

## Mehr Raum für Bildung. Schulen im Quartier



– Schule geht aus sich heraus. Sie wird mehr und mehr zum sozialen Mittelpunkt der Quartiere. Dafür sorgen zum einen die direkt Beteiligten: Schüler, Lehrer und Bewohner engagieren sich gemeinsam für ihr Viertel. Zum anderen tragen städtebauliche Konzepte und Maßnahmen dazu bei, dass sich Schulen zu Orten entwickeln, an denen die Bewohner des Quartiers zueinander kommen, sich austauschen, sich unterstützen und voneinander lernen.

SAGA GWG und die Tochter GWG Gewerbe sind unter anderem mit dem bundesweit einzigartigen Modernisierungsprogramm für Schulen in Hamburgs Süden maßgeblich daran beteiligt, dass Raum für Bildung zum Raum für das Quartier wird.

Dieser Geschäftsbericht zeigt die sich verändernde Rolle von Schulen am Beispiel von drei Projekten: Dabei geht es um Menschen, die mit hohem persönlichen Engagement Schule neu definieren. Und es geht um neue Formen der Quartiersentwicklung, die Schule als Zentrum für das ganze Quartier öffnen.

— Unsere  
Stadt macht  
Schule



Dr. Thomas Krebs, Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Michael Sachs

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bildung ist nie reiner Selbstzweck. Sie ist das Fundament, auf dem immer wieder Neues entsteht. Und sie ist das Instrument, mit dem gerade junge Menschen ihre Zukunft gestalten.

Um dies zu ermöglichen, ist es Auftrag und Antrieb von SAGA GWG und GWG Gewerbe, die Rahmenbedingungen für Bildung weiter auszubauen. Damit schaffen wir neue Räume, in denen sich lernende Menschen frei entfalten und stetig weiterentwickeln können. Die Basis dafür liefern wir mit familiengerechtem und bezahlbarem Wohnraum in den Quartieren. Darüber hinaus initiieren wir mit der Tochtergesellschaft GWG Gewerbe im Zuge von Stadtteilentwicklungen innovative sowie nachhaltige Bildungsprojekte. Für ein erfolgreiches und erfülltes Berufsleben. Für ein soziales und kreatives Miteinander.

Dass Bildungseinrichtungen mehr sein können als klassische Lehranstalten und zukunftsweisende Bildungsvermittlung kein Privileg einiger weniger ist, zeigen wir Ihnen auf den folgenden Seiten.

Hamburg, im Mai 2009

Lutz Basse

Willi Hoppenstedt

Michael Sachs

Dr. Thomas Krebs

Vorstand und Geschäftsführung

— Nachhaltigkeit  
aus Tradition



Hamburgs Wohnungsunternehmen SAGA GWG steht unverändert für Stabilität, Zuverlässigkeit und soziale Verantwortung. SAGA GWG verbindet wirtschaftliche Leistungsfähigkeit erfolgreich mit Engagement für den sozialen Ausgleich in den Quartieren und für den Klimaschutz. Der Konzern wird, indem er seinen Weg als öffentliches Unternehmen konsequent weitergeht, auf diesen Feldern für die Stadt auch in Zukunft ein wichtiger Partner sein.

SAGA GWG ist Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze für den Standort Hamburg. Am Mietwohnungsbau wird das Unternehmen weiterhin einen wichtigen Anteil haben. Von den hohen jährlichen Investitionen in die Bestände profitiert besonders das Hamburger Handwerk, denn SAGA GWG vergibt rund zwei Drittel seiner Aufträge an Hamburger Unternehmen.

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist ein entscheidender Baustein der Hamburger Klimaschutz-Strategie. In den vergangenen Jahren ist es SAGA GWG mit erheblichen Investitionen bereits gelungen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands um 40 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Der Konzern nutzt die Angebote der Hamburger Wohnungsbau-Kreditanstalt und sorgt dafür, dass Fördergelder der Kreditanstalt für Wiederaufbau nach Hamburg fließen. Der energetische Standard der Gebäude hat auch einen sozialen Aspekt, der in wirtschaftlich schwierigen Zeiten stärker in den Vordergrund rückt. Für viele Haushalte ist es heute schon schwierig, die hohen Energiekosten aufzubringen. Sie werden durch eine verbesserte energetische Qualität der Gebäude spürbar und dauerhaft entlastet.

Im vergangenen Jahr hat SAGA GWG mit der Gründung der „Stiftung Nachbarschaft“ die Förderung von Sport und Kultur in den Stadtteilen, die schon lange fester Bestandteil seiner Aktivitäten ist, weiter ausgebaut. Vom Engagement von SAGA GWG für den sozialen Ausgleich und die Lebensqualität in den Stadtteilen profitiert die ganze Stadt. Das herausragende Beispiel dafür ist das „Weltquartier“, das SAGA GWG in Wilhelmsburg gemeinsam mit der IBA realisiert, ein zukunftsweisendes Modell für städtebauliche Modernisierung und soziale Integration. Die positive Entwicklung zur Aufwertung von Stadtquartieren soll weitergehen, ohne dass angestammte Bevölkerungsschichten verdrängt werden. Die ausgleichende und rücksichtsvolle Mietpolitik von SAGA GWG wird sich auch künftig dämpfend auf die allgemeine Mietenentwicklung in der Stadt auswirken.

Den Mitarbeitern und dem Vorstand von SAGA GWG möchte ich meine Anerkennung für ihren Einsatz und ihre Leistung aussprechen. Ihnen ist es zu verdanken, dass das Unternehmen im vergangenen Geschäftsjahr trotz des schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfelds seine Versorgungsaufgabe meistern konnte, attraktiven Wohnraum zu angemessenen Mieten und in stabilen Nachbarschaften in nahezu allen Hamburger Stadtteilen zur Verfügung zu stellen.

Anja Hajduk  
Vorsitzende des Aufsichtsrats von SAGA GWG  
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt  
der Freien und Hansestadt Hamburg

# Inhalt

Bericht des Vorstandes und  
der Geschäftsführung

11



Schulzentrum Maretstraße / Harburg

## SAGA GWG Konzern-Lagebericht

# 19

Geschäfts- und Rahmenbedingungen	20
Ertragslage	25
Finanzlage	26
Vermögenslage	27
Nachtragsbericht	28
Chancen- und Risikobericht	28
Prognosebericht	29



Gesamtschule Kirchdorf

## SAGA GWG Konzern-Jahresabschluss

# 33

Konzern-Bilanz	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	36
Konzern-Anhang	37
Bestätigungsvermerk	48
Bericht des Aufsichtsrates	49
Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten der einbezogenen Unternehmen	50



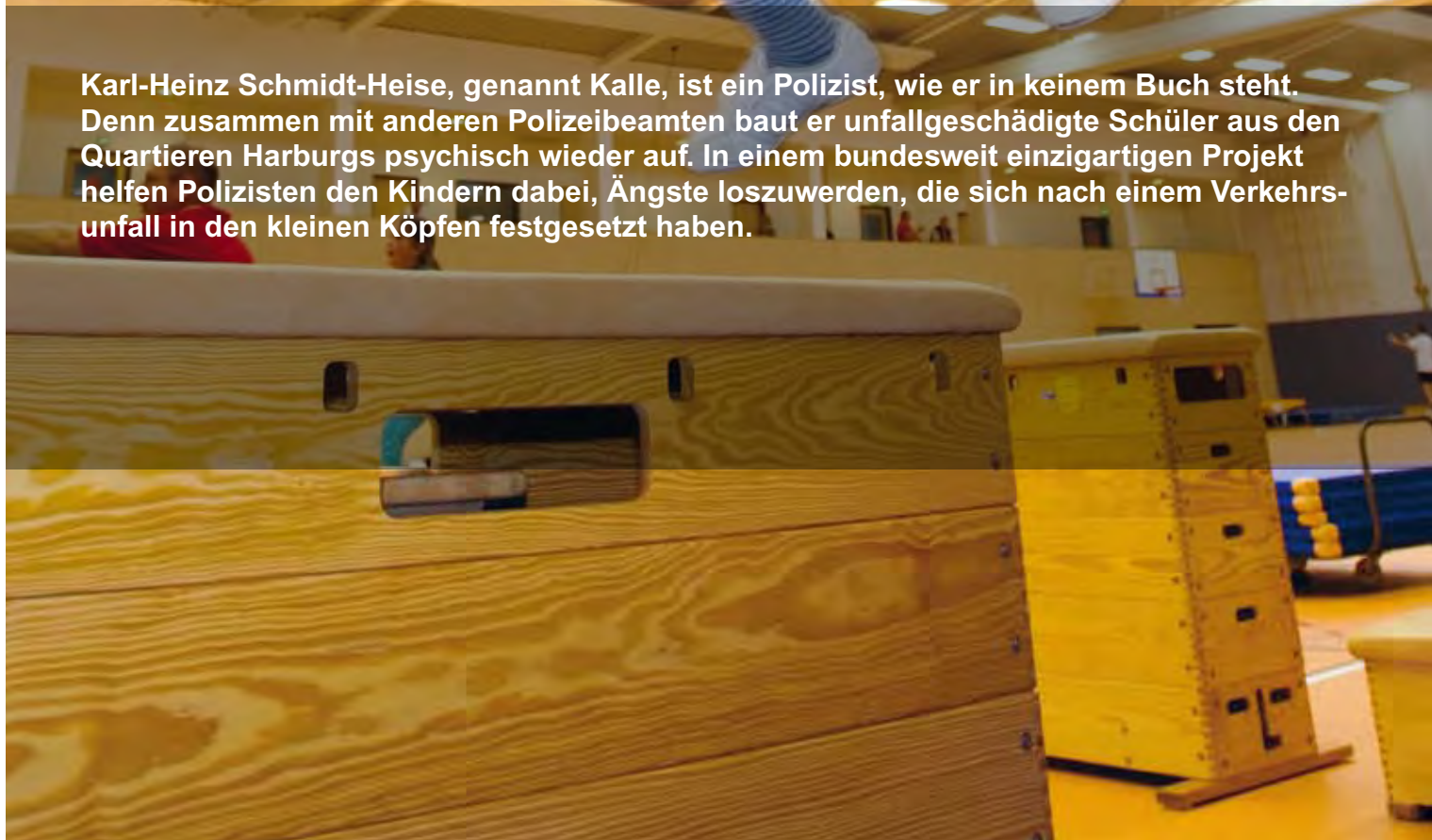
Gymnasium Kirchdorf-Wilhelmsburg

# Entwicklungs- helfer.

Jugendwerk



**Karl-Heinz Schmidt-Heise, genannt Kalle, ist ein Polizist, wie er in keinem Buch steht. Denn zusammen mit anderen Polizeibeamten baut er unfallgeschädigte Schüler aus den Quartieren Harburgs psychisch wieder auf. In einem bundesweit einzigartigen Projekt helfen Polizisten den Kindern dabei, Ängste loszuwerden, die sich nach einem Verkehrsunfall in den kleinen Köpfen festgesetzt haben.**





**Vom Verkehrsunterricht in die Angstbewältigung. Karl-Heinz Schmidt-Heise und fünf weitere Betreuer vom Jugendwerk der Polizei stehen vor der neuen Sporthalle der Stadtteilschule Brunatwiete/Maretstraße. Sie warten auf ihre Schützlinge. Wie viele kommen heute?**

Nach und nach trudeln sie ein. Zehn Jungen und Mädchen zwischen sieben und dreizehn Jahren. Obwohl sie sich nicht kennen, verbindet alle eine Erfahrung: ein Verkehrsunfall, der zwar medizinisch vollständig ausgeheilt ist, psychisch jedoch noch nicht. Dafür gibt es Kalle und die anderen Betreuer. Schon beim Warmmachen fallen neben den ersten Schweißtropfen auch die Berührungängste unter den Kindern. Schnell bilden sich erste Paare, die beim Aufbauen eines Geschicklichkeitsparcours helfen. Sandra, die Älteste in der Gruppe, macht den Anfang. Vorsichtig balanciert sie auf einer Bank nach oben Richtung Sprossenwand, weiter Richtung Kasten, an den Ringen schwingt sie zum nächsten Kasten, von dem sie sich auf eine Weichbodenmatte abrollt. Geschafft! Außer Atem, aber stolz auf sich selbst, blickt sie in die Runde. Dann kommt Bewegung in die Gruppe. Während die einen an immer neuen Geschicklichkeitsübungen Gefallen finden, zieht es andere zum Sprung. Halbe Drehung, ganze Drehung, Drehung mit Ballfangen, erst auf einem Trampolin, dann auf zwei und später drei Trampolinen. Alle spielerischen Übungen dienen dem Ziel, verlorenes Vertrauen in den eigenen Körper zurückzugewinnen und ein Gespür für die eigenen Grenzen zu entwickeln. Dabei ist jeder Betreuer Motivator, Tröster, Zuhörer, Schlichter und Respektsperson in einem. Sie alle arbeiten ehrenamtlich und haben eine Prüfung beim Hamburger Sportbund abgelegt. Die Frage, was sie motiviert, einen Großteil ihrer Freizeit zu opfern, erübrigt sich. Es genügt ein Blick in die Augen der Kinder.

**Das Schulzentrum Maretstraße wird bis Ende 2009 zum Stadtteil-Schulzentrum ausgebaut. Die bestehenden Schulen werden zu einer Ganztagschule zusammengefasst und zum Freizeitzentrum für alle Bewohner des Viertels erweitert.**

Die Schule → **52**  
 Das Quartier → **54**

# **Bericht des Vorstandes und der Geschäftsführung**

## Was unsere Stadt bewegt. Schulen in Hamburg

### Bericht von Vorstand und Geschäftsführung von SAGA GWG

Auch im zehnten Konzernjahr ist SAGA GWG in Hamburg für die Wohnraumversorgung zu angemessenen Preisen und für die Qualitätssicherung in der Stadtteilentwicklung fest verankert. Mit seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist das Unternehmen zudem eine der wesentlichen Beteiligungen für die Freie und Hansestadt Hamburg als Gesellschafterin.

Die wirtschaftlich solide Entwicklung des Konzerns ist eine Konsequenz der mit der Gesellschafterin langfristig abgestimmten, nachhaltigen Geschäftspolitik, die unter anderem durch eine im Branchenvergleich überdurchschnittlich hohe Investitionstätigkeit geprägt ist. Jährlich werden rund 200 Mio. Euro für Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände investiert. Den weitaus größten Teil dieser Aufträge führen Betriebe aus dem Hamburger Handwerk und dem Umland aus. Damit wirkt das Unternehmen verlässlich als Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze.

Durch die ausgeprägte Modernisierungstätigkeit werden insbesondere energetische Verbesserungen der Gebäude mit hoher Wirkung für den Klimaschutz erreicht. Trotz dieser Anstrengungen liegt die Durchschnittsmiete bei SAGA GWG heute bei vergleichsweise günstigen rund 5,30 Euro pro Quadratmeter netto kalt. Im Vergleich dazu liegt die Hamburger Durchschnittsmiete deutlich höher, laut letztem Mietenspiegel von 2007 bei 6,53 Euro. Am Hamburger Mietenspiegel haben die Wohnungen von SAGA GWG besonderen Anteil.

Zu den wichtigsten Unternehmenszielen von Hamburgs Wohnungsunternehmen mit rund 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekten gehören nach wie vor die aktive und sozialverantwortliche Gestaltung von städtebaulichen und nachbarschaftlichen Entwicklungsprozessen und die Sicherung des sozialen Ausgleichs in den Stadtquartieren. Im Fokus steht dabei die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in den Wohngebieten und die Lösung von Zielkonflikten wie sie sich durchaus aus ökonomischen, sozialen und kulturellen Spannungsfeldern ergeben.

Ein Beispiel für diesen ganzheitlichen Ansatz von SAGA GWG für die Stadtteilentwicklung ist das erfolgreich angelaufene Modell „Hamburg Süd“ zur Modernisierung von 32 Schulstandorten in Hamburgs Süden, das im Auftrag des Senats von dem Tochterunternehmen GWG Gewerbe umgesetzt und nachfolgend erläutert wird. Einzelheiten dazu folgen weiter unten. Akteure und Orte dieses Großprojekts sind im Bildteil dieses Geschäftsberichts dargestellt.

Die besondere Rolle von SAGA GWG in der Stadt hat gesellschafts-, wohnungs- und standortpolitische Aspekte. Die notwendige wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für diese vielfältige Aufgabe bringt das Unternehmen aus der eigenen Geschäftstätigkeit auf. Die ökonomische Kraft von Hamburgs größtem Vermieter basiert im Wesentlichen auf dem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell als Bestandshalter und Systemvermieter.

Bausteine dieses Geschäftsmodells sind:

- zielgruppenspezifische Produkt- und Preispolitik
- Qualitätssicherung durch effiziente interne Prozesse in der Aufbau- und Ablauforganisation
- dezentrale Vertriebsorganisation mit individuellen Beratungs- und Betreuungsdienstleistungen
- integriertes Quartiersmanagement mit Hausbetreuerprogramm und Stadtteilmarketing
- Förderung von Kunst, Kultur und Sport als Instrumente zur Stärkung der positiven Identifikation der Bewohner mit ihren Quartieren

Ergänzend fördert die 2007 errichtete **SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft** soziale, sportliche und kulturelle Projekte und Initiativen, um die nachbarschaftliche Integration zu stärken. Bislang wurden durch das Kuratorium der Stiftung für insgesamt 40 Projekte rund 419.000 Euro bewilligt.

### Strategische Positionierung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Rezession und der damit einhergehenden allgemeinen Neubewertung von Immobilienanlagen erleben langfristige, kommunale Beteiligungen eine Renaissance gegenüber kurzfristigen, investorengetriebenen unternehmerischen Engagements. Schon in der zurückliegenden Dekade haben sich die Bewertungsmaßstäbe für kommunale Unternehmen mindestens einmal grundlegend geändert.

Die Ausrichtung und strategische Positionierung des Unternehmens SAGA GWG hat sich in den vergangenen zehn Jahren nicht geändert. Im Gegenteil. Das hier skizzierte und langfristig mit der Gesellschafterin abgestimmte Geschäftsmodell hat sich bewährt. Der wirtschaftliche Erfolg von Hamburgs Wohnungsunternehmen hat sich in der Zeit messbar erhöht. Dieses städtische Partner-Modell, „Der Hamburger Weg“, ist flankiert von wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialem Ausgleich.

### Kennzahlen 2008

Das Geschäftsjahr 2008 hat der Konzern nach einem erfolgreichen Verlauf mit einem deutlich positiven Ergebnis abgeschlossen. Hiermit wird für das Geschäftsjahr 2008 gemäß § 290 HGB ein konsolidierter Konzernabschluss vorgelegt.

Folgende Kennzahlen ergeben sich für den Konzern SAGA GWG im Überblick:

- **Ergebnis vor Steuern:** 119,7 Mio. Euro (Vorjahreswert 96,8)
- **Ergebnis nach Steuern:** 106,5 Mio. Euro (Vorjahreswert 86,2)
- **Konzernumsatz:** 848,4 Mio. Euro (Vorjahreswert 814,9)
- **Bauinvestitionen:** 212,2 Mio. Euro (Vorjahreswert 211,5)

Eigentumswohnungsvertrieb: 365 Wohnungen und Reihenhäuser wurden an Mieter und Selbstnutzer veräußert (Vorjahr: 348 Einheiten).

Personal: 893 Mitarbeiter (Vorjahr: 919) einschließlich 45 kaufmännische Auszubildende sowie vier Auszubildende zum Diplombetriebswirt (Vorjahr: 42) waren im Konzern beschäftigt. Stichtag 31. Dezember 2008.

Grundlage des ökonomischen Erfolgs sind attraktive Quartiere mit stabilen Nachbarschaften als Voraussetzung für gute Vertriebsergebnisse mit derzeit 99,5 Prozent Vollvermietung und Kundenzufriedenheiten mit bis zu 90 Prozent positiven Zustimmungsraten.

Damit hat sich die Geschäftspolitik als stabil und belastbar erwiesen. Dies ist die Voraussetzung, um sich auch in einem schwieriger werdenden wirtschaftlichen Umfeld verlässlich zu behaupten. SAGA GWG hat in dem Zusammenhang die strategischen Leitlinien zur Unternehmensentwicklung der veränderten Risikolage angepasst und steht weiterhin für Solidität, Verlässlichkeit und wirtschaftlichen Erfolg.

### Konzernbildung abgeschlossen

Die organisatorische und räumliche Zusammenführung von SAGA GWG wurde 1999 zunächst im Rahmen eines Gleichordnungskonzerns eingeleitet. Seit 2007 bilden SAGA und GWG einen auch kapitalseitig integrierten Konzern. Voraussetzung dafür waren Anteilskäufe von SAGA an der GWG, die zwischenzeitlich vollzogen wurden.

In den nächsten drei Jahren wird die Aktiengesellschaft SAGA vereinbarungsgemäß weitere Geschäftsanteile an der GWG erwerben. Die Anteile sollen dabei bis zu einer Quote von 94,9 Prozent aufgestockt werden. Darüber hinaus hält die SAGA seit dem 1. Januar 2007 aufgrund eines Stimmrechtsübertragungsvertrages 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG. Finanziert werden die Anteilskäufe bei unverändert hohen jährlichen Investitionen in den Wohnungsbestand überwiegend aus den laufenden Cashflows heraus.

Im Verlauf der Konzernentwicklung seit 1999 ist eine positive Entwicklung der wichtigen Kennzahlen im Hinblick auf Stabilität und Ertrag zu verzeichnen.

Allein an Haushaltsbeiträgen erbrachte SAGA GWG von 1999 bis 2008 insgesamt rund 390 Mio. Euro.

Die Eigenkapitalquote stieg seit 1999 von seinerzeit 9,1 Prozent (SAGA) und 14,8 (GWG) auf 24,2 Prozent (SAGA GWG, konsolidiert 2008).

Auch die Cashflows entwickelten sich positiv von damals 58,8 Mio. Euro (SAGA) und 20,3 Mio. Euro (GWG) auf 201,7 Mio. Euro (SAGA GWG, konsolidiert 2008).

Die erfolgreiche Konzernbildung ist nicht zuletzt das Ergebnis einer Vielzahl von Integrationsprojekten, mit denen Strukturen und Prozesse der Aufbau- und Ablauforganisation in beiden Unternehmen analysiert, bewertet und schließlich optimiert wurden. Mit hohem Aufwand wurden von den eigenen Mitarbeitern Prozessbeschreibungen und Migrationspläne entwickelt, die Zug um Zug systematisch im Berichtsjahr umgesetzt wurden.

Im laufenden Jahr werden nunmehr die bislang getrennten Geschäftsstellennetze von SAGA GWG in ihren internen Abläufen, in der Personalausstattung und beim Außenauftritt zusammengefasst und vereinheitlicht. Die Trennung nach Unternehmen wird aufgehoben. Bestandsgebiete werden neu zugeschnitten. Die Effizienz und Qualitätssicherung in der Bestandsbewirtschaftung sollen dadurch weiter erhöht und für unsere Kunden die Wege verkürzt werden. In diesem Zusammenhang sind auch alle logistischen Voraussetzungen abzarbeiten, um mit einem neu aufgestellten Geschäftsstellennetz mit dann 18 Einzelstandorten in allen wichtigen Hamburger Wohngebieten und Stadtteilen präsent zu sein.

#### **Modernisierungen nützen dem Klimaschutz und lassen Heizkostenanteile sinken**

Jedes Jahr werden rund 5.000 Wohneinheiten von SAGA GWG modernisiert. Damit werden die Bestände an künftige Anforderungen des Marktes angepasst. Zugleich werden die Gebäudewerte durch technische Verbesserungen und Umgestaltungen langfristig erhalten und als Vermögensposition gesichert.

Modernisierungen der Gebäude bringen mehrfach Vorteile. Für die Mieter ergeben sich neben dem erhöhten Komfort möglichst günstige Betriebskosten. Insbesondere bei den Heizkosten können Einsparungen pro Wohnung von 40 bis 60 Prozent erreicht werden. Außerdem nutzen Modernisierungen dem Umweltschutz.

Durch energetische Gebäudemodernisierungen von Fenstern, Türen, Dächern, Kellerdecken, Gebäudesockeln und Fassaden durch Wärmedämmverbundsysteme sowie durch Umrüstung auf energetisch hochwertige Heizanlagen und den Einsatz energiesparender Gebäudetechnik wurden im Gesamtbestand zwischen 1990 und 2007 die Heizenergieverbräuche um 40 Prozent und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 41 Prozent gesenkt. Damit wurden die Klimaschutzziele von Kyoto, die Einsparungen von Heizenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen in dieser Größenordnung bis zum Jahre 2020 vorsahen, wesentlich übertroffen. Die Anstrengungen des Unternehmens bei der energetischen Modernisierung des Bestandes und dem Neubau werden fortgesetzt und spiegeln sich darüber hinaus in Gebietskonzepten und Pilotprojekten zur Nutzung regenerativer Energien wider.

Bei zwei Passivhäusern im Stadtteil Horn, die vor vier Jahren von Mietern bezogen wurden, läuft ein Verbrauchskosten- und Nutzungsvergleich zu zwei nebenan liegenden, baugleichen Niedrigenergiehäusern, mit dem Ziel, die energetische Effizienz im Praxisbetrieb zu ermitteln. Sämtliche Neubauten von SAGA GWG entsprechen heute Niedrigenergiehaus-Standards.

Damit leistet SAGA GWG erhebliche Beiträge zu den Hamburger Klimaschutzzielen auch im Hinblick auf die Verabredungen als europäische „green capital“.

#### **Wohnen bleibt bezahlbar**

Modernisierungen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Miete. In gesetzlich festgelegtem Rahmen werden Modernisierungszuschläge an die Mieter weitergegeben. Dabei berücksichtigt das Unternehmen standortbezogen die Belastungsauswirkung für unsere Kunden. Mietzuschläge werden teilweise gestaffelt und über Jahre gestreckt erhoben. An Standorten mit sozialen und städtebaulichen Defiziten werden Kappungen vorgenommen und zum Teil Verzichte ausgesprochen.

Festzuhalten ist, dass sich rund die Hälfte der Mieter die Modernisierung der eigenen Wohnung und des Umfelds wünscht. Unsere Modernisierungsvorhaben sind durch hohe Zustimmungsraten abgesichert. Dies ergibt die regelmäßig erhobene Wohnzufriedenheitsanalyse, bei der repräsentativ 7.500 Haushalte jährlich zur Kundenzufriedenheit befragt werden.

### **Schulen in Hamburgs Süden: Modernisierung, Neubau und Bewirtschaftung**

Ein Beispiel für den ganzheitlichen Ansatz bei der Quartiersentwicklung von SAGA GWG ist das „Schulprojekt“ in Hamburgs Süden. Im Auftrag der Behörde für Schule und Berufsbildung (BSB) investiert, modernisiert, baut und bewirtschaftet GWG Gewerbe 32 Schulstandorte für ein vereinbartes Volumen von insgesamt 650 Mio. Euro im Rahmen einer Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP).

Die Investitionen des Senats-Programms werden von GWG Gewerbe bis 2012 realisiert. Dafür müssen an den Schulen 570 Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 255.000 m<sup>2</sup> entwickelt werden. 70 Gebäude davon werden abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Im laufenden Jahr sind 19 Schulen bei GWG Gewerbe in Arbeit, darunter auch das „Tor zur Welt“-Bildungszentrum in Wilhelmsburg, ein Projekt der Internationalen Bauausstellung IBA.

Die Aktivitäten des auf öffentliche Immobilien spezialisierten Tochterunternehmens GWG Gewerbe haben sich im Berichtsjahr als zukunftsorientiertes und weiter wachsendes Geschäftsfeld neben dem Kerngeschäft von SAGA GWG entwickelt.

Die Leistungen im Bereich der Schulmodernisierung haben aus Sicht des Wohnungsunternehmens eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der betroffenen Quartiere. Gut ausgestattete Schulen sind ein wichtiges Kriterium für Familien bei der Wahl ihrer Wohngegend. Als größter Vermieter hat SAGA GWG mit rund 21.000 modernisierten Wohnungen im Süden der Stadt ein besonderes, auch ökonomisch begründetes Interesse an attraktiven Schulen.

### **Soziales Sponsoring**

Kinder und Jugendliche werden bei ihrer außerschulischen Entwicklung mit Fördermaßnahmen im sozialen, kulturellen und sportlichen Bereich von SAGA GWG unterstützt. Im Rahmen des Sponsorings werden Schulen, Vereine und kulturelle Institutionen bei vielfältigen Aktivitäten gefördert. Dabei sind die Förderungen systematisch aufeinander abgestimmt und orientieren sich an den Kriterien Talentförderung, nachbarschaftliche Integration und stadtteilübergreifende Vernetzung der Veranstaltungen oder Maßnahmen. Gesponsert werden beispielsweise im laufenden Jahr das Schüler-Schachturnier Linkes Alsterufer gegen Rechtes Alsterufer, die Kinderolympiade der großen Sportvereine und das Schüler-Musikfest Ohrensauen in Hamm. Außerdem wird das SAGA GWG Sportprogramm move! wieder in 15 Stadtteilen veranstaltet und bietet insbesondere in den Ferienzeiten für die „daheimgebliebenen Jugendlichen“ Anreiz zur sportlichen Freizeitbetätigung.

Für erwachsene Zielgruppen werden außerdem gefördert: in Zusammenarbeit mit den Hamburger Stadtteilkulturzentren der Hamburger Comedy Pokal in zehn Stadtteilen sowie eigene Kultur- und Theaterveranstaltungen im Rahmen der „live“-Bühnenreihen in drei Stadtteilen, ferner Musik- und Kulturfeste unter anderem auf der Elbinsel Wilhelmsburg.

### **10 Jahre SAGA GWG**

Der heutige Konzern schöpft für seine Arbeit aus rund 90 Jahren Erfahrung im Wohnungsbau und Vermietungsgeschäft sowie in der Stadtentwicklung. Denn beide großen Konzerngesellschaften, SAGA und GWG, haben auch durch ihre Vorgängergesellschaften gemeinsame Ursprünge in den 1920er Jahren in den Reformbewegungen des sozialen Wohnungsbaus.

Diese lange gemeinsame Tradition dokumentiert eine Ausstellung im Rahmen des Hamburger Architektursommers im Juni 2009 in der Freien Akademie der Künste – Titel: „Der Hamburger Weg. 90 Jahre sozialer Wohnungsbau und Stadtteilentwicklung“ – anlässlich von zehn Jahren Konzernbildung SAGA GWG.

# Wegweiser.





**Karsten Raabe ist ein Typ. Einer, der weiß, wie man junge Menschen in multikulturellen, sozial schwierigen Quartieren erreicht und sie zur Eigenverantwortung motiviert. Dabei beschreitet er auch neue Wege. Zum Beispiel mit Gummistiefeln, Gartenhandschuhen, Astzangen und Schaufeln. Denn heute findet der Biologieunterricht draußen statt. Die jungen Männer und Frauen, an die er die Gerätschaften verteilt, sind Schüler der Gesamtschule Kirchdorf. Karsten Raabe ist ihr Lehrer und Leiter der Umweltgruppe.**



**Aus der Klassenkonferenz ins Feuchtbiotop. 8.15 Uhr an einem sonnigen Frühlingsmorgen. Wir befinden uns im Schulgarten der Gesamtschule Kirchdorf. Die heutigen Aufgaben lauten: Äste schneiden und flechten für einen Weidenzaun, eine Lehmwand hochziehen für ein Insektenhotel und das Bewässern des selbst gebauten Heckenlabyrinths.**

– Anfängliche Müdigkeit und Lustlosigkeit weichen schnell Begeisterung und Interesse. Denn Karsten Raabe ist Vordenker und Vormacher. Er zeigt den Schülern, wie man Lehm anmischt und an eine Wand anbringt, wie man Äste flicht, damit ein Zaun entsteht, oder worauf beim Bewässern von Beerensträuchern zu achten ist. Im Minutentakt entwickelt die Gruppe eine unerwartete Eigendynamik. Weit und breit keine Spur von dem gängigen Klischee „Null Bock auf gar nichts“.

Immer wieder hört man hier und da jemanden rufen: „Herr Raabe, was ist das hier?“, „Herr Raabe, ist das o.k. so?“, „Herr Raabe, wo gibt's noch Handschuhe?“ Man hat das Gefühl, es gäbe hier mehr als nur einen Karsten Raabe. Der Unterricht im Schulgarten ist variantenreich. Die Schüler legen Karten an, vermessen Flächen oder bereiten unterschiedliche Böden vor, um dann zu schauen, was aus ihnen wächst. Oder sie tragen einen Teil eines Erdhügels ab und befestigen eine Plexiglasscheibe, um Würmer und Insekten im Erdreich zu beobachten. Kurzum: Sie lernen, die Natur zu begreifen. Darüber hinaus erfahren sie, was es heißt, Rücksicht auf andere zu nehmen und Verantwortung zu tragen.

Die Lehmwand für das sogenannte Insektenhotel steht frisch verputzt in der Morgensonne. Ebenso der geflochtene Weidenzaun. Und wo es eben noch lautstark zuging, herrscht jetzt ein Moment der Stille. Überrascht über sich selbst und das von ihnen Erreichte, schauen sich die Schüler und Schülerinnen an. Karsten Raabe steht ein wenig abseits der Gruppe und lächelt zufrieden in sich hinein.

**Die Gesamtschule Kirchdorf erweitert sich stetig. Auf dem schuleigenen Naturerlebnispfad, der auch für die Quartiersbewohner geöffnet ist, soll 2010 ein „Grünes Klassenzimmer“ entstehen.**

Die Schule → **52**

Das Quartier → **54**

# **SAGA GWG Konzern-Lagebericht**

**1.1 Organisation**

SAGA hat zum 31. Dezember 2008 planmäßig weitere 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG), erworben und hält damit nun insgesamt 37,96 Prozent der GWG Anteile. Aufgrund des Stimmrechtsübertragungsvertrages mit der GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, einer Tochter der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg (HGV), hält sie seit dem 1. Januar 2007 darüber hinaus 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG. Damit bilden SAGA und GWG ab dem Geschäftsjahr 2007 einen Konzern, und SAGA als Mutterunternehmen erstellt einen Konzernabschluss. Die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft sind ebenfalls erfüllt.

Begleitend zum weiteren Ausbau der kapitalseitigen Verflechtung des SAGA GWG Konzerns wurden im Geschäftsjahr alle wesentlichen Prozesse bei SAGA und GWG einer intensiven Überprüfung, Harmonisierung und Optimierung unterzogen.

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 werden weiterhin folgende Gesellschaften einbezogen:

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

Der SAGA GWG Konzern betreibt als Kerngeschäft weiter die Bewirtschaftung des Immobilienbestandes von SAGA, GWG und SAGA Erste IG und erbringt immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen innerhalb des Konzernverbundes und gegenüber Dritten.

**1.2 Geschäftsverlauf**

Das Geschäftsjahr 2008 konnte der SAGA GWG Konzern mit einem noch einmal deutlich verbesserten Ergebnis abschließen. Folgende wesentliche Faktoren beeinflussten dabei die Entwicklung:

- \_ Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei SAGA und GWG stiegen gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Nutzung von Ertragspotenzialen.
- \_ Die Erlösschmälerungen konnten durch Maßnahmen im Vertriebsbereich sowie den gezielten Einsatz der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften noch einmal reduziert werden.
- \_ Die Anzahl der an Mieter oder Selbstnutzer veräußerten Wohnungen lag mit 365 über dem Vorjahresniveau, wobei höhere Planzahlen aufgrund einer mit dem Gesellschafter abgestimmten unterjährigen Veränderung in der Verkaufspolitik nicht erreicht werden konnten.
- \_ Auf der Aufwandsseite lagen die Personalaufwendungen, insbesondere bedingt durch höhere Aufwendungen für Altersversorgung, sowie der Steueraufwand über den Vorjahreswerten, während die Zinsaufwendungen gesunken sind.
- \_ Zur Absicherung der Produktqualität wurde die portfolioorientierte Bautätigkeit weiter auf hohem Niveau fortgesetzt.
- \_ Die Ergebnisbeiträge von GWG Gewerbe und SAGA Erste IG lagen plangemäß oberhalb der Vorjahreswerte.
- \_ Die Finanzmarktkrise und deren Auswirkungen waren auch für den SAGA GWG Konzern spürbar, wirkten sich aber noch nicht negativ auf die Ergebnisse des Konzerns aus.

Insgesamt hat der SAGA GWG Konzern das Geschäftsjahr 2008 mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 119.745 (Vorjahr: TEUR 96.809) und einem Jahresüberschuss von TEUR 106.541 (Vorjahr: TEUR 86.197) abgeschlossen.

### 1.3 Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren im Geschäftsjahr 2008 durch einen gegenüber den beiden Vorjahren deutlich geringeren Anstieg des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet. Dabei belief sich der Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bundesweit auf nur noch 1,3 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent). Hier zeigte die allgemeine konjunkturelle Eintrübung ab der zweiten Jahreshälfte infolge der Finanzkrise bereits deutliche Auswirkungen.

Der Arbeitsmarkt konnte 2008 noch einmal von der guten Konjunktur profitieren. Die Folgen der Finanzkrise werden sich hier erst mit zeitlicher Verzögerung zeigen. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote in Deutschland um 1,2 Prozentpunkte auf 7,8 Prozent (Vorjahr: 9,0 Prozent).

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den alten Bundesländern vollzieht sich nach wie vor regional und standortbezogen unterschiedlich, wobei sich insbesondere in den bedeutenden Metropolregionen die Nachfrage weiterhin tendenziell verbessert.

In Hamburg folgte die konjunkturelle Situation dem bundesweiten Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg mit 1,6 Prozent (Vorjahr: Zuwachs um 2,8 Prozent) nur leicht stärker als im Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist in Hamburg im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozentpunkte auf 9,4 Prozent gesunken (Vorjahr: 10,5 Prozent). Hamburgs Einwohnerzahl wuchs gegenüber dem Vorjahr um etwa 4.000 Einwohner.

### 1.4 SAGA GWG

#### 1.4.1 Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Der Konzern bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2008 mit SAGA und GWG eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.894.152 m<sup>2</sup>. Die nahezu sämtlich innerhalb der Grenzen Hamburgs gelegenen Objekte teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	130.474	129.125	1.349
Gewerbeobjekte	1.520	1.413	107
Soziale Einrichtungen	261	255	6
Garagen/Einstellplätze	19.568	19.523	45
Stellplätze	25.960	25.925	35
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Von den 129.125 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 46.901 (36,3 Prozent) öffentlich gefördert, 72.223 (55,9 Prozent) frei finanziert und 10.001 (7,8 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Das Kerngeschäft der Gesellschaften, die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien, wird von serviceorientierten Geschäftsstellen vor Ort gesteuert. Deren operatives Geschäft war auch 2008 wiederum maßgeblich durch den gezielten Einsatz der verschiedenen Vertriebsinstrumente und -wege sowie eine zeitnahe Forderungsverfolgung beeinflusst. Voraussetzungen für niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten sind neben der Produktqualität sowie einem Wohnungs- und Serviceangebot zu angemessenen Mieten und Preisen auch die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften. Flankiert wird dies durch ergänzende wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen der Tochtergesellschaften von SAGA GWG.

Die Hausbewirtschaftungsergebnisse im Geschäftsjahr wurden durch eine vorsichtige Mietpolitik bestimmt, wobei zeitnah und satzungsgemäß Ertragspotenziale genutzt wurden, um aktuelle Marktanforderungen bewältigen und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig absichern zu können. Im öffentlich geförderten Wohnraum wird die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) erhoben. Für frei finanzierten Wohnraum orientiert sich die Miete an den jeweils einschlägigen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels, teilweise ergänzt durch Mietenkonzeppte, die individuelle Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualität der Wohnungen und die Marktlage berücksichtigen.

2008 wurden zeitanteilige Ertragsverbesserungen bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum von insgesamt TEUR 6.869 realisiert. Bei voller Jahresauswirkung ergeben sich hieraus Ertragsverbesserungen von TEUR 8.861. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen von SAGA und GWG betrug 5,33 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,02 Euro und im frei finanzierten Bestand 5,54 Euro betrug.

Insgesamt konnten die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr noch einmal reduziert werden. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel 0,5 Prozent gegenüber 0,8 Prozent im Vorjahr. Die Fluktuationsquote sank von 8,9 auf 8,5 Prozent. Mietrückstände reduzierten sich auf TEUR 11.528 (Vorjahr: TEUR 13.389). Per 31. Dezember 2008 sind Forderungen aus Vermietung von TEUR 4.158 (Vorjahr: TEUR 4.352) ausgewiesen, wobei in 2008 Forderungen von TEUR 5.353 (Vorjahr: TEUR 5.952) abgeschrieben wurden. Die Wertberichtigungen auf Forderungen sanken um TEUR 1.667 auf TEUR 7.370.

SAGA GWG erwirtschaftete mit der Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr Umsatzerlöse von TEUR 776.086 (Vorjahr: TEUR 756.081).

#### 1.4.2 Investitionen und Instandhaltung in Wohnimmobilien

SAGA und GWG leisten mit ihren umfangreichen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen wesentliche Beiträge zur langfristigen Absicherung von Stadt- und Quartiersqualität in einer wachsenden Stadt Hamburg. Investitionen verbessern dabei als wichtiger ökonomischer Erfolgsfaktor nachhaltig die Produktqualität in den Wohnungsbeständen und erhalten die Wettbewerbsfähigkeit.

Die in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte eingebetteten Bestandsinvestitionen orientieren sich am Nachfrageverhalten der Kunden sowie an bestehenden Defiziten in der Bausubstanz. Darüber hinaus werden in den Planungsverfahren Markterfordernisse und definierte Produktstandards berücksichtigt. Die Steuerung der Investitionsprozesse erfolgt über ein Portfoliomanagementsystem sowie konzerneinheitliche Rentabilitätsvorgaben und -berechnungsverfahren.

Der SAGA GWG Konzern setzte die portfolioorientierte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2008 mit 212,2 Mio. Euro (Vorjahr: 211,5 Mio. Euro) auf leicht erhöhtem Niveau fort. Neben umfangreichen Investitionen in die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Qualitätssicherung in den Wohnquartieren wurden 48 neue Reihenhäuser fertig gestellt. Weitere Neubauprojekte mit 66 Wohnungen befanden sich darüber hinaus zum Jahresende 2008 in der Umsetzung.

Von den Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit wurden 25,0 Mio. Euro (Vorjahr: 28,9 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie 106,2 Mio. Euro (93,3 Mio. Euro) für Modernisierungen über den Aufwand verrechnet. Weitere 39,9 Mio. Euro (38,1 Mio. Euro) wurden für die Kleininstandhaltung und 41,1 Mio. Euro (51,2 Mio. Euro) für die Großinstandhaltung aufgewandt.

Die gesamte Bautätigkeit von SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2008 stellt sich im Überblick wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschoss- ausbau § 16.1 WoFG TEUR	Moderni- sierung (aktiviert) TEUR	Moderni- sierung (Aufwand) TEUR	Instand- haltung TEUR	Gesamt 2008 TEUR	Gesamt 2007 TEUR
Wohnbauten	3.589	12.180	106.188	–	121.957	118.017
Geschäftsbauten	–	–	–	–	–	–
Anlagen im Bau	9.066	–	–	–	9.066	3.782
Bauvorbereitung	192	–	–	–	192	341
Instandhaltung	–	–	–	81.012	81.012	89.318
<b>Gesamt 2008</b>	<b>12.847</b>	<b>12.180</b>	<b>106.188</b>	<b>81.012</b>	<b>212.227</b>	–
<b>Gesamt 2007</b>	<b>12.891</b>	<b>15.996</b>	<b>93.253</b>	<b>89.318</b>	–	<b>211.458</b>

### 1.4.3 Eigentumswohnungsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Jahr 2008 war für das Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb durch eine grundsätzliche Neuausrichtung dahingehend geprägt, dass sich SAGA und GWG künftig auf das stark nachgefragte Segment der Reihenhäuser konzentrieren werden. Zusätzliche Objekte aus dem Geschosswohnungsbestand der Gesellschaften werden grundsätzlich damit nicht mehr in den Vertrieb gegeben. Die bereits anprivatisierten Geschosswohnungsanlagen bleiben von dieser Entscheidung unberührt. Hier gilt Vertrauensschutz für die Mieter, denen der angebotene Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung weiterhin ermöglicht werden soll.

Trotz dieser Umsteuerungen in der Geschäftsfeldpolitik konnten die wirtschaftlichen Ziele des Geschäftsfeldes erreicht werden. Auch im Geschäftsjahr wurden den Mietern zusätzliche Objekte zum Kauf angeboten. Insgesamt wurden 365 Wohneinheiten aus dem Bestand von SAGA und GWG an Mieter und Selbstnutzer mit wirtschaftlichem Übergang in 2008 verkauft. Die Verkaufsquote über alle angebotenen SAGA GWG Objekte lag Ende 2008 bei 34,4 Prozent.

Für die Gesellschaften bildet der Vertrieb von Eigentumswohnungen dennoch einen wichtigen Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Sie werden die Verkaufsangebote weiter regional streuen und auf weitere Stadtteile ausdehnen. Große Bedeutung für den Vertrieb wird dabei dem familienfreundlichen Segment der Reihenhäuser beigemessen. Dabei konnten unseren Mietern nach erfolgter energetischer Sanierung z. B. attraktive Objekte in Rahlstedt und Farmsen-Berne zum Kauf angeboten werden. Darüber hinaus wurden in 2008 Vorbereitungen für weitere Mieterprivatisierungen von Reihenhäusern in Billstedt und Langenhorn getroffen.

Die Wohnungseigentumsverwaltung von SAGA und GWG verwaltete per 31. Dezember 2008 in 84 Eigentümergemeinschaften 4.721 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld Grundstücksentwicklung wurden im Geschäftsjahr zwei unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von 2.461 m<sup>2</sup> für TEUR 823 veräußert sowie zwei unbebaute, mit Erbbaurechten belegte Grundstücke mit einer Fläche von 24.800 m<sup>2</sup> abgegeben, wobei der wirtschaftliche Übergang für eines der Grundstücke noch nicht erfolgte. Darüber hinaus wurde ein Erbbaurecht an einem unbebauten, 1.452 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Bergedorf an die FHH rückübertragen und für ein unbebautes Grundstück (5.857 m<sup>2</sup>) in Lokstedt ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Bebaute Grundstücke wurden in 2008 nicht veräußert.

Bei einem 2008 geschlossenen Vertrag über den Verkauf eines Grundstücks in Harburg (ehem. Männerwohnheim) mit 5.858 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche trat eine aufschiebende Bedingung nicht ein, wodurch der Kaufvertrag nicht zustande kam.

Die FHH erstattete auf Basis einer Vereinbarung mit SAGA und GWG im Geschäftsjahr einen Betrag von TEUR 6.622 als Anschaffungskostenminderung für sechs in 2006 abgelöste Wiederkaufsrechte. Hintergrund war ein Rechtsgutachten, das Korrekturen an den Entschädigungsregelungen erforderlich machte.

In Bergstedt, Neugraben-Fischbek, Lohbrügge sowie Wandsbek bevorraten SAGA und GWG weiterhin eigene und Erbbaugrundstücke.

### 1.5 GWG Gewerbe

Die GWG Gewerbe ist eine 100-prozentige Tochter der GWG, mit der auch ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Das Geschäft betreibt die GWG Gewerbe mit eigenem Personal und in Teilbereichen geschäftsbesorgt durch SAGA und GWG.

2008 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 laufende Verträge mit der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 32 Schulen im Hamburger Süden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 255.000 m<sup>2</sup>. Das Modell ist als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) nach den Grundsätzen einer so genannten 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 24.739 sowie sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 743. Des Weiteren erhöhte sich der Bestand an unfertigen Leistungen um TEUR 12.288. 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 auf dem Niveau der Planungsrechnung liegenden Ergebnis von TEUR 3.189 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 weiterhin im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind überwiegend an SAGA, GWG und deren Tochtergesellschaften mit langfristigen Mietverträgen vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2008 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft in 2008 Umsatzerlöse von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,9 Mio. Euro), die mit 2,0 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro) auf Konzerngesellschaften entfallen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2008 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Geschäftsbesorgung gegenüber.

Insgesamt betrug das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2008 vor Ergebnisabführung TEUR 99 und lag damit leicht über dem Vorjahreswert.

## 1.7 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 hat sich die Zahl der im Konzern Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt entwickelt:

	2008	2007
<b>Gesellschaft</b>		
SAGA	592	618
GWG	271	281
GWG Gewerbe	30	20
SAGA Erste IG	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>893</b>	<b>919</b>

In den Zahlen sind 37 (Vorjahr: 35) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2008 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 916 (Vorjahr: 942).

An Personalaufwendungen sind für das Geschäftsjahr 2008 im konsolidierten SAGA GWG Konzern angefallen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Löhne und Gehälter	38.856	39.190
Soziale Abgaben	7.030	7.209
Aufwendungen für Altersversorgung	9.186	3.556
<b>Gesamt</b>	<b>55.072</b>	<b>49.955</b>

Qualifizierungsschwerpunkte 2008 waren Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. 633 Teilnehmer nahmen an 1.953 Schulungstagen teil.

Zum 31. Dezember 2008 waren insgesamt 45 Auszubildende zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufleute sowie vier Auszubildende zum/zur Diplombetriebswirt/in mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft (Berufsakademie) im Konzern angestellt. Von den 20 in 2008 ausgelernten Auszubildenden konnte 19 innerhalb des Konzernverbundes SAGA GWG ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden. Zwei Auszubildende haben das Unternehmen aufgrund eines Studiums verlassen.

## Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns konnte im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verbessert werden.

Die Umsatzerlöse – im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung – stiegen bei SAGA, GWG, GWG Gewerbe und SAGA Erste IG gegenüber dem Vorjahr jeweils an und betragen für den Konzern insgesamt 848,4 Mio. Euro (Vorjahr: 814,9 Mio. Euro). Mit dem Verkauf von Grundstücken wurden bei SAGA und GWG 44,4 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 48,0 Mio. Euro). Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit stiegen von TEUR 44 auf 24,2 Mio. Euro, im Wesentlichen bedingt durch das Projekt Hamburg Süd bei der GWG Gewerbe.

Der Bestand an unfertigen Leistungen erhöhte sich aufgrund gestiegener Energiekosten sowie erhöhter Abgrenzungen von Bewirtschaftungs- und Bauleistungen im Schulensegment der GWG Gewerbe um 19,3 Mio. Euro (Vorjahr: 0,2 Mio. Euro). Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen im Wesentlichen bedingt durch höhere Auflösungen von Wertberichtigungen und Rückstellungen auf 17,5 Mio. Euro (Vorjahr: 12,2 Mio. Euro). Weiter stiegen die Zinserträge von 1,5 Mio. Euro im Vorjahr auf 3,1 Mio. Euro in 2008.

Konzernaufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen 482,4 Mio. Euro (Vorjahr: 445,6 Mio. Euro). Dabei wurde die bestands- und quartiersorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit bei SAGA und GWG im Berichtsjahr mit rund 187,2 Mio. Euro gegenüber 182,6 Mio. Euro im Vorjahr auf leicht erhöhtem Niveau fortgesetzt, und die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke lagen bedingt durch höhere Buchwerte der verkauften Objekte mit 14,6 Mio. Euro leicht über dem Vorjahreswert von 13,9 Mio. Euro. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen stiegen bedingt durch das Projekt Hamburg Süd der GWG Gewerbe von 5,5 Mio. Euro in 2007 auf 21,5 Mio. Euro.

Die Abschreibungen im Konzern fielen mit 94,4 Mio. Euro in der Größenordnung des Vorjahres an (94,9 Mio. Euro). Weiter wurde die Ertragslage des Konzerns in 2008 durch einen Zinsaufwand von 114,3 Mio. Euro (Vorjahr: 118,3 Mio. Euro), sonstige betriebliche Aufwendungen von 26,3 Mio. Euro (Vorjahr: 26,9 Mio. Euro) sowie Steueraufwendungen von 13,2 Mio. Euro (Vorjahr 10,6 Mio. Euro) wesentlich beeinflusst. Auch die Personalkosten stiegen aufgrund höherer Aufwendungen für Altersversorgung auf 55,1 Mio. Euro (Vorjahr: 50,0 Mio. Euro).

Insgesamt hat der SAGA GWG Konzern einen Jahresüberschuss von 106,5 Mio. Euro (Vorjahr: 86,2 Mio. Euro) erzielt. Die Ertragslage stellt sich damit vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfeldes sowie der Zielsetzungen der Gesellschaft noch einmal sehr positiv dar.

Die Unternehmensleistung in Form der aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung wird in der folgenden Übersicht dargestellt:

	2008		2007	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
<b>Entstehung</b>	892,2	100,0	832,4	100,0
<b>Umsatzerlöse</b> (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	848,4	95,1	814,9	97,9
<b>Übrige Erträge</b> (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	43,8	4,9	17,5	2,1
<b>Verwendung</b>	892,2	100,0	832,4	100,0
<b>Betriebs- und Heizkosten</b>	244,0	27,3	230,7	27,7
<b>Instandhaltungskosten</b>	190,0	21,3	182,7	21,9
<b>Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung</b>	12,3	1,4	12,8	1,5
<b>Personalaufwendungen</b>	55,1	6,2	50,0	6,0
<b>Abschreibungen</b>	94,4	10,6	94,9	11,4
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b> (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	62,4	7,0	46,2	5,6
<b>Zinsaufwendungen</b>	114,3	12,8	118,3	14,2
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	13,2	1,5	10,6	1,3
<b>Jahresüberschuss</b>	106,5	11,9	86,2	10,4

## 3.0

### Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am 31. Dezember 2008 betragen im Konzern TEUR 2.483.916 (Vorjahr: TEUR 2.576.647) und sind damit um TEUR 92.731 (= 3,6 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber bei den langfristigen Darlehen ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. Die übrigen Darlehen verteilen sich mehrheitlich auf Banken und Sparkassen sowie in geringem Umfang auf Versicherungen.

Der Durchschnittszinssatz des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist im Berichtsjahr auf 4,61 Prozent p. a. (Vorjahr: 4,67 Prozent p. a.) gesunken.

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich im Geschäftsjahr 2008, ausgehend von 4,73 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 3,85 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Juli mit 5,20 Prozent p. a. und der Tiefstand im Dezember mit 3,69 Prozent p. a. erreicht.

Insbesondere im letzten Quartal 2008 waren auch bei SAGA GWG die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise zu spüren. Zum einen verengte sich der Markt deutlich, da auf der Bankenseite viele Marktteilnehmer nicht mehr vollumfänglich handlungsfähig waren. Zum anderen führten stark gestiegene Liquiditätsbeschaffungskosten der Banken dazu, dass sinkende Zinsen nicht oder nicht in vollem Umfang an die Darlehensnehmer weitergegeben wurden. Für den Konzern haben sich hieraus aber keine negativen Ergebnisauswirkungen ergeben, da er entsprechende Strategien entwickelt hat und aufgrund seiner sehr guten Bonität sowie vorausschauender Kapitalmarktcommunication notwendiges Kapital auch vor diesem Hintergrund zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze beschaffen konnte.

Im Vergleich zum Vorjahr stellte sich die Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	953.660	24,2	947.154	23,7
Rückstellungen	148.612	3,8	138.704	3,5
Verbindlichkeiten	2.832.585	71,9	2.901.411	72,7
Rechnungsabgrenzung	2.643	0,1	2.073	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>3.937.500</b>	<b>100,0</b>	<b>3.989.342</b>	<b>100,0</b>

Zur Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den dem Konzernabschluss beigefügten Konzern-Eigenkapitalspiegel. Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage im Konzern gegenüber dem Vorjahr wider:

	2008	2007
Eigenkapitalquote in %	24,2	23,7
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT)	106.540	86.197
Cashflow in TEUR	201.650	176.062
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	14	16
EBT in TEUR	119.745	96.809
EBIT in TEUR	230.935	213.589
EBITDA in TEUR	325.279	308.455

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

Für 2008 betrug der Konzern-Cashflow 201,7 Mio. Euro. Dabei lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bei 192,2 Mio. Euro, der aus der Investitionstätigkeit betrug –77,8 Mio. Euro sowie der aus Finanzierungstätigkeit –47,9 Mio. Euro. Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist wesentlich dadurch beeinflusst, dass die bei der GWG Gewerbe zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen an den Schulen aufgenommenen KfW-Mittel in großen Teilen mit Baufertigstellungen in 2009 durch Forfaitierungen abgelöst und nun unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres –79,7 Mio. Euro. Der Finanzmittelbestand setzt sich ganz überwiegend zusammen aus der Inanspruchnahme von Betriebsmittelkrediten bei SAGA und GWG, saldiert mit flüssigen Mitteln.

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

## Vermögenslage

# 4.0

Die Vermögenslage des SAGA GWG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2008 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.488.105	88,6	3.574.963	89,6
Umlaufvermögen	446.651	11,3	412.013	10,3
Rechnungsabgrenzung	2.744	0,1	2.366	0,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>3.937.500</b>	<b>100,0</b>	<b>3.989.342</b>	<b>100,0</b>

## 5.0

### Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres sind keine Ereignisse eingetreten, die für den SAGA GWG Konzern von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

## 6.0

### Chancen- und Risikobericht

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

Die Krise am amerikanischen Hypothekenmarkt weitete sich im Geschäftsjahr zu einer internationalen Finanzmarktkrise mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute aus. Diese Entwicklung führte zu veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Fremdkapitalbeschaffung der Unternehmen. Der Konzern deckt den laufenden Finanzierungsbedarf im Wesentlichen aus dem Cashflow mit der Folge, dass die zur Verfügung stehenden Kreditlinien derzeit nicht in Anspruch genommen werden müssen. Aufgrund eines relativ geringen Prolongationsvolumens 2009 ist das daraus resultierende Liquiditätsrisiko kurzfristig als niedrig einzustufen, gleichwohl können infolge der restriktiveren Kreditvergabepraxis u. U. steigende Margen als Risikoäquivalent in den Kalkulationen der Banken nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diesen Risiken stehen die sinkenden Marktzinsen als Chance gegenüber. Die Gesellschaften werden versuchen, diese über den Wirtschaftsplanungszeitraum abzusichern.

Im Bereich der Wohnungsvermietung sind die vermietungsbedingten Leerstände im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich auf 0,5 Prozent gesunken. Aufgrund der verschlechterten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind künftig steigende Mietrückstände sowie ein Rückgang der Verkäufe im Rahmen des Eigentumswohnungsvertriebs nicht auszuschließen. Diesen operativen Risiken stehen Chancen aus der Optimierung des konzernweiten Geschäftsstellennetzes wie auch der Kostenstruktur insgesamt gegenüber.

Zusammenfassend betrachtet, ist nicht zuletzt aufgrund der günstigen Entwicklung in der Vermietung von einer stabilen Ergebnisentwicklung für den Konzern auszugehen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die international eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilisierung der Kapitalmärkte sowie zur Stützung der Konjunktur erfolgreich greifen.

Das Risikomanagementsystem mit internem Kontroll-, Controlling-, Frühwarnsystem und Chancenmanagement ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung des Konzerns. Es ermöglicht eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken. Realisierung von Chancen bzw. Vermeidung von Risiken werden dabei durch regelmäßiges Reporting und die Festlegung geeigneter Maßnahmen sichergestellt. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasst neben SAGA und GWG auch die verbundenen Gesellschaften.

Insgesamt beinhaltet das System zahlreiche Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung. Die wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Erfolgsplanung basieren auf einem Unternehmenskonzept mit integrierter Planungsrechnung bis einschließlich 2016. Konkretisiert werden diese Planungsrechnungen über die mittelfristige Wirtschaftsplanung, ein Immobilien-Portfoliomanagement sowie ein ausführliches Berichtswesen.

## Prognosebericht

Neben dem vereinbarten Erwerb weiterer Geschäftsanteile an der GWG durch die SAGA in den nächsten Jahren steht 2009 als Organisationsentwicklung die Zusammenführung der Geschäftsstellennetze von SAGA und GWG an. Dies schließt die großen Anstrengungen ab, mit denen SAGA GWG in den vergangenen Jahren die organisatorischen Voraussetzungen dafür geschaffen hat, in der Zukunft den Herausforderungen aus dem Spannungsfeld zwischen Markterfordernissen, betriebswirtschaftlichen Ergebnissen, sozialem Auftrag und Gesellschafteranforderungen gerecht werden zu können.

SAGA und GWG gehen 2009 ins zehnte Jahr der Konzernbildung. Das Geschäftsjahr 2008 ist – trotz der Eintrübung der Konjunktur durch die Finanzkrise in der zweiten Jahreshälfte – noch einmal sehr positiv verlaufen. Dabei zeigt sich, dass es den Gesellschaften mit den genannten Anstrengungen gelungen ist, eine stabile Grundlage zu schaffen, mit der auch schwieriger werdende Marktbedingungen erfolgreich bewältigt werden können.

Allerdings wird sich wohl auch der SAGA GWG Konzern den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise und der folgenden Rezession nicht ganz entziehen können. Daher werden sich die Spielräume für Mietanpassungen eher reduzieren und die Erlösschmälerungen dürften wohl eher wieder ansteigen. Positiv ist zu sehen, dass es den Gesellschaften auf Basis des derzeit niedrigen Zinsniveaus gelingen könnte, große Teile der Finanzbedarfe für den Wirtschaftsplanzeitraum bereits vorab zu Zinssätzen unterhalb der bisherigen Planwerte abzusichern. Vor dem Hintergrund der erreichten organisatorischen Entwicklung des Konzerns und der bereits eingeleiteten Aktivitäten ist SAGA GWG zuversichtlich, negative Auswirkungen der Finanzkrise auf die künftigen Geschäftsverläufe minimieren zu können.

Die Gesellschaften werden sich auch künftig auf Sicherung und Ausbau ihres Kerngeschäfts, der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnungen mittlerer Art und Güte für untere und mittlere Einkommensschichten, konzentrieren. Darüber hinaus werden sie die immobilienwirtschaftliche Kompetenz des SAGA GWG Konzerns in der Freien und Hansestadt Hamburg verstärkt anbieten. Dabei geht SAGA GWG davon aus, dass dieses Angebot – ähnlich wie bei der Bewirtschaftung von Schulen im Hamburger Süden durch die GWG Gewerbe – verstärkt in Anspruch genommen wird.

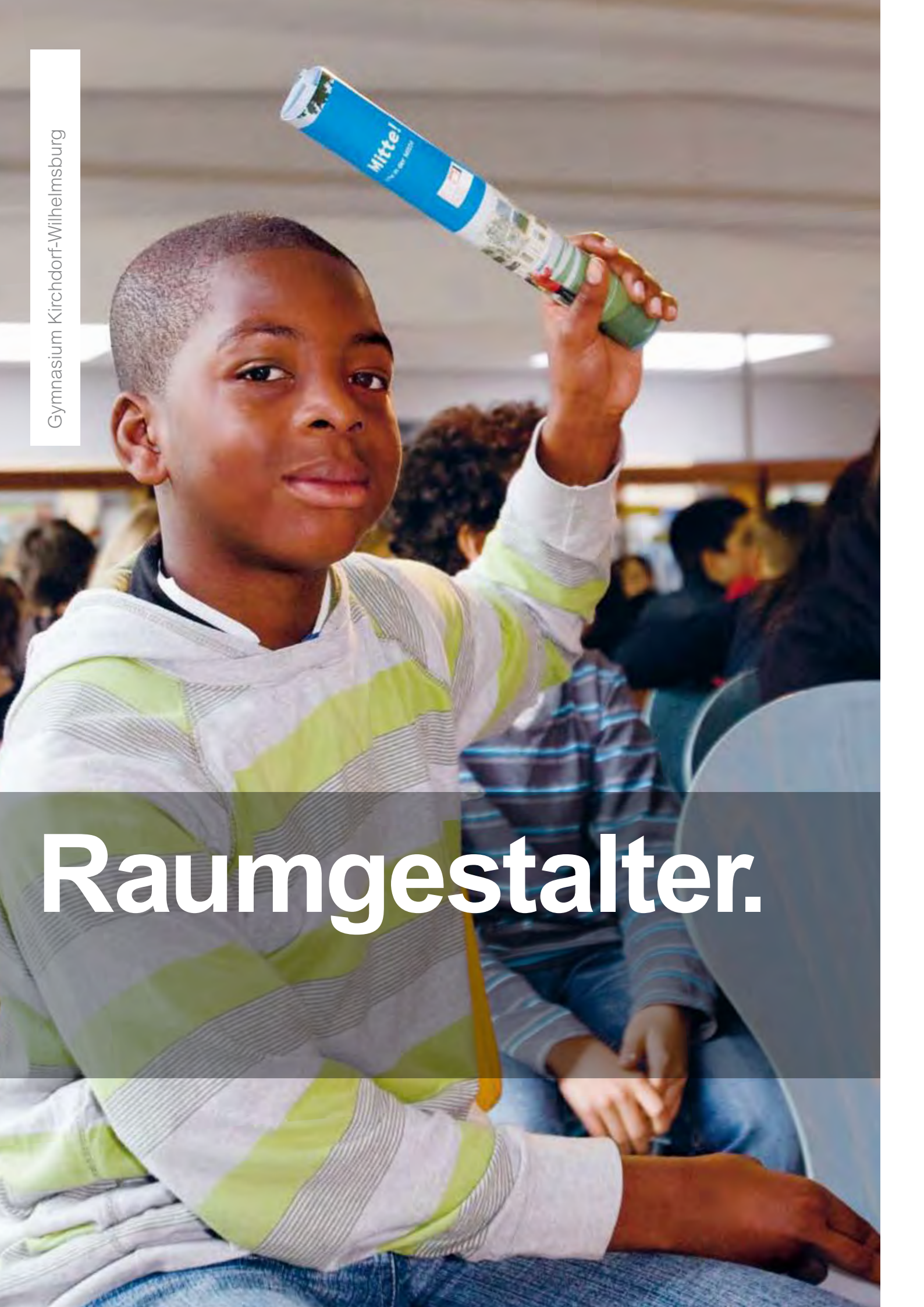
Neben den dargestellten Auswirkungen der zu erwartenden Marktentwicklung werden mit dem Gesellschafter abgestimmte Veränderungen in der Geschäftspolitik die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. So wird sich SAGA GWG im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb künftig auf das Segment der Reihenhäuser konzentrieren und damit keine weiteren Einzelobjekte in Geschosswohnanlagen in den Vertrieb bringen. Auf Dauer wird dies die Anzahl der jährlich zu veräußernden Wohnungen reduzieren. Weiter wird SAGA GWG neben den auf hohem Niveau fortgesetzten Investitionen in den Bestand ein Sonderinvestitionsprogramm für Großwohnsiedlungen aufsetzen, um durch Verbesserung der Qualität von Produkt und Wohnumfeld die Vermietbarkeit dieser Anlagen langfristig abzusichern. Auch seine Neubauprogramme wird der Konzern mit Blick auf die Marktentwicklung überprüfen. Hier strebt er unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Rahmenbedingungen (u. a. Verfügbarkeit geeigneter Grundstücksflächen, Baurecht, Förderbedingungen) gewährleistet sind, mittelfristig eine quartiers- und nachfrageorientierte Ausweitung des Volumens an neu erstellten Wohnungen an.

Insgesamt wird der SAGA GWG Konzern auf Basis seines nachhaltigen Geschäftsmodells sowie einer soliden Entwicklung in allen Aufgabenfeldern auch vor diesem Hintergrund seine betriebswirtschaftlichen Ergebnisse verstetigen. In den nächsten beiden Jahren rechnet der Konzern mit Jahresüberschüssen auf einem Niveau etwas unterhalb des Geschäftsjahres.

Hamburg, den 13. Mai 2009

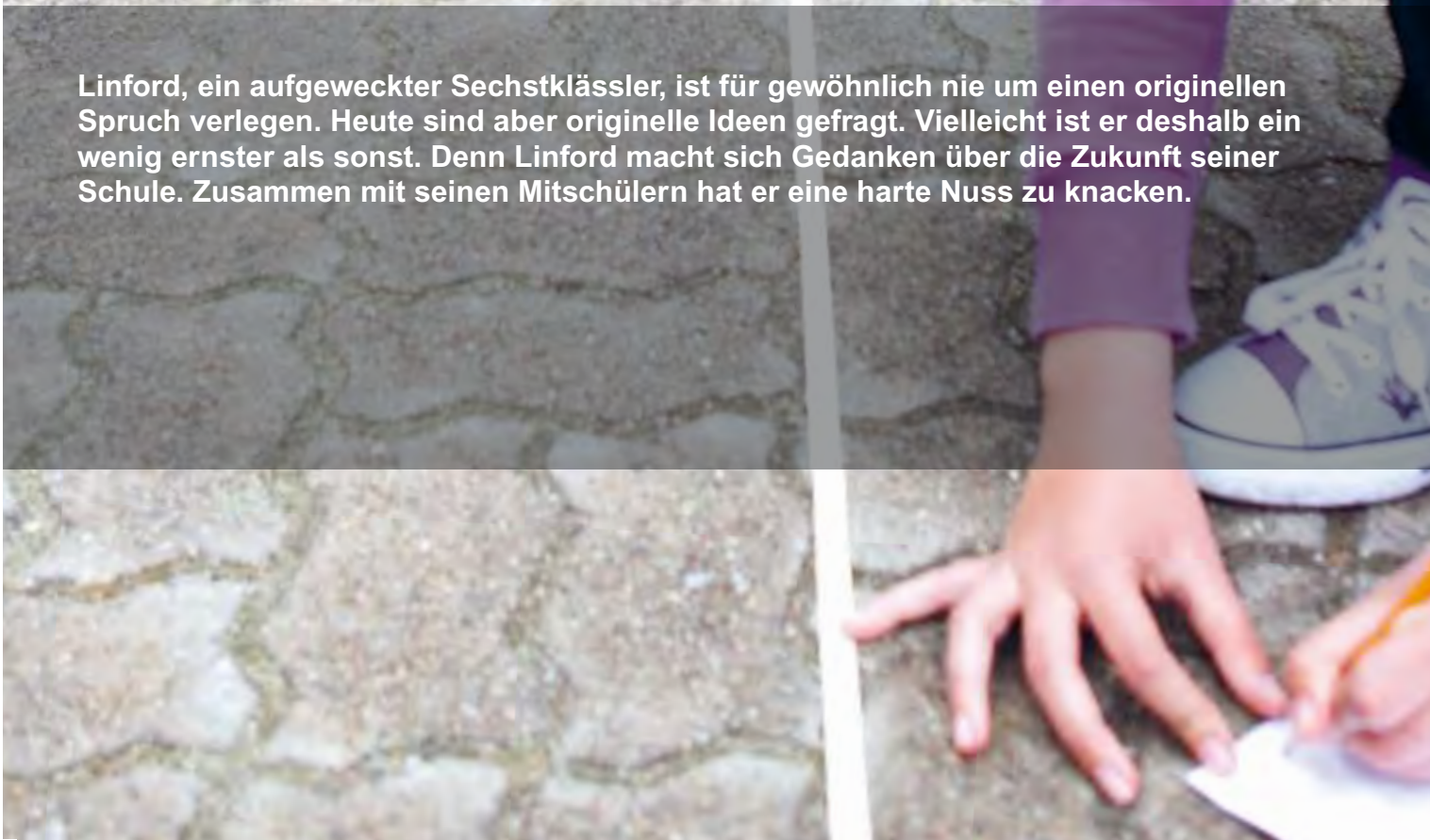
Basse                      Hoppenstedt                      Sachs

# Raumgestalter.





Linford, ein aufgeweckter Sechstklässler, ist für gewöhnlich nie um einen originellen Spruch verlegen. Heute sind aber originelle Ideen gefragt. Vielleicht ist er deshalb ein wenig ernster als sonst. Denn Linford macht sich Gedanken über die Zukunft seiner Schule. Zusammen mit seinen Mitschülern hat er eine harte Nuss zu knacken.





**Von der Kunststunde in die Landschaftsplanung. Eine voll besetzte Pausenhalle. Spannung liegt in der Luft. Kein Wunder, handelt es sich doch um das Auftakt-kolloquium zu einem Ideenwettbewerb für die Internationale Bauausstellung 2013. Das Motto lautet: „Gestaltet eure Mitte!“ Gesucht werden kreative Ideen zur Gestaltung einer öffentlichen Fläche inmitten des „Tor zur Welt“-Bildungszentrums Wilhelmsburg.**

200 Schüler und Schülerinnen der 4. bis 12. Klasse schauen gebannt nach vorn. Dort stehen zur Abwechslung keine Lehrer, sondern ein Stadtplaner, ein Landschaftsarchitekt, ein Verkehrsplaner und ein Architekt. Sie erklären den Schülern, was sie beim Ausdenken und Planen zu beachten haben. Eine besondere Herausforderung liegt zum Beispiel darin, wie man eine viel befahrene Straße, die direkt durch zwei Schulkomplexe führt, zu einer sogenannten Gemeinschaftsstraße macht. Also zu einer Zone, in der Autos, Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt sind.

Als die Schüler aufgefordert werden, Fragen zu stellen, kommen auch kritische Töne ins Spiel: „Wie teuer wird das ganze Projekt?“, „Warum wurden wir nicht mit einbezogen, als es darum ging, wo die Fläche liegen soll?“, „Warum muss der Hausmeister aus seiner Wohnung ausziehen?“ Nachdem diese Punkte geklärt sind, kann es endlich losgehen. Denn ab jetzt wird im wöchentlichen Kunstunterricht diskutiert, geplant, verworfen, neu geplant, gebastelt und gezeichnet. Die Zeit ist knapp. In sechs Wochen müssen die einzelnen Klassen ihre fertigen Ideen einer 12-köpfigen Jury präsentieren. Die beste Idee wird dann realisiert.

Linford gibt sich siegessicher: „Ich habe schon drei gute Ideen, was man auf der Fläche machen könnte.“ Sogar das Problem mit den Autos scheint für ihn bereits gelöst. Ob das die Jury auch so sieht?

**Das Gymnasium Kirchdorf-Wilhelmsburg wird Teil des Bildungszentrums „Tor zur Welt“ – zusammen mit zwei weiteren Schulen, einer Kita sowie einem neuen Multifunktionszentrum für alle Bewohner des Quartiers.**

Die Schule → **52**

Das Quartier → **54**

# SAGA GWG Konzern- Jahresabschluss

33

Bestätigungsvermerk

48

Bericht des Aufsichtsrates

49

Zusammenfassung der wesentlichen  
Bilanz- und GuV-Posten der einbezogenen  
Unternehmen

50

## Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2008

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Software	318.766,00		384
2. Firmenwert	8.198.551,47		8.829
3. Geleistete Anzahlungen	0,00		9
4. Bezugsrechte	271.811,00		635
		<b>8.789.128,47</b>	<b>9.857</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.410.650.558,95		3.497.228
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.972.789,66		50.433
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	770.845,00		613
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	782.067,19		607
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	276.558,77		329
6. Technische Anlagen und Maschinen	77.636,00		89
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.776.682,00		2.683
8. Anlagen im Bau	5.729.477,94		3.997
9. Bauvorbereitungskosten	1.016.528,08		824
		<b>3.471.053.143,59</b>	<b>3.556.803</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.205.108,57		1.205
2. Beteiligungen	6.969.907,24		6.970
3. Sonstige Ausleihungen	87.975,37		128
		<b>8.262.991,18</b>	<b>8.303</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>3.488.105.263,24</b>	<b>3.574.963</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	252.393.525,34		232.883
3. Andere Vorräte	24.567,19		25
		<b>252.432.546,91</b>	<b>232.922</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	4.460.105,50		4.351
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	14.702.893,26		20.698
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.368,09		1
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.987.061,37		716
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.084.390,54		5.986
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.197.000,15		1.010
7. Sonstige Vermögensgegenstände	19.010.048,19		22.304
		<b>48.461.867,10</b>	<b>55.066</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>145.756.362,54</b>	<b>124.025</b>
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>446.650.776,55</b>	<b>412.013</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.743.547,84</b>	<b>2.366</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.937.499.587,63</b>	<b>3.989.342</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		<b>179.700.000,00</b>	<b>179.700</b>
<b>II. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	314.405.767,40		228.822
		<b>368.912.767,40</b>	<b>283.329</b>
<b>III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter</b>		<b>354.924.652,76</b>	<b>440.534</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>50.122.329,66</b>	<b>43.591</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>953.659.749,82</b>	<b>947.154</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	95.366.210,00		94.600
2. Steuerrückstellungen	19.924.749,44		11.044
3. Sonstige Rückstellungen	33.320.737,33		33.060
		<b>148.611.696,77</b>	<b>138.704</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.261.095.588,25		2.378.382
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	222.820.428,41		198.265
3. Erhaltene Anzahlungen	284.604.627,57		260.207
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.310.657,88		11.899
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.331.752,75		19.292
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.520.587,69		24.029
8. Sonstige Verbindlichkeiten	4.901.905,94		9.337
davon aus Steuern: EUR 599.877,73 (2007: TEUR 1.135)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 566.720,69 (2007: TEUR 621)			
		<b>2.832.585.548,49</b>	<b>2.901.411</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>2.642.592,55</b>	<b>2.073</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>3.937.499.587,63</b>	<b>3.989.342</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	777.471.679,19		756.908	
b) aus Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens	44.379.344,75		48.039	
c) aus Betreuungstätigkeit	24.154.965,73		44	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.406.855,74	<b>848.412.845,41</b>	9.861	<b>814.852</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		19.511.589,40		173
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		1.072.677,00		1.665
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		17.473.360,35		12.161
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	446.281.626,93		426.172	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	14.646.713,67		13.892	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	21.467.030,37	<b>482.395.370,97</b>	5.493	<b>445.557</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>404.075.101,19</b>		<b>383.294</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	38.855.735,48		39.190	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 9.185.890,81 (Vorjahr: TEUR 3.556)	16.215.873,45	<b>55.071.608,93</b>	10.765	<b>49.955</b>
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		94.343.681,97		94.865
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		26.272.452,58		26.865
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.115.742,66		967
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b>		1.432.332,33		1.014
<b>11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		6.941,62		9
<b>12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		3.136.650,49		1.488
<b>13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		114.334.433,56		118.278
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>119.744.591,25</b>		<b>96.809</b>
<b>15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		13.200.252,11		10.606
<b>16. Sonstige Steuern</b>		3.745,72		6
<b>17. Jahresüberschuss</b>		<b>106.540.593,42</b>		<b>86.197</b>
<b>18. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis</b>		<b>22.973.076,62</b>		<b>15.832</b>
<b>19. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b> in andere Gewinnrücklagen		<b>33.445.187,14</b>		<b>26.775</b>
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>50.122.329,66</b>		<b>43.590</b>

## Konzern-Anhang 2008

### Allgemeine Angaben

SAGA hat im Laufe des Geschäftsjahres 2008 weitere 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, erworben und hält damit nun insgesamt 37,96 Prozent. Aufgrund des Stimmrechtsübertragungsvertrags mit der GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, ist die SAGA mit Wirkung vom 1. Januar 2007 im Besitz von 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung 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 ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Die Gliederung der Konzern-Bilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### Konsolidierungskreis

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- \_ GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG)
- \_ 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, der GWG 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 gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HGB durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Ein sich aus der Erstkonsolidierung des zum 31. Dezember 2008 erfolgten Ankaufs der dritten Tranche GWG-Anteile ergebender passiver Unterschiedsbetrag gemäß § 301 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 8.548 wird in den anderen Gewinnrücklagen ausgewiesen, da er auf thesaurierten Gewinnen beruht.

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 in Höhe von TEUR 9.589 zum 31. Dezember 2008 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 in Höhe von TEUR 6.373 eliminiert.

Zwischenergebnisse gemäß § 304 Abs. 1 HGB waren nicht zu eliminieren.

Im Rahmen der Aufstellung der sogenannten Handelsbilanz II (HB II) wurden die im Konzernabschluss nicht mehr ansetzbaren steuerlichen Sonderposten (§ 6 b EStG) unter Berücksichtigung passiver latenter Steuern im Vorjahr den Gewinnrücklagen zugeführt. Des Weiteren wurden auf die auf Ebene der einbezogenen Unternehmen im Berichtsjahr gebildeten Sonderposten latente Steuern angesetzt.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz für Körperschaft- und Gewerbesteuer von insgesamt 15 Prozent (SAGA) bzw. 23 Prozent (GWG) unterstellt.

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden nicht bilanziert, auch soweit ein Steuervorteil aus den Verlustvorträgen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit realisiert werden kann.

### **Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung**

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 § 6 b EStG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil werden im Rahmen der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmaßnahmen in der HB II aufgelöst.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden, und Bezugsrechte für Fernwärme, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht voll abgeschrieben sind.

Unter den Immateriellen Vermögensgegenständen ist weiterhin ein Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen, welcher aus der Kapitalkonsolidierung der GWG Gewerbe resultierte. Der Firmenwert wird beginnend mit dem Geschäftsjahr 2007 gemäß § 309 Abs. 1 HGB linear über 15 Jahre abgeschrieben.

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 70 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten 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 Sammelposten (per 31. Dezember 2008: TEUR 860) erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

Die in den Finanzanlagen enthaltenen Sonstigen Ausleihungen sind zum Nennwert bilanziert. Der Ansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung aufgedeckter stiller Reserven.


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 Nennwert 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 Liquididen Mittel sind zum Nennwert bilanziert.



Die Pensionsrückstellungen entsprechen den durch das versicherungsmathematische Gutachten ermittelten Teilwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen die Richttafeln 2005 G von Heubeck, durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderte Zugangsfaktoren sowie das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Zinssatzes von sechs Prozent.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Instandhaltungs-/Bauleistungen fließen in die Sonstige Rückstellungen, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Außerdem wurden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt.

Die anderen Rückstellungen sind in der Höhe angesetzt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

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

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

### **Erläuterungen zur Konzern-Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Konzern-Anlagenspiegel dargestellt.

Konzern- Anlagenspiegel	Bruttowerte						Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2008 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
1. Software	2.358.600,26	340.251,07	560.027,94	0,00	0,00	2.138.823,39	
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07	
3. Geleistete Anzahlungen	9.000,00	0,00	9.000,00	0,00	0,00	0,00	
4. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	
	<b>19.064.927,77</b>	<b>340.251,07</b>	<b>569.027,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.836.150,90</b>	
<b>II. Sachanlagen</b>							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	5.214.975.051,42	15.585.252,33	25.129.055,56	6.867.338,73	0,00	5.212.298.586,92	
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.986.310,37	24.106,20	0,00	161.874,19	0,00	75.172.290,76	
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	1.044.504,44	0,00	0,00	157.858,24	0,00	1.202.362,68	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	607.264,16	0,00	0,00	174.803,03	0,00	782.067,19	
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	967.094,02	0,00	0,00	0,00	0,00	967.094,02	
6. Technische Anlagen und Maschinen	819.915,63	4.865,61	24.411,02	0,00	0,00	800.370,22	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.706.668,42	2.009.545,15	3.294.999,57	0,00	0,00	7.421.214,00	
8. Anlagen im Bau	3.996.708,60	9.094.643,53	0,00	-7.361.874,19	0,00	5.729.477,94	
9. Bauvorbereitungskosten	824.314,75	192.213,33	0,00	0,00	0,00	1.016.528,08	
	<b>5.306.927.831,81</b>	<b>26.910.626,15</b>	<b>28.448.466,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.305.389.991,81</b>	
<b>III. Finanzanlagen</b>							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.879.543,98	0,00	0,00	0,00	0,00	25.879.543,98	
2. Beteiligungen	6.969.907,24	0,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	
3. Sonstige Ausleihungen	127.958,17	0,00	39.982,80	0,00	0,00	87.975,37	
	<b>32.977.409,39</b>	<b>0,00</b>	<b>39.982,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.937.426,59</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>5.358.970.168,97</b>	<b>27.250.877,22</b>	<b>29.057.476,89</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.357.163.569,30</b>	

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2008 EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR
	1.974.787,26	0,00	228.490,97	383.220,84	1.820.057,39	318.766,00	383.813,00
	630.657,80	0,00	630.657,80	0,00	1.261.315,60	8.198.551,47	8.829.209,27
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00
	6.602.355,44	0,00	363.294,00	0,00	6.965.649,44	271.811,00	635.105,00
	<b>9.207.800,50</b>	<b>0,00</b>	<b>1.222.442,77</b>	<b>383.220,84</b>	<b>10.047.022,43</b>	<b>8.789.128,47</b>	<b>9.857.127,27</b>
	1.717.746.910,32	0,00	90.371.921,76	6.470.804,11	1.801.648.027,97	3.410.650.558,95	3.497.228.141,10
	24.552.962,11	0,00	1.646.538,99	0,00	26.199.501,10	48.972.789,66	50.433.348,26
	431.517,68	0,00	0,00	0,00	431.517,68	770.845,00	612.986,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	782.067,19	607.264,16
	638.572,01	0,00	51.963,24	0,00	690.535,25	276.558,77	328.522,01
	730.679,63	0,00	16.465,61	24.411,02	722.734,22	77.636,00	89.236,00
	6.024.283,42	0,00	1.034.349,60	2.414.101,02	4.644.532,00	2.776.682,00	2.682.385,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.729.477,94	3.996.708,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016.528,08	824.314,75
	<b>1.750.124.925,17</b>	<b>0,00</b>	<b>93.121.239,20</b>	<b>8.909.316,15</b>	<b>1.834.336.848,22</b>	<b>3.471.053.143,59</b>	<b>3.556.802.906,64</b>
	24.674.435,41	0,00	0,00	0,00	24.674.435,41	1.205.108,57	1.205.108,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	6.969.907,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.975,37	127.958,17
	<b>24.674.435,41</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.674.435,41</b>	<b>8.262.991,18</b>	<b>8.302.973,98</b>
	<b>1.784.007.161,08</b>	<b>0,00</b>	<b>94.343.681,97</b>	<b>9.292.536,99</b>	<b>1.869.058.306,06</b>	<b>3.488.105.263,24</b>	<b>3.574.963.007,89</b>

**Aufstellung des Anteilsbesitzes  
zum 31.12.2008  
(§ 313 Abs. 2 HGB)**

	Beteiligungs- gesell- schaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesell- schafts- kapital unmittelbar %	Anteil am Gesell- schafts- kapital mittelbar %	Eigen- kapital 31.12.2008 TEUR	Ergebnis- abfüh- rungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2008 TEUR
<b>Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.</b>							
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	–	7.200	x	*99
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	37,96	–	279.213		27.948
GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg	GWG	100	–	100	992	x	*3.189

	Beteiligungs- gesell- schaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesell- schafts- kapital %	Eigen- kapital 31.12.2008 TEUR	Ergebnis- abfüh- rungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2008 TEUR
<b>Tochtergesellschaften, Assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.</b>						
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	x	*113
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.358		117
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	x	*183
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	x	*98
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	x	*383
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA/GWG	2.500	29,35	3.489		741
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA/GWG	260	10,7	281		7.151
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	GWG	130	100	130	x	*168
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50	**489		**31
Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg	GWG Gewerbe	50	100	50	x	*171

\* vor Ergebnisabführung \*\* Eigenkapital und Ergebnis 31.12.2007

In dem Posten Unfertige Leistungen sind TEUR 238.515 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen Erhaltene Anzahlungen von TEUR 255.910 gegenüber. Die Positionen Mietforderungen und Erhaltene Anzahlungen werden durch Sollstellungen ermittelt. Sie sind um nicht geflossene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten gekürzt ausgewiesen.

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

Unter Sonstige Vermögensgegenstände werden Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, rätierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt sowie der Rückkaufwert einer abgeschlossenen Lebensversicherung ausgewiesen. Forderungen in Höhe von TEUR 8.188 haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

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 die Freie und Hansestadt Hamburg (57,69 Prozent) sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (42,31 Prozent). Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

		31.12.2008 Mio. EUR	31.12.2007 Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital		93,1	121,5
Anteile an Rücklagen		244,2	305,5
Anteile am Gewinn	23,0		13,5
abzgl. Konsolidierung der dritten Tranche GWG	-5,4	17,6	
<b>Gesamt</b>		<b>354,9</b>	<b>440,5</b>

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

Konzern-Rückstellungsspiegel	Stand 01.01.2008 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2008 EUR
<b>Pensionsrückstellungen</b>	94.600.356,00	8.251.527,31	397.955,00	9.415.336,31	95.366.210,00
<b>Steuerrückstellungen</b>	11.043.561,33	103.191,11	668.198,78	9.652.578,00	19.924.749,44
<b>Sonstige Rückstellungen</b>					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	23.064.908,53	20.756.326,32	2.048.103,21	24.909.751,65	25.170.230,65
Personal- und Sozialkosten	2.137.045,00	1.149.687,27	61.825,44	1.297.852,71	2.223.385,00
Übrige Rückstellungen	7.858.512,44	2.930.291,19	98.987,37	1.097.887,80	5.927.121,68
<b>Sonstige Rückstellungen gesamt</b>	33.060.465,97	24.836.304,78	2.208.916,02	27.305.492,16	33.320.737,33
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>138.704.383,30</b>	<b>33.191.023,20</b>	<b>3.275.069,80</b>	<b>46.373.406,47</b>	<b>148.611.696,77</b>

In den Steuerrückstellungen sind passive latente Steuern in Höhe von TEUR 11.241 enthalten.

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

Konzern-Verbindlichkeitspiegel	Bilanzausweis 31.12.2008 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	2.261.095.588,25 (2.378.381.655,80)	209.293.485,77 (259.356.399,33)	250.134.551,83 (340.733.456,26)	1.801.667.550,65 (1.778.291.800,21)	923.332.750,45 (1.048.242.837,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	222.820.428,41 (198.264.966,32)	16.211.263,09 (10.950.972,08)	34.038.798,61 (43.157.365,13)	172.570.366,71 (144.156.629,11)	127.996.264,14 (197.793.586,18)
Erhaltene Anzahlungen	284.604.627,57 (260.207.216,01)	256.427.710,77 (252.642.957,49)	28.176.916,80 (7.564.258,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.310.657,88 (11.898.360,46)	12.247.816,57 (11.800.611,33)	62.841,31 (97.749,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (123,06)	0,00 (123,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.331.752,75 (19.292.124,88)	25.149.015,44 (17.660.708,07)	4.182.737,31 (1.435.941,52)	0,00 (195.475,29)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.520.587,69 (24.029.321,03)	494.568,04 (7.000.787,27)	17.026.019,65 (17.028.533,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.901.905,94 (9.337.060,29)	4.901.905,94 (8.892.561,18)	0,00 (161.580,42)	0,00 (282.918,69)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.832.585.548,49</b> <b>(2.901.410.827,85)</b>	<b>524.725.765,62</b> <b>(568.305.119,81)</b>	<b>333.621.865,51</b> <b>(410.178.884,74)</b>	<b>1.974.237.917,36</b> <b>(1.922.926.823,30)</b>	<b>1.051.329.014,59</b> <b>(1.246.036.423,39)</b>

#### Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 848.413 (Vorjahr: TEUR 814.852) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 5.634; Vorjahr: TEUR 7.251).

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

Wesentliche Positionen in Sonstige betriebliche Erträge sind Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung und Zuwendungen aus dem Hamburgischen Stadtentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“, Erträge aus Versicherungserstattungen bei SAGA und GWG, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus Mieterbelastungen.

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

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.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung latente Steueraufwendungen in Höhe eines Saldos von insgesamt TEUR 3.268 erfasst.

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

Der Konzernbilanzgewinn von TEUR 50.122 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

## Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf Treuhandbankkonten angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 67.015.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 97.108. Aus sonstigen Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 30.218, davon TEUR 27.671 aus dem Facility-Management-Vertrag der GWG Gewerbe. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 44.053, für unbebaute Grundstücke TEUR 613.

Aufgrund eines Geschäftsanteilskaufvertrages besteht die Verpflichtung, noch über drei Jahre gestreckt (2009 bis 2011), Geschäftsanteile an der GWG von jeweils TEUR 100.035 jährlich zu erwerben.

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 FHH eingesetzt.

Der Receiver-Swap wies zum 31. Dezember 2008 einen Marktwert von TEUR 898 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 Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabstellen	22	4
Dienstleistungen/Beteiligungen	93	14
Entwicklung und Verkauf	50	2
Immobilien insgesamt	649	43
davon: Zentralbereich	143	10
Geschäftsstellen	211	29
Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	295	4
<b>Gesamt</b>	<b>814</b>	<b>63</b>

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 851. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 39 Auszubildende.

Gesamtbezüge des Vorstandes, Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

- a) des Vorstandes TEUR 720
- b) des Aufsichtsrates TEUR 11
- c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen TEUR 268

Seit 1. Juli 2007 haben die Vorstandsmitglieder im Zuge der Konzernbildung ausschließlich Verträge mit der SAGA. Der Anstieg der Gesamtbezüge des Vorstandes gegenüber dem Vorjahr um TEUR 218 betrifft im Wesentlichen die Aufwendungen für die Geschäftsführung bei der GWG, die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der GWG erstmalig ganzjährig weiterberechnet werden.

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 1.760.

### Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2008

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	

### Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2008

Anja Hajduk	Senatorin	Vorsitzende	(seit 7. Juli 2008)
Axel Gedaschko	Senator	Vorsitzender	(bis 7. Juli 2008)
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende	
Walter Conrads	Unternehmensberater		
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter		
Dr. Robert Heller	Staatsrat		
Horst Möller	Geschäftsführer		
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor		
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer		
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter		

Hamburg, den 13. Mai 2009  
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse          Hoppenstedt          Sachs

## Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	2008 TEUR	2007 TEUR
Jahresüberschuss	106.540	86.197
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	94.344	94.866
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-35
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) Pensionsrückstellungen	766	-4.965
<b>Cashflow</b>	<b>201.650</b>	<b>176.063</b>
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-29.733	-35.059
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	-13.284	-7.879
Zunahme der Rückstellungen	9.141	13.440
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	24.475	-14.413
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>192.249</b>	<b>132.152</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	49.498	45.969
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-27.251	-27.112
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-280
Auszahlung Erwerb 2. und 3. Tranche Anteile an GWG	-100.035	-73.155
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-77.788</b>	<b>-54.578</b>
Veränderung der (Finanz-)Kredite	-47.928	47.410
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-47.928</b>	<b>47.410</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>66.533</b>	<b>124.984</b>
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-146.282	-271.266
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-79.749	-146.282
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres</b>		
Zahlungsmittel	145.756	124.025
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-209.294	-259.356
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-16.211	-10.951

## Konzern-Eigenkapital-spiegel

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen			Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter EUR	Bilanzgewinn EUR	Eigenkapital insgesamt EUR
		Gesetzliche Rücklage EUR	Bau- erneuerungs- rücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR			
<b>01.01.2007</b>	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	180.048.011,76	500.173.297,00	19.683.576,98	934.111.885,74
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.831.412,75	-15.831.412,75
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-59.639.033,73	0,00	-59.639.033,73
Einstellung passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	2.315.490,08	0,00	0,00	2.315.490,08
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	46.458.717,12	0,00	-46.458.717,12	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86.196.886,46	86.196.886,46
<b>31.12.2007</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>228.822.218,96</b>	<b>440.534.263,27</b>	<b>43.590.333,57</b>	<b>947.153.815,80</b>
<b>01.01.2008</b>	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	228.822.218,96	440.534.263,27	43.590.333,57	947.153.815,80
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.973.076,62	-22.973.076,62
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	-85.609.610,51	0,00	-85.609.610,51
Einstellung passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	8.548.027,73	0,00	0,00	8.548.027,73
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	77.035.520,71	0,00	-77.035.520,71	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.540.593,42	106.540.593,42
<b>31.12.2008</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>314.405.767,40</b>	<b>354.924.652,76</b>	<b>50.122.329,66</b>	<b>953.659.749,82</b>

## Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzern-Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzern-Lagebericht 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 den Konzern-Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 Konzern-Lagebericht 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 im Konzernabschluss und Konzern-Lagebericht 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 Konzern-Lageberichts. 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 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 Konzern-Lagebericht 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 14. Mai 2009

PricewaterhouseCoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heinrich Lorenzen                      ppa. Dirk Burschel  
Wirtschaftsprüfer                      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 2008 schriftlich und mündlich in insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft berichtet.

Nach Beauftragung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2008 sowie der Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht 2008 von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 geprüft und den Lagebericht und den Konzern-Lagebericht 2008 sowie die Berichte über die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Wirtschaftsprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2008 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes gebilligt worden.

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

Hamburg, den 8. Juli 2009

Der Aufsichtsrat

Senatorin Anja Hajduk  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten der einbezogenen Unternehmen

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

Bilanz	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2008 TEUR	2007 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR	2008 TEUR	2007 TEUR
<b>Aktiva</b>								
<b>Anlagevermögen</b>								
Immaterielle Vermögensgegenstände	558	854	7	163	26	10		
Sachanlagen	1.920.539	1.983.222	1.225.242	1.256.746	26	31	29.700	30.519
Finanzanlagen	208.482	108.450	1.928	1.928	50	50		
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.129.579</b>	<b>2.092.526</b>	<b>1.227.177</b>	<b>1.258.837</b>	<b>102</b>	<b>91</b>	<b>29.700</b>	<b>30.519</b>
<b>Umlaufvermögen</b>								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	180.248	170.777	58.245	60.493	13.326	1.038	613	615
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	29.208	39.413	17.890	20.474	7.205	249	3	74
Flüssige Mittel	24.849	4.233	6.309	5.506	114.502	114.269	96	18
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>234.305</b>	<b>214.423</b>	<b>82.444</b>	<b>86.473</b>	<b>135.033</b>	<b>115.556</b>	<b>712</b>	<b>707</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.507</b>	<b>1.102</b>	<b>1.236</b>	<b>1.263</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.365.391</b>	<b>2.308.051</b>	<b>1.310.857</b>	<b>1.346.573</b>	<b>135.136</b>	<b>115.648</b>	<b>30.412</b>	<b>31.226</b>
<b>Passiva</b>								
<b>Eigenkapital</b>	<b>547.291</b>	<b>481.461</b>	<b>279.213</b>	<b>251.265</b>	<b>992</b>	<b>992</b>	<b>7.200</b>	<b>7.200</b>
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	<b>17.689</b>	<b>11.951</b>	<b>7.239</b>	<b>5.073</b>				
<b>Rückstellungen</b>	<b>100.614</b>	<b>100.712</b>	<b>29.509</b>	<b>27.557</b>	<b>7.189</b>	<b>2.384</b>	<b>59</b>	<b>79</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>1.698.172</b>	<b>1.712.069</b>	<b>993.878</b>	<b>1.062.463</b>	<b>126.955</b>	<b>112.272</b>	<b>23.153</b>	<b>23.947</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.625</b>	<b>1.858</b>	<b>1.018</b>	<b>215</b>				
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.365.391</b>	<b>2.308.051</b>	<b>1.310.857</b>	<b>1.346.573</b>	<b>135.136</b>	<b>115.648</b>	<b>30.412</b>	<b>31.226</b>

GuV	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	592.285	584.217	230.415	222.671	24.739	7.137	3.008	2.910
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.473	2.210	-2.247	-3.082	12.288	1.005	-2	37
Andere aktivierte Eigenleistungen	595	884	477	780				
Sonstige betriebliche Erträge	22.875	15.165	10.641	7.014	743	2.112	8	4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	344.885	332.419	105.798	106.940	29.758	4.613	723	670
<b>Rohergebnis</b>	<b>280.343</b>	<b>270.057</b>	<b>133.487</b>	<b>120.443</b>	<b>8.012</b>	<b>5.641</b>	<b>2.291</b>	<b>2.281</b>
Personalaufwand	38.027	34.185	15.434	14.844	1.611	926		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	71.342	78.501	32.518	30.488	61	24	872	856
Sonstige betriebliche Aufwendungen	33.449	30.875	14.943	13.765	3.798	3.637	187	176
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	875	757	3.356	1.430	171	92		
Erträge aus Beteiligungen	1.043	550	389	464				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7	9						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.271	713	1.191	842	897	170	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	69.413	72.099	43.124	44.713	421	77	1.134	1.159
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>71.308</b>	<b>56.426</b>	<b>32.404</b>	<b>19.369</b>	<b>3.189</b>	<b>1.239</b>	<b>99</b>	<b>91</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.477	3.036	4.455	3.265	0	19		
Sonstige Steuern	2	4	1	3	0			
Aufwendungen aus Gewinnabführung					3.189	1.220	99	91
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>65.829</b>	<b>53.386</b>	<b>27.948</b>	<b>16.101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einstellung in Gewinnrücklagen	32.915	26.693	2.795	1.610				
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>32.914</b>	<b>26.693</b>	<b>25.153</b>	<b>14.491</b>				

Schulzentrum Maretstraße / Harburg



## Aus Schulzentrum wird Herz des Phoenixviertels.

heute \_\_\_\_\_



Baubeginn 2009 \_\_\_\_\_

Gesamtschule Kirchdorf



## Aus Gesamtschule wird Naturerlebnis.

heute \_\_\_\_\_

Gymnasium Kirchdorf-Wilhelmsburg



## Aus Gymnasium wird Tor zur Welt.

heute \_\_\_\_\_



Baubeginn Ende 2009 \_\_\_\_\_

## Stadtteil-Schulzentrum Maretstraße |

**Harburg** | In der Maretstraße im Harburger Phoenixviertel finden Schule und außerschulische Einrichtungen in einem gemeinsamen Neubau ein neues Zuhause. Die Grundschule und die Haupt- und Realschule werden zu einer Ganztagschule für 800 Kinder und Jugendliche bis zur 10. Klasse zusammengeschlossen. Darüber hinaus bietet das Stadtteil-Schulzentrum allen Quartiersbewohnern vielfältige Möglichkeiten für die verschiedensten Aktivitäten: Übungsräume, ein Tonstudio, ein Fotolabor, Gruppenräume für Stadtteilinitiativen, Beratungseinrichtungen und eine Cafeteria stehen den Menschen im Phoenixviertel offen. Der Gebäudekomplex soll bis Ende 2009 fertig gestellt werden.

2009

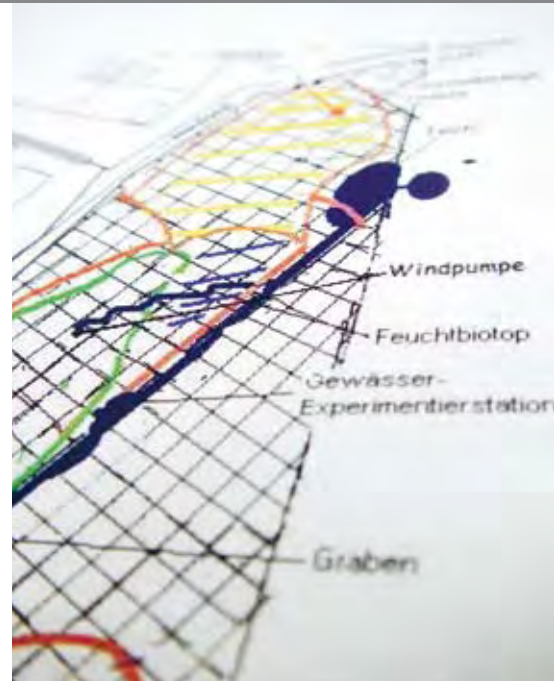


## Gesamtschule Kirchdorf |

**Wilhelmsburg** | Nachdem die Schule 2008 bereits zum 12. Mal hintereinander mit dem Siegel „Umweltschule in Europa“ ausgezeichnet wurde, wird das schulinterne Umweltbildungsprogramm ausgebaut: Neben einem weiteren Schulgarten ist für 2010 auf dem Naturerlebnispfad ein „Grünes Klassenzimmer“ geplant. Damit entsteht ein neuer Baustein für konsequent handlungsorientierten Unterricht, der zu einem wachsenden umweltgerechten Verhalten bei allen Jahrgangsstufen führen soll.

Baubeginn Frühjahr 2010

2010



## „Tor zur Welt“-Bildungszentrum |

**Wilhelmsburg** | In Wilhelmsburg entsteht in Zusammenarbeit zwischen der Behörde für Schule und Berufsbildung, der IBA Hamburg und GWG Gewerbe eine der innovativsten Bildungseinrichtungen Deutschlands: das Bildungszentrum „Tor zur Welt“ – ein ganztägig geöffnetes soziales Zentrum mit vielfältigen Angeboten für das ganze Quartier. Das Projekt verbindet das bestehende Gymnasium Kirchdorf-Wilhelmsburg und die Neubauten Sprachheilschule, School & Business Center sowie ein Multifunktions-, Umwelt- und Förderzentrum zu einem Bildungskomplex mit intensivem Bezug zum Stadtteil. Das Besondere: Von Beginn an wurden die bestehenden Schulen und die Bewohner des Quartiers intensiv in die Konzeption und Planung einbezogen.

2012





Das Umfeld des Stadtteil-Schulzentrums Maretstraße:

## Harburg

Harburg ist eine Stadt in der Stadt. Der Stadtteil weist noch einen historischen Stadtkern auf, Altstadt und Rathaus sind sehenswerte Zeugnisse vergangener Zeiten. Die Technische Universität Hamburg-Harburg und der Hafenstandort „channel harburg“ sorgen für Aufwind in den Bereichen Hoch- und Informationstechnologie. Das multikulturell geprägte Phoenixviertel, in dem sich auch das Stadtteil-Schulzentrum befindet, wird nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zu einem immer beliebteren Wohnquartier.

**Kinder und Jugendliche, 6–19 Jahre im Stadtteil Harburg: 1.994\***  
**SAGA GWG Wohnungen in Harburg: 1.216**



Das Umfeld der Gesamtschule Kirchdorf:

## Kirchdorf

Kirchdorf hat zwei sehr unterschiedliche Gesichter: Im nordöstlichen Teil findet man noch reetgedeckte Bauernhäuser und Einfamilienhäuser mit großen Gärten. Südwestlich davon wurde in den 70er Jahren eine Großwohnsiedlung mit rund 2.300 Wohnungen errichtet. Seit 1997 werden die Bestände modernisiert und die Außenanlagen unter Einbeziehung der Mieter attraktiv umgestaltet.

**Kinder und Jugendliche, 6–19 Jahre in den Quartieren Kirchdorf: 3.864\***  
**SAGA GWG Wohnungen in Kirchdorf: 2.992**



Das Umfeld des Gymnasiums Kirchdorf-Wilhelmsburg:

## Wilhelmsburg

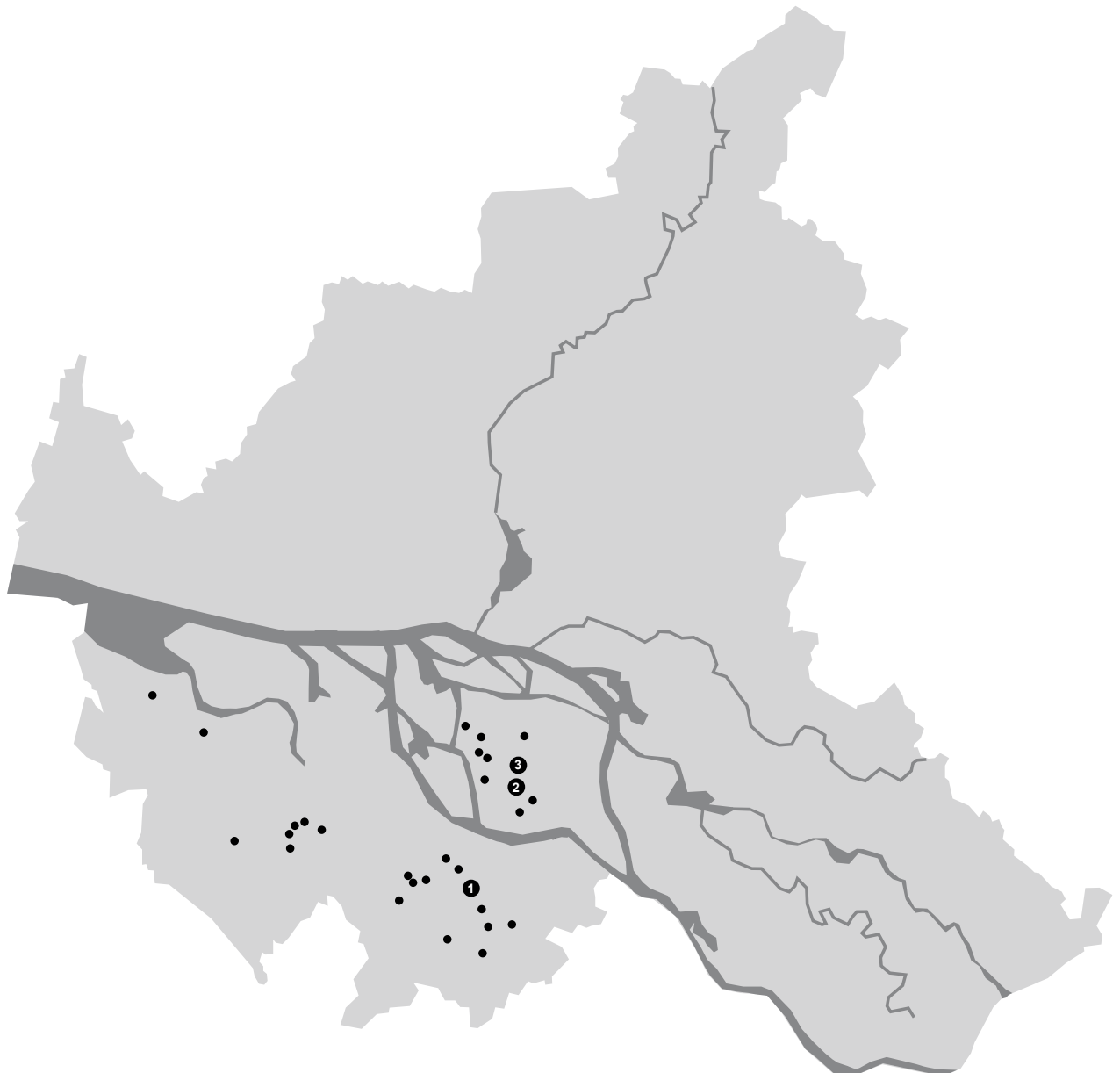
Die Flussinsel Wilhelmsburg ist Hamburgs flächenmäßig größter Stadtteil und hat zugleich die meisten Brücken der Hansestadt. Wilhelmsburg bietet im Kleinen alle Facetten einer Großstadt. Hier gibt es Hochhäuser neben Eigenheimsiedlungen, Altbauten neben Industrieanlagen, Naturschutzgebiete neben Autobahnen. Im Rahmen der IBA werden Wilhelmsburger Quartiere zurzeit umfassend weiterentwickelt – neue attraktive Gewerbe- und Wohngebiete entstehen.

**Kinder und Jugendliche, 6–19 Jahre im Stadtteil Wilhelmsburg: 7.944\***  
**SAGA GWG Wohnungen in Wilhelmsburg: 7.184**

Das Modernisierungsprogramm für Hamburgs Süden.

# Schule Hamburg

Schulen sind unsere Zukunft. Damit gute pädagogische Konzepte auch konsequent umgesetzt werden können, bedarf es optimaler räumlicher und gebäudetechnischer Bedingungen. In Zusammenarbeit mit der Behörde für Schule und Berufsbildung modernisiert die SAGA GWG Tochter GWG Gewerbe insgesamt 32 Schulen in Hamburgs Süden. Das Programm schafft innovative, attraktive Bildungseinrichtungen und sorgt darüber hinaus für eine nachhaltige Quartiersentwicklung.



● Schule im Modernisierungsprogramm für Hamburgs Süden

- ① Schulzentrum Maretstraße/Harburg
- ② Gymnasium Kirchdorf-Wilhelmsburg
- ③ Gesamtschule Kirchdorf

Wir bedanken uns bei allen Lehrern und Schülern der beteiligten Schulen sowie den Betreuern des Jugendwerks der Polizei für die große Unterstützung und die engagierte Teilnahme am Fotoshooting.

Titelbild: Linford und Sandro, Schüler des Gymnasiums Kirchdorf-Wilhelmsburg

**SAGA** Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

**GWG** Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Unternehmenskommunikation

Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

Telefon (0 40) 4 26 66-91 10

Telefax (0 40) 4 26 66-91 15

[kontakt@saga-gwg.de](mailto:kontakt@saga-gwg.de)

[www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de)

### **Konzeption und Gestaltung**

Leiseder Kommunikation Plus, Hamburg

### **Text**

SAGA GWG

### **Fotografie**

Tim Hoppe, Hamburg

### **Bildnachweis**

GWG Gewerbe (S. 53)

IBA Hamburg (S. 53, 59)

### **Druck**

Beisner Druck GmbH & Co. KG, Buchholz

Print-CO<sub>2</sub>-kompensiert, Ident-Nr. 091258

Die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften werden Interessierten gerne zur Verfügung gestellt.

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



[www.saga-gwg.de](http://www.saga-gwg.de)

**SAGA GWG**  
Mehr Hamburg