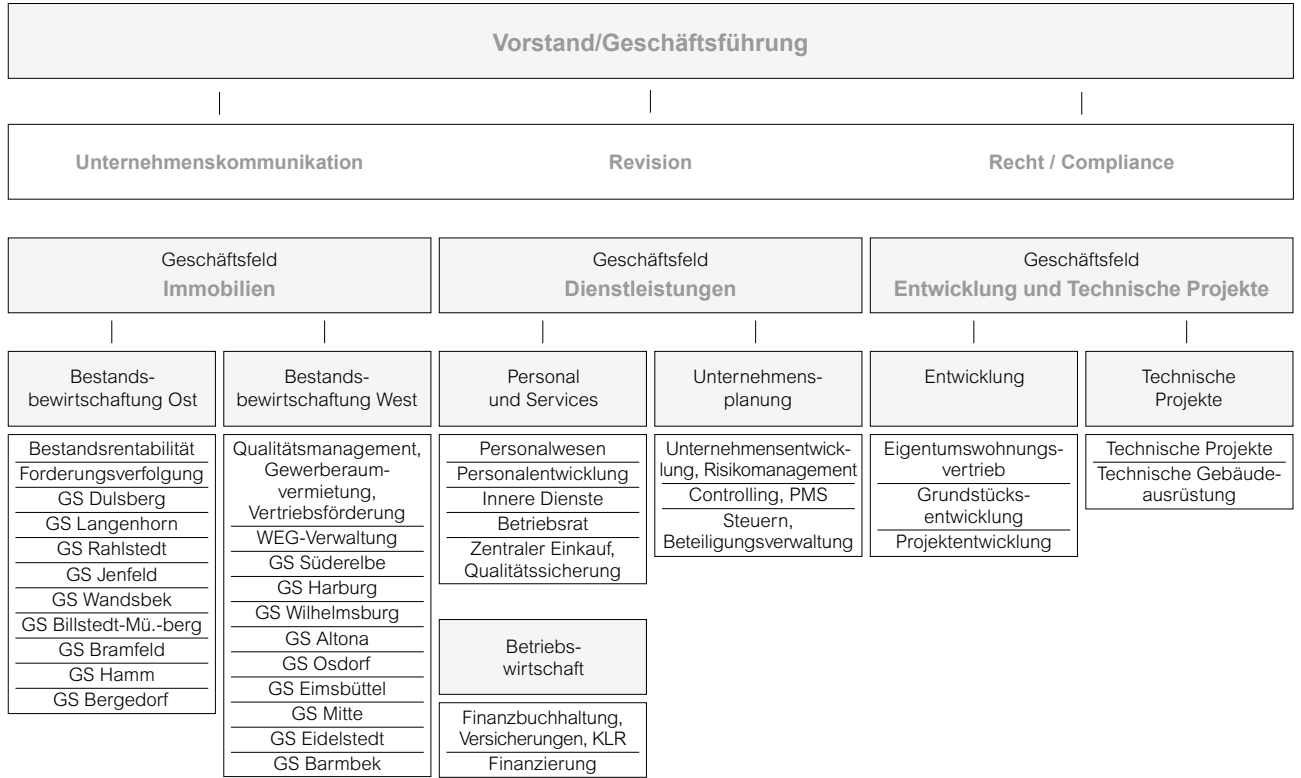


Gutes Klima für Hamburg



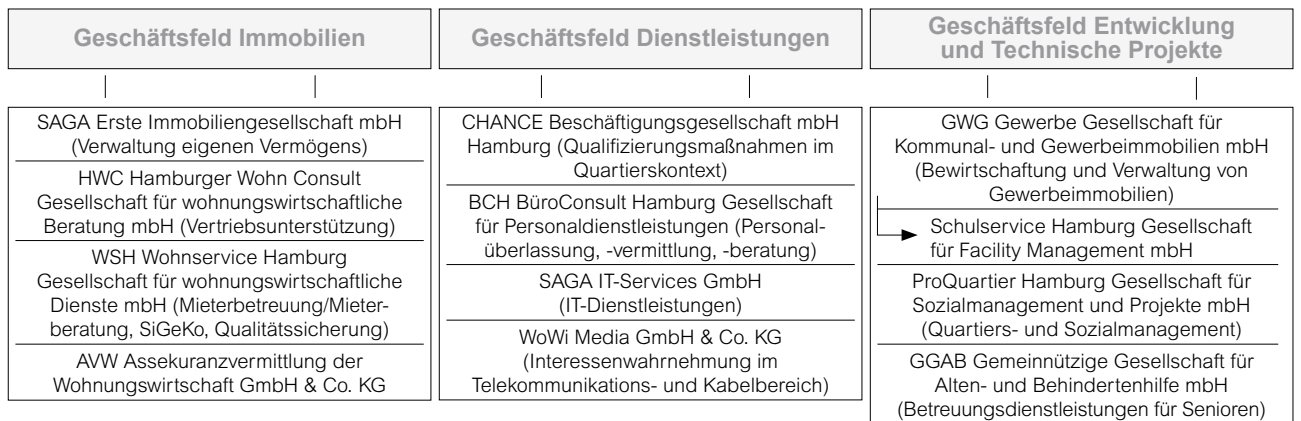
Organigramm

des SAGA GWG Konzerns



Stand: 01.05.2010

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes



Konzern-Kennzahlentabelle

im Drei-Jahresvergleich

		2009	2008	2007
Bilanzsumme	Mio. EUR	3.850,5	3.937,5	3.989,3
Umsatzerlöse	Mio. EUR	894,1	848,4	814,9
Anlagevermögen	Mio. EUR	3.453,9	3.488,1	3.575,0
Eigenkapital	Mio. EUR	1.081,1	953,7	947,2
Eigenkapitalquote	%	28,1	24,2	23,7
Jahresüberschuss (EAT ¹⁾)	Mio. EUR	127,4	106,5	86,2
Cashflow	Mio. EUR	224,2	201,7	176,1
EBT ²⁾	Mio. EUR	126,1	119,7	96,8
EBIT ³⁾	Mio. EUR	233,7	230,9	213,6
EBITDA ⁴⁾	Mio. EUR	331,9	325,3	308,5
Bauumsätze	Mio. EUR	208,8	212,2	211,5
Mitarbeiter	Anzahl	857	893	919
Mietwohnungen	WE	130.297	130.474	130.852
davon öffentlich gefördert	WE	44.315	46.901	53.250
davon frei finanziert	WE	76.931	73.572	69.014
davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	9.051	10.001	8.588
Nettokaltmieten				
davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	5,11	5,02	4,79
davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	5,64	5,54	5,32

¹⁾ Earnings **A**fter **T**axes

²⁾ Earnings **B**efore **T**axes

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

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

Wer wir sind

Verantwortung übernehmen – sozial, ökonomisch und ökologisch

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

In der Freien und Hansestadt Hamburg mit ihren rund 1.772.000 Einwohnern und insgesamt etwa 880.000 Wohneinheiten vermietet SAGA GWG 130.000 Mietwohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte. Für Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubau investiert der Konzern jährlich 200 bis 250 Mio. Euro. Damit zählt das Unternehmen zu den größten Auftraggebern des Hamburger Handwerks, ist zugleich Motor für den Mittelstand und stärkt den Wirtschaftsstandort.

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

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





Inhalt

2 Management

- 2 Vorwort des Vorstandes
- 4 Highlights des Jahres 2009
- 6 Grußwort der Senatorin
- 8 Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat

9 Aus dem Unternehmen

- 9 **Gutes Klima für Hamburg**
- 10 Passivhäuser
- 12 Modernisierung
- 14 Zukunftsprojekte
- 16 Energetische Projekte

18 Konzern-Lagebericht

- 19 Geschäfts- und Rahmenbedingungen
- 25 Ertragslage
- 27 Finanzlage
- 28 Vermögenslage
- 28 Nachtragsbericht
- 29 Chancen- und Risikobericht
- 30 Prognosebericht

31 Konzern-Jahresabschluss

- 32 Konzern-Bilanz
- 34 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 35 Konzern-Anhang 2009
- 46 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 46 Konzern-Eigenkapitalpiegel

47 Weitere Informationen

- 47 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 48 Bericht des Aufsichtsrates
- 49 Entsprechenserklärung
- 50 Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

Vorwort des Vorstandes



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

Gutes Klima für Hamburg

Mit dem Geschäftsjahr 2009 schließt SAGA GWG den Prozess der Konzernbildung ab. Diese Entwicklungsphase war geprägt durch die Zusammenführung und Integration der Unternehmen auf allen Ebenen, operativ wie finanziell, und die Harmonisierung sämtlicher Prozesse sowie die Neuaufstellung des dezentralen Vertriebsnetzes mit 18 Geschäftsstellen.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung im Konzern seit 1999 konnten die Unternehmen sämtliche Kennzahlen verbessern, Schulden abbauen und die finanzwirtschaftliche Stabilität und Leistungsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig stärken. SAGA GWG erwirtschaftet aus dem operativen Geschäft die notwendigen Mittel für zukunftssichernde Bestandsinvestitionen, für Neubau und den portfolio orientierten Ankauf von Liegenschaften sowie für eine sozial verantwortliche Mietpolitik.

Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland trägt SAGA GWG entscheidend dazu bei, dass Hamburg als Wohnstandort bezahlbar bleibt und Stadtqualität gesichert wird. Gerade im Vergleich zu Metropolen wie München, Stuttgart und Frankfurt erweist sich das Mietenniveau in der Hansestadt wegen des umfassenden Wohnungsangebotes an genossenschaftlichem und kommunalem Wohnungsbestand durchaus als angemessen, wenn auch standortbedingt deutlich differenziert.

Der Klimaschutz zählt zu den wichtigen Unternehmenszielen. Mittels kontinuierlicher energetischer Bestandsverbesserungen, Neubauten im Passivhausstandard sowie der Förderung und des Einsatzes von regenerativen Energien erbringt SAGA GWG vergleichsweise hohe Kohlendioxid-Einsparungen.



Das Unternehmen hat durch energetische Modernisierungen von 1990 bis 2008 die CO₂-Emissionen der Wohnungsbestände um 41 Prozent reduziert und damit die für Deutschland vereinbarten Klimaschutzziele von Kyoto schon doppelt übertroffen. Bis 2012 wird SAGA GWG seine CO₂-Reduzierung bis auf 47 Prozent gegenüber 1990 steigern und damit zur Erreichung der anspruchsvollen Hamburger Klimaschutzziele beitragen.

„Gutes Klima für Hamburg“ steht als Synonym für das langjährige ökologische, ökonomische und soziale Engagement von SAGA GWG. Mit dieser Leitlinie hat sich der Konzern als strategisches Instrument dieser Stadt zur Förderung von Wohnen, Wirtschaft und Arbeit definiert. Im Ergebnis sichert diese Ausrichtung stabile Nachbarschaften, fördert den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und ist damit zugleich die Voraussetzung für den ökonomischen Erfolg von SAGA GWG.

Für das Geschäftsjahr 2009 legt die Gesellschaft einen Konzernabschluss gemäß § 290 HGB mit einem deutlich positiven Ergebnis vor. Trotz der angespannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Auswirkungen der Kapital- und Finanzmarktkrise auch am Standort Hamburg verzeichnet SAGA GWG unverändert Vollvermietung und solide wirtschaftliche Jahresergebnisse bei weiterhin hohen Investitionsleistungen. Damit kann das Unternehmen die positive Entwicklung der vergangenen Jahre in allen Sparten der Leistungserstellung unvermindert fortsetzen.

Für die Standortentwicklung von Hamburgs Süden ist die Geschäftstätigkeit der GWG Gewerbe von besonderer Bedeutung. Die 100-prozentige Tochtergesellschaft von SAGA GWG ist u. a. mit der umfassenden Modernisierung und auch dem Neubau von Schulgebäuden sowie der langfristigen Bewirtschaftung von 32 Schulstandorten in dieser Region seit 2007 beauftragt. Flankierend zur Internationalen Bauausstellung (IBA) und zur Internationalen Gartenschau (IGS) erfährt Wilhelmsburg mit dem Schulentwicklungsprojekt zusätzliche Impulse, die gerade auch das Wohnen für Familien in Hamburgs Süden positiv beeinflussen.

Im laufenden Jahr sind der Wohnungsneubau und die Aufwertung von Großwohnsiedlungen aus den späten 1960er bis 1970er Jahren besonders im Fokus von SAGA GWG. Nachdem u. a. bereits die Wohnungsbestände in Steilshoop, Neuwiedenthal, Rahlstedt und den großen Wohnanlagen in Rothenburgsort, Veddel und Heimfeld (Harburg) zum großen Teil saniert und modernisiert wurden, gilt es nun, verstärkt energetische Modernisierungen und die Umfeldaufwertungen in Osdorf (Born), Jenfeld und Mümmelmannsberg fortzusetzen. Dafür sind für einen Zeitraum bis 2020 rund 200 Mio. Euro veranschlagt.

Als Folge der besonderen Attraktivität Hamburgs sind in stark nachgefragten, innerstädtischen Lagen stellenweise Engpässe auf dem Wohnungsmarkt erkennbar. Um die Situation zu entspannen, wurde u. a. eine gemeinsame Neubauintiative von Senat und SAGA GWG vereinbart, die für den Zeitraum 2010 bis 2012 Baubeginne von über 1.200 Wohnungen vorsieht.

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

Basse

Hoppensstedt

Sachs

Dr. Krebs

Vorstand und Geschäftsführung

Highlights des Jahres 2009

Januar



Mehr Fernsehen, schnelles Internet

Zum Start ins neue Jahr ein echtes Serviceplus: SAGA GWG erweitert das Kabelfernsehangebot für die Mieter. Sie können jetzt 56 statt wie bisher 35 TV-Kanäle ohne Zusatzgerät empfangen – mit Digitalreceiver sind es sogar 180 Kanäle ohne Mehrkosten. Das bedeutet Unterhaltung auf hohem technischen Niveau zu einem günstigen Preis. Darüber hinaus erhalten alle Mieter mit Fortschritt der laufenden Umrüstung einen schnellen Internetzugang mit Telefonanschluss. Möglich macht diesen Service ein hochmodernes Glasfasernetz.



Erster Schritt zum Schulzentrum

Eine gute Nachricht fürs Quartier: Die Schule Bunatwiete-Maretstraße im Harburger Phoenix-Viertel weiht mit einem Schulfest ihre Dreifeld-Sporthalle ein. Die Sporthalle ist der erste, neue Baustein beim Umbau der Schule zu einem Stadtteil-Schulzentrum für 800 Schüler. Im Rahmen des auf 25 Jahre angelegten Programms „Modell Hamburg Süd“ modernisiert, baut und bewirtschaftet GWG Gewerbe 32 Schulstandorte und investiert rund 650 Mio. Euro in dieses Projekt.

Mai



SAGA GWG – aus Tradition für Hamburg

Die Freie Akademie der Künste am Hamburger Hauptbahnhof zeigt im Rahmen des Hamburger Architektur Sommers eine Ausstellung zur Unternehmensgeschichte von Hamburgs Wohnungsbau-gesellschaften – allen voran die SAGA, die 1922 in Altona gegründet wurde. Herzstück der Ausstellung sind Fotos, die die Geschichte der Stadtentwicklung – von der Steenkamp-siedlung, über die Grindel-hochhäuser bis zum Osdorfer Born – im Wandel der Zeiten zeigen.

Juni



Bewohner planen mit

Zur Einweihung einer ersten Hinweistafel zum IBA-Projekt „Weltquartier“, dem Modernisierungsvorhaben von SAGA GWG im Quartier Weimarer Straße in Wilhelmsburg, informiert sich die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk, gemeinsam mit IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg und SAGA GWG Vorstand Willi Hoppenstedt über den Stand der Entwicklung. Bis 2013 modernisiert und baut SAGA GWG im Weltquartier 750 Wohnungen. Die Bewohner des Quartiers wurden intensiv an dem Ideenfindungsprozess beteiligt.



Juli



Stark in der Krise

SAGA GWG zieht Bilanz: Das Unternehmen schließt trotz der beginnenden Wirtschaftskrise das Geschäftsjahr 2008 mit einem deutlich positiven Ergebnis ab. Zum Ende des Jahres ist auch die Zusammenführung der beiden Unternehmen SAGA und GWG abgeschlossen. Das Geschäftsmodell hat sich als stabil und leistungsfähig erwiesen. Hervorzuheben sind die hohe Kundenzufriedenheit und das Vertriebsergebnis mit 99,5 Prozent Vollvermietung. Und: SAGA GWG ist einer der größten Ausbildungsbetriebe in der Wohnungswirtschaft.



Zwei neue Quartierskünstler

Gesucht wurde einer – gefunden zwei. Das Stipendium für den Quartierskünstler auf der Veddel vergibt die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft an das international renommierte Künstlerduo Dellbrügge & de Mol. Zwei Jahre lang werden die beiden in einem Wohnatelier im Kulturzentrum „Sport-halle Veddel“ wohnen und arbeiten. Die Künstler wollen sich „Auf der Suche nach dem perfekten Ort“ mit der aktuellen Stadtteilentwicklung auseinandersetzen. Gleichzeitig verabschiedet sich ihr Vorgänger Olafur Gislason, der u. a. mit einer Videoinstallation auf sensible Weise die Veddel und ihre Bewohner gezeigt hat.

September



Junge Talente entdecken

Ein Jahr nach der 29. Olympiade der Neuzeit in Peking sind in Hamburg wieder die Kinder an der Reihe: Die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft präsentiert die „4. Hamburger Kinder-Olympiade“. Unter der Schirmherrschaft von Senatorin Prof. Dr. Karin von Welck haben Kinder im Alter von fünf bis zehn Jahren die Möglichkeit, sich an sportlichen Wettkämpfen in ihrem Stadtteil zu beteiligen. Spaß und pädagogische Anleitung sind garantiert. Außerdem fördert die Kinder-Olympiade die Nachbarschaft und vermittelt den Kindern auf spielerische Weise, wie wichtig Fairness, Toleranz und Leistungsbereitschaft sind.

Oktober



Immer den Kunden im Blick

SAGA GWG organisiert das Geschäftsstellennetz neu. Mit einer einheitlichen Betriebsorganisation von nunmehr 18 Geschäftsstellen mit durchschnittlich über 7.000 bewirtschafteten Wohnungen ist SAGA GWG künftig im gesamten Stadtgebiet vertreten. Dadurch haben fast alle Kunden einen kürzeren Weg zu ihren Ansprechpartnern. Doppelte Zuständigkeiten, die zusätzliche Wege mit sich brachten, gehören der Vergangenheit an. Zur besseren Orientierung der Kunden erneuert SAGA GWG auch den Internetauftritt. Sämtliche Wohnungsangebote werden nun mit Luftbild und Stadtplanansichten präsentiert.

Grußwort der Senatorin



„Dank des Engagements von Mitarbeitern und Vorstand sehen wir die SAGA GWG auf einem guten Kurs: für ein attraktives und bezahlbares Wohnungsangebot, für Integration und Lebensqualität in den Stadtteilen und für Hamburgs Engagement im Klimaschutz.“

Senatorin Anja Hajduk

Investieren für Wohnqualität und Umwelt

Als öffentliches Wohnungsunternehmen verfolgt SAGA GWG soziale, ökologische und wirtschaftliche Zielsetzungen, die für unsere Stadt hohe Bedeutung haben. Mit Investitionen in den Wohnungsbestand auf einem kontinuierlich hohen Niveau und mit überplanmäßigen Geschäftsergebnissen ist der Konzern auch im zurückliegenden Jahr den Anforderungen in herausragender Weise gerecht geworden. Im Herbst 2009 konnte das Unternehmen mit der Etablierung der neuen Geschäftsstellenstruktur den insgesamt zehnjährigen Prozess der Konzernbildung erfolgreich abschließen. Mit einem effizienten, dezentralen Unternehmensaufbau ist die Voraussetzung für zukünftige Leistungsfähigkeit geschaffen worden.

Die Mieten von SAGA GWG im frei finanzierten Wohnungsbestand orientieren sich an den Mittelwerten des örtlichen Mietenspiegels, sie sind damit vergleichsweise günstig. Noch darunter liegen die Mieten im öffentlich geförderten Bereich. SAGA GWG wirkt mit dieser Mietenpolitik dämpfend auf die allgemeine Mietenentwicklung in Hamburg. Für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und die positive Entwicklung der Stadtteile insgesamt ist Hamburgs Wohnungsunternehmen unverzichtbar.



Ebenso bedeutsam ist der Beitrag von SAGA GWG zum Klimaschutz. Das Unternehmen hat im Berichtsjahr seine Klimabilanz um weitere 4.600 Tonnen CO₂ verbessert. Bis 2012 wird es seinen CO₂-Ausstoß gegenüber 1990 um 47 Prozent reduziert haben. Neubauten werden künftig grundsätzlich im Passivhausstandard errichtet. Dabei wird SAGA GWG in den kommenden Jahren stärker in den Bau neuer Wohnungen investieren; bis 2012 wird der Konzern mit dem Bau von mehr als 1.200 Wohnungen beginnen.

Um diese gemeinsame Zielsetzung zu unterstützen, hat der Senat die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verbessert, zum Beispiel beim Verfahren zur Vergabe von Baugrundstücken durch Berücksichtigung der jeweiligen Konzeptqualität. Schließlich hat der Senat die Position eines städtischen Wohnungsbaukoordinators neu geschaffen. In Michael Sachs, der dafür aus dem Vorstand SAGA GWG ausgeschieden ist, haben wir eine hervorragende Besetzung für diese besondere Aufgabe gefunden.

Dank des Engagements von Mitarbeitern und Vorstand sehen wir SAGA GWG auf einem guten Kurs: für ein attraktives und bezahlbares Wohnungsangebot, für Integration und Lebensqualität in den Stadtteilen und für Hamburgs Engagement im Klimaschutz.

Anja Hajduk
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg

Organe der Gesellschaft: Vorstand und Aufsichtsrat

Mitglieder des Vorstandes

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	
Dr. Thomas Krebs	seit 1. Oktober 2009

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anja Hajduk	Senatorin	Vorsitzende
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende
Walter Conrads	Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter	
Dr. Robert Heller	Staatsrat	bis 7. September 2009
Rüdiger Steiniger	Senatsdirektor	seit 7. September 2009
Horst Möller	Geschäftsführer	
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor	
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter	

Gutes Klima für Hamburg



SAGA GWG sorgt für ein gutes Klima in Hamburg – und das nicht nur durch vorbildliches ökologisches Verhalten. Seit jeher ist SAGA GWG in der Stadtentwicklung ein wichtiger und engagierter Partner für das moderne Hamburg und seine Bürger. Wir leisten mit Modernisierung und Neubau maßgebliche Beiträge für eine umwelt- und klimafreundliche Metropole. Als Großinvestor, Mittelstandsmotor und großer Arbeitgeber stabilisieren wir Wirtschaft und sichern Arbeitsplätze in Hamburg. Als ertragstarkes städtisches Unternehmen sind wir darüber hinaus Motor einer sozial orientierten Immobilienentwicklung. Durch soziales Engagement, kulturelle Förderung und ökologische Orientierung tragen wir in baulich und gesellschaftlich benachteiligten Quartieren zu einem guten Klima in der Nachbarschaft bei. So schaffen wir Lebensräume, in denen Menschen aller Altersgruppen und aller Nationen ein angemessenes Zuhause finden können.



40%

CO₂-Einsparung*

*in den SAGA GWG Wohnungsbeständen von 1990 bis 2007.

„Klimaschutz fällt leichter, wenn man etwas davon hat. Nach der Modernisierung sparen wir bis zu 60 Prozent Heizkosten.“

Familie Riesenberg

Die Erwärmung der Nordsee und die Gletscherschmelze lassen den Meeresspiegel dramatisch steigen. Prognosen gehen von einem möglichen Anstieg auf bis zu 1,7 Metern in den nächsten hundert Jahren aus. Sichtbar wird der Klimawandel aber bereits heute durch die deutlich höheren Wasserstände bei den jährlichen Sturmfluten. Für die Menschen in Hamburg und an der Küste sind die sich abzeichnenden Veränderungen die größte Herausforderung dieses Jahrhunderts.

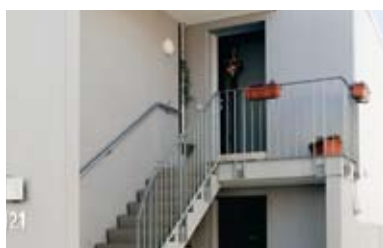
Eine hohe Gebäudequalität ist aktiver Klimaschutz. SAGA GWG hat die CO₂-Emissionen der Wohnungsbestände von 1990 bis 2007 um mehr als 40 Prozent gesenkt. Damit wurden die Klimaschutzziele von Kyoto, die eine Verringerung der CO₂-Emissionen von acht Prozent festlegten sowie das in Deutschland gesetzte Ziel von 20 Prozent, weit übertroffen. Neben der Bestandsanierung macht der Neubau weitere CO₂-Einsparungen möglich.

Die Riedsiedlung liegt im Hamburger Stadtteil Horn. Ersetzt wurden die unwirtschaftlichen, alten Gebäude durch öffentlich geförderte Neubauten. Damit wurde die Energiebilanz deutlich verbessert – 670 Tonnen CO₂-Ersparnis pro Jahr. SAGA GWG hat dort 318 Wohnungen fertig gestellt, die den Niedrigenergiehausstandard erfüllen, und bereits 2004 als Pilotprojekt auch zwei Passivhäuser mit 17 Wohnungen gebaut.

Ein Passivhaus ist so etwas wie die Kategorie A++ bei der Waschmaschine: Energieeffizienz auf höchstem Niveau. Das Haus erfordert am Anfang einiges Umdenken bei den Bewohnern. So hat es beispielsweise eine kontrollierte Belüftung mit Wärmerückgewinnung, die die Luft im Haus selbsttätig austauscht. Durch unkontrolliertes Lüften ginge sonst viel Wärme verloren.

Familie Riesenberg hat einige Zeit gebraucht, bis sie alles im Griff hatte. Jetzt kommen sie mit Heizung und Belüftung einwandfrei zurecht. Geholfen hat dabei der intensive Erfahrungsaustausch mit den Nachbarn. Unterstützt haben auch die Techniker von SAGA GWG, die mit ihrem Know-how zur Verfügung standen.

Das Pilotprojekt in Horn hat sich bewährt. SAGA GWG wird weitere Wohnungen im Passivhausstandard errichten.



Alexander Porschke
Gesellschaft für Umwelt, Entwicklung
und Kommunikation

„Energiesanierungen von SAGA und GWG sind ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur Entlastung der Geldbeutel. Mit Engagement und Intelligenz lassen sich viele Sanierungs-Herausforderungen bewältigen.“

„Energieeinsparung und die Verbesserung des Wohnkomforts haben für uns eine hohe Priorität. Gleichzeitig ist es uns sehr wichtig, das Hamburger Stadtbild mit seinen Klinkerfassaden zu erhalten. Dabei arbeiten wir zusammen mit den Denkmalschützern an guten Lösungen.“

Ulrike Jensen, SAGA GWG

Vier Millionen Touristen jährlich können nicht irren: Hamburg ist eine attraktive Stadt. Auf Streifzügen durch die Stadt werden Sie feststellen: Hamburg hat auch abseits der Touristenpfade schöne Ecken. Markante Altbauquartiere finden Sie in der ganzen Stadt.

Im Rotklinkerquartier rund um den Straßenzug Schwalbenplatz in Barmbek hat SAGA GWG 130 Wohnungen mit Denkmalschutzauflagen energetisch saniert.

Die Fassade ist dort mehr als Blendwerk. Hinter der Rotklinkerfassade sorgen Wärmedämmverbundsysteme und aktive Wärmerückgewinnung für eine deutliche Senkung der Heizkosten. Und der für Hamburgs Klinkerquartiere so typische Gesamteindruck bleibt erhalten, denn auf weiß geputzte Wärmedämmfassaden wurde bewusst verzichtet, um das architektonische Gesicht der Straße zu erhalten. Der Heizenergiebedarf ist auf rund ein Drittel des vorigen Wertes gesunken. Die Bilanz der energetischen Modernisierung in Altbauquartieren fällt aber nicht nur für die Mieter positiv aus. SAGA GWG reduziert damit auch den Ausstoß von Klima schädigendem CO₂. Allein die 130 Wohnungen in Barmbek sparen durch die Modernisierung jährlich 255 Tonnen des Klimakillers ein.



Wolfgang Kopitzsch
Leiter des Bezirksamtes Nord

„Als Bezirksamtsleiter freue ich mich über die gelungene Modernisierung der Wohnhäuser rund um den Schwalbenplatz. Die energetische Sanierung ist gut für die Mieter und die Umwelt. Ich danke SAGA GWG für das zukunftsweisende Engagement in Barmbek-Nord.“



65%
Heizenergie-Einsparung*
*durch die Modernisierung von
130 Wohnungen in Barmbek.



ZUKUNFTSPROJEKTE



Ulli Hellweg

Geschäftsführer der
IBA Hamburg GmbH



„Das Weltquartier ist ein Vorzeigeprojekt der Internationalen Bauausstellung IBA in Hamburg, dabei kooperieren wir mit SAGA GWG. Besonders stolz sind wir auf die Bewohnerbeteiligung, die wir 2007 zusammen durchführten. Das trug wesentlich zur sozialverträglichen Sanierung und zu einem hohen Umweltstandard bei – aus meiner Sicht ein Modell für andere Städte.“





Fällt Ihnen bei dem Begriff „Weltquartier“ möglicherweise Wilhelmsburg ein? Weltquartier bedeutet: 30 Nationen und ethnische Gruppen leben dort in bunter Vielfalt zusammen.

Im südlichen Reiherstiegviertel, in scheinbar greifbarer Nähe zu den Containerbrücken des Hafens, leben 1.700 Menschen aus mehr als 30 Herkunftsländern. In sieben Bauabschnitten modernisiert SAGA GWG das Viertel: Rückbau, Neubau, Umbau. Die Bewohner bestimmen dabei mit, was mit ihrem Wohnviertel geschieht. Die interkulturelle Planungswerkstatt der IBA brachte 2007 viele gute Ideen ins Spiel. So konnten die Kinder mit einer großen Bastelaktion ihre Spielplätze mitgestalten.

Im Vordergrund steht der Umbau: SAGA GWG legt kleine Wohnungen zu großen Einheiten zusammen und stattet sie mit Balkonen und Vollbädern aus. Nach dem Rückbau von rund einem Drittel der 750 Wohnungen wird die gleiche Anzahl neu gebaut. Am Ende hat das Weltquartier in etwa genauso viele Wohnungen wie vorher – topmodern und größer.

SAGA GWG investiert im Nordwesten von Wilhelmsburg rund 87 Millionen Euro. Und der Energieverbrauch wird durch die Modernisierung sogar um rund 45 Prozent gesenkt.

„Unsere Wohnung ist nach dem Umbau viel größer und über den neuen Balkon freuen sich alle Bewohner. Und dann noch eine günstige Miete ...“

*Nachbarschaftsgemeinschaft
Weltquartier*

45%

Einsparung im
Energieverbrauch*

* durch die Modernisierung
von Wohnungen im Nordwesten
von Wilhelmsburg.

ENERGETISCHE PROJEKTE



Moderne Energietechnik nutzt die Kraft der Sonne und die Möglichkeiten vorhandener Wärmeverteilnetze. In Mümmelmannsberg plant SAGA GWG die Umsetzung eines innovativen Versorgungskonzeptes, das verschiedene regenerative Energiequellen nutzt. So sollen nach Möglichkeit große thermische Solaranlagen auf den Gebäuden zum Einsatz kommen. Dafür wird das Wärmeverteilnetz zur Speicherung und Übertragung sommerlicher Überschüsse aus den Solaranlagen genutzt werden.



An der Thomas-Mann-Str. in Farmsen, erproben SAGA GWG und E.ON HanseWärme Möglichkeiten zur Optimierung der Versorgung über ein regeneratives Wärmenetze in Verbindung mit dezentralen Spitzenlastkesseln. Dabei steht im Vordergrund, die erforderlichen Betriebstemperaturen der Gebäude zu senken um so die Leitungsverluste zu reduzieren und die Nutzbarkeit regenerativer Energiequellen zu verbessern. Das Forschungsprojekt wird vom Bundesministerium für Forschung und Reaktorsicherheit gefördert und von der Technischen Universität Braunschweig begleitet.



Ein modernes Holzkraftwerk ist Hochtechnologie. Seit Oktober 2008 bekommen 2.700 SAGA GWG Wohnungen in Lohbrügge-Nord ihre Fernwärme aus einem Biomassekraftwerk. Verbrannt werden dort ausschließlich Abfallholz aus der Landschaftspflege und ergänzt damit die Versorgung durch ein benachbartes Gaskraftwerk. Das bedeutet 23.000 Tonnen weniger CO₂ im Jahr bei gleich bleibenden Kosten für die Mieter.





23.000 t

CO₂-Einsparung*

*jährlich durch Holzkraftwerk-
Fernwärmeversorgung von
2.700 SAGA GWG Wohnungen.



„Die Sinnhaftigkeit der Gebäudedämmung ist technisch und wirtschaftlich begrenzt. Weiterführende Energiekonzepte bedeuten, die Wohngebäude als Bestandteil der energetischen Infrastruktur mit Potential zur dezentralen Energieerzeugung zu betrachten. Es macht viel Freude, diese Möglichkeiten gemeinsam mit anderen innovativen Unternehmen zu entwickeln.“

Philip Schneider, SAGA GWG

Konzepte zur Senkung des Energieverbrauches werden beispielsweise in der Riedsiedlung in Billstedt erprobt. Dort wurden zwei Passivhäuser mit hoher Dämmung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung erstellt. Gleich nebenan stehen zwei architektonisch identische Häuser nach Niedrigenergiehaus-Standard. So können die verschiedenen Bauformen im Praxistest direkt miteinander verglichen werden und es wird deutlich, unter welchen Bedingungen das Passivhauskonzept seine Stärken entfalten kann.



Josef Katzer
Präsident der
Handwerkskammer
Hamburg

„Ökologische Baumaßnahmen sichern Arbeitsplätze. Mit seinen jährlichen Investitionen von 200 bis 250 Mio. Euro ist der Konzern SAGA GWG ein verlässlicher Auftraggeber der Bauwirtschaft und fungiert damit als ein Motor des Mittelstandes in der Hamburger Metropolregion.“



1.0_ Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 – Organisation

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg (SAGA) hat den zum 31. Dezember 2009 planmäßig vorgesehenen Ankauf weiterer 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG), auf den 1. Januar 2010 verschoben. Damit hielt sie zum Stichtag weiterhin 37,96 Prozent der Anteile und war darüber hinaus aufgrund der Stimmbindungsvereinbarung mit der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, weiter im Besitz der Stimmrechtsmehrheit in der Gesellschafterversammlung der GWG. Damit bilden SAGA und GWG weiterhin einen Konzern und SAGA erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss. Weiter sind die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft erfüllt.

Als abschließender Schritt der organisatorischen Integration des Konzerns wurde im Geschäftsjahr das Geschäftsstellennetz von SAGA und GWG zusammengelegt. Die bisher über 12 SAGA- und 8 GWG-Geschäftsstellen organisierte dezentrale Kundenbetreuung erfolgt nun über 18 gemeinsame Geschäftsstellen. Diese betreuen jeweils alle Konzern-Bestände in ihrem Bezirk. Darüber hinaus wurden die Grundstücksan- und -verkaufsaktivitäten sowie die Projektentwicklung aufgrund ihrer strategischen Bedeutung in einem neuen Geschäftsbereich konzentriert.

Weiter erwarb die SAGA im Zuge der Fortentwicklung und Optimierung des Konzerns zum 31. Dezember 2009 die GWG-Tochtergesellschaften GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg (GWG Gewerbe), und HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg (HWC).

Folgende Gesellschaften werden in den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 einbezogen:

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

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

1.2 – Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2009 verlief für den SAGA GWG Konzern auch vor dem Hintergrund der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise zufriedenstellend. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Ergebnis noch einmal verbessert werden, wobei die Entwicklung von folgenden wesentlichen Faktoren beeinflusst wurde:

- _ Die Finanzmarktkrise war in 2009 auch für den Konzern deutlich spürbar, wirkte sich aber auf das Geschäftsergebnis noch nicht nennenswert negativ aus.
- _ In der Hausbewirtschaftung bei SAGA und GWG stiegen die Umsatzerlöse aus Mieten gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund von Mietanpassungen nach §§ 558 und 559 BGB.

- _ Bei den Erlösschmälerungen konnte durch Maßnahmen der Gesellschaft im Vertriebsbereich sowie den gezielten Einsatz der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften das niedrige Vorjahresniveau gehalten werden.
- _ Im Eigentumswohnungsvertrieb wurde, beeinflusst durch eine Belebung der Nachfrage aus dem Wunsch vieler Mieter und Selbstnutzer nach Wohneigentum, eine deutlich überplanmäßige Anzahl an Wohnungsverkäufen realisiert. Das hohe Niveau des Vorjahres konnte allerdings nicht ganz erreicht werden.
- _ Die portfolioorientierte Bautätigkeit zur Absicherung der Produktqualität wurde weiter auf hohem Niveau fortgesetzt. Die Instandhaltungsaufwendungen lagen dabei auf Vorjahresniveau.
- _ Auf der Aufwandsseite sind Personal- und Zinsaufwendungen gesunken.
- _ Die Auflösung von in den Vorjahren im Konzernabschluss gebildeten latenten Steuern führte zu einem außerplanmäßigen Ertrag.
- _ Die Ergebnisbeiträge von GWG Gewerbe und SAGA Erste IG lagen plangemäß oberhalb der Vorjahreswerte. Insbesondere das Ergebnis der GWG Gewerbe konnte aufgrund des nun voll angelaufenen Schulprojektes Hamburg Süd signifikant verbessert werden.

Insgesamt hat der SAGA GWG Konzern das Geschäftsjahr 2009 mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 126.089 (Vorjahr: TEUR 119.744) und einem Jahresüberschuss von TEUR 127.404 (Vorjahr: TEUR 106.540) abgeschlossen.

1.3 – Wirtschaftliches Umfeld

Im Geschäftsjahr 2009 waren die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland wesentlich von den Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise sowie der folgenden Rezession geprägt. Die deutsche Wirtschaft ist zum ersten Mal seit sechs Jahren geschrumpft. Das Bruttoinlandsprodukt sank dabei mit 5,0 Prozent (Vorjahr: Anstieg um 1,3 Prozent) so stark wie noch nie in der Nachkriegszeit. Gleichzeitig stiegen die Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt nur moderat um 0,4 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent).

Auf dem Arbeitsmarkt waren die Auswirkungen dieser tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik deutlich, blieben aber angesichts des massiven Produktionseinbruchs vergleichsweise moderat. Im Jahresdurchschnitt 2009 stieg die Arbeitslosenquote in Deutschland um 0,4 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent (Vorjahr: 7,8 Prozent). Hier zeigten die Maßnahmen der Bundesregierung zur Konjunkturstärkung wohl zunächst Wirkung. Inwieweit sich die Folgen der Finanzkrise mit zeitlicher Verzögerung verstärkt zeigen werden, bleibt abzuwarten.

Bestandhaltende Wohnungsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang weitgehend unbeschadet überstanden. Das nachhaltige Geschäftsmodell, in dem auf der Grundlage einer angemessenen Eigenkapitalbasis langfristig attraktive Wohnungsbestände geschaffen und erhalten werden sowie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung übernommen wird, hat sich damit auch in der Krise bewährt.

Die konjunkturelle Situation in Hamburg folgte dem bundesweiten Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt sank mit 3,2 Prozent (Vorjahr: Zuwachs um 2,5 Prozent) weniger als der Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote in Hamburg stieg im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozentpunkte auf 8,6 Prozent (Vorjahr: 8,1 Prozent). Hamburgs Einwohnerzahl nahm auch in 2009 wieder leicht zu.

Insgesamt zeigt sich am Hamburger Wohnungsmarkt eine starke Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnlagen, wobei die Entwicklung standortbezogen hamburgweit durchaus sehr unterschiedlich ist. Dabei wird sich die Nachfrage, ähnlich wie in anderen Metropolregionen, weiterhin tendenziell verbessern.



1.4 – SAGA GWG

1.4.1 – Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Die Wohnfläche der im Konzern von SAGA und GWG im Geschäftsjahr 2009 bewirtschafteten eigenen sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemieteten Objekte betrug 7.898.589 m². Dabei liegen die zugehörigen Objekte nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	130.297	128.962	1.335
Gewerbeobjekte	1.495	1.397	98
Soziale Einrichtungen	261	256	5
Garagen/Einstellplätze	19.421	19.375	46
Stellplätze	26.015	25.976	39
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Von den 128.962 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 44.315 (34,4 Prozent) öffentlich gefördert, 75.596 (58,6 Prozent) frei finanziert und 9.051 (7,0 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Das Kerngeschäft der Gesellschaften ist weiter die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Dabei steht der SAGA GWG Konzern für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Verbunden ist dies vor allem mit der Förderung des sozialen Ausgleichs in den Quartieren zur Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität.

Die Hausbewirtschaftungsergebnisse werden durch eine vorsichtige Mietenpolitik bestimmt. Mietanpassungen aufgrund gesetzlicher Anspruchsgrundlagen erfolgen dabei unter Berücksichtigung von Objekt, Lage, Standort und sozialen Einflussfaktoren zeitnah und satzungsgemäß, um aktuelle Marktanforderungen bewältigen und die Wettbewerbsfähigkeit des Konzerns nachhaltig absichern zu können.

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

Für den frei finanzierten Wohnungsbestand orientiert sich die Miete an den jeweiligen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels, teilweise ergänzt durch Mietenkonzepte, die individuelle Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualität der Wohnungen und die Marktlage berücksichtigen. Hier wirkt sich neben Neubau und allgemeinen Kostensteigerungen insbesondere die Modernisierung in der Mietentwicklung aus. Dem stehen jedoch Standardverbesserungen und energetische Einsparungen in beachtlichem Umfang gegenüber, die zugleich nebenkostensenkend wirken.

Bei eigenem, frei finanzierten Wohnraum realisierten SAGA und GWG im Geschäftsjahr zeitanteilige Ertragsverbesserungen im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß §§ 558 und 559 BGB von insgesamt TEUR 5.785. In der vollen Jahresauswirkung bedeutet dies Verbesserungen von TEUR 7.846. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen von SAGA und GWG in 2009 betrug 5,44 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,11 Euro und im frei finanzierten Bestand 5,64 Euro betrug. Damit liegen die Durchschnittsmieten im Konzern sowohl unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von 5,70 Euro als auch deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels von 6,76 Euro. Insgesamt wirkt sich die Mietentwicklung im SAGA GWG Konzern unverändert dämpfend auf den Mietenspiegel aus.

Durch das professionelle Vermietungsmanagement der Geschäftsstellen, unterstützt von Dienstleistungen der Tochtergesellschaften, konnten die Erlösschmälerungen auf dem niedrigen Vorjahresniveau gehalten werden. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel, gleichbleibend wie im letzten Jahr, 0,5 Prozent. Die Fluktuationsquote sank von 8,5 auf 8,1 Prozent.

Weiter wurden die Mietrückstände auf TEUR 8.522 (Vorjahr: TEUR 11.528) reduziert. Dabei wurden im Geschäftsjahr Forderungen von TEUR 7.264 (Vorjahr: TEUR 5.353) abgeschrieben. Im Gegenzug führte die erhöhte Direktabschreibung zu einer Auflösung von pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen von TEUR 2.296 auf dann noch TEUR 5.074. Zum 31. Dezember 2009 werden damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.448 (Vorjahr: TEUR 4.158) ausgewiesen.

Insgesamt erwirtschafteten SAGA und GWG mit der Bewirtschaftung ihrer Bestände im Geschäftsjahr 2009 Umsatzerlöse von TEUR 791.899 (Vorjahr: TEUR 776.086).

1.4.2 – Investitionen und Instandhaltung

SAGA und GWG setzten im Geschäftsjahr 2009 ihre portfolio- und zielgruppenorientierte Bautätigkeit auf hohem Niveau fort. Dabei wurden für Instandhaltung, Modernisierung und Neubaumaßnahmen 208,8 Mio. Euro (Vorjahr: 212,2 Mio. Euro) eingesetzt. Neben umfangreichen Investitionen in energetische Modernisierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie zur Qualitätssicherung in den Wohnquartieren wurden 122 neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau fertig gestellt.

Vor dem Hintergrund demographischer und gesellschaftlicher Wandlungsprozesse richtet SAGA GWG die Investitionstätigkeit verstärkt an einer zunehmenden Differenzierung der Nachfrage zugunsten kleinerer und günstigerer Wohnungen aus. Dies soll auch dazu beitragen, soziale Verdrängungseffekte zu verhindern. Darüber hinaus sehen sich die Gesellschaften auch klimapolitisch in der Verantwortung. Energieoptimiert ausgelegte Modernisierungsmaßnahmen nutzen dabei nicht nur dem Umweltschutz, sondern durch ein Mehr an Komfort und Ersparnissen bei den Betriebskosten auch unmittelbar den Bewohnern.

Für die Erreichung der Ziele des Hamburger Klimaschutzkonzeptes 2007 – 2012 erbringen SAGA und GWG im Rahmen ihrer Möglichkeiten bedeutende Beiträge zum Klimaschutz. So haben sie bereits im Betrachtungszeitraum 1990 bis 2008 durch energetische Modernisierungen ihrer Wohnungsbestände die CO₂-Emission um 41 Prozent reduziert und damit die Klimaschutzziele des Kyoto-Protokolls deutlich übererfüllt. Auch im Branchenvergleich und in regionalen Betrachtungen schneidet SAGA GWG hinsichtlich der Reduzierung des Heizenergieverbrauches sowie der CO₂-Emissionen deutlich besser ab. Ungeachtet dessen sehen sich die Gesellschaften in der Verantwortung die Anstrengungen im Bereich des Klimaschutzes zu forcieren und weitere Impulse für zukunftssichere, nachhaltige Entwicklungen zu setzen. So engagieren sie sich in zahlreichen Pilot-Projekten zur Nutzung und Speicherung regenerativer Energien sowie bei der Erprobung von Passivhausstandards im Neubau und zum Teil auch bei Modernisierungen.

Bestandteil des nachfrageorientierten Portfoliomanagements von SAGA GWG sind weiterhin gezielte Stadt- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen, die u. a. auf die Angebotsschaffung für Familien ausgerichtet sind. Durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen in gewachsenen Quartieren wird gerade auch jüngeren Familien ein, im Vergleich zur Abwanderung ins Umland, vollwertiges Alternativangebot bereitgestellt. Die Gesellschaften nehmen in diesem Zusammenhang insbesondere auch die zum Teil durch große technische Bedarfe sowie soziale Benachteiligungen gekennzeichneten Großwohnsiedlungen aus den späten 60er bzw. 70er Jahren in den Fokus. Erste Projekte hierzu wurden 2009 in Mümmelmannsberg, Osdorf und Jenfeld begonnen.

Die Gesamtmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit 2009 wurden mit 20,5 Mio. Euro (Vorjahr: 25,0 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie im Bereich von Modernisierungen mit 97,2 Mio. Euro (Vorjahr: 106,2 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Weiter wurden Aufwendungen für Kleininstandhaltung von 42,5 Mio. Euro (Vorjahr: 39,9 Mio. Euro) sowie für Großinstandhaltung von 48,6 Mio. Euro (Vorjahr: 41,1 Mio. Euro) getätigt.



Im Geschäftsjahr 2009 stellt sich die gesamte Bautätigkeit von SAGA und GWG wie folgt dar:

Konzern	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau TEUR	§ 16.1 WoFG TEUR	Moderni- sierung (aktiviert) TEUR	Moderni- sierung (Aufwand) TEUR	Instandhaltung TEUR	Gesamt 2009 TEUR	Gesamt 2008 TEUR
Wohnbauten	2.281	2.737	14.014	97.159	-	116.191	121.957
Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken	-	-	360	-	-	360	-
Anlagen im Bau	706	-	-	-	-	706	9.066
Bauvorbereitung	378	-	-	-	-	378	192
Instandhaltung	-	-	-	-	91.122	91.122	81.012
Gesamt 2009	3.365	2.737	14.374	97.159	91.122	208.757	-
Gesamt 2008	10.820	2.027	12.180	106.188	81.012	-	212.227

1.4.3 – Eigentumswohnungsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Mit dem Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** konzentrierte sich SAGA GWG im Geschäftsjahr 2009 verstärkt auf die Vorbereitung weiterer Reihenhausbestände für den Verkauf an Mieter und Selbstnutzer. Bei der Auswahl fanden neben der regionalen Streuung auch soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte Berücksichtigung. Wesentliche Beiträge zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung wurden durch Verkäufe beispielsweise in Farmsen-Berne, Lurup und Eißendorf geleistet. Zusätzliche Anlagen aus dem Geschosswohnungsbestand wurden nicht mehr für einen Verkauf vorbereitet.

Aufgrund gestiegener Nachfrage lagen die getätigten Wohnungsverkäufe im Geschäftsjahr über den ursprünglichen Erwartungen. Ursächlich hierfür waren wohl u. a. die günstigen Finanzierungsbedingungen sowie der Wunsch der Kunden nach Vermögenssicherung und Altersvorsorge durch den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie.

Insgesamt wurden bei SAGA GWG 251 Wohneinheiten an Mieter und Selbstnutzer mit wirtschaftlichem Übergang in 2009 verkauft. Dabei konnte die Vorjahreszahl aufgrund der Umsteuerungen in der Verkaufspolitik nicht wieder erreicht werden. Die Verkaufsquote über alle angebotenen Objekte lag am Jahresende bei 39,6 Prozent.

Der Vertrieb von Eigentumswohnungen bleibt für die Gesellschaften ein wichtiger Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Sie plant eine weitere Ausdehnung der regionalen Angebote für Mieter und Selbstnutzer im Bereich familienfreundlicher Reihenhäuseranlagen u. a. in Jenfeld und Billstedt.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** von SAGA und GWG verwaltete per 31. Dezember 2009 in 91 Eigentümergemeinschaften 4.944 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden im Geschäftsjahr zwei bebaute Erbbaugrundstücke mit insgesamt 11.876 m² Grundstücksfläche, ein bebautes Grundstück mit einer Fläche von 2.791 m² zur Realisierung eines Bauvorhabens sowie Miteigentumsanteile an einer Tiefgarage (19 Garagenstellplätze), resultierend aus einer Ankaufspflicht, erworben. Weiter wurden zwei kleinere unbebaute Teilflächen veräußert. Bebaute Grundstücke wurden 2009 nicht veräußert.

SAGA GWG bevorratet weiterhin eigene und Erbbaugrundstücke in Bergstedt, Neugraben-Fischbek, Lohbrügge und Wandsbek.

1.5_ GWG Gewerbe

Die GWG Gewerbe war im Geschäftsjahr eine 100-prozentige Tochter der GWG, mit der auch ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag bestand. Zum Stichtag 31. Dezember 2009 wurde die Gesellschaft an die SAGA veräußert. Ihr Geschäft betreibt die GWG Gewerbe mit eigenem Personal und in Teilbereichen geschäftsbesorgt durch SAGA.

2009 war der Geschäftsverlauf weiterhin maßgeblich durch das Modell Hamburg Süd geprägt. Seit dem 1. Juli 2007 bewirtschaftet die GWG Gewerbe auf der Grundlage von über 25 Jahre laufenden Verträgen mit der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 32 Schulen im Hamburger Süden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 255.000 m². Das Modell ist als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) nach den Grundsätzen einer sogenannten Public-Private-Partnership (PPP) konfiguriert und beinhaltet die umfassende Grundsanierung und das Facility-Management für die o. g. Schulen.

Im Geschäftsjahr erwirtschaftete die GWG Gewerbe als wesentliche Ertragspositionen Umsatzerlöse von TEUR 67.146 sowie sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 772. Des Weiteren reduzierte sich der Bestand an unfertigen Leistungen von TEUR 12.288 in 2008 auf TEUR 1.303 in 2009. Dem standen auf der Aufwandsseite im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen (u. a. für Personalkostenerstattungen an die Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg) gegenüber.

Insgesamt hat die GWG Gewerbe das Geschäftsjahr mit einem Ergebnis von TEUR 9.709 (Vorjahr: 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 mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2009 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft in 2009 Umsatzerlöse von 3,0 Mio. Euro (Vorjahr: 3,0 Mio. Euro), die mit 2,5 Mio. Euro (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro) auf Konzerngesellschaften entfallen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2009 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2009 vor Ergebnisabführung mit TEUR 240 über dem Vorjahreswert von TEUR 99.



1.7_ Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2009 hat sich die Zahl der im Konzern Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt entwickelt:

Gesellschaft	2009	2008
SAGA	582	592
GWG	245	271
GWG Gewerbe	30	30
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	857	893

In den Zahlen sind 32 (Vorjahr: 37) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2009 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 879 (Vorjahr: 916).

An **Personalaufwendungen** sind für das Geschäftsjahr 2009 im konsolidierten SAGA GWG Konzern angefallen:

Personenaufwendungen	2009 TEUR	2008 TEUR
Löhne und Gehälter	39.293	38.856
Soziale Abgaben	7.067	7.030
Aufwendungen für Altersversorgung	8.431	9.186
Gesamt	54.791	55.072

Insgesamt nahmen 641 Teilnehmer an Fachseminaren teil, vorrangig mit Qualifizierungsschwerpunkt Immobilienwirtschaft und Technik.

Zum 31. Dezember 2009 waren insgesamt 42 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten im Konzern angestellt. Von den 15 in 2009 ausgelernten Auszubildenden (13 Immobilienkaufleute und 2 Bachelor) konnte allen innerhalb des Konzernverbundes SAGA GWG ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

2.0_ Ertragslage

Die Ertragslage des SAGA GWG Konzerns stellte sich im Geschäftsjahr 2009 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verbessert dar.

Dabei konnten die Umsatzerlöse insgesamt um 45,7 Mio. Euro verbessert werden. Bedingt war dies im Wesentlichen durch einen Anstieg im Bereich der Mieten um 8,9 Mio. Euro sowie einen Anstieg bei der Betreuungstätigkeit insbesondere aufgrund des Geschäftes der GWG Gewerbe um 41,9 Mio. Euro. Demgegenüber reduzierten sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken um 11,2 Mio. Euro, bei einem entsprechenden Rückgang der Aufwendungen aus dem Verkauf von Grundstücken von 4,5 Mio. Euro.

Der Bestand an unfertigen Leistungen reduzierte sich um 13,8 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund gesunkener Abgrenzungen von Bewirtschaftungs- und Bauleistungen im Schulensegment der GWG Gewerbe (Vorjahr: 11,0 Mio. Euro).

Ebenfalls wesentlich bedingt durch das Schulengeschäft der GWG Gewerbe stiegen die Konzernaufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen um 24,2 Mio. Euro.

Die Abschreibungen im Konzern lagen mit 100,2 Mio. Euro um 5,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 94,3 Mio. Euro. Weiter wurde die Ertragslage des Konzerns in 2009 durch einen um 4,3 Mio. Euro geringeren Zinsaufwand beeinflusst.

Aus einer Aktualisierung der detaillierten langfristigen Steueranalyse ergab sich für den Konzernabschluss die Notwendigkeit, die in den Vorjahren gebildeten latenten Steuern von 11,2 Mio. Euro aufzulösen. Daraus entstand ein außerplanmäßiger Steuerertrag von 1,3 Mio. Euro (Vorjahr: Steueraufwand 13,2 Mio. Euro).

Insgesamt hat der SAGA GWG Konzern einen Jahresüberschuss von 127,4 Mio. Euro (Vorjahr: 106,5 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 folgende Übersicht stellt die Unternehmensleistung in Form der aus der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefassten Ertragspositionen und deren Verwendung dar:

	2009		2008	
	Mio. EUR	%	Mio. EUR	%
Entstehung	938,8	100,0	892,2	100,0
Umsatzerlöse (einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	894,1	95,2	848,4	95,1
Übrige Erträge (Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)	33,5	3,6	43,8	4,9
Auflösung latenter Steuern	11,2	1,2	0	0
Verwendung	938,8	100,0	892,2	100,0
Betriebs- und Heizkosten	251,5	26,8	244,0	27,3
Instandhaltungskosten	189,6	20,2	190,0	21,3
Andere Aufwendungen Hausbewirtschaftung	10,9	1,2	12,3	1,4
Personalaufwendungen	54,8	5,8	55,1	6,2
Abschreibungen	100,3	10,7	94,4	10,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen (einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	84,4	9,0	62,4	7,0
Zinsaufwendungen	110,0	11,7	114,3	12,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9,9	1,1	13,2	1,5
Jahresüberschuss	127,4	13,5	106,5	11,9



3.0_ Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am 31. Dezember 2009 betragen TEUR 2.249.390 (Vorjahr: TEUR 2.483.916) und sind damit um TEUR 234.526 (= 9,44 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 Bestandes an langfristigen Kapitalmarktdarlehen bei SAGA GWG ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist im Berichtsjahr auf 4,57 Prozent p. a. (Vorjahr: 4,61 Prozent p. a.) gesunken.

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich im Geschäftsjahr 2009, ausgehend von 3,83 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 3,76 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Juli mit 4,43 Prozent p. a. und der Tiefstand im Dezember mit 3,51 Prozent p. a. erreicht.

Im gesamten Geschäftsjahr 2009 waren auch bei SAGA GWG die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise zu spüren. Hieraus ergaben sich aber für den Konzern keine negativen Ergebnisauswirkungen, da aufgrund vorausschauender Strategien und hoher Cashflows notwendiges Kapital auch vor diesem Hintergrund stets zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze akquiriert werden konnte.

Im Vergleich zum Vorjahr stellte sich die Finanzlage des SAGA GWG Konzerns zum 31. Dezember 2009 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	1.081.064	28,1	953.660	24,2
Rückstellungen	146.694	3,8	148.612	3,8
Verbindlichkeiten	2.619.816	68,0	2.832.585	71,9
Rechnungsabgrenzung	2.894	0,1	2.643	0,1
Gesamtkapital	3.850.468	100,0	3.937.500	100,0

Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten Jahre wider:

Kennzahlen	2009	2008	2007
Eigenkapitalquote in %	28,1	24,2	23,7
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT)	127.404	106.540	86.197
Cashflow in TEUR	224.212	201.650	176.062
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	12	14	16
EBT in TEUR	126.089	119.745	96.809
EBIT in TEUR	233.663	230.935	213.589
EBITDA in TEUR	331.922	325.279	308.455

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

Für 2009 betrug der Konzern-Cashflow 224,2 Mio. Euro. Dabei lag der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bei 226,1 Mio. Euro, der aus Investitionstätigkeit betrug -41,0 Mio. Euro sowie der aus Finanzierungstätigkeit -109,9 Mio. Euro. Die Entwicklung des Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist wesentlich durch die Rückführung von kurz- und langfristigen Finanzierungsmitteln beeinflusst.

Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres -4,6 Mio. Euro. Er setzt sich zusammen aus kurzfristigen Bankverbindlichkeiten, saldiert mit flüssigen Mitteln.

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

4.0_ Vermögenlage

Die Vermögenlage des SAGA GWG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2009 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2009		31.12.2008	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.453.904	89,7	3.488.105	88,6
Umlaufvermögen	393.868	10,2	446.651	11,3
Rechnungsabgrenzung	2.696	0,1	2.744	0,1
Gesamtvermögen	3.850.468	100,0	3.937.500	100,0

5.0_ Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres hat die SAGA zum 1. Januar 2010 weitere 18,98 Prozent der Anteile an der GWG erworben und hält damit nun insgesamt 56,94 Prozent der Anteile. Die Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV), eine 100-prozentige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg, hat ebenfalls zum 1. Januar 2010 ihre Anteile an der SAGA auf 50,04 Prozent aufgestockt.

Darüber hinaus sind bisher in 2010 keine Ereignisse eingetreten, die für die SAGA von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.



6.0_ Chancen- und Risikobericht

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

Nach der Krise am amerikanischen Hypothekenmarkt im September 2008 und der sich daran anschließenden globalen Finanzmarktkrise befanden sich große Teile der Volkswirtschaften zu Beginn des Berichtsjahres in einer tiefen Rezession. Im Verlauf des zweiten Quartals 2009 verlangsamte sich das Tempo des Abschwungs u. a. auch durch umfangreiche staatliche Konjunkturprogramme. Aufgrund der massiven Interventionen der Notenbanken im Jahresverlauf kam es zu einer zunehmenden Stabilisierung an den Finanzmärkten. Auch wenn sich die Weltwirtschaft seit der zweiten Jahreshälfte langsam erholt hat, ging die globale Wirtschaftsleistung im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurück. Gleichzeitig ist die Verschuldung vieler Staaten stark angewachsen.

Für den Konzern SAGA GWG kam es 2009 trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen zu keiner Zeit zu Liquiditätsengpässen, da der laufende Finanzierungsbedarf größtenteils aus dem Cashflow gedeckt wurde und somit die zur Verfügung stehenden Kreditlinien nicht in Anspruch genommen werden mussten. Aufgrund eines relativ geringen Prolongationsvolumens in 2010 in Höhe von rund 137 Mio. Euro ist das hieraus resultierende Liquiditätsrisiko kurzfristig weiterhin als niedrig einzustufen.

Im Bereich der Wohnungsvermietung konnte das niedrige Niveau des vermietungsbedingten Leerstandes weiterhin auf 0,5 Prozent gehalten werden. Aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind künftig steigende Mietrückstände sowie ein Rückgang der Verkäufe im Rahmen des Eigentumswohnungsvertriebs insbesondere auch als Folge steigender Arbeitslosigkeit nicht auszuschließen. Diesen operativen Risiken stehen Chancen aus der Ende 2009 vorgenommenen Optimierung des konzernweiten Geschäftsstellennetzes und der damit verbundenen Effizienzsteigerung der Organisation gegenüber.

Das in der Gesellschaft implementierte Risikomanagementsystem ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung. Internes Kontroll-, Controlling-, Frühwarnsystem und Chancenmanagement als Systembausteine ermöglichen eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken. Regelmäßiges Reporting und die Festlegung geeigneter Maßnahmen stellen dabei die Realisierung bzw. Vermeidung von Chancen und Risiken sicher. Das Risikomanagementsystem ist konzernweit aufgestellt und umfasst neben SAGA GWG auch die verbundenen Gesellschaften.

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

7.0_ Prognosebericht

Nachdem das Jahr 2009 stark von den Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt war, zeigten sich zum Jahresende hin erste Erholungstendenzen. Für 2010 sind die meisten volkswirtschaftlichen Vorhersagen zunehmend optimistischer. Dieses sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Lage weiterhin labil ist und die Krisenursachen nicht abschließend aus der Welt geschafft sind.

Das Geschäftsmodell von SAGA GWG hat sich auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise als nachhaltig bewährt. Darüber hinaus hat der Konzern SAGA GWG auch das zehnte Jahr seines Bestehens zur weiteren Optimierung seiner Aufbau- und Ablauforganisation genutzt. Vor diesem Hintergrund ist er für ein erfolgreiches Bewältigen der künftigen Herausforderungen aus dem Spannungsfeld zwischen den Markterfordernissen auf der einen und ihrer sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung auf der anderen Seite gut aufgestellt.

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell der Gesellschaften sind nach wie vor auf qualitatives und nachhaltiges Wachstum ausgerichtet. Im Zuge des Leitbildes „Hamburg. Wachsen mit Weitsicht“ engagieren sie sich dabei maßgeblich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren und den Klimaschutz.

Auch in 2010 wird die SAGA neben den bereits zum 1. Januar erworbenen Anteilen planmäßig weitere Geschäftsanteile an der GWG erwerben und damit ihren Anteil an der GWG ausbauen. Im operativen Bereich bleiben die Sicherung und der Ausbau des Kerngeschäftes, einer sicheren und sozial verantwortlichen Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen das vorrangige Ziel. Der Eigentumswohnungsvertrieb an Mieter und Selbstnutzer – vorwiegend im Bereich von Reihenhäusern – wird weiter zur Verbesserung der Cashflows beitragen. Die Nutzung der immobilienwirtschaftlichen Kompetenz des SAGA GWG Konzerns durch die Freie und Hansestadt Hamburg eröffnet Chancen für zusätzliche Geschäftsaktivitäten über das bisherige Maß hinaus.

Den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise und der folgenden Rezession wird sich auch der SAGA GWG Konzern nicht gänzlich entziehen können. Die Spielräume für Mietanpassungen werden längerfristig begrenzt und auch die Erlösschmälerungen können tendenziell wieder ansteigen. Aufgrund der derzeit noch bestehenden verstärkten Nachfrage, insbesondere nach innenstadtorientierten Wohnlagen, werden die Gesellschaften allerdings ihre Neubauaktivitäten intensivieren, um insbesondere auch im Segment mitelpreisiger Wohnungen das Angebot zu verbessern. Mit einer weiterhin konsequent energieoptimierten Ausrichtung in der gesamten Investitionstätigkeit über die seit 1990 bereits geleisteten CO₂-Einsparungen von 41 Prozent hinaus, werden weitere wesentliche Beiträge zu den klimapolitischen Zielen der Freien und Hansestadt Hamburg geleistet. Entwicklungsprogramme zur Sicherung der nachhaltigen Wettbewerbsfähigkeit von Großwohnsiedlungen werden neben den weiter laufenden Investitionen im Bestand die Ergebnisse des Konzerns allerdings zusätzlich belasten.

Positiv wirkt dagegen das weiterhin niedrige Zinsniveau. Hier geht der Konzern davon aus, seine Finanzbedarfe für den Wirtschaftsplanzeitraum zu Zinssätzen unterhalb der bisherigen Planwerte sichern zu können. Mit einer leistungsfähigen und effizienten Organisation wird auch weiterhin etwaigen Risiken aus einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen entgegengesteuert.

Insgesamt rechnet der Konzern vor dem Hintergrund eines derzeit unverändert stabilen Marktumfeldes damit, sein nachhaltiges Geschäftsmodell mit einer langfristigen und soliden Entwicklung in allen Aufgabefeldern weiter betriebswirtschaftlich erfolgreich fortsetzen zu können. Der SAGA GWG Konzern erwartet daraus auch für die Jahre 2010 und 2011 positive Jahresüberschüsse leicht unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2009.

Hamburg, 11. Mai 2010

Basse

Hoppenstedt

Sachs

Dr. Krebs

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2009

AKTIVA	2009		2008
	EUR	EUR	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	545.133,00		319
2. Firmenwert	7.567.893,67		8.198
3. Bezugsrechte	0,00		272
		8.113.026,67	8.789
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.334.051.038,35		3.410.651
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.040.401,71		48.973
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	770.845,00		771
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	782.067,19		782
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	493.000,70		276
6. Technische Anlagen und Maschinen	65.202,00		78
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.258.570,00		2.777
8. Anlagen im Bau	0,00		5.729
9. Bauvorbereitungskosten	1.144.072,66		1.016
		3.387.605.197,61	3.471.053
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.143.953,75		1.205
2. Beteiligungen	6.969.907,24		6.970
3. Sonstige Ausleihungen	53.636,21		88
4. Geleistete Anzahlungen	50.017.329,70		0
		58.184.826,90	8.263
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		3.453.903.051,18	3.488.105
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		14
2. Unfertige Leistungen	256.064.636,19		252.394
3. Andere Vorräte	20.967,05		25
		256.100.057,62	252.433
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.448.498,37		4.460
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.895.699,99		14.703
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	262.282,24		20
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.265.532,92		6.987
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.807.187,23		2.085
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.317.842,21		1.197
7. Sonstige Vermögensgegenstände	20.425.809,17		19.010
		41.422.852,13	48.462
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		96.345.375,51	145.756
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		393.868.285,26	446.651
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.696.181,34	2.744
BILANZSUMME		3.850.467.517,78	3.937.500



PASSIVA	2009		2008
	EUR	EUR	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	406.733.229,76		314.406
		461.240.229,76	368.913
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		383.121.256,82	354.925
IV. Bilanzgewinn		57.001.963,25	50.122
EIGENKAPITAL INSGESAMT		1.081.063.449,83	953.660
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	93.914.913,00		95.366
2. Steuerrückstellungen	7.326.125,05		19.925
3. Sonstige Rückstellungen	45.452.835,90		33.321
		146.693.873,95	148.612
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.032.441.964,81		2.261.096
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	216.948.066,46		222.820
3. Erhaltene Anzahlungen	318.697.510,60		284.605
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.524.473,55		12.311
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78		0
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.013.918,17		29.332
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.025.519,22		17.520
8. Sonstige Verbindlichkeiten	14.159.494,58		4.902
davon aus Steuern: EUR 2.319.564,32 (Vorjahr: TEUR 600)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.031.957,02 (Vorjahr: TEUR 567)			
		2.619.815.754,17	2.832.586
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.894.439,83	2.642
BILANZSUMME		3.850.467.517,78	3.937.500

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	792.467.368,43		777.472	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	33.185.718,73		44.379	
c) aus Betreuungstätigkeit	66.102.774,86		24.155	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.358.069,24		2.407	
		894.113.931,26		848.413
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		5.674.028,00		19.511
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.298.888,45		1.073
4. Sonstige betriebliche Erträge		20.946.855,18		17.473
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	452.052.338,55		446.281	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	10.150.073,40		14.647	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.426.325,86		21.467	
		506.628.737,81		482.395
Rohergebnis		415.404.965,08		404.075
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	39.292.562,29		38.856	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 8.431.485,18 (Vorjahr: TEUR 9.186)	15.498.084,42		16.216	
		54.790.646,71		55.072
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	98.196.378,32		94.344	
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	2.002.917,15	100.199.295,47	0	94.344
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		29.790.437,09		26.272
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.483.564,92		1.116
10. Erträge aus Beteiligungen		1.618.188,71		1.432
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.902,84		7
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 393,92 (Vorjahr: TEUR 0)		2.463.613,56		3.136
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		63.067,75		0
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		110.042.819,88		114.334
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		126.088.968,21		119.744
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (Ertrag; Vorjahr: Aufwand)		-1.318.851,23		13.200
17. Sonstige Steuern		4.119,43		4
18. Jahresüberschuss		127.403.700,01		106.540
19. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis		28.196.604,06		22.973
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		42.205.132,70		33.445
21. BILANZGEWINN		57.001.963,25		50.122



Konzern-Anhang 2009

Allgemeine Angaben

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg (SAGA) hielt im Geschäftsjahr 2009 weiterhin 37,96 Prozent der Anteile der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg (GWG). Der zum Jahresende vorgesehene Kauf von weiteren 18,98 Prozent der Anteile wurde auf den 1. Januar 2010 verschoben. Aufgrund der Stimmbindungsvereinbarung 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. Zum 31. Dezember 2009 erfolgte darüber hinaus ein Ankauf der GWG-Tochtergesellschaften GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg (GWG Gewerbe), und HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg (HWC), durch die SAGA.

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 2009 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

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

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

Grundsätze der Konsolidierung

Die **Kapitalkonsolidierung** erfolgt nach der **Neubewertungsmethode** gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HGB durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen neu bewerteten Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

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 76.521 zum 31. Dezember 2009 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 8.731 eliminiert.

Zwischenergebnisse wurden gemäß § 304 Abs. 1 HGB mit TEUR 17.932 im Zusammenhang mit dem konzerninternen Erwerb der GWG Gewerbe eliminiert.

Im Zusammenhang mit der Aktualisierung der langfristigen Steuerplanung ergab sich nunmehr ein Überhang der aktiven Steuerlatenzen über die passiven latenten Steuern. Die Rückstellung für passive latente Steuern wurde daher aufgelöst, von dem Aktivierungswahlrecht für latente Steuern wurde kein Gebrauch gemacht.

Latente Steuern auf Verlustvorträge wurden ebenfalls 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 sogenannten Handelsbilanz II aufgelöst.

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

Unter den Immateriellen Vermögensgegenständen ist weiterhin ein 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 2009; TEUR 1.270) erfasst und über fünf Jahre abgeschrieben.

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



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

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

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem 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 **Liquiden 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, die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren sowie das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Zinssatzes von sechs Prozent.

Die Entwicklung der **Steuerrückstellungen** resultiert aus der Auflösung von TEUR 11.241 für passive latente Steuern.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Baukosten fließen in die **Sonstigen Rückstellungen**, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung werden nur für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Außerdem wurden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt.

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

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

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

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

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

Konzern-Anlagenspiegel

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2009 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2009 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	2.138.823,39	399.212,79	15.915,60	0,00	2.522.120,58
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07
3. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	18.836.150,90	399.212,79	15.915,60	0,00	19.219.448,09
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.212.298.586,92	19.031.453,09	11.677.149,04	5.730.048,99	5.225.382.939,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	75.172.290,76	104,32	0,00	705.472,65	75.877.867,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.202.362,68	0,00	0,00	0,00	1.202.362,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	782.067,19	0,00	0,00	0,00	782.067,19
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	967.094,02	359.725,66	85.000,00	0,00	1.241.819,68
6. Technische Anlagen und Maschinen	800.370,22	3.796,10	22.360,83	0,00	781.805,49
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.421.214,00	1.529.505,44	453.447,64	0,00	8.497.271,80
8. Anlagen im Bau	5.729.477,94	706.043,70	0,00	-6.435.521,64	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	1.016.528,08	378.634,38	251.089,80	0,00	1.144.072,66
	5.305.389.991,81	22.009.262,69	12.489.047,31	0,00	5.314.910.207,19
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.879.543,98	1.369.516,06	1.367.603,13	0,00	25.881.456,91
2. Beteiligungen	6.969.907,24	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24
3. Sonstige Ausleihungen	87.975,37	0,00	34.339,16	0,00	53.636,21
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	50.017.329,70	0,00	0,00	50.017.329,70
	32.937.426,59	51.386.845,76	1.401.942,29	0,00	82.922.330,06
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	5.357.163.569,30	73.795.321,24	13.906.905,20	0,00	5.417.051.985,34



Abschreibungen

Buchwerte

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2009 EUR	Buchwert 31.12.2009 EUR	Buchwert 31.12.2008 EUR
1.820.057,39	172.845,79	15.915,60	1.976.987,58	545.133,00	318.766,00
1.261.315,60	630.657,80	0,00	1.891.973,40	7.567.893,67	8.198.551,47
6.965.649,44	271.811,00	0,00	7.237.460,44	0,00	271.811,00
10.047.022,43	1.075.314,59	15.915,60	11.106.421,42	8.113.026,67	8.789.128,47
1.801.648.027,97	93.142.910,86	3.459.037,22	1.891.331.901,61	3.334.051.038,35	3.410.650.558,95
26.199.501,10	2.637.964,92	0,00	28.837.466,02	47.040.401,71	48.972.789,66
431.517,68	0,00	0,00	431.517,68	770.845,00	770.845,00
0,00	0,00	0,00	0,00	782.067,19	782.067,19
690.535,25	58.283,73	0,00	748.818,98	493.000,70	276.558,77
722.734,22	16.230,10	22.360,83	716.603,49	65.202,00	77.636,00
4.644.532,00	1.041.443,32	447.273,52	5.238.701,80	3.258.570,00	2.776.682,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.729.477,94
0,00	224.230,80	224.230,80	0,00	1.144.072,66	1.016.528,08
1.834.336.848,22	97.121.063,73	4.152.902,37	1.927.305.009,58	3.387.605.197,61	3.471.053.143,59
24.674.435,41	63.067,75	0,00	24.737.503,16	1.143.953,75	1.205.108,57
0,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	6.969.907,24
0,00	0,00	0,00	0,00	53.636,21	87.975,37
0,00	0,00	0,00	0,00	50.017.329,70	0,00
24.674.435,41	63.067,75	0,00	24.737.503,16	58.184.826,90	8.262.991,18
1.869.058.306,06	98.259.446,07	4.168.817,97	1.963.148.934,16	3.453.903.051,18	3.488.105.263,24

Aufstellung des Anteilsbesitzes zum 31.12.2009 (§ 313 Abs. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.	Beteiligungs- gesellschaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesellschafts- kapital %	Eigenkapital 31.12.2009 TEUR	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2009 TEUR
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100,00	7.200	X	240 ¹⁾
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	37,96	322.176		42.963
GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg	SAGA	100	100,00	992	X	9.709 ²⁾

Tochtergesellschaften, assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.	Beteiligungs- gesellschaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesellschafts- kapital %	Eigenkapital 31.12.2009 TEUR	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2009 TEUR
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	260 ¹⁾
CHANCE Beschäftigungs-Gesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100,00	1.199		-159
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	142 ²⁾
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozial- management und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100,00	200	X	112 ¹⁾
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100,00	103	X	206 ¹⁾
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100,00	130	X	542 ¹⁾
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	29,35	4.400		1.652
AWW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	260	10,70	281		7.234
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50,00	593		-283
Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg	GWG Gewerbe	50	100,00	50	X	220 ¹⁾

¹⁾ vor Ergebnis

²⁾ Das Jahresergebnis 2009 steht laut Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 11. Dezember 2009 der GWG zu.



In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 243.276 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 268.855 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 8.068 (Vorjahr: 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 (52,59 Prozent) sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (47,41 Prozent). Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalpiegel dargestellt.

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

	31.12.2009 Mio. EUR	31.12.2008 Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	93,1	93,1
Anteile an Rücklagen	261,9	244,2
Anteile am Gewinn	28,2	17,6
GESAMT	383,2	354,9

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

Konzern- Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2009 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2009 EUR
Pensionsrückstellungen	95.366.210,00	8.270.394,33	177.654,00	6.996.751,33	93.914.913,00
Steuerrückstellungen	19.924.749,44	5.489.504,26	11.368.058,56	4.258.938,43	7.326.125,05
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	25.170.230,65	22.621.679,24	2.338.551,41	37.015.264,48	37.225.264,48
Personal- und Sozialkosten	2.223.385,00	1.204.681,86	36.087,78	1.474.827,64	2.457.443,00
Übrige Rückstellungen	5.927.121,68	1.043.431,24	129.388,71	1.015.826,69	5.770.128,42
Sonstige Rückstellungen gesamt	33.320.737,33	24.869.792,34	2.504.027,90	39.505.918,81	45.452.835,90
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT	148.611.696,77	38.629.690,93	14.049.740,46	50.761.608,57	146.693.873,95

Die in den Steuerrückstellungen zum 1. Januar 2009 enthaltenen passiven latenten Steuern in Höhe von TEUR 11.241 sind in 2009 aufgelöst worden.

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

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

	Bilanzausweis 31.12.2009 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	2.032.441.964,81 (2.261.095.588,25)	93.912.186,23 (209.293.485,77)	233.113.172,33 (250.134.551,83)	1.705.416.606,25 (1.801.667.550,65)	872.462.576,59 (923.332.750,45)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	216.948.066,46 (222.820.428,41)	7.009.303,33 (16.211.263,09)	27.144.411,35 (34.038.798,61)	182.794.351,78 (172.570.366,71)	134.959.296,21 (127.996.264,14)
Erhaltene Anzahlungen	318.697.510,60 (284.604.627,57)	268.932.104,23 (256.427.710,77)	49.765.406,37 (28.176.916,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.524.473,55 (12.310.657,88)	13.470.702,86 (12.247.816,57)	53.770,69 (62.841,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.806,78 (0,00)	4.806,78 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13.013.918,17 ¹⁾ (29.331.752,75)	8.473.843,07 (25.149.015,44)	4.510.904,07 (4.182.737,31)	29.171,03 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	11.025.519,22 ²⁾ (17.520.587,69)	7.190.830,10 (6.885.716,55)	3.834.689,12 (10.634.871,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.159.494,58 ¹⁾ (4.901.905,94)	13.127.537,56 (4.901.905,94)	499.764,21 (0,00)	532.192,81 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbrag	2.619.815.754,17 (2.832.585.548,49)	412.121.314,16 (531.116.914,13)	318.922.118,14 (327.230.717,00)	1.888.772.321,87 (1.974.237.917,36)	1.007.421.872,80 (1.051.329.014,59)

¹⁾ Die Verbindlichkeiten aus Betriebskosten wurden in 2009 aus der Position **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** umgliedert in die **Sonstigen Verbindlichkeiten**.

²⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen ein Gesellschafterdarlehen der GWG.

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 894.114 (Vorjahr: TEUR 848.413) ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 4.598; Vorjahr: TEUR 5.634).

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

Wesentliche Positionen in Sonstige betriebliche Erträge sind Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung, Erträge aus Versicherungserstattungen bei SAGA und GWG, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus Mieterbelastungen.

Aufwendungen und Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden in der GuV als Bruttoausweis unter Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und Sonstige betriebliche Erträge dargestellt.

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



In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Abschreibungen im Wesentlichen auf eine Tiefgarage und ein Parkhaus (TEUR 1.217) sowie auf das Umlaufvermögen infolge einer Wertberichtigung der unfertigen Leistungen bei GWG Gewerbe (TEUR 2.003) enthalten.

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

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 63) betreffen die Anteile am verbundenen Unternehmen HWC.

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

Im Geschäftsjahr 2009 wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung **latente Steuern** in Höhe von TEUR 11.241 ertragswirksam aufgelöst.

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

Der **Konzernbilanzgewinn** von TEUR 57.002 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf **Treuhandbankkonten** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 70.211 (Vorjahr: EUR 67.015).

Die **Sonstigen Finanziellen Verpflichtungen** des Konzerns, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 95.610. Aus Miet- und Leasingverträgen besteht eine Verpflichtung von TEUR 752. Die Mietverträge haben eine Laufzeit bis längstens 2019. Aus sonstigen Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 30.078, davon TEUR 27.853 aus dem Facility-Management-Vertrag der GWG Gewerbe. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 44.053, für unbebaute Grundstücke TEUR 628.

Nach dem zum 1. Januar 2010 erfolgten Ankauf von Geschäftsanteilen an der GWG über TEUR 100.035 besteht aufgrund eines Geschäftsanteilskaufvertrages die Verpflichtung, 2010 und 2011 weitere Geschäftsanteile für jeweils den gleichen Betrag 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 Freien und Hansestadt Hamburg eingesetzt.

Der Receiver-Swap wies zum 31. Dezember 2009 einen Marktwert von TEUR 1.455 auf. Der Marktwert wird durch Diskontierung der künftigen Cashflows ermittelt. Da der Swap ausschließlich zu Zinssicherungszwecken abgeschlossen wurde, erfolgt in Übereinstimmung mit den §§ 246, 247 HGB keine eigenständige Bilanzierung dieser Vermögensposition.

Die von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene Entsprechenserklärung gemäß Hamburger Corporate Governance Kodex wird im Geschäftsbericht abgedruckt. Dieser wird auf der Homepage von SAGA GWG veröffentlicht unter: www.saga-gwg.de/opencms/opencms/saga/pages/about/geschaeftsbericht.

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Stabstellen		22		5
Dienstleistungen		86		14
Entwicklung und Technische Projekte		57		3
Immobilien insgesamt		622		43
davon: Zentralbereich	115		7	
Geschäftsstellen	213		32	
Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	294		4	
GESAMT		787		65

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 827. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 39 Auszubildende.

Gesamtbezüge des Vorstandes, Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	TEUR
a) des Vorstandes	847
(davon variable Bestandteile TEUR 114)	
b) des Aufsichtsrates	13
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen	271

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 1.729.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2009 berechnete Gesamthonorar für den Konzernabschluss und die Abschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen beträgt TEUR 282. Darin enthalten sind TEUR 276 für die Jahres- und Konzernabschlussprüfung, TEUR 4 für andere Bestätigungsleistungen und TEUR 2 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das vergangene Geschäftsjahr TEUR 32.

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2009

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	
Dr. Thomas Krebs	seit 1. Oktober 2009

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2009

Anja Hajduk	Senatorin	Vorsitzende
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende
Walter Conrads	Unternehmensberater	
Klaus Erleben	Kfm. Angestellter	
Dr. Robert Heller	Staatsrat	bis 7. September 2009
Rüdiger Steiniger	Senatsdirektor	seit 7. September 2009
Horst Möller	Geschäftsführer	
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor	
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter	

Hamburg, 11. Mai 2010

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse

Hoppenstedt

Sachs

Dr. Krebs

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009	2008
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	127.404	106.540
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	98.196	94.344
Abschreibungen auf Finanzanlagen	63	0
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) Pensionsrückstellungen	-1.451	766
Cashflow	224.212	201.650
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-23.036	-29.733
Abnahme/Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.419	-13.284
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der Rückstellungen	-467	9.141
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	22.009	24.475
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	226.137	192.249
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	32.774	49.498
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-22.325	-27.251
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-51.470	0
Auszahlung Erwerb 3. Tranche Anteile an GWG	0	-100.035
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.021	-77.788
Veränderung der (Finanz-)Kredite	-109.943	-47.928
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-109.943	-47.928
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	75.173	66.533
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-79.749	-146.282
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-4.576	-79.749
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres		
Zahlungsmittel	96.345	145.756
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-93.912	-209.294
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-7.009	-16.211

Konzern-Eigenkapitalspiegel

	Gewinnrücklagen					Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter EUR	Eigenkapital insgesamt EUR
	Gezeichnetes Kapital EUR	Gesetzliche Rücklage EUR	Bauerneue- rungsrücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR	Bilanzgewinn EUR		
01.01.2008	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	228.822.218,96	43.590.333,57	440.534.263,27	947.153.815,80
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.973.076,62	0,00	-22.973.076,62
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-85.609.610,51	-85.609.610,51
Einstellung passiver Unter- schiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	8.548.027,73	0,00	0,00	8.548.027,73
Einstellung in Gewinn- rücklagen	0,00	0,00	0,00	77.035.520,71	-77.035.520,71	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	106.540.593,42	0,00	106.540.593,42
31.12.2008	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	314.405.767,40	50.122.329,66	354.924.652,76	953.659.749,82
01.01.2009	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	314.405.767,40	50.122.329,66	354.924.652,76	953.659.749,82
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-28.196.604,06	0,00	-28.196.604,06
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung passiver Unter- schiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung in Gewinn- rücklagen	0,00	0,00	0,00	92.327.462,36	-92.327.462,36	28.196.604,06	28.196.604,06
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	127.403.700,01	0,00	127.403.700,01
31.12.2009	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	406.733.229,76	57.001.963,25	383.121.256,82	1.081.063.449,83



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht 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 Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 12. Mai 2010

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Brandt
Wirtschaftsprüfer

ppa. Burschel
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 2009 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 2009 sowie der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht 2009 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 2009 geprüft und den Lagebericht und den Konzernlagebericht 2009 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 2009 einschließlich des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes gebilligt worden.

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

Hamburg, den 1. Juli 2010

Der Aufsichtsrat

Senatorin Anja Hajduk
Aufsichtsratsvorsitzende



Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 7. Juli 2009

1. Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) und die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH haben im Geschäftsjahr 2009 nach Bekanntmachung des Hamburger Corporate Governance Kodex am 22. Juli 2009 dessen Regelungen eingehalten, die von Vorstand und Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3-7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

2. Die Tochtergesellschaften der SAGA,

- _ BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen,
- _ CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg,
- _ GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH
nebst deren Tochtergesellschaft
 - Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH,
- _ HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH,
- _ ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH,
- _ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH,
- _ SAGA IT-Services GmbH,
- _ WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH

die über keinen Aufsichtsrat verfügen, haben mit nachstehend aufgeführten Ausnahmen seit Bekanntmachung des Hamburger Corporate Governance Kodex am 22. Juli 2009 dessen Regelungen eingehalten, die von der Geschäftsführung zu verantworten sind:

Für alle Tochtergesellschaften wurde von folgendem Punkt abgewichen:

Ziffer 3.5

Für Geschäftsführungen können nach Abwägung der Risikolage Vermögensschaden-Haftpflichtversicherungen (D&O-Versicherungen) vereinbart werden. Dabei ist ein Selbstbehalt in Höhe von 50 % des jeweiligen jährlichen Bruttofestgehalts festzulegen.

Die Geschäftsleitungen der Tochtergesellschaften waren im Geschäftsjahr 2009 ohne Vereinbarung einer Selbstbeteiligung in die D&O-Versicherung der Konzernobergesellschaft SAGA einbezogen. Bei den Geschäftsführern der Tochtergesellschaften handelt es sich überwiegend um leitende Angestellte der SAGA oder GWG, die die Geschäftsleiter Tätigkeit nebenamtlich ausüben und keine gesonderte Vergütung hierfür erhalten.

Für die Tochtergesellschaften GWG Gewerbe, CHANCE und SAGA IT-Services wurde von folgendem Punkt abgewichen:

Ziffer 4.2.6

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

Die Geschäftsführung der genannten Gesellschaften ist jeweils mit einem hauptamtlichen und einem nebenamtlich tätigen Geschäftsführer besetzt. Letzterer erhält für seine Tätigkeit keine gesonderte Vergütung. Die Offenlegung der Vergütung ließe daher Rückschlüsse auf die Vergütung des hauptamtlichen Geschäftsführers zu. Auf sie wurde daher verzichtet.

Hamburg, den 22. April 2010

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

Einbezogene Unternehmen: Bilanz und GuV

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

Bilanz

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Aktiva	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	527	558	3	7	16	26		
Sachanlagen	1.861.215	1.920.539	1.203.632	1.225.242	33	26	28.828	29.700
Finanzanlagen	277.850	208.482	561	1.928	50	50		
Anlagevermögen insgesamt	2.139.591	2.129.579	1.204.196	1.227.177	98	102	28.828	29.700
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	183.884	180.248	58.937	58.245	12.627	13.326	651	613
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	46.742	29.208	42.636	17.890	25.298	7.205	3	3
Flüssige Mittel	13.858	24.849	6.633	6.309	75.799	114.502	56	96
Umlaufvermögen insgesamt	244.484	234.305	108.207	82.444	113.724	135.033	711	712
Rechnungsabgrenzungsposten	1.396	1.507	1.294	1.236	6	1		
BILANZSUMME	2.385.472	2.365.391	1.313.697	1.310.857	113.828	135.136	29.539	30.412
Passiva								
Eigenkapital	628.439	547.291	322.176	279.213	992	992	7.200	7.200
Sonderposten mit Rücklageanteil	28.422	17.689	9.383	7.239				
Rückstellungen	97.154	100.614	33.790	29.509	15.681	7.189	69	59
Verbindlichkeiten	1.629.440	1.698.172	947.471	993.878	97.155	126.955	22.270	23.153
Rechnungsabgrenzungsposten	2.017	1.625	877	1.018				
BILANZSUMME	2.385.472	2.365.391	1.313.697	1.310.857	113.828	135.136	29.539	30.412



Gewinn- und Verlustrechnung

	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	601.683	592.285	224.838	230.415	67.146	24.739	2.984	3.008
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	3.640	9.473	693	-2.247	1.303	12.288	38	-2
Andere aktivierte Eigenleistungen	656	595	643	477				
Sonstige betriebliche Erträge	22.949	22.875	6.636	10.640	771	743	5	8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	337.501	344.885	115.136	105.798	51.759	29.758	-739	-723
Rohergebnis	291.427	280.343	117.674	133.487	17.461	8.012	2.288	2.291
Personalaufwand	37.313	38.027	15.575	15.434	1.902	1.611		
Abschreibungen	65.850	71.342	30.678	32.518	2.023	61	872	-872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	36.775	33.449	13.466	14.943	4.058	3.798	226	-187
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	1.360	875	9.851	3.356	220	171		
Erträge aus Beteiligungen	1.117	1.043	501	389				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5	7						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	777	1.271	1.096	1.191	646	897	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	67.764	69.413	40.282	43.124	635	421	951	1.134
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	86.984	71.308	29.121	32.404	9.709	3.189	240	99
Außerordentliche Erträge			17.932	0				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.832	5.477	4.090	4.455				
Sonstige Steuern	3	2	1	1				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					9.709	3.189	240	99
Jahresüberschuss	81.149	65.829	42.962	27.948	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	40.574	32.915	4.296	2.795				
BILANZGEWINN	40.575	32.914	38.666	25.153				

Geschäftsstellen

Süderelbe

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

Harburg

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

Wilhelmsburg

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

Altona

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

Osdorf

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

Eimsbüttel

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

Mitte

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

Eidelstedt

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

Barmbek

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

Dulsberg

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

Langenhorn

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

Rahlstedt

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

Jenfeld

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

Wandsbek

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

Billstedt-Mümmelmannsberg

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

Bramfeld

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

Hamm

Hammer Landstraße 120
20537 Hamburg
Tel.: 4 26 66-38 00
Fax: 4 26 66-38 05

Bergedorf

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



www.saga-gwg.de

SAGA^{''}GWG
Mehr Hamburg