, wenn die vertrauten Plüschtiere von Papa Marcel aus dem Karton befreit werden. „Umziehen ist ganz schön aufregend“, sagt seine Mutter Annabell Schostag, die lächelnd im Türrahmen steht. Gerade hat sie mit ihrem Mann Marcel die 67-Quadratmeter-Wohnung in der Weimarer Straße bezogen. „Es herrscht zwar noch ein bisschen Chaos, doch wir fühlen uns schon richtig wohl.“

Auch wenn die Schostags nun eine von Grund auf modernisierte Wohnung neu bezogen haben – als Bewohner des Weltquartiers sind sie längst „alte Hasen“. „Wir leben hier seit vier Jahren und fühlen uns der Siedlung sehr verbunden“, sagt Marcel Schostag. Es sind vor allem die kurzen Wege, die Familie Schostag schätzt. Zur Tagesmutter ist es nicht weit, und auch die Oma wohnt gleich um die Ecke. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Kinderreich und kinderfreundlich war das Weltquartier schon immer. Die Umgestaltung hebt diese Qualität nun deutlicher hervor, denn neben Platz und Großzügigkeit werden auch Spielmöglichkeiten für die Kleinen geschaffen. „Der Weimarer Platz hat jetzt den Charakter eines zentralen Treffpunkts“, sagt Annabell Schostag. Herzstück am Platz ist der im August 2010 eröffnete Mieterpavillon. Durch die vielfältige Nutzbarkeit erleichtert er den interkulturellen Austausch und bietet Gelegenheit, soziale Kontakte zu pflegen. Eine Musikerguppe trifft sich dort zum Proben, der Türkische Elternbund nutzt ihn für Nachhilfekurse und künftig soll zudem ein kleines Selbstbedienungs-Café eingerichtet werden.

**„Das Weltquartier wird seinem Namen gerecht:
Neben der kulturellen Vielfalt schätzen wir
vor allem die familienfreundliche Atmosphäre.
Die Umgestaltung der gesamten Siedlung macht
das Wohnen hier lebens- und liebenswert.“**

In jeder Phase mit dabei: die Bewohner

__ Anfangs stand Familie Schostag wie viele ihrer Nachbarn den weitreichenden Umbauplänen des Weltquartiers durchaus skeptisch gegenüber. „Doch als wir gesehen haben, dass unsere Bedürfnisse und Wünsche ernst genommen werden, waren wir schnell überzeugt.“ SAGA GWG und IBA haben die Mieter stets aktiv in den Veränderungsprozess einbezogen. Einfluss hatte dies auf grundsätzliche Entscheidungen wie beispielsweise die Grundrisse der Wohnungen, aber auch auf kleinere Details. Im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs für Gehwegplatten wurden Preise unter anderem für traditionelle Symbole und Muster verliehen. Die Ornamente – teilweise historische Überlieferungen aus türkischen und afghanischen Familien – sind auf dem Weimarer Platz verlegt und zeigen die Verbundenheit vieler Bewohner zur alten Heimat.

Neue Wohnung in vertrauter Umgebung: Familie Schostag schätzt im Weltquartier vor allem die kurzen Wege zur Oma und zur Tagesmutter. Die Freude am neuen Zuhause lässt die Anstrengungen des Umzugs bald vergessen.

„Unsere Wünsche werden ernst genommen“

Entspannt auf dem Spielplatz: Maria Elisa Magalhaes und ihr Sohn Leonardo freuen sich über eine größere Wohnung, die sie sich auch langfristig leisten können. Beim Aussuchen der Wohnung und beim Umzug bekamen sie Unterstützung von SAGA GWG.

__ Geschafft! Mit dem letzten Schwung Kartons ist Maria Elisa Magalhaes in ihrem neuen Zuhause angekommen. Bevor es ans Auspacken geht, macht die 33-Jährige noch einen kleinen Rundgang durch die zweieinhalb Zimmer ihrer Dachgeschosswohnung in der Weimarer Straße. Auch Leonardo guckt sich mit großen Augen um. Es gibt eindeutig mehr Platz zum Spielen als in der engen Wohnung, in der die Alleinerziehende mit ihrem dreijährigen Sohn vorher lebte. „Diese Wohnung ist einfach großartig“, schwärmt Maria Elisa Magalhaes. Sichtlich begeistert zeigt sie ihre neue Küche und tritt wenig später hinaus auf die Loggia. „Obwohl noch vieles im Umbruch und im Bau ist, kann man schon erkennen, dass das Weltquartier eine deutliche Aufwertung erlebt“, sagt sie und ist sich sicher, „dies ist ein Ort zum Wohlfühlen und Bleiben.“ Dafür sorgt auch der günstige Mietpreis. „Durch die Mietpreisbindung kann ich langfristig planen, ein sehr entspannendes Gefühl.“ Möglich wird dies durch die öffentliche Förderung der Freien und Hansestadt Hamburg. Wenn alles modernisiert ist, erhalten die Mieter hohen Wohnkomfort und eine Top-Ausstattung zu einer Warmmiete, die sich im Schnitt nur wenig von der bisherigen Warmmiete unterscheidet – und auch auf lange Sicht deutlich unter Hamburgs Durchschnittsmietpreis bleibt.

Praktische Hilfe bei der Wohnungssuche

__ Die Möbelpacker verabschieden sich, ihr Job ist getan. Den Umzug hat die SAGA-Tochtergesellschaft WSH organisiert – nicht die einzige praktische Unterstützung auf dem Weg in die neue Bleibe. „Schon bei der Wohnungsauswahl konnte ich mich auf den Service und die Ansprechpartner von SAGA GWG verlassen.“ Gemeinsam mit Thorsten Schmidt, der für die Wohnungsbelegung im Weltquartier zuständig ist, fand sie genau das Richtige für sich und ihren kleinen Sohn.

Über weitere Veränderungen im Weltquartier informiert Maria Elisa Magalhaes sich über die vielen Kommunikationsmaßnahmen, die SAGA GWG bereitstellt. „Ob in Einzelgesprächen, auf den monatlichen Infoabenden, mit persönlichen Anschreiben oder dem Newsletter – wir sind immer auf dem aktuellsten Stand“, berichtet die junge Frau mit portugiesischen Wurzeln. Schon jetzt ist sie gespannt, wie das Weltquartier, in dem sie bereits seit vielen Jahren lebt, nach der Fertigstellung aussehen und sich entwickeln wird. Doch als Allererstes steht nun die Gestaltung ihres ganz persönlichen Quartiers an: einrichten und heimisch werden in ihren 62 Quadratmetern.

„Den Umzug hätte ich alleine kaum auf die Beine stellen können. Umso mehr freue ich mich über die Unterstützung durch SAGA GWG und WSH. Nun wohne ich günstig in einer Wohnung mit moderner Ausstattung – das hat schon besondere Qualität.“

Ein Modellprojekt nachhaltiger Stadtentwicklung

Auch wenn bis zur endgültigen Fertigstellung noch viele Schritte zu vollbringen sind, so ist der Baufortschritt vor und hinter den Fassaden doch unübersehbar. Das Weltquartier nimmt Gestalt an. Hier ein kurzer Rück- und Ausblick.

Die ersten Schritte __ Mit seiner internationalen Nachbarschaft zählt das Weltquartier auf der Elbinsel zu den kulturell vielfältigsten Siedlungen in Hamburg. Das Ziel bei der umfangreichen Modernisierung des in die Jahre gekommenen Viertels rund um den Weimarer Platz war, die Bedürfnisse der Bewohner in die Planungen einfließen zu lassen. 2007 fand zu diesem Zweck die „Interkulturelle Planungswerkstatt“ mit mehrsprachigen Heimatforschern statt, bei der die Wünsche der Mieter zusammengetragen wurden. Die Ergebnisse bildeten einen wichtigen Anhaltspunkt, den es von allen Teilnehmern des anschließenden städtebaulichen Ideenwettbewerbs zu berücksichtigen galt.

Das Projekt __ Anfang 2008 ging der Entwurf des Lübecker Architekturbüros kfs krause feyerabend sippel in Arbeitsgemeinschaft mit Sven Andresen und Urte Schlie Landschaftsarchitektur als Sieger aus dem Wettbewerb hervor. Ein gemeinsames Projektteam von SAGA GWG und der Internationalen Bauausstellung (IBA) konkretisierte die weitere Planung und Umsetzung. Wesentliche Bestandteile des Projektes sind die Modernisierung der Wohnungen im Großteil der Siedlung, der Neubau von Wohngebäuden am nördlichen und südlichen Rand des Weltquartiers sowie die Aufwertung der Freiflächen und des Quartiersplatzes. Die Gesamtzahl der Wohnungen bleibt in etwa gleich, durch Neubau und Dachaufstockungen erhöht sich jedoch die Gesamtwohnfläche im Quartier. Die Grundrisse und Ausstattungen werden angepasst und zeitgemäß gestaltet. Im Sommer 2009 starteten die Bauarbeiten. Pünktlich zur Eröffnung der IBA in Wilhelmsburg im Jahr 2013 soll das Projekt abgeschlossen sein.

Die Highlights __ Während des Umbaus müssen die Bewohner zwar eine Umquartierung in Kauf nehmen, dafür werden sie anschließend mit dem Umzug in ein vollständig modernisiertes Wohnumfeld belohnt. Alle Wohnungen bekommen großzügige Loggien, außerdem werden die Wohnräume durch Anbauten erweitert und die vorhandenen Durchgangszimmer aufgelöst. Eine Ausstattung mit modernen Küchen

und Bädern ist selbstverständlicher Standard. Durch die öffentliche Förderung bleiben die Mieten auf einem günstigen Niveau. Die energetische Bauweise der Gebäude hilft darüber hinaus, Heizkosten zu sparen.

Ein echter Hingucker ist bereits der Weimarer Platz als Zentrum des Quartiers, und auch der neue Mieterpavillon zur Gemeinschaftsnutzung wurde inzwischen eingeweiht. Geplant ist zudem, zwei sogenannte Garteninseln einzurichten, die allen Bewohnern offen stehen. Diese Gärten sind eines von vielen Beispielen für das Mitwirken der Mieter, denn auch dabei können sie ihre Gestaltungsideen einbringen.

Die Projektpartner __ Stadtplanung mit Weitblick, Integration unterschiedlichster Kulturen, hohe Ansprüche an die Energiebilanz der Gebäude – der Umbau des Weltquartiers ist ein ambitioniertes Projekt, das viele einzelne Fäden zu einem starken Ergebnis verknüpft. Umso wichtiger ist das enge und reibungslose Zusammenspiel aller Beteiligten. Das zukunftsweisende Referenzprojekt der IBA wird von SAGA GWG durchgeführt, die IBA fungiert als Kooperationspartner. Im Projektbüro im Quartier beantworten die SAGA GWG Mitarbeiter den Mietern nicht nur allgemeine Fragen zu den Umbaumaßnahmen, sondern stehen ihnen auch bei der Auswahl neuer Wohnungen zur Seite. Die gesamte Umzugslogistik übernimmt die WSH, ein hundertprozentiges Tochterunternehmen von SAGA GWG. Unter der Leitung des für Wilhelmsburg zuständigen Sozialplaners Wilfried Ring kümmert sich ProQuartier um die Mieterbeteiligung bei der Gestaltung des Wohnumfelds sowie um das Konzept und den Betrieb des Mieterpavillons.

Wer einen Spaziergang durch das Weltquartier unternimmt, sieht sie schon überall: die kleinen und großen Veränderungen. Trotz zweier harter Winter in Folge liegen die Baumaßnahmen im Plan, so dass die Bewohner ab 2013 das neue Lebensgefühl in ihrer komplett modernisierten Siedlung genießen können.

01 02

04

05

07

06

01 Das Bauprojekt Weltquartier ist sehr anspruchsvoll **02** Animation des Welt-Gewerbehofs **03** Blick auf die Gemeinschaftsgärten **04** Mieterpavillon auf dem Weimarer Platz **05** Planausschnitt des Weltquartiers **06** Modernisierung der Fassaden für mehr Energieeffizienz **07** Mieterversammlung im neuen Pavillon



1.0 – Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 – Organisation

Zum 1. Januar 2010 hat die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg (SAGA) weitere 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG), erworben. Sie hielt zum Stichtag insgesamt 56,94 Prozent der GWG-Anteile. Der ursprünglich zum 31. Dezember 2010 vorgesehene Ankauf weiterer Anteile wurde auf den 1. Januar 2011 verschoben. SAGA und GWG bilden weiter einen Konzern und SAGA erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss.

Darüber hinaus hat die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV), eine 100-prozentige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg, im Laufe des Jahres ihre Anteile an der SAGA auf 58,70 Prozent aufgestockt und ist damit seit 2010 Mehrheitsaktionärin der SAGA. Die SAGA gehört damit erstmalig zum Konsolidierungskreis für den Konzernabschluss der HGV.

Folgende Gesellschaften werden in den SAGA Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 einbezogen:

- _ SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg
- _ GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg
- _ GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg (GWG Gewerbe)
- _ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG).

Kerngeschäft des SAGA GWG Konzerns ist weiter die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes von SAGA, GWG und SAGA Erste IG sowie die Erbringung immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen.

Nach der grundlegenden Veränderung der Aufbauorganisation des Konzerns in 2009 – insbesondere der Zusammenführung des Geschäftsstellennetzes von SAGA und GWG sowie der Bündelung der Projektentwicklungsaktivitäten in einem eigenständigen Geschäftsbereich – hat sich diese Organisationsveränderung umfassend bewährt. Vollvermietung, hoher Inkassierungsgrad, stabile Wohnzufriedenheit und eine deutliche Belebung der Projektentwicklungstätigkeiten sowie des Neubaugeschäfts kennzeichnen diese Entwicklung.

1.2 – Geschäftsverlauf

Mit dem Abklingen der Risiken aus der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise und einer deutlichen Konjunkturbelebung in Deutschland, verlief auch das Geschäftsjahr 2010 für den SAGA GWG Konzern durchaus positiv. Das Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verbessert, wobei folgende Faktoren die Entwicklung wesentlich beeinflusst haben:

- _ Negative Auswirkungen aus der abklingenden Finanzmarktkrise haben sich für das Geschäftsergebnis des Konzerns an keiner Stelle ergeben.
- _ Die erstmalige Erstellung des Konzernabschlusses nach den Bestimmungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) führte zu einigen Anpassungen in Bilanz und GuV.

- _ Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter an, insbesondere auch aufgrund von Mietanpassungen nach §§ 558 ff. BGB und aus Folgevermietungen. Bei den Erlöschmälerungen konnte das niedrige Vorjahresniveau gehalten werden.
- _ Die Ergebnisbeiträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen lagen in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.
- _ Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen dienten weiterhin der Absicherung der Produktqualität und der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit. Die Bautätigkeit erfolgte insoweit weiterhin auf hohem Niveau, allerdings lagen die Instandhaltungsaufwendungen unterhalb der Vorjahreswerte.
- _ Die Aufwendungen für Altersversorgung verliefen trotz der Umstellung der Berechnungssystematik nach dem BilMoG insgesamt unterhalb der Vorjahreswerte.
- _ Über den Vorjahreswerten lagen die Aufwendungen für Steuern und Zinsen, während die Abschreibungen geringfügig niedriger ausfielen.
- _ Die Ergebnisbeiträge der GWG Gewerbe lagen plangemäß unterhalb der Vorjahreswerte. Das Ergebnis der SAGA Erste IG wurde leicht verbessert.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns stieg damit im Geschäftsjahr 2010 auf insgesamt TEUR 150.362 (Vorjahr: TEUR 126.089), der Konzern-Jahresüberschuss auf TEUR 133.793 (Vorjahr: TEUR 127.404).

1.3 – Wirtschaftliches Umfeld

Nachdem das Vorjahr noch wesentlich von den Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sowie der nachfolgenden Rezession geprägt war, entwickelten sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland im Geschäftsjahr 2010 wieder deutlich positiver. War die deutsche Wirtschaft in 2009 noch deutlich geschrumpft, stieg das Bruttoinlandsprodukt 2010 mit 3,6 Prozent so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozent (2009: 0,4 Prozent), im Wesentlichen bedingt durch Preiserhöhungen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen sowie Obst und Gemüse.

Von der starken konjunkturellen Erholung der deutschen Wirtschaft profitierte auch der Arbeitsmarkt deutlich. Im Jahresdurchschnitt 2010 sank die Arbeitslosenquote in Deutschland um 0,5 Prozentpunkte auf 7,7 Prozent (Vorjahr: 8,2 Prozent).

Die konjunkturelle Belebung wird sich auch in 2011 fortsetzen, allerdings nicht mehr mit dem bisherigen Tempo. Es wird eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsproduktes von etwa 2,2 Prozent erwartet.

Die Immobilienwirtschaft stellt mit einer Bruttowertschöpfung von 410 Milliarden Euro einen bedeutenden Wirtschaftszweig in Deutschland dar (ca. 18,8 Prozent der gesamten Wertschöpfung). Dabei sind insbesondere die bestandshaltenden Wohnungsunternehmen gestärkt aus der Finanz- und Wirtschaftskrise hervorgegangen. Auf der Grundlage einer gesicherten Eigenkapitalbasis schaffen und erhalten sie langfristig attraktive Wohnungsbestände und übernehmen soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell hat sich als krisenfest erwiesen.

In Hamburg verlief die Konjunktur ähnlich dem bundesweiten Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs mit 3,4 Prozent (Vorjahr: Absinken um 3,2 Prozent) in etwa in Höhe des Bundesdurchschnitts. Die Arbeitslosenquote in Hamburg sank im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent (Vorjahr: 8,6 Prozent). Darüber hinaus nahm die Einwohnerzahl Hamburgs auch in 2010 weiter zu.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg stellt sich standortbezogen durchaus unterschiedlich dar. Während der Markt in einigen stark nachgefragten Stadtteilen und Quartieren eher noch einmal enger wurde, zeigt er sich in anderen Stadtteilen durchaus ausgewogen. Aufgrund der gleichbleibenden Prognosen, die Hamburg – zumindest für die nächsten Jahre – weiterhin als wachsende Stadt sehen, wird sich die Nachfrage, ähnlich wie in anderen Metropolregionen, tendenziell weiter verbessern.



1.4 – SAGA GWG

1.4.1 – Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

SAGA und GWG bewirtschafteten im Geschäftsjahr 2010 eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.860.946 m². Die nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs liegenden Objekte teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	129.958	128.769	1.189
Gewerbeobjekte	1.390	1.336	54
Soziale Einrichtungen	285	271	14
Garagen/Einstellplätze	19.351	19.309	42
Stellplätze	25.776	25.740	36
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Von den 128.769 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 42.691 (33,2 Prozent) öffentlich gefördert, 76.792 (59,6 Prozent) frei finanziert und 9.286 (7,2 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Für SAGA und GWG steht weiterhin die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Wohnimmobilien im Mittelpunkt der geschäftlichen Tätigkeit. Sie stehen dabei für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.

Prägend für die Hausbewirtschaftungsergebnisse der Gesellschaften ist weiter eine vorsichtige Mietenpolitik, nach der Mietanpassungen, die aufgrund gesetzlicher Anspruchsgrundlagen zeitnah und satzungsgemäß erfolgen, jeweils Objekt, Lage, Standort sowie soziale Einflussfaktoren berücksichtigen. Mit ihrer Preispolitik wirken SAGA und GWG mietpreisdämpfend, sichern aber zugleich Wirtschaftlichkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen.

Für öffentlich geförderten Wohnraum wird die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) ermittelt und ist insoweit durch die einschlägigen Förderwege vorgegeben.

Die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand orientieren sich an den jeweiligen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels, teilweise ergänzt durch Mietenkonzepte, die individuelle Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualität der Wohnungen und die Marktlage berücksichtigen. Neben allgemeinen Kostensteigerungen wirken sich dabei insbesondere Modernisierungen in der Mietenentwicklung aus. Diesen stehen jedoch Standardverbesserungen und energetische Einsparungen in beachtlichem Umfang gegenüber, die zugleich nebenkostensenkend wirken.

Im Geschäftsjahr 2010 realisierten SAGA und GWG bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß §§ 558 ff. BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 7.967 bzw. in der vollen Jahresauswirkung von TEUR 11.368. Durchschnittlich betrug die Miete für Wohnungen der Gesellschaften 5,59 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,17 Euro und im frei finanzierten Bestand 5,83 Euro betrug. Sie liegt damit insgesamt sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 5,70 Euro als auch deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2010 von 6,76 Euro. Die Mietenentwicklung bei SAGA und GWG wirkt damit im Mietenspiegel unverändert dämpfend.

Bei den Erlösschmälerungen konnten die Gesellschaften infolge eines professionellen Vermietungsmanagements der Geschäftsstellen und mit Unterstützung der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften das niedrige Vorjahresniveau halten. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel nur noch 0,3 Prozent gegenüber 0,5 Prozent im Vorjahr. Die Fluktuationsquote sank von 8,1 auf 7,4 Prozent.

Weiter wurden die Mietrückstände auf TEUR 7.374 (Vorjahr: TEUR 8.522) reduziert. Dabei wurden bereits im Geschäftsjahr Forderungen von TEUR 5.035 (Vorjahr: TEUR 7.264) abgeschrieben. Die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen betragen nach einer Auflösung von TEUR 1.002 noch TEUR 4.072 (Vorjahr: TEUR 5.074). Zum 31. Dezember 2010 werden damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.302 (Vorjahr: TEUR 3.448) ausgewiesen.

Insgesamt erwirtschafteten SAGA und GWG mit der Bewirtschaftung ihrer Bestände im Geschäftsjahr 2010 Umsatzerlöse von TEUR 799.322 (Vorjahr: TEUR 791.899).

1.4.2_ Investitionen und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2010 setzten SAGA und GWG ihre Bautätigkeit mit umfangreichen Investitionen in die Aufwertung ihrer Wohnungsbestände, energetische Modernisierungen sowie Qualitätssicherung in den Wohnquartieren portfolio- und zielgruppenorientiert fort. Im Bereich Instandhaltung, Modernisierung und für Neubaumaßnahmen wurden dabei 201,2 Mio. Euro (Vorjahr: 208,8 Mio. Euro) eingesetzt. Einen Schwerpunkt bildete daneben die Vorbereitung weiterer Neubaumaßnahmen durch umfangreiche Aktivitäten bei der Akquisition geeigneter Grundstücke, Schaffung von Baurecht und Bauvorbereitung. In diesem Zusammenhang wurden im Geschäftsjahr 2010 Grundstücksankäufe von TEUR 18.316 getätigt. Begonnen wurde in 2010 mit der Errichtung von 226 neuen Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die Gesellschaften werden die Neubauzahlen künftig deutlich steigern.

Mit weiterhin gezielten Stadt- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen sichern die Gesellschaften Stadtqualität und das Wohnen in guter Nachbarschaft. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen in gewachsenen Quartieren soll gerade auch jüngeren Familien ein im Vergleich zur Abwanderung ins Umland vollwertiges Alternativangebot bereit gestellt werden. Wie bisher werden SAGA und GWG mit gezielten Instandhaltungsmaßnahmen, energetischer Modernisierung und Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung insbesondere auch die großen Wohnsiedlungen aus den späten 60er- bzw. 70er-Jahren zukunftsfähig weiterentwickeln. Die ersten Projekte in Mümmelmannsberg, Osdorf und Jenfeld laufen dazu bereits.

Die demographische Entwicklung und der gesellschaftliche Wandel führen dazu, dass sich die Nachfrage zugunsten kleinerer und günstigerer Wohnungen in innenstadtorientierten Lagen zunehmend differenziert aber auch verstärkt. Der Trend zur Singularisierung hält an. Im Rahmen ihrer Quartiersentwicklung, Modernisierung und durch Neubau tragen die Gesellschaften dazu bei, gerade auch an Standorten mit hoher Nachfrage, sozialen Verdrängungseffekten entgegenzuwirken.

Die Gesellschaften haben in den vergangenen Jahren durch energetische Modernisierung ihrer Wohnungsbestände auch im überregionalen Vergleich deutliche Reduzierungen der CO₂-Emission erreicht und damit bedeutende Beiträge zum Klimaschutz geleistet. Ungeachtet dessen wird auch künftig die Energieoptimierung wichtiger Bestandteil der Modernisierungs- und Neubautätigkeit von SAGA und GWG sein. Damit werden sie weitere Impulse für zukunftssichere, nachhaltige Entwicklungen setzen. Mit zahlreichen Pilot-Projekten zur Nutzung und Speicherung regenerativer Energien, bei der Erprobung von Passivhausstandards oder dem Einsatz neuer Techniken zur Energieoptimierung in den Wohnanlagen sind sie darüber hinaus Vorreiter in der Entwicklung und Erprobung zukunftsweisender Lösungen in diesem Bereich. Insgesamt nutzen energetisch optimierte Modernisierungen und Neubaumaßnahmen nicht nur dem Umweltschutz und bedeuten ein Mehr an Wohnkomfort, sondern führen darüber hinaus auch zu deutlichen Ersparnissen bei den Betriebskosten – womit sie unmittelbar dem Bewohner nutzen.

Von den Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit 2010 wurden 17,8 Mio. Euro (Vorjahr: 20,5 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie im Bereich von Modernisierungen 95,1 Mio. Euro (Vorjahr: 97,2 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Darüber hinaus fielen Aufwendungen für Kleininstandhaltung von 43,2 Mio. Euro (Vorjahr: 42,5 Mio. Euro) sowie für Großinstandhaltung von 45,1 Mio. Euro (Vorjahr: 48,6 Mio. Euro) an.



Im Geschäftsjahr 2010 stellt sich die gesamte Bautätigkeit von SAGA und GWG wie folgt dar:

Konzern	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau TEUR	§ 16.1 WoFG TEUR	Moderni- sierung (aktiviert) TEUR	Moderni- sierung (Aufwand) TEUR	Instand- haltung TEUR	Gesamt 2010 TEUR	Gesamt 2009 TEUR
Wohnbauten	638	7.771	6.809	95.146	-	110.364	116.191
Geschäftsbauten	-	-	8	-	-	8	-
Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken	-	-	-	-	-	-	360
Anlagen im Bau	1.673	-	-	-	-	1.673	706
Bauvorbereitung	936	-	-	-	-	936	378
Instandhaltung	-	-	-	-	88.254	88.254	91.122
Gesamt 2010	3.247	7.771	6.817	95.146	88.254	201.235	-
Gesamt 2009	3.365	2.737	14.374	97.159	91.122	-	208.757

1.4.3_ Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Im Geschäftsjahr 2010 wurden im Rahmen des Eigentumswohnungsvertriebs aus dem Bestand heraus ausschließlich Reihenhausanlagen für den Verkauf an Mieter ausgewählt und projektiert. So bieten SAGA und GWG ihren Mietern – sofern diese dies wünschen – zusätzlich die Option, Reihenhäuser in Farmsen-Berne, Bramfeld, Lurup, Jenfeld und Billstedt zu erwerben. Weitere Objekte aus dem Geschosswohnungsbestand der Gesellschaften wurden auch in 2010 nicht für den Verkauf vorbereitet.

Aufgrund der unverändert attraktiven Finanzierungsbedingungen im abgelaufenen Geschäftsjahr und der fortwährend hohen Nachfrage nach Immobilieneigentum in Hamburg, konnten die wirtschaftlichen Ziele des Konzerns mit dem Verkauf von 253 Wohneinheiten an Mieter und Selbstnutzer erreicht werden. Die Verkaufsquote über alle im Angebot befindlichen Objekte lag Ende 2010 bei 41,5 Prozent.

Neben den positiven wirtschaftlichen Ergebnisbeiträgen ist der Eigentumswohnungsvertrieb darüber hinaus auch ein wichtiger Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Mit dem Angebot zum Ankauf von Reihenhäusern zu erschwinglichen Preisen in gewachsenen Hamburger Stadtquartieren wird insbesondere auch jungen Familien die Möglichkeit der Eigentumsbildung eröffnet und eine langfristige Einbindung in die Stadtteile und die Nachbarschaft bewirkt.

Per 31. Dezember 2010 befanden sich 103 Eigentümergemeinschaften mit 4.451 Wohnungen in der Wohnungseigentumsverwaltung von SAGA und GWG.

SAGA und GWG haben im Geschäftsjahr 2010 von der Freien und Hansestadt Hamburg vier unbebaute Grundstücke mit insgesamt 5.489 m² Fläche sowie bebaute Grundstücke mit einer Fläche von 24.718 m² erworben. Letztere sind mit 63 Wohneinheiten und zwei Gewerbeobjekten bebaut. Weiter wurden am Standort Einkaufszentrum Mümmelmannsberg bebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 15.690 m² und 264 Wohneinheiten sowie 38 Gewerbeobjekten gekauft.

Verkauft wurde ein leerstehendes Objekt in Ottensen mit 170 m² Grundstücksfläche und fünf Wohneinheiten sowie einem Gewerbeobjekt. Außerdem wurden drei unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 939 m² veräußert. Weiter wurde im Rahmen der Vorbereitung der Internationalen Bauausstellung (IBA) in Wilhelmsburg ein Grundstücksflächentausch mit der Freien und Hansestadt Hamburg vorgenommen.

1.5 – GWG Gewerbe

Die GWG Gewerbe war im Geschäftsjahr eine 100-prozentige Tochter der SAGA, mit der auch ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bestand. Ihr Geschäft betreibt die GWG Gewerbe mit eigenem Personal und in Teilbereichen geschäftsbesorgt durch die SAGA.

Auch 2010 war der Geschäftsverlauf weiterhin maßgeblich durch das Modell Hamburg Süd geprägt. Seit dem 1. Juli 2007 bewirtschaftet die GWG Gewerbe auf der Grundlage von über 25 Jahre laufenden Verträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 32 Schulen im Hamburger Süden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 264.000 m². Das Modell ist als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) nach den Grundsätzen einer sogenannten Public-Private-Partnership (PPP) konfiguriert und beinhaltet die umfassende Grundsanierung und das Facility-Management für die o. g. Schulen.

Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die GWG Gewerbe als wesentliche Ertragspositionen Umsatzerlöse von TEUR 48.351 sowie sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 2.249. Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen erhöhte sich von TEUR 1.303 in 2009 auf TEUR 2.525 in 2010. Dem standen auf der Aufwandsseite im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen (u. a. für Personalkostenerstattungen an die Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg) gegenüber.

Insgesamt hat die GWG Gewerbe das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 3.531 (Vorjahr: TEUR 9.709) vor Ergebnisabführung abgeschlossen.

1.6 – SAGA Erste IG

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

Die Gesellschaft bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2010 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft in 2010 Umsatzerlöse von 3,2 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro), die mit 2,7 Mio. Euro (Vorjahr: 2,5 Mio. Euro) auf die SAGA entfallen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2010 vor Ergebnisabführung mit TEUR 433 über dem Vorjahreswert von TEUR 240.

1.7 – Personal

Die Anzahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) stellt sich zum Stichtag 31. Dezember 2010 bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

Gesellschaft	2010	2009
SAGA	605	582
GWG	215	245
GWG Gewerbe	44	30
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	864	857



In den Zahlen sind 44 (Vorjahr: 32) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2010 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 882 (Vorjahr: 879).

An **Personalaufwendungen** sind für das Geschäftsjahr 2010 im konsolidierten SAGA GWG Konzern angefallen:

	2010 TEUR	2009 TEUR
Löhne und Gehälter	38.099	39.293
Soziale Abgaben	7.035	7.067
Aufwendungen für Altersversorgung	243	8.431
Gesamt	45.377	54.791

In der **Aus- und Weiterbildung** stellten in 2010 Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik die Qualifizierungsschwerpunkte dar. 765 Teilnehmer nahmen an 2.211 Schulungstagen teil (Vorjahr: 662 Mitarbeiter an 2.046 Schulungstagen).

Zum 31. Dezember 2010 waren im Konzern insgesamt 31 **Auszubildende** zu Immobilienkaufleuten angestellt. Es konnten 15 von 16 in 2010 ausgelernten Auszubildenden innerhalb des Konzernverbundes SAGA GWG ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden. Eine Auszubildende hat das Unternehmen verlassen.

2.0_ Ertragslage

Auch im Geschäftsjahr 2010 stellt sich die Entwicklung der Ertragslage des SAGA GWG Konzerns weiterhin positiv und gegenüber dem Vorjahr noch einmal verbessert dar.

Dabei hatte die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage. Aus der Anpassung an das BilMoG resultierte ein außerordentlicher Aufwand von 2,2 Mio. Euro (im Wesentlichen aus Anpassung der Pensionsrückstellungen). Darüber hinaus musste die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen mit 6,4 Mio. Euro (Vorjahr 5,5 Mio. Euro) vom Personal- in den Zinsaufwand umgegliedert werden.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis konnte weiter verbessert werden. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen bereinigt um die Umlagenabrechnung um 10,4 Mio. Euro. Dabei stiegen die Umsatzerlöse aus Mieten wiederum insbesondere aufgrund von Mietanpassungen nach §§ 558 ff. BGB und Folgevermietungen.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken lagen um 1,4 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert. Auf der Aufwandsseite sanken auch die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 1,4 Mio. Euro.

Aufgrund des planmäßigen Rückgangs der Anzahl der abgerechneten Teilleistungen bei der GWG Gewerbe reduzierten sich die Erlöse aus Betreuungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 18,2 Mio. Euro. Gleichzeitig sanken dadurch die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen um 7,2 Mio. Euro.

Mit rund 184,7 Mio. Euro (Vorjahr: 189,6 Mio. Euro) lagen die Instandhaltungsaufwendungen im Geschäftsjahr um 4,9 Mio. Euro unter dem Vorjahresniveau.

Der Zinsaufwand lag bedingt durch die o. g. Umgliederung der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen um 2,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert. Der Aufwand für Altersversorgung sank u. a. durch diesen Effekt und trotz der Umstellung der Berechnungssystematik nach dem BilMoG um 8,2 Mio. Euro.

Im Berichtsjahr fielen die Abschreibungen um 2,2 Mio. Euro geringer aus. Die Position war im Vorjahr mit Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens von 2,0 Mio. Euro bei der GWG Gewerbe belastet.

Um 15,7 Mio. Euro über den Vorjahreswerten lagen die Aufwendungen für Steuern. Hier war nach der Auflösung der passiven latenten Steuern im Vorjahr neben dem höheren Jahresüberschuss das Ergebnis einer Betriebsprüfung zu berücksichtigen.

Insgesamt erzielte der SAGA GWG Konzern einen Jahresüberschuss von 133,8 Mio. Euro (Vorjahr: 127,4 Mio. Euro). Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfeldes sowie einer an Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientierten Geschäftspolitik des Konzerns stellt sich die Ertragslage weiterhin positiv dar.

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

	2010		2009	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entstehung	915,3	100,0	938,8	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	881,0	96,3	894,1	95,2
Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	34,3	3,7	33,5	3,6
Auflösung latenter Steuern	0,0	0,0	11,2	1,2
Verwendung	915,3	100,0	938,8	100,0
Betriebs- und Heizkosten	236,3	25,8	251,5	26,8
Instandhaltungskosten	184,7	20,2	189,6	20,2
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	12,2	1,3	10,9	1,2
Personalaufwendungen	45,4	5,0	54,8	5,8
Abschreibungen	98,0	10,7	100,3	10,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Bestandsveränderungen, Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	76,2	8,3	84,4	9,0
Zinsaufwendungen	112,1	12,3	110,0	11,7
Außerordentliche Aufwendungen	2,2	0,2	0,0	0,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, sonstige Steuern	14,4	1,6	9,9	1,1
Jahresüberschuss	133,8	14,6	127,4	13,5

3.0_ Finanzlage

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 2.081.729 (Vorjahr: TEUR 2.249.390). Damit sind sie um TEUR 167.661 (= 7,45 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber bei langfristigen Darlehen ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, die übrigen Darlehen verteilen sich mehrheitlich auf Banken und Sparkassen sowie in geringem Umfang auf Versicherungen.

Der Bestand an langfristigen Kapitalmarktdarlehen bei SAGA GWG ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt war im Berichtsjahr 2010 mit durchschnittlich 4,39 Prozent p. a. (Vorjahr: 4,57 Prozent p. a.) zu verzinsen.

Am Kapitalmarkt entwickelten sich die Zinsen, ausgehend von 3,78 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 3,49 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Januar mit 3,78 Prozent p. a. und der Tiefstand im August mit 2,45 Prozent p. a. erreicht.



Bei der Beschaffung von Liquidität gab es im gesamten Geschäftsjahr 2010 keine Einschränkungen. Negative Auswirkungen der abklingenden weltweiten Finanzkrise waren für den Konzern nicht erkennbar. Er war aufgrund einer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows jederzeit in der Lage, notwendiges Kapital zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze einzuwerben oder Kreditrückführungen vorzunehmen.

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich zum 31. Dezember 2010 die Finanzlage des SAGA GWG Konzerns wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.086.784	29,1	1.070.199	27,8
passiver Unterschiedsbetrag	28.038	0,8	10.864	0,3
Rückstellungen	150.356	4,0	146.694	3,8
Verbindlichkeiten	2.464.151	66,0	2.619.816	68,0
Rechnungsabgrenzung	3.897	0,1	2.894	0,1
Gesamtkapital	3.733.226	100,0	3.850.467	100,0

In den letzten vier Jahren entwickelten sich die **Kennzahlen** zur Finanzlage wie folgt:

	2010	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote in %	29,1	27,8	24,0	23,7
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT)	133.793	127.404	106.540	86.197
Cashflow in TEUR	231.315	224.212	201.650	176.062
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	11	12	14	16
EBT in TEUR	148.178	126.089	119.745	96.809
EBIT in TEUR	256.925	233.663	230.935	213.589
EBITDA in TEUR	354.660	331.922	325.279	308.455

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

Für 2010 betrug der Konzern-Cashflow 231,3 Mio. Euro. Dabei lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bei 235,4 Mio. Euro, der aus Investitionstätigkeit betrug -67,0 Mio. Euro sowie der aus Finanzierungstätigkeit -139,7 Mio. Euro.

Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres 24,1 Mio. Euro. Er setzt sich zusammen aus kurzfristigen Bankverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, saldiert mit flüssigen Mitteln.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaften im Konzern war zu jeder Zeit gewahrt.

4.0_ Vermögenlage

Zum 31. Dezember 2010 stellt sich im Vergleich zum Vorjahr folgende Vermögenslage der Gesellschaften dar:

Vermögensstruktur	31.12.2010		31.12.2009	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.346.096	89,6	3.453.903	89,7
Umlaufvermögen	384.615	10,3	393.868	10,2
Rechnungsabgrenzung	2.515	0,1	2.696	0,1
Gesamtvermögen	3.733.226	100,0	3.850.467	100,0

5.0_ Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres hat die SAGA zum 1. Januar 2011 weitere 10,68 Prozent der Anteile an der GWG erworben und hält damit nun insgesamt 67,62 Prozent der Anteile.

Darüber hinaus sind bisher in 2011 keine Ereignisse eingetreten, die für den Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

6.0_ Chancen- und Risikobericht

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für den SAGA GWG Konzern gegenwärtig nicht erkennbar.

Das Jahr 2010 war insbesondere durch die Schuldenkrise einiger europäischer Staaten, aber ab dem zweiten Quartal auch durch eine sich überraschend gut entwickelnde Weltwirtschaft geprägt. Unter anderem dadurch bedingt, haben sich die negativen Arbeitsmarktprognosen zu Beginn des Jahres für Deutschland und für Hamburg nicht bestätigt, so dass potenzielle negative Auswirkungen auf das Vermietungs- wie auch auf das Verkaufsgeschäft von SAGA GWG ausgeblieben sind.

In den durch schwierige gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen geprägten letzten Jahren hat sich der SAGA GWG Konzern mit seinem risikoadjustierten Geschäftsmodell als wirtschaftlich erfolgreiches und sozial verantwortliches Unternehmen positioniert. Dies schlägt sich zunehmend auch in einer kontinuierlich positiven Ergebnisentwicklung nieder. Neben einer unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum wirken sich insbesondere auch das bisherige niedrige Zinsniveau und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen/Reihenhäusern aus dem Bestand positiv aus.

Es kam zu keiner Zeit zu Liquiditätsengpässen, da der laufende Finanzierungsbedarf größtenteils aus dem Cashflow gedeckt wird und für kurzfristige Zusatzbedarfe in ausreichendem Umfang Kreditlinien zur Verfügung stehen. Aufgrund eines äußerst geringen Prolongationsvolumens bei SAGA und GWG in 2011 von rd. 44 Mio. Euro ist das hieraus resultierende Liquiditätsrisiko kurzfristig weiterhin als niedrig einzustufen.

Die Inflationsrate in den Euro-Ländern lag im Dezember mit 2,2 Prozent erstmals seit mehr als zwei Jahren wieder über der Zwei-Prozent-Marke. Als Folge des steigenden Inflationsrisikos ist auch die Eintrittswahrscheinlichkeit des Zinsänderungsrisikos höher zu bewerten.



Im Bereich der Wohnungsvermietung konnten die vermietungsbedingten Leerstände im Konzerndurchschnitt von 0,5 Prozent im Vorjahr auf nunmehr 0,3 Prozent gesenkt werden. Aufgrund der günstigen Entwicklung des Wohnungsmarktes Hamburg, auch im Hinblick auf die Mietenentwicklung, ist künftig weiterhin von einer stabilen Ergebnisentwicklung auszugehen. Gleichwohl sind die volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Verschuldung von Staaten, Ländern und Kommunen gegenwärtig noch nicht vorhersehbar.

Durch eine mögliche Erweiterung des Geschäftsfeldes des Tochterunternehmens GWG Gewerbe im Schulsegment ergeben sich für den Konzern weitere Chancen in Bezug auf die Stabilisierung der Wohnquartiere wie auch auf positive Ergebnisbeiträge. Zudem wird durch die Ausweitung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau die Produktqualität des Gesamtbestandes verbessert sowie weitere Mietpotenziale generiert.

Um die sich aus der Geschäftstätigkeit ergebenden Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern, ist das im Konzern implementierte Risikomanagementsystem wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Internes Kontroll-, Controlling-, Frühwarnsystem und Chancenmanagement als Systembausteine ermöglichen eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken. Regelmäßiges Reporting und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei die Realisierung bzw. Vermeidung von Chancen und Risiken sicher. Das Risikomanagementsystem ist konzernweit aufgestellt und umfasst neben SAGA und GWG auch die verbundenen Gesellschaften.

Insgesamt beinhaltet das System zahlreiche Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung, wie Organisationsanweisungen, Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software, Maßnahmen der Personalentwicklung sowie Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Damit wird es den aus Gesellschaftszweck und Geschäftsmodell resultierenden Anforderungen gerecht und führt das gleichermaßen auf wirtschaftlichen Erfolg und soziale Verantwortung ausgerichtete Geschäftsmodell eines Bestandhalters zu einer tendenziell risikoavers ausgerichteten Geschäftstätigkeit. Basis der wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Unternehmensentwicklung bildet diesbezüglich das Unternehmenskonzept mit integrierter zehnjähriger Planungsrechnung. Diese Planungsrechnungen werden über die mittelfristige Wirtschaftsplanung, ein umfangreiches Immobilienportfoliomanagement sowie ein ausführliches Berichtswesen konkretisiert.

7.0_ Prognosebericht

2010 war für den SAGA GWG Konzern nach der organisatorischen und kapitalseitigen Integration in allen Geschäftsbereichen das erste Geschäftsjahr mit auf allen Ebenen voll integriert arbeitenden Organisationen. Dies hat sich in der Praxis umfassend bewährt und bildet künftig die Basis für die weitere Entwicklung im Konzern. Möglichkeiten einer weiteren Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation werden dabei regelmäßig geprüft und Chancen dafür konsequent genutzt.

Die im Berichtsjahr überraschend positive Entwicklung der Wirtschaft, des Arbeitsmarktes und auch der Wohnungsmärkte in den Ballungszentren, haben auch beim SAGA GWG Konzern zu einem verbesserten Jahresergebnis beigetragen. Diese Entwicklung wird sich voraussichtlich kurz- bis mittelfristig nicht wesentlich verändern, in der Dynamik allerdings abnehmen. Das an Nachhaltigkeitsgrundsätzen orientierte Geschäftsmodell der Gesellschaften, welches sich in Krisenzeiten bewährt hat, wird künftig eine weiterhin erfolgreiche Geschäftsentwicklung ermöglichen. Damit wird der Konzern auch künftige Herausforderungen bewältigen, die sich aus dem Spannungsfeld zwischen den Markterfordernissen einerseits und der Verantwortung einer sozial, ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Geschäftstätigkeit andererseits ergeben.

Die Unternehmensstrategie und das Geschäftsmodell sind nach wie vor auf qualitatives und nachhaltiges Wachstum ausgerichtet. Dabei werden sich die Konzerngesellschaften maßgeblich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und im Rahmen ihrer energetischen Modernisierung und des Neubaus auch verstärkt für den Klimaschutz einsetzen.

In den Folgejahren wird die SAGA weitere Geschäftsanteile an der GWG erwerben und die Beteiligung planmäßig bis auf 94,9 Prozent der Anteile ausbauen.

Eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen bleibt das vorrangige Ziel der operativen Tätigkeit der Gesellschaften. Auch der Eigentumswohnungsvertrieb an Mieter und Selbstnutzer wird weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung der Cashflows erbringen.

In Folge demographischer Entwicklungen und gesellschaftlichem Wandel stellt der Wohnungsmarkt in der wachsenden Stadt Hamburg weiterhin eine Herausforderung dar. Nahezu 80 Prozent Ein- und Zwei-Personenhaushalte dominieren die Nachfrage. Das Wohnungsangebot in der Stadt ist historisch gewachsen und weitgehend auf familiengerechten Wohnungsbau ausgelegt. In zunehmendem Maße ergeben sich aus diesen Entwicklungen Engpass-Situationen. So ist ein starker Nachfrageüberhang insbesondere nach innenstadt-orientierten Wohnanlagen und angemessenen Mieten zu verzeichnen. Demgegenüber sehen sich die Mieterinteressenten in den sogenannten „In-Stadtteilen“ zunehmend Preissteigerungen aufgrund dieser Entwicklung ausgesetzt, während gleichzeitig in den nicht so im Fokus der Nachfrage stehenden Stadtteilen Wohnungen vergleichsweise günstig zu mieten sind. SAGA und GWG werden sich insoweit künftig in der Quartiersentwicklung dahingehend engagieren, dass gerade auch diese Stadtteile in ihren qualitativen Lebensgrundlagen gestärkt und weiter entwickelt werden. Das gilt für Freiraumgestaltung, Plätze, energetische Modernisierung des Bestandes, Nutzung von Neubaupotentialen, Verbesserung der Position der Schule im Quartier und Existenzgründerprogramme für die Ansiedlung von Handel und Gewerbe. In der Attraktivierung dieser Quartiere sehen die Gesellschaften längerfristig die Chance, den derzeit bestehenden sektoralen Wohnungsempfängen wirksam zu begegnen und durch gezielte „Inwertsetzungsstrategien“ Entlastungsräume zu schaffen, in denen es sich gut wohnen und leben lässt.

Beispielhafte Quartiersentwicklungen dazu finden sich heute bereits in Wilhelmsburg, Mümmelmannsberg und den innenstadtorientierten Standorten wie Barmbek, Bramfeld, Dulsberg, Hamm, Horn sowie weiteren Wohngebieten. Ferner wird der Konzern seine Neubauaktivitäten weiter intensivieren, um insbesondere auch im Segment geförderter und mittelpreisiger Wohnungen das Angebot in Hamburg zu verbessern und mietpreisdämpfend zu wirken. Voraussetzung dafür ist allerdings die Verfügbarkeit von Grundstücken zu angemessenen Preisen sowie eine beschleunigte Baurechtschaffung.

Mit Blick auf die Zielgruppe von SAGA und GWG werden die Spielräume für Mietanpassungen längerfristig eher begrenzt sein. Dies gilt insbesondere, da die steigenden energetischen Anforderungen bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben zusätzliche finanzielle Belastungen für die Mieter bedeuten. Die Konzerngesellschaften werden in Anwendung der bundesweit gültigen Regelungen ihre Investitionstätigkeit weiterhin konsequent auf die energetische Ertüchtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes sowie auf den Neubau ausrichten und damit neben den bereits realisierten hohen CO₂-Einsparzielen weitere wesentliche Beiträge zum Klimaschutz leisten. Darüber hinaus werden die genannten Quartiersentwicklungsmaßnahmen sowie Entwicklungsprogramme zur Sicherung der nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit von Großwohnsiedlungen die Ergebnisse der Gesellschaften temporär belasten.

Zusammenfassend geht der SAGA GWG Konzern von einer weiterhin positiven Entwicklung der Unternehmen aus. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Einflussfaktoren werden sie ihren satzungsgemäßen Auftrag, über das Wohnen und die Quartiersentwicklung zum sozialen Ausgleich in der Stadt beizutragen, weiterhin auch betriebswirtschaftlich erfolgreich ausfüllen können. Für die Jahre 2011 und 2012 erwartet der Konzern positive Jahresüberschüsse etwas unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2010.

Hamburg, 21. April 2011

Basse

Hoppenstedt

Dr. Krebs

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVA	2010		2009
	EUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software	477.088,16		545
2. Firmenwert	1.891.973,43		7.568
		2.369.061,59	8.113
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.266.895.928,89		3.334.051
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.870.722,68		47.040
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.671.394,96		771
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	782.067,19		782
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	427.923,53		493
6. Technische Anlagen und Maschinen	63.796,00		65
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.888.065,00		3.259
8. Anlagen im Bau	3.627.113,21		0
9. Bauvorbereitungskosten	1.389.527,81		1.144
10. Geleistete Anzahlungen	9.976.609,61		0
		3.335.593.148,88	3.387.605
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.143.953,75		1.144
2. Beteiligungen	6.969.907,24		6.970
3. Sonstige Ausleihungen	19.832,60		54
4. Geleistete Anzahlungen	0,00		50.017
		8.133.693,59	58.185
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		3.346.095.904,06	3.453.903
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	250.023.684,24		256.065
3. Andere Vorräte	17.961,76		21
		250.056.100,38	256.100
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.301.561,58		3.448
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	4.056.347,00		6.896
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	349.149,57		262
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.251.121,01		7.266
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.482.621,05		1.807
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.527.042,47		1.318
7. Sonstige Vermögensgegenstände	16.509.953,97		20.426
		37.477.796,65	41.423
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		97.081.676,83	96.345
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		384.615.573,86	393.868
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.514.598,35	2.696
BILANZSUMME		3.733.226.076,27	3.850.467



PASSIVA	2010		2009
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	512.126.043,55		395.869
		566.633.043,55	450.376
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		273.807.056,06	383.121
IV. Bilanzgewinn		66.644.408,89	57.002
EIGENKAPITAL INSGESAMT		1.086.784.508,50	1.070.199
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		28.037.779,37	10.864
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	93.702.205,39		93.915
2. Steuerrückstellungen	6.516.451,10		7.326
3. Sonstige Rückstellungen	50.137.284,49		45.453
		150.355.940,98	146.694
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.896.408,44		2.032.442
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	225.832.556,96		216.948
3. Erhaltene Anzahlungen	330.341.665,24		318.698
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080.068,46		13.524
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78		5
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.867.975,35		13.014
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.282.645,86		11.026
8. Sonstige Verbindlichkeiten	16.844.601,49		14.159
davon aus Steuern: EUR 1.558.528,82 (Vorjahr: TEUR 2.320)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.051.509,20 (Vorjahr: TEUR 1.032)			
		2.464.150.728,58	2.619.816
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.897.118,84	2.894
BILANZSUMME		3.733.226.076,27	3.850.467

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	800.024.370,80		792.467	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	31.744.539,38		33.186	
c) aus Betreuungstätigkeit	47.887.542,78		66.103	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.301.109,52		2.358	
		880.957.562,48		894.114
2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-5.404.179,67		5.674
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.087.769,63		1.299
4. Sonstige betriebliche Erträge		26.483.022,72		20.947
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	431.948.532,57		452.052	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	8.738.622,91		10.150	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	37.247.166,77		44.427	
		477.934.322,25		506.629
Rohergebnis		425.189.852,91		415.405
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	38.099.563,63		39.293	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 243.363,83 (Vorjahr: TEUR 8.431)	7.277.821,02		15.498	
		45.377.384,65		54.791
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	97.734.775,38		98.196	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Konzern üblichen Abschreibungen überschreiten	279.465,71		2.003	
		98.014.241,09		100.199
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		26.042.008,50		29.790
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.467.867,82		1.483
10. Erträge aus Beteiligungen		1.884.153,75		1.618
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		2.814,74		5
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 73,41 (Vorjahr: TEUR 0)		3.366.419,45		2.464
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00		63
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		112.115.802,59		110.043
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		150.361.671,84		126.089
16. Außerordentliche Aufwendungen/ Außerordentliches Ergebnis		2.184.302,59		0
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Aufwand; Vorjahr: Ertrag)		12.724.919,44		-1.319
18. Sonstige Steuern		1.658.952,37		4
19. Konzernjahresüberschuss		133.793.497,44		127.404
20. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis		7.894.720,17		28.197
21. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		59.254.368,38		42.205
22. BILANZGEWINN		66.644.408,89		57.002



Konzern-Anhang 2010

Allgemeine Angaben

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg (SAGA) hat zum 1. Januar 2010 weitere 18,98 Prozent der Anteile der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, (GWG) erworben und hält damit nun insgesamt 56,94 Prozent. Damit hat die SAGA nicht nur die stimmrechtliche Mehrheit, sondern ist auch kapitalseitig Hauptanteilseigner der GWG.

SAGA und GWG bilden seit 2007 einen Konzern gemäß § 18 Abs. 1 AktG, und die SAGA hat als Mutterunternehmen gemäß § 290 HGB einen Konzernabschluss zu erstellen.

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

Der Konzernabschluss 2010 ist der erste Abschluss nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) und wurde nach geltenden Vorschriften des HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der neuen „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Durch die Umstellung auf die neuen handelsrechtlichen Vorschriften werden bei der Rückstellungsbewertung künftige Preis- und Kostensteigerungen mit einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Zuführungen zu den Rückstellungen aufgrund der Erstanwendung des § 253 HGB sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen.

Konsolidierungskreis

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- _ GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg
- _ GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg (GWG Gewerbe)
- _ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Bei den übrigen Tochterunternehmen der SAGA und der GWG Gewerbe 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.

Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive Unterschiedsbetrag beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Die Erhöhung zum Vorjahr resultiert aus der Erstkonsolidierung der im Geschäftsjahr neu erworbenen Anteile an der GWG.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Die Eliminierung wurde gemäß § 303 Abs. 1 HGB von TEUR 42.119 zum 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, welche aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 12.602 eliminiert.

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Mit Ausnahme der durch die Anwendung der Vorschriften des BilMoG erforderlichen Änderungen wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften beibehalten. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden mit Ausnahme des Ausweises des passiven Unterschiedsbetrags entsprechend Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht angepasst.

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

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

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

Unter den Immateriellen Vermögensgegenständen ist weiterhin ein Firmenwert ausgewiesen, welcher aus der Kapitalkonsolidierung der GWG Gewerbe resultierte. Diesen Firmenwert hat die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 neben der bisherigen Abschreibung mit folgender Begründung um TEUR 5.676 auf TEUR 1.892 wertberichtigt:

Wesentliche Grundlage für die Ermittlung des Firmenwertes der GWG Gewerbe war das Geschäft mit der Modernisierung und Bewirtschaftung von Schulen im Hamburger Süden (Modell Hamburg Süd). Grundlage dafür sind die mit Wirkung vom 1. Juli 2007 laufenden Verträge mit der Schulbau Hamburg über Bau und Bewirtschaftung von 32 Standorten im Hamburger Süden. Dabei werden die Schulstandorte innerhalb der ersten fünf Vertragsjahre grundsaniert, zum Teil erneuert und anschließend bis zum 30. Juni 2032 bewirtschaftet.

Die Erträge der GWG Gewerbe aus dem Modell Hamburg Süd ergeben sich vorrangig aus der Modernisierungstätigkeit, die in der Bauphase der ersten fünf Jahre erfolgt. Die Bewirtschaftung hingegen weist in der Tendenz ein weitgehend ausgeglichenes Ergebnis auf. Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzungsdauer des in der Konzernbilanz aktivierten Firmenwertes von bisher 15 Jahren auf fünf Jahre reduziert.

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

Die planmäßigen **Abschreibungen** auf **Grundstücke** und **grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** sowie mit **Geschäfts- und anderen Bauten** erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 70 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten sowie höchstens 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 Prozent p. a. abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 7 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis zu 150 Euro werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 Euro werden in einem jährlichen Sammelposten (per 31. Dezember 2010: TEUR 1.096) erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die in den **Finanzanlagen** enthaltenen **Sonstigen Ausleihungen** sind zum Nominalwert bilanziert. Der Ansatz von **Anteilen an verbundenen Unternehmen**, der **Beteiligungen** und **Geleistete Anzahlungen** erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgedeckter stiller Reserven bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert am Bilanzstichtag.



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

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

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden bis 2009 nach der Teilwertmethode ermittelt. Ab 2010 entsprechen die Werte den durch das versicherungsmathematische Gutachten mittels der sog. „Projected-Unit-Credit-Methode“ (PUCM) ermittelten Barwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen die SAGA- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Für die Ermittlung des Erfüllungsbetrages wurde eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 3,5 Prozent angesetzt. Als Zinssatz wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzinssatz für Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 5,15 Prozent zugrunde gelegt.

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

Die Jubiläumsrückstellungen wurden gemäß BilMoG ab dem Geschäftsjahr 2010 neu bewertet und mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank für Verpflichtungen mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren von 5,15 Prozent aufgezinnt. Dabei wurden auch Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3,5 Prozent berücksichtigt.

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

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

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

Nach der durch das BilMoG eingeführten Neukonzeption der latenten Steuerabgrenzung besteht bei den Gesellschaften als ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern – 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.

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

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

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

Konzern-Anlagenspiegel

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2010 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2010 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software	2.522.120,58	116.640,38	219.091,70	0,00	2.419.669,26
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07
3. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	19.219.448,09	116.640,38	219.091,70	0,00	19.116.996,77
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.225.382.939,96	29.939.743,11	11.361.881,42	-989.274,70	5.242.971.526,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.877.867,73	1.201.601,00	0,00	266.515,29	77.345.984,02
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.362,68	2.400.549,96	0,00	0,00	3.602.912,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	782.067,19	0,00	0,00	0,00	782.067,19
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.241.819,68	0,00	5.239,86	0,00	1.236.579,82
6. Technische Anlagen und Maschinen	781.805,49	13.893,25	82.739,59	0,00	712.959,15
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.497.271,80	785.035,73	489.624,01	0,00	8.792.683,52
8. Anlagen im Bau	0,00	2.298.873,00	63.265,41	1.391.505,62	3.627.113,21
9. Bauvorbereitungskosten	1.144.072,66	935.952,74	0,00	-668.746,21	1.411.279,19
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.976.609,61	0,00	0,00	9.976.609,61
	5.314.910.207,19	47.552.258,40	12.002.750,29	0,00	5.350.459.715,30
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.881.456,91	0,00	0,00	0,00	25.881.456,91
2. Beteiligungen	6.969.907,24	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24
3. Sonstige Ausleihungen	53.636,21	0,00	33.803,61	0,00	19.832,60
4. Geleistete Anzahlungen	50.017.329,70	0,00	50.017.329,70*	0,00	0,00
	82.922.330,06	0,00	50.051.133,31	0,00	32.871.196,75
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	5.417.051.985,34	47.668.898,78	62.272.975,30	0,00	5.402.447.908,82

* konsolidierungsbedingter Abgang



Abschreibungen

Buchwerte

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2010 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2010 EUR	Buchwerte	
				Buchwert 31.12.2010 EUR	Buchwert 31.12.2009 EUR
1.976.987,58	184.685,22	219.091,70	1.942.581,10	477.088,16	545.133,00
1.891.973,40	5.675.920,24	0,00	7.567.893,64	1.891.973,43	7.567.893,67
7.237.460,44	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
11.106.421,42	5.860.605,46	219.091,70	16.747.935,18	2.369.061,59	8.113.026,67
1.891.331.901,61	88.430.306,52	3.686.610,07	1.976.075.598,06	3.266.895.928,89	3.334.051.038,35
28.837.466,02	1.637.795,32	0,00	30.475.261,34	46.870.722,68	47.040.401,71
431.517,68	500.000,00	0,00	931.517,68	2.671.394,96	770.845,00
0,00	0,00	0,00	0,00	782.067,19	782.067,19
748.818,98	59.837,31	0,00	808.656,29	427.923,53	493.000,70
716.603,49	15.299,25	82.739,59	649.163,15	63.796,00	65.202,00
5.238.701,80	1.145.914,73	479.998,01	5.904.618,52	2.888.065,00	3.258.570,00
0,00	63.265,41	63.265,41	0,00	3.627.113,21	0,00
0,00	21.751,38	0,00	21.751,38	1.389.527,81	1.144.072,66
0,00	0,00	0,00	0,00	9.976.609,61	0,00
1.927.305.009,58	91.874.169,92	4.312.613,08	2.014.866.566,42	3.335.593.148,88	3.387.605.197,61
24.737.503,16	0,00	0,00	24.737.503,16	1.143.953,75	1.143.953,75
0,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	6.969.907,24
0,00	0,00	0,00	0,00	19.832,60	53.636,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.017.329,70
24.737.503,16	0,00	0,00	24.737.503,16	8.133.693,59	58.184.826,90
1.963.148.934,16	97.734.775,38	4.531.704,78	2.056.352.004,76	3.346.095.904,06	3.453.903.051,18

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2010 (§ 313 Abs. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.	Beteiligungs-gesellschaft der	Stamm-kapital TEUR	Anteil am Gesell-schaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2010 TEUR	Ergebnis-abführungs-vertrag	Jahres-ergebnis 2010 TEUR
GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg	SAGA	100	100,00	992	X	3.531*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100,00	7.200	X	433*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	56,94	348.685		26.509

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.	Beteiligungs-gesellschaft der	Stamm-kapital TEUR	Anteil am Gesell-schaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2010 TEUR	Ergebnis-abführungs-vertrag	Jahres-ergebnis 2010 TEUR
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	365*
CHANCE Beschäftigungs-Gesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100,00	1.162		-42
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	142*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100,00	200	X	145*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100,00	103	X	50*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	553*
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	29,35	6.337		3.590
AWW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	260	10,70	281		7.825
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50,00	141		-190
Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg	GWG Gewerbe	50	100,00	50	X	212*

* vor Ergebnisabführung

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 235.052 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 271.800 gegenüber.

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

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



Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, der Rückkaufwert einer abgeschlossenen Lebensversicherung sowie ratierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ausgewiesen.

Die **Flüssigen Mittel** enthalten verpfändete Bankguthaben von TEUR 34.711.

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

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist mit 58,7 Prozent die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, die in 2010 Anteile von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) erworben hat. Die FHH hält noch 41,3 Prozent. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

	31.12.2010 Mio. EUR	31.12.2009 Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	64,6	93,1
Anteile an Rücklagen	201,3	261,9
Anteile am Gewinn	7,9	28,2
GESAMT	273,8	383,2

Zum 1. Januar 2010 ergibt sich aus der Neubewertung der **Pensionsrückstellungen** nach dem BilMoG ein Zuführungsbedarf von TEUR 28.085. Entsprechend Art. 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB wird von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht und der Zuführungsbetrag über 15 Jahre verteilt. Zum 31. Dezember 2010 beträgt der noch nicht in der Bilanz ausgewiesene Betrag TEUR 26.212.

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

Konzern-Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2010 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2010 EUR
Pensionsrückstellungen	93.914.913,00	8.288.245,84	643.546,00	8.719.084,23	93.702.205,39
Steuerrückstellungen	7.326.125,05	7.170.781,33	20.368,72	6.381.476,10	6.516.451,10
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung/Bauleistungen	37.223.264,48	33.975.096,06	3.060.711,74	41.575.151,99	41.762.608,67
Personal- und Sozialkosten	2.457.443,00	1.339.459,69	135.761,16	1.406.232,77	2.388.454,92
Übrige Rückstellungen	5.772.128,42	919.855,88	970.777,80	2.104.726,16	5.986.220,90
Sonstige Rückstellungen gesamt	45.452.835,90	36.234.411,63	4.167.250,70	45.086.110,92	50.137.284,49
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT	146.693.873,95	51.693.438,80	4.831.165,42	60.186.671,25	150.355.940,98

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

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

	Bilanzausweis 31.12.2010 EUR (Vorjahr)	Davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert EUR (Vorjahr)
		unter 1 Jahr EUR (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.855.896.408,44 (2.032.441.964,81)	67.157.430,92 (93.912.186,23)	199.472.407,09 (233.113.172,33)	1.589.266.570,43 (1.705.416.606,25)	780.624.237,14 (872.462.576,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	225.832.556,96 (216.948.066,46)	5.835.272,27 (7.009.303,33)	22.522.593,17 (27.144.411,35)	197.474.691,52 (182.794.351,78)	118.214.599,24 (134.959.296,21)
Erhaltene Anzahlungen	330.341.665,24 (318.697.510,60)	272.275.489,42 (268.932.104,23)	58.066.175,82 (49.765.406,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080.068,46 (13.524.473,55)	18.033.298,15 (13.470.702,86)	46.770,31 (53.770,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (4.806,78)	4.806,78 (4.806,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.867.975,35 (13.013.918,17)	9.550.542,58 (8.473.843,07)	3.200.652,01 (4.510.904,07)	116.780,76 (29.171,03)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.282.645,86 (11.025.519,22)	4.282.645,86 (7.190.830,10)	0,00 (3.834.689,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	16.844.601,49 (14.159.494,58)	15.767.918,35 (13.127.537,56)	545.712,96 (499.764,21)	530.970,18 (532.192,81)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	2.464.150.728,58 (2.619.815.754,17)	392.907.404,33 (412.121.314,16)	283.854.311,36 (318.922.118,14)	1.787.389.012,89 (1.888.772.321,87)	898.838.836,38 (1.007.421.872,80)

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse von TEUR 880.958 (Vorjahr: TEUR 894.114) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 3.749; Vorjahr: TEUR 4.598).

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

Wesentliche Positionen in Sonstige betriebliche Erträge sind Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch außerplanmäßige Abschreibungen von TEUR 3.784 infolge der Verkürzung des Abschreibungszeitraumes für den Geschäfts- und Firmenwert der GWG Gewerbe von 15 auf 5 Jahre.

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



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

In den **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** ist der Aufwand für die Aufzinsung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen von TEUR 7.931 erstmalig für 2010 aufgrund der Vorschriften des BilMoG enthalten.

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich **Außerordentliche Aufwendungen** von TEUR 2.184 durch die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen und durch die Rücknahme der Abzinsung von Verbindlichkeiten, da eine Abzinsung gemäß BilMoG nicht mehr zulässig ist.

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

Der **Konzernbilanzgewinn von TEUR 66.644** resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 74.603 (Vorjahr: 70.211).

Die **Sonstigen finanziellen Verpflichtungen** des Konzerns, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 124.847. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 859. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis längstens 2019. Aus sonstigen Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 27.286, davon TEUR 25.068 aus dem Facility-Management-Vertrag der GWG Gewerbe. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 40.112, für unbebaute Grundstücke TEUR 628.

Nach dem zum 1. Januar 2010 erfolgten Ankauf von Geschäftsanteilen an der GWG über TEUR 100.035 wurde der ursprünglich für den 31. Dezember 2010 geplante Ankauf weiterer Anteile auf den 1. Januar 2011 verschoben. Durch eine gutachterliche Neubewertung der GWG wird sich der Anteilsankauf voraussichtlich auf die Jahre 2012 und 2013 verlängern. Die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsverwaltung mbH (HGV) hält seit dem Jahr 2010 58,70 Prozent der Anteile an der SAGA. Demzufolge wird die SAGA in den Konzernabschluss der HGV einbezogen.

Im Konzern besteht ein Receiver-Swap bei der GWG Gewerbe im Zusammenhang mit dem Projekt Hamburg Süd. Die Forderungen aus dem Swap-Geschäft sind im Wege der Stillen Abtretung als Besicherung der Verpflichtungen aus dem Bau- und Sanierungsvertrag zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg eingesetzt.

Der Receiver-Swap wies zum 31. Dezember 2010 einen Marktwert von TEUR 913 auf. Der Marktwert wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows ermittelt. Da der Swap ausschließlich zu Zinssicherungszwecken abgeschlossen wurde, erfolgt in Übereinstimmung mit den §§ 246, 247 HGB keine eigenständige Bilanzierung dieser Vermögensposition.

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

www.saga-gwg.de/opencms/opencms/saga/pages/about/geschaeftsbericht.html.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Stabstellen		24		4
Dienstleistungen		100		12
Entwicklung und Technische Projekte		69		5
Immobilien insgesamt		583		41
davon: Zentralbereich	100		5	
Geschäftsstellen	185		32	
Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	298		4	
GESAMT		776		62

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 805. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 37 Auszubildende.

Gesamtbezüge des Vorstandes, Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	TEUR
a) des Vorstandes (davon variable Bestandteile TEUR 167)	963
b) des Aufsichtsrates	12
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen	341

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 2.928.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2010 berechnete Gesamthonorar für den Konzernabschluss und die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beträgt TEUR 128 (ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen).

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2010

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	bis 14. Mai 2010
Dr. Thomas Krebs	

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2010

Jutta Blankau-Rosenfeldt	Senatorin	Vorsitzende seit 21. April 2011
Anja Hajduk	Senatorin a. D.	Vorsitzende bis 5. Januar 2011
Dr. Herlind Gundelach	Senatorin a. D.	Vorsitzende vom 5. Januar bis 21. April 2011
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende
Walter Conrads	Unternehmensberater	
Klaus Erleben	Kfm. Angestellter	
Rüdiger Steininger	Senatsdirektor	
Horst Möller	Geschäftsführer	
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor	
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter	

Hamburg, 21. April 2011

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse

Hoppenstedt

Dr. Krebs

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010	2009
	TEUR	TEUR
Konzern-Jahresüberschuss	133.793	127.404
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	97.735	98.196
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0	63
Abnahme Pensionsrückstellungen	-213	-1.451
Cashflow	231.315	224.212
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-23.006	-23.036
Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	10.171	3.419
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der Rückstellungen	3.875	-467
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	12.999	22.009
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	235.354	226.137
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	80.747	32.774
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-47.669	-22.325
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-51.470
Erwerb 4. Tranche Anteile an GWG	-100.035	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-66.957	-41.021
Veränderung der (Finanz-)Kredite	-139.732	-109.943
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-139.732	-109.943
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	28.665	75.173
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-4.576	-79.749
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	24.089	-4.576
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres		
Zahlungsmittel	97.082	96.345
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-67.158	-93.912
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-5.835	-7.009

Konzern-Eigenkapitalpiegel

	Gewinnrücklagen					Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter EUR	Eigenkapital insgesamt EUR
	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR	Bilanzgewinn EUR		
01.01.2009	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	314.405.767,40	50.122.329,66	354.924.652,76	953.659.749,82
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.196.604,06	28.196.604,06	0,00
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Umgliederung passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung in eigenen Posten	0,00	0,00	0,00	-10.863.517,84	0,00	0,00	-10.863.517,84
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	92.327.462,36	-92.327.462,36	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	127.403.700,01	0,00	127.403.700,01
31.12.2009	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	395.869.711,92	57.001.963,25	383.121.256,82	1.070.199.931,99
01.01.2010	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	395.869.711,92	57.001.963,25	383.121.256,82	1.070.199.931,99
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.894.720,17	-7.894.720,17	0,00
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-117.208.920,93	-117.208.920,93
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	116.256.331,63	-116.256.331,63	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	133.793.497,44	0,00	133.793.497,44
31.12.2010	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	512.126.043,55	66.644.408,89	273.807.056,06	1.086.784.508,50



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 6. Mai 2011

Deloitte & Touche GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lorenzen

Wirtschaftsprüfer

ppa. Dr. Wißmann

Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 schriftlich und mündlich in insgesamt drei 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 2010, der Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht 2010 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2010 von der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2010 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2010 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 23. Juni 2011

Der Aufsichtsrat

Senatorin Jutta Blankau-Rosenfeldt
Aufsichtsratsvorsitzende



Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 1. Januar 2010

1. Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) und ihre Tochtergesellschaften

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

haben im Geschäftsjahr 2010 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat der SAGA sowie den jeweiligen Geschäftsführungen zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3-7 des HCGK sowie deren Unterpunkte). Die Tochtergesellschaften verfügen über keinen Aufsichtsrat.

2. Die weitere Tochtergesellschaft der SAGA

- _ GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH,

die über keinen Aufsichtsrat verfügt, hat im Geschäftsjahr 2010 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind, mit Ausnahme folgenden Punktes:

Ziffer 4.2.6 des HCGK

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung wird (...) im Anhang des Jahresabschlusses offengelegt. Besteht die Geschäftsführung nur aus einer Person, so kann auf den Ausweis verzichtet werden.

Die Geschäftsführung der GWG Gewerbe war im Berichtsjahr mit einem hauptamtlichen und einem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer besetzt. Letzterer erhält für seine Tätigkeit keine gesonderte Vergütung. Die Offenlegung der Vergütung ließe daher Rückschlüsse auf die Vergütung des hauptamtlichen Geschäftsführers zu. Auf sie wurde daher aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes verzichtet.

Hamburg, den 21. April 2011

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie

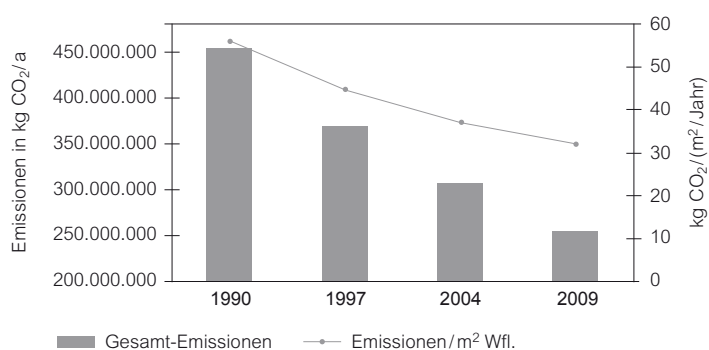
SAGA GWG steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Hiermit verbindet sich, neben der Bereitstellung preiswerten Wohnraums, insbesondere die Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Basis dieser Ausrichtung sind eine nachbarschaftsorientierte Vermietung sowie eine aktive Gestaltung sozialer und struktureller Entwicklungsprozesse.

In diesem Kontext ist Nachhaltigkeit in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht von zentraler Bedeutung für SAGA GWG. Dieser Anspruch wird durch zahlreiche Aktivitäten der dezentralen Geschäftsstellenorganisation, aber auch durch das Klimaschutzkonzept, die Aktivitäten der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft und eine sozial verträgliche Mietenpolitik unterlegt.

E³nergie-Strategie

Durch erhebliche Investitionen in die Energieeffizienz des Portfolios ist es dem Konzern gelungen, die CO₂-Emissionen von 1990 bis 2009 um ca. 44 Prozent zu reduzieren. Somit sind bereits heute die Ziele der Klimaschutzkonzepte der Bundesregierung sowie der Freien und Hansestadt Hamburg, welche eine Reduktion der CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent (Basis 1990) in Aussicht stellt, bezogen auf den Wohnungsbestand von SAGA GWG erfüllt. Nicht zuletzt wird hieraus deutlich, dass SAGA GWG einen zentralen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele der Freien und Hansestadt Hamburg geleistet hat und leisten wird.

CO₂-Emissionen des SAGA GWG Portfolios





Die Erfolge der Vergangenheit werden allerdings auch in Zukunft nicht für ein zufriedenes Zurücklehnen sorgen. Vielmehr sind sie Ansporn, Klimaschutz auch weiterhin als zentralen Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie zu definieren. Diesen Anspruch stützt der Konzern mit der E³nergie-Strategie, welche auf eine simultane Betrachtung der drei Handlungsfelder

Energie**E**ffizienz – Energie**E**insparung – **E**rneuerbare Energien

zielt. Mit dem energetischen Strukturkonzept „SAGA GWG – Gutes Klima für Hamburg“ differenziert sich diese Strategie aus und bildet sodann den strategischen Handlungsrahmen für eine ganzheitliche, aber vor allen Dingen nachhaltige Portfolioentwicklung im Hinblick auf Energieeinsparung sowie Produkt- und Preispolitik.

SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

Die im Jahre 2007 von SAGA und GWG – anlässlich des 85-jährigen Jubiläums von SAGA – gegründete Stiftung unterstreicht die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Bestandsstrategie des Konzerns.

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

Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag

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

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Stiftung 43 Projekte mit einer Summe von rd. 316 T€ im Kontext nachhaltiger Quartiersarbeit unterstützt.

Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

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

Bilanz

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	455	527	0	3	22	15		
Sachanlagen	1.822.989	1.861.215	1.187.853	1.203.633	592	33	27.956	28.828
Finanzanlagen	327.833	277.850	561	561	50	50		
Anlagevermögen insgesamt	2.151.278	2.139.592	1.188.414	1.204.197	664	98	27.956	28.828
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	174.690	183.884	60.212	58.938	14.515	12.627	638	651
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	37.539	46.742	13.793	42.636	25.467	25.299	1	3
Flüssige Mittel	49.636	13.858	6.728	6.633	40.570	75.799	148	56
Umlaufvermögen insgesamt	261.864	244.484	80.734	108.207	80.553	113.724	786	711
Rechnungsabgrenzungsposten	1.267	1.396	1.236	1.294	12	6		
BILANZSUMME	2.414.410	2.385.472	1.270.384	1.313.698	81.228	113.828	28.743	29.539
Passiva								
Eigenkapital	743.929	628.439	348.685	322.176	992	992	7.200	7.200
Sonderposten mit Rücklageanteil	27.302	28.422	6.133	9.383				
Rückstellungen	101.485	97.154	32.035	33.790	16.608	15.681	228	69
Verbindlichkeiten	1.539.361	1.629.440	882.777	947.472	62.818	97.155	21.314	22.270
Rechnungsabgrenzungsposten	2.333	2.017	753	877	811	0		
BILANZSUMME	2.414.410	2.385.472	1.270.384	1.313.698	81.228	113.828	28.743	29.539



Gewinn- und Verlustrechnung

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	605.065	601.683	227.006	224.838	48.351	67.146	3.200	2.984
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-9.191	3.640	1.275	693	2.525	1.303	-13	38
Andere aktivierte Eigenleistungen	739	656	326	643	23	0		
Sonstige betriebliche Erträge	23.646	22.949	14.562	6.636	2.249	771	5	5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	311.610	337.501	122.155	115.136	42.451	51.759	758	739
Rohergebnis	308.650	291.427	121.013	117.674	10.697	17.461	2.433	2.289
Personalaufwand	31.533	37.313	11.736	15.575	2.137	1.902		
Abschreibungen	62.407	65.850	31.972	30.678	373	2.023	872	872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	24.119	36.775	9.676	13.466	4.271	4.058	202	226
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	5.219	1.360	0	9.851	212	220		
Erträge aus Beteiligungen	1.287	1.117	598	501				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3	5						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.045	777	1.338	1.096	1.311	646	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	70.380	67.764	38.762	40.282	1.909	635	927	952
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	127.764	86.984	30.803	29.121	3.531	9.709	433	240
Außerordentliche Erträge			0	17.932				
Außerordentliche Aufwendungen	1.768	0	417	0				
Außerordentliches Ergebnis	-1.768	0	-417	17.932				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.539	5.832	3.186	4.090				
Sonstige Steuern	968	4	691	1				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					3.531	9.709	433	240
Jahresüberschuss	115.490	81.148	26.509	42.962	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	57.745	40.574	2.651	4.296				
BILANZGEWINN	57.745	40.574	23.858	38.666				

Geschäftsstellen

Altona

Eckernförder Straße 1
22769 Hamburg
Tel.: 4 26 66-24 00
Fax: 4 26 66-24 05

Barmbek

Schwalbenplatz 18
22307 Hamburg
Tel.: 4 26 66-29 00
Fax: 4 26 66-29 05

Bergedorf

Am Güterbahnhof 8
21035 Hamburg
Tel.: 4 26 66-39 00
Fax: 4 26 66-39 05

Billstedt-Mümmelmannsberg

Steinbeker Marktstraße 87a
22117 Hamburg
Tel.: 4 26 66-36 00
Fax: 4 26 66-36 05

Bramfeld

Mützendorpsteed 14
22179 Hamburg
Tel.: 4 26 66-37 00
Fax: 4 26 66-37 05

Dulsberg

Dulsberg-Nord 53
22049 Hamburg
Tel.: 4 26 66-31 00
Fax: 4 26 66-31 05

Eidelstedt

Ekenknick 2
22523 Hamburg
Tel.: 4 26 66-28 00
Fax: 4 26 66-28 05

Eimsbüttel

Eidelstedter Weg 64
20255 Hamburg
Tel.: 4 26 66-26 00
Fax: 4 26 66-26 05

Hamm

Hammer Landstraße 120
20539 Hamburg
Tel.: 4 26 66-38 00
Fax: 4 26 66-38 05

Harburg

Bremer Straße 24
21073 Hamburg
Tel.: 4 26 66-22 00
Fax: 4 26 66-22 05

Jenfeld

Coseler Twiete 6
22045 Hamburg
Tel.: 4 26 66-34 00
Fax: 4 26 66-34 05

Langenhorn

(im Krohnstieg-Center)
Krohnstieg 41–43
22415 Hamburg
Tel.: 4 26 66-32 00
Fax: 4 26 66-32 05

Mitte

Königstraße 4a
22767 Hamburg
Tel.: 4 26 66-27 00
Fax: 4 26 66-27 05

Osdorf

Bornheide 10
22549 Hamburg
Tel.: 4 26 66-25 00
Fax: 4 26 66-25 05

Rahlstedt

Rahlstedter Bahnhofstraße 23–25
22143 Hamburg
Tel.: 4 26 66-33 00
Fax: 4 26 66-33 05

Süderelbe

Striepenweg 45a
21147 Hamburg
Tel.: 4 26 66-21 00
Fax: 4 26 66-21 05

Wandsbek

Schloßstraße 12
22041 Hamburg
Tel.: 4 26 66-35 00
Fax: 4 26 66-35 05

Wilhelmsburg

Schwentnerring 6
21109 Hamburg
Tel.: 4 26 66-23 00
Fax: 4 26 66-23 05

