

# GESCHÄFTSBERICHT **2022**

## AUF EINEN BLICK

# WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICH, SOZIAL VERANTWORTLICH UND KLIMAGERECHT

Jeder Siebte lebt in Hamburg unter unserem Dach. Wir vermieten mehr als 138.000 Wohnungen und rund 1.400 Gewerbeobjekte und leisten mit hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg. Als städtischer Konzern verfolgen wir eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zugleich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sowie für den Klimaschutz. Ein besonderer Fokus liegt seit mehr als 100 Jahren auf der sozialverträglichen Wohnraumversorgung von Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie steuert Zielkonflikte zwischen unseren ökonomischen, sozialen und klimaorientierten Teilzielen aus und gewährleistet so unseren Erfolg als Vermieterin und Bestandshalterin. In Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investieren wir jährlich rund 500 Mio. Euro. Damit zählen wir zu den größten Auftraggebern des Handwerks. Wir sind Mittelstandsmotor und stärken den Wirtschaftsstandort Hamburg. Nicht zuletzt tragen unsere kontinuierlichen Bestandssanierungen und der Einsatz regenerativer Energien zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzziele bei.

## KONZERN-KENNZAHLEN

### IM DREI-JAHRES-VERGLEICH

		2022	2021	2020
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.085,6	1.038,9	1.022,0
Anlagevermögen	Mio. EUR	4.888,9	4.737,7	4.548,4
Eigenkapitalquote	in Prozent	48,2	48,2	46,0
Jahresüberschuss (= EAT <sup>1)</sup> )	Mio. EUR	218,0	225,9	225,5
Cashflow	Mio. EUR	351,3	350,9	344,8
EBT <sup>2)</sup>	Mio. EUR	294,6	308,3	307,2
Bauumsätze	Mio. EUR	467,0	486,7	433,5
Mitarbeiter	Anzahl	916	897	939
Mietwohnungen	Anzahl	138.656	137.631	136.595
– davon öffentlich gefördert	WE	30.187	29.346	30.606
– davon frei finanziert	WE	102.121	101.974	99.373
– davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	6.348	6.311	6.616
Nettokaltmieten				
– davon öffentlich gefördert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	6,26	6,20	6,07
– davon frei finanziert	EUR/m <sup>2</sup> /Monat	7,30	7,09	7,06

<sup>1)</sup> Earnings After Taxes.

<sup>2)</sup> Earnings Before Taxes.

#### UMSATZERLÖSE IN MIO €

2022

# 1.085,6

2021: 1.038,9

#### MITARBEITER

2022

# 916

2021: 897

#### MIETWOHNUNGEN

2022

# 138.656

2021: 137.631



# INHALTSVERZEICHNIS

## AUF EINEN BLICK

- 02 GRUSSWORT DER SENATORIN
- 03 VORWORT DES VORSTANDSPRECHERS
- 04 HÖHEPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

## 16 KONZERN-LAGEBERICHT

- 17 Grundlagen des Unternehmens
- 20 Wirtschaftsbericht
- 29 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 33 Erklärung zur Unternehmensführung
- 33 Schlusserklärung gemäß § 312 AktG

## 34 KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

- 35 Konzern-Bilanz
- 37 Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung
- 39 Konzern-Anhang 2022

## 58 WEITERE INFORMATIONEN

- 59 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 62 Bericht des Aufsichtsrates
- 63 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 64 Das Selbstverständnis der SAGA Unternehmensgruppe
- 66 Organigramm
- 67 Impressum

---

Auf einen Blick

» **Grußwort der Senatorin**

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

# »HAMBURGS SAGA – QUALITÄT UND VERLÄSSLICHKEIT.«

## LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

auch im dritten Jahr der Pandemie hat die SAGA die immensen Herausforderungen als größte Vermieterin Hamburgs und bundesweit bedeutendstes kommunales Wohnungsunternehmen hervorragend gemeistert. Sie wurde damit einmal mehr ihrem Ruf gerecht, gleichermaßen sozial verantwortlich, perspektivisch planend und wirtschaftlich erfolgreich zu handeln.

Seit 100 Jahren erweist sich die SAGA als unverzichtbarer Anker der Verlässlichkeit und Berechenbarkeit in unserer Stadt. Qualitätssichernd im Bestand, vorbildlich und innovativ im Neubau – wer sich für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft interessiert, erkennt schnell, welch starke Impulse von Hamburg und „seiner“ SAGA ausgehen.

Dabei sind die Herausforderungen beim Wohnungsbau und der Sanierung seit Beginn des Krieges in der Ukraine nicht geringer geworden. Zu bereits corona-bedingt vielfach gestörten Lieferketten und teilweise erheblich gestiegenen Material- und Energiekosten gesellten sich zuletzt branchenweit erschwerte Finanzierungen und der weiterhin herrschende Fachkräftemangel. Dass dennoch die SAGA-Mieten weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels liegen, ist alles andere als eine Selbstverständlichkeit.

Umso mehr ist der SAGA zu ihrem erneut erfolgreichen Jahresabschluss zu gratulieren. Ich danke allen SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern herzlich für ihr großes Engagement, insbesondere für Menschen in schwieriger finanzieller Lage und für Geflüchtete, etwa aus der Ukraine.



Auch angesichts der vor uns liegenden großen Aufgaben des Klimaschutzes ist es gut, dass Hamburg auf die SAGA buchstäblich bauen kann. Gemeinsam können wir dem großen Vorhaben, auf vielen Wegen den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken und Hamburg bis 2045 klimaneutral zu gestalten, mit Entschlossenheit und Zuversicht entgegenzusehen.

**KAREN PEIN**

VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES  
SENATORIN FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN  
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---


**Vorwort des  
Vorstandssprechers**


---

 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---

 Konzern-Lagebericht
 

---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---

 Weitere Informationen
 

---



»DIE SAGA IST ALS WIRT-  
SCHAFTLICH KERNGESUNDES  
UNTERNEHMEN GERADE  
IN DIESEN SCHWIERIGEN  
ZEITEN EIN **VERLÄSSLICHER**  
**VERMIETER, ARBEITGEBER**  
UND **PARTNER.**«

## LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

die deutsche Wohnungswirtschaft befindet sich in einer historischen Krise. Steigende Baukosten und Zinsen, gestörte Lieferketten und hohe energetische Anforderungen erfordern im Sinne der Nachhaltigkeit neue Lösungsansätze. Die SAGA leistet trotz der erschwerten Rahmenbedingungen weiterhin ihren Beitrag zur bewährten Angebotspolitik des Bündnisses für das Wohnen im Neubau, um den angespannten Wohnungsmarkt durch die Schaffung bezahlbarer Wohnungen zu entlasten. Gleichzeitig gilt es unverändert, die ambitionierten Klimaschutzziele des Hamburger Senates durch die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes abzusichern.

### Folgen der Energiekrise abmildern

Die infolge des Ukraine-Krieges drastisch gestiegenen Energiepreise belasten die Mieterinnen und Mieter und führen zu einer erheblichen Verunsicherung. Neben einer umfangreichen Kommunikation und Beratung bietet die SAGA Stundungen und Ratenzahlungen an und wird niemandem kündigen, der wegen hoher Energiepreise in Zahlungsschwierigkeiten geraten ist. Unverzichtbar sind die staatliche Energiepreisbremse, das neue Wohngeld und fortgesetztes Energiesparen. Auch hat die SAGA einen Krisenstab eingesetzt, um eine etwaige Notversorgung und die Absicherung des laufenden Betriebs zu gewährleisten.

### Erfolgreiches Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr 2022 hat unser Unternehmen trotz Ukraine-Krieges und schwieriger Markt- und Rahmenbedingungen erfolgreich abgeschlossen. Grundlage dafür war wie in den Vorjahren die Vollvermietung der Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit, eine hohe Prozesseffizienz und anhaltend hohe Investitionen in Neubau und Bestand.

Unser Erfolg ist dem Einsatz und großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und nicht zuletzt unseren Kundinnen und Kunden danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



**DR. THOMAS KREBS**  
SPRECHER DES VORSTANDES

## 05 JUBILÄUMSJAHR 2022

- 05 100 Jahre SAGA
- 05 Senatsempfang am 19. Mai 2022
- 06 Baumpflanzaktion 100 Bäume zum 100. Geburtstag
- 06 Ausstellung „Gustav Oelsner und die SAGA“, 25. Mai 2022
- 07 Mieterfeste im Zeichen des SAGA-Geburtstags
- 07 Ausstellung „Verantwortung für Hamburg“, 4. August 2022

## 08 NEUBAU

- 08 Serielles Bauen zur Kostenbegrenzung im Neubau: Systemhaus nimmt Fahrt auf
- 09 Ausgezeichnetes Pergolenviertel: SAGA gewinnt Deutschen Bauherrenpreis und BDA Hamburg Architekturpreis

## 10 QUARTIERSENTWICKLUNG

- 10 Babak Behrouz ist erster Quartierskünstler in Dulsberg
- 11 Hilfe für Ukraine-Flüchtlinge und 100.000-Euro-Spende an UNICEF und Hanseatic Help
- 11 Erfolgreiche move!-Saison 2022
- 11 Street-Art zum 50. Geburtstag von Mümmelmansberg

## 12 MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

- 12 Modernisierungsabschluss am Osdorfer Born
- 12 Denkmalgerechte Modernisierung des Warmwasserblocks auf der Veddel
- 13 Erneuerung der SAGA-Umwelt-Partnerschaft 2022
- 13 SAGA-Gründächer ausgezeichnet
- 14 NABU-Auszeichnung für Geschäftsstelle Rahlstedt
- 14 Solarisierung der SAGA-Bestände schreitet voran

## 15 UMGANG MIT DER ENERGIEKRISE

- 15 Mit gutem Beispiel vorangehen – Energiespar- und Hilfsmaßnahmen der SAGA

# HÖHEPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

Auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

**Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen


**100 SAGA**  
 EINHUNDERT JAHRE VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG

# JUBILÄUMSJAHR 2022

## 100 JAHRE SAGA

**D**AS JAHR 2022 STAND FÜR DIE SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE IM ZEICHEN IHRES 100. GEBURTSTAGES. Ende Dezember 1922 auf Initiative Max Brauers als kommunales Wohnungsunternehmen im preußischen Altona gegründet, steht sie heute mit mehr als 137.000 Wohnungen und 1.400 Gewerbeobjekten für lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften. Die Durchschnittsmiete liegt seit vielen Jahren durchschnittlich um 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Die SAGA engagiert sich im erfolgreichen Bündnis für das Wohnen und hat seit 2011 mehr als 15.000 Baubeginne realisiert und 9.400 Fertigstellungen umgesetzt. Sie bekennt sich zu den Klimaschutzzielen für 2030 und 2045 und leistet einen aktiven Beitrag zur Erreichung des verbindlichen CO<sub>2</sub>-Einsparzielpfades.

Hamburgs Erster  
Bürgermeister Dr. Peter  
Tschentscher, Stadtent-  
wicklungssenatorin  
Dr. Dorothee Stapelfeldt,  
GdW-Präsident Axel  
Gedaschko und Dr. Thomas  
Krebs beim Festakt.



Der Große Festsaal des  
Hamburger Rathauses bot  
einen würdigen Rahmen für  
das Jubiläum.

JUBILÄUMSJAHR 2022

## SENATSEMPFANG AM 19. MAI 2022

Im Großen Festsaal des Rathauses begehrt die SAGA vor rund 250 Gästen offiziell ihr Jubiläum. „Alle sollen sich das Leben und Wohnen in Hamburg leisten können; dafür steht die SAGA seit 100 Jahren. Die SAGA baut klimafreundlich und energieeffizient und setzt sich aktiv für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren ein“, so Hamburgs Erster Bürgermeister **Dr. Peter Tschentscher**. GdW-Präsident **Axel Gedaschko** hebt hervor: „Noch nie zuvor konnten Wohnungsunternehmen wie die SAGA als sozial orientierte und wirtschaftlich aufgestellte Unternehmen so viele Menschen in guten Wohnungen unterbringen wie in den vergangenen Jahrzehnten. Dies gilt es zu bewahren und weiterzuentwickeln.“ Vorstandssprecher **Dr. Thomas Krebs**: „Die SAGA ist ein wirtschaftlich erfolgreiches und dank ihrer engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter leistungsfähiges wie innovatives Unternehmen. Kundenorientierung und Kundenzufriedenheit haben für uns oberste Priorität. Eine unternehmerisch eigenständige und selbstbewusste SAGA ist gleichermaßen im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter wie auch der Stadt Hamburg.“



Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

## JUBILÄUMSJAHR 2022

BAUMPFLANZAKTION  
100 BÄUME ZUM  
100. GEBURTSTAG

Zum 100. Geburtstag pflanzt die SAGA in ihren 14 Geschäftsstellen-Bezirken 100 Bäume. Stadtentwicklungssenatorin **Dr. Dorothee Stapelfeldt** setzt mit SAGA-Vorstand **Wilfried Wendel** am Alten Teichweg in Dulsberg zum Start der Aktion zwei Linden ein. Die SAGA verfügt über rund 100.000 Großbäume, fast 200 Kilometer Hecken und 188 Hektar Gehölzflächen. Die Grünanlagen haben eine wichtige soziale Funktion, indem sie nachbarschaftliches Miteinander auch in den Außenanlagen der Quartiere ermöglichen und gleichzeitig für Erholung sorgen. Sämtliche Bäume der Jubiläumspflanzaktion sind gut für das Stadtklima geeignet. Zugleich dienen sie als Nährgehölze für Vögel und Insekten.

Auftakt in Dulsberg:  
Dr. Dorothee Stapelfeldt  
und Wilfried Wendel  
starteten die Baumaktion.



GUSTAV-OELSNER-  
GESELLSCHAFT für  
Architektur und Städtebau e.V.



## JUBILÄUMSJAHR 2022

AUSSTELLUNG „GUSTAV  
OELSNER UND DIE SAGA“,  
25. MAI 2022

In einem Ladenlokal in der Bunsenstrasse präsentierte die Gustav-Oelsner-Gesellschaft in Ottensen vom 25. Mai bis zum 31. Juli 2022 eine Ausstellung mit historischen Fotos und Architekturmodellen rund um Gustav Oelsner, Altonas ersten Stadtplaner und gleichzeitigen SAGA-Vorstand der Jahre 1924 bis 1933. An Wochenenden fanden den Sommer über Führungen durch Oelsners Bauten statt. Die markanten und heute noch modernen rund 1.000 Oelsner-Wohnungen in Ottensen, Bahrenfeld und Altona-Nord gehören untrennbar zur SAGA-DNA. Aktuell modernisiert die SAGA mehr als 400 Wohnungen in der Helmholtzstraße und 180 Wohnungen in der Augustenburger Straße denkmalgerecht mit einem Investitionsprogramm von rund 50 Mio. Euro. „Gustav Oelsner, unter Bürgermeister Max Brauer von 1924 bis zum Beginn der Nazi-Herrschaft Altonas Bausenator, hat nicht nur den sozialen Wohnungsbau entscheidend vorangebracht, sondern auch das Gesicht und den Charakter unserer Stadt geprägt wie nur wenige“, so Stadtentwicklungssenatorin **Dr. Dorothee Stapelfeldt** bei der Eröffnung der Ausstellung.

Ausstellungseröffnung  
mit Stadtentwicklungs-  
senatorin Dr. Dorothee  
Stapelfeldt, Prof. Peter  
Michelis und SAGA-Vor-  
stand Wilfried Wendel



Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

◆ **Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

JUBILÄUMSJAHR 2022

# MIETERFESTE IM ZEICHEN DES SAGA- GEBURTSTAGS

Von Altona über Wilhelmsburg bis nach Langenhorn: In allen 14 SAGA-Geschäftsstellen-Bezirken fanden im Sommer 2022 besondere 100-Jahre-Mieterfeste statt, bei denen sich die Unternehmensleitung den Fragen der interessierten Mieterinnen und Mieter stellten. Die Teilnehmerzahl lag bei rund 4.000, die Rückmeldungen waren vielfach positiv.

Die Diele des Hamburger Rathauses war nur ein Standort der Ausstellung.



1945-1971  
SYMBOL DES BAUS – DIE S GRÜNDELIC

1922-1932 VON DER GRÜNDUNG BIS ZUR WELT-WIRTSCHAFTSKRISE



# S

Stadtentwicklungssenatorin **Dr. Dorothee Stapelfeldt** und SAGA-Vorstandssprecher **Dr. Thomas Krebs** besuchten die „100 Jahre SAGA“-Ausstellung in der Diele des Rathauses. Auf 40 großformatigen Tafeln spannt „Verantwortung für Hamburg“ einen breiten Bogen von den Anfängen der Altona Saga über die Zeit des Nationalsozialismus, den erfolgreichen Wiederaufbau nach 1945, die Krisenjahre der 1970er- und 1980er-Jahre bis hin zur heutigen SAGA und ihren aktuellen und zukünftigen Herausforderungen. Die kostenlose Ausstellung wurde im Herbst 2022 im Foyer der Stadtentwicklungsbehörde sowie auch der SAGA-Unternehmenszentrale präsentiert.

JUBILÄUMSJAHR 2022

# AUSSTELLUNG „VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG“, 4. AUGUST 2022



Die Jubiläums-Mieterfeste der SAGA fanden in ganz Hamburg statt und ebenso guten Anklang.

---

 Auf einen Blick
 

---



---

 Grußwort der Senatorin
 

---



---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---



---


 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---



---

 Konzern-Lagebericht
 

---



---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---



---

 Weitere Informationen
 

---

# NEUBAU

Beim Vor-Ort-Besuch in Farmsen: SAGA-Neubau-Geschäftsbereichsleiter Jan-Bernd Leffers, Dr. Dorothee Stapelfeldt und Dr. Thomas Krebs

## NEUBAU

# SERIELLES BAUEN ZUR KOSTENBEGRENZUNG IM NEUBAU: SYSTEMHAUS NIMMT FAHRT AUF



# S

Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs informieren sich in Farmsen-Berne über den Baufortschritt der Systemhäuser. Nachdem der erste Bauabschnitt 2021 fertiggestellt wurde, wird der zweite Bauabschnitt voraussichtlich im Frühsommer 2023 bezugsfertig sein. Insgesamt entstehen 240 öffentlich geförderte Wohnungen in Systembauweise. Ziel der Vier-Säulen-Systemwohnungsbau-Strategie der SAGA ist es, über verschiedene Ansätze zu einem kostengünstigeren Wohnungsneubau zu kommen, der kürzere Bauzeiten ebenso einschließt wie die Einhaltung der notwendigen architektonischen Standards und Klimaschutzvorgaben.

**Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt:** „Die Wohnungs- wie auch die Bauwirtschaft stehen vor großen Herausforderungen. Die Baukosten befinden sich auf einem historisch hohen Niveau. Gleichzeitig hat das Zinsniveau mit bis zu fünf Prozent wieder den Stand von

2011 erreicht. Dennoch halten wir gemeinsam mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg entschlossen an unserem Ziel fest, jährlich mindestens 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, davon 35 Prozent öffentlich geförderte mit günstigen Mieten. Aber wir müssen dafür unbedingt die Baukosten senken. Das ist das Gebot der Stunde. Die verschiedenen Systemwohnungsbau-Ansätze der SAGA gehen genau in diese Richtung. Die Qualität der Architektur wird dabei ebenso berücksichtigt wie die Einhaltung der notwendigen Klimastandards. Serielles Bauen ist deswegen zu Recht ein Schwerpunkt des bundesweiten Bündnisses bezahlbarer Wohnraum.“

**SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs:** „Wir müssen nachhaltig, aber auch schneller und kostengünstiger bauen. Auf die Anforderungen kontinuierlich steigender Baukosten bei gleichzeitig gebotenen hohen Stückzahlen im Neubau antwortet die SAGA deswegen mit ihrer Vier-Säulen-Strategie zum Systemwohnungsbau mit seriellen und modularen Ansätzen als Alternative zum herkömmlichen

Manufaktorneubau. Dazu gehören das Systemhaus, das Modulhaus, das Typenhaus sowie das in Entwicklung befindliche Effizienzhaus. Sie können helfen, Bauzeiten und Baukosten zu verringern. Das muss unser Ziel sein. Weiterhin sind wir davon überzeugt, dass nur eine angebotsorientierte Wohnungsbaupolitik zur Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes beitragen wird.“

Bis 2023 wird die SAGA rund 500 Wohnungen als Systemhaus gebaut haben, weitere rund 2.600 sollen in den kommenden Jahren folgen. Als Modulhaus werden bis 2023 rund 550 SAGA-Wohnungen entstanden sein, denen weitere rund 400 Einheiten folgen sollen. Erfolgreich umgesetzt worden ist bereits das SAGA-Typenhaus mit rund 1.500 fertiggestellten Wohnungen bis zum Ende des kommenden Jahres. Ganz neu verprobt wird das SAGA-Effizienzhaus mit zunächst 90 geplanten Wohneinheiten.

---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---


**Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**


---

 Konzern-Lagebericht
 

---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---

 Weitere Informationen
 

---

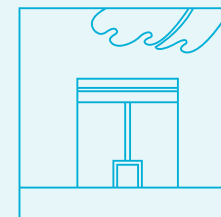
Große Ehre in  
Berlin: GdW und  
der BDA zeichnen  
die SAGA aus.

## NEUBAU

# AUSGEZEICHNETES PERGOLENVIERTEL: SAGA GEWINNT DEUTSCHEN BAUHERRENPREIS UND BDA HAMBURG ARCHITEKTURPREIS



Im Rahmen des Bundeskongresses „Nationale Stadtentwicklungspolitik“ erhielt die SAGA für das Pergolenviertel den „Deutschen Bauherrenpreis 2022“ in der Kategorie Neubau, den die Verbände GdW und BDA sowie der Deutsche Städtetag vergeben. Beworben hatten sich deutschlandweit knapp 200 Projekte in den Kategorien Neubau, Modernisierungen und Umbauten. Begründung der Auswahlkommission: „Das Pergolenviertel überzeugt mit einem ausgesprochen starken städtebaulichen Konzept: Eine stringente Blockrandbebauung ergänzt sinnfällig die großmaßstäbliche Typologie des Standorts in Hamburg-Nord. Die Strenge des Blocks wird durch die Materialität mit der durchgängigen Verwendung von Backstein unterstrichen. Alle Elemente – Block, Formensprache und Materialität – knüpfen an die große Hamburger Wohnungsbautradition an.“ Damit nicht genug hat die SAGA für das Pergolenviertel auch den ersten Platz beim renommierten BDA Hamburg Architekturpreis erhalten – ein eindrucksvoller Beleg für die Qualität des SAGA-Neubaus.



DEUTSCHER  
BAUHERRENPREIS  
2022



Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

# QUARTIERSENTWICKLUNG

## QUARTIERSENTWICKLUNG

### BABAK BEHROUZ IST ERSTER QUARTIERSKÜNSTLER IN DULSBERG

Die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft setzt ihr erfolgreiches Quartierskünstlerprojekt fort. Seit 2007 fördert sie mit dem Stipendium den kulturellen Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern in den jeweiligen Quartieren. Mit **Babak Behrouz** zieht das Atelier – das sich bislang auf der Veddel befand – in die Straßburger Straße nach Dulsberg um. Der 1982 in der nordiranischen Stadt Täbris geborene Künstler hat sein einjähriges Stipendium im Dezember 2022 beendet.

„Dulsberg hat mir mindestens genauso viel gegeben, wie ich es versucht habe, Dulsberg zu geben. Es war ein sehr besonderes Jahr. An einem besonderen Ort – für mich einer der unterschätztesten in Hamburg“, bilanziert der Quartierskünstler, der in Dulsberg geblieben ist. Ziel des Stipendiums ist es, gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Ideen künstlerisch zu entwickeln und umzusetzen, um das Atelier zu einem Anlaufpunkt in Dulsberg zu etablieren. So gesehen hat Babak Behrouz Pionierarbeit geleistet.

Das Stipendium der Stiftung umfasst während des Aufenthaltes in Dulsberg einen Betrag in Höhe von 1.500 Euro monatlich als Zuschuss zum Lebensunterhalt. Darüber hinaus übernimmt die SAGA Miete und Betriebskosten für das Atelier



Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

**Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen



## QUARTIERSENTWICKLUNG

# HILFE FÜR UKRAINE- FLÜCHTLINGE UND 100.000- EURO-SPENDE AN UNICEF UND HANSEATIC HELP

Die SAGA stellt Fördern & Wohnen 130 Wohneinheiten sowie 150 Zimmer einer Pflegeeinrichtung zur temporären Unterbringung von Geflüchteten aus der Ukraine zur Verfügung. Zudem spendet Hamburgs große Vermieterin 100.000 Euro für die UNICEF sowie für den gemeinnützigen Verein Hanseatic Help, damit insbesondere Kindern in Not geholfen werden kann. Der Anstoß für die Spende kam unmittelbar aus der SAGA-Mitarbeiterschaft, das Unternehmen selbst hat den Betrag zusätzlich aufgestockt. „Der Krieg in der Ukraine geht uns alle an. Die Hilfe der SAGA ist ein klares Zeichen der Solidarität vor allem für Kinder und ihre Mütter. Wir versuchen, so viele leer stehende Wohnungen und Räumlichkeiten wie möglich für Geflüchtete bereitzustellen. Die Gespräche mit den entsprechenden Organisationen laufen weiter auf Hochtouren“, so SAGA-Vorstandssprecher **Dr. Thomas Krebs**.



## QUARTIERSENTWICKLUNG

# ERFOLGREICHE MOVE!-SAISON 2022

Seit mehr als 20 Jahren fördert Hamburgs große Vermieterin über ihr Tochterunternehmen ProQuartier das kostenlose Sportprogramm „move! in den SAGA-Quartieren. Nach coronabedingter Pause fanden 2022 mehr als 100 kostenfreie Aktionen mit 22 Sportarten an über 20 Standorten statt. Darunter Highlights wie die SAGA-Sporttage in Bergedorf, das Mädchen Fußballcamp in Wilhelmsburg, der Luruper Sportsommer und neue Sportarten wie Calisthenics und Frisbee. Auch am Active City Day der Stadt Hamburg war die SAGA aktiv beteiligt. Insgesamt nahmen rund 2.000 Kinder und Jugendliche an move! teil.

## QUARTIERSENTWICKLUNG

# STREET-ART ZUM 50. GEBURTSTAG VON MÜMMELMANNENBERG

**M**ümmelmannsberg ist eines der vielfältigsten Quartiere Hamburgs. Zum runden 50. Geburtstag hat das Stadtteilmarketing – dem neben der SAGA Genossenschaften und andere Bestandshalter angehören – im Rahmen von „50 Colours of Mümmelmannsberg“ viele kleine und große Kunstwerke von internationalen Künstlerinnen und Künstlern in Hamburgs Osten platziert. Senatorin **Dr. Dorothee Stapelfeldt** und SAGA-Vorstand **Wilfried Wendel** besuchten dazu bei einem Rundgang unter anderem das zehn Meter hohe Werk des belgischen Künstler DZIA, das an der Fassade des SAGA-Bestandsgebäudes in der Oskar-Schlemmer-Straße 1 zu sehen ist.

Das zehn Meter hohe Werk des belgischen Künstler DZIA, das an der Fassade des SAGA-Bestandsgebäudes in der Oskar-Schlemmer-Straße 1 zu sehen ist.



---

 Auf einen Blick
 

---



---

 Grußwort der Senatorin
 

---



---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---



---


 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---



---

 Konzern-Lagebericht
 

---



---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---



---

 Weitere Informationen
 

---

# MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

### MODERNISIERUNGS- ABSCHLUSS AM OSDORFER BORN

**N**ach fünf Jahren ist das Modernisierungsprojekt für 715 Wohnungen am Osdorfer Born in Hamburgs Westen im Sommer 2022 abgeschlossen. Bei einem Investitionsvolumen von rund 39 Millionen Euro wurden in dem mehr als 50 Jahre alten Komplex die

WDVS-Systeme erneuert, Fenster ausgetauscht, barrierefreie Zugänge geschaffen, Aufzüge ebenso erneuert wie die Bäder. Weithin sichtbar wurden die Balkone saniert und die Außenanlagen wie die Spielplätze und Wege in Verbindung mit RISE-Mitteln aufgewertet. Insgesamt hat die SAGA in der Großwohnsiedlung in den vergangenen zehn Jahren mehr als 1.000 Wohnungen voll modernisiert, weitere 360 Wohnungen folgen bis 2024.

Alles neu am Immenbusch: Fassaden und Balkone werten das Quartier behutsam auf.

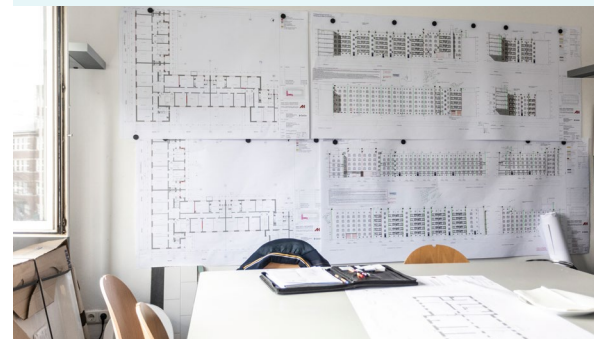


## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

### DENKMALGERECHTE MODERNISIERUNG DES WARMWASSERBLOCKS AUF DER VEDDEL

**S**eit 2020 kümmert sich die SAGA in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt um die denkmalgerechte Modernisierung des historischen Baus von 1928/1929. Bei einem Gesamtvolumen von rund 30 Millionen Euro wird mit einer Fertigstellung des aufwendigen Vorhabens Ende 2025 gerechnet.

Betroffen sind rund 160 Wohnungen des für die Veddel typischen Klinkerbaus. Alle Mieterinnen und Mieter haben für die Zeit der Modernisierung andere SAGA-Wohnungen bezogen und ein Rückkehrrecht bei einer Startmiete von 6,70 Euro netto kalt je m<sup>2</sup> erhalten. Die SAGA hatte den sogenannten Warmwasserblock in marodem Zustand 2015 übernommen.



Aus Liebe zum Detail: Im Planungsbüro gehen Denkmalschutz und Modernisierung Hand in Hand.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

# ERNEUERUNG DER SAGA- UMWELTPARTNER- SCHAFT 2022

Für ihr Engagement für den betrieblichen Umweltschutz wurde der SAGA im April vom Senat erneut mit der erfolgreichen Mitgliedschaft der Umweltpartnerschaft Hamburg bestätigt. Als aktive Partnerin des Netzwerkes leistet die SAGA freiwillig mehr für den Umwelt- und Klimaschutz, als das Gesetz vorschreibt. Gemeinsam mit den Trägern der Initiative – der Handelskammer Hamburg, der Handwerkskammer Hamburg, dem IVH Industrieverband Hamburg e.V. und dem Unternehmensverband Hafen Hamburg e.V. – unterstützt Hamburgs große Vermieterin die Umsetzung neuer Maßnahmen in Sachen Umweltschutz unter anderem in der Kategorie „Energie und Wärmewende“ – insbesondere den Anschluss von Wohnungen an dekarbonisierte Fernwärmenetze. Beispiele dafür sind die Versorgung von 500 SAGA-Wohnungen durch HanseWerk Natur und 900 SAGA-Wohnungen durch Hamburg Energie.



## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

## SAGA-GRÜNDÄCHER AUSGEZEICHNET

Für das RISA-Pilotprojekt „Am Weißenberge“ in Kooperation mit der Hafen-City-Universität wird die SAGA Unternehmensgruppe im September 2022 mit dem Preis für „Grüne Bauten 2022“ der Umweltbehörde ausgezeichnet. Mit dem Preis werden besonders gelungene Dach- und Fassadenbegrünungen in Hamburg und den umliegenden Landkreisen prämiert. Insgesamt 24 Projekte hatten sich beworben, sieben davon konnten sich über eine Auszeichnung freuen. Für das Projekt nutzt die SAGA bei einem Teil der Dachflächen im Wohngebiet „Am Weißenberge“ Retentionsgründächer mit Niederschlags- und Abfluss-Messtechnik.

Die Gründächer auf den SAGA-Neubauten in Ohlsdorf sind beispielgebend.



---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---


 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---

 Konzern-Lagebericht
 

---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---

 Weitere Informationen
 

---

## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

# NABU-AUSZEICHNUNG FÜR GESCHÄFTSSTELLE RAHLSTEDT

Ein Quartier blüht auf. Im Juni 2022 erhielt die „naturnahe“ SAGA-Geschäftsstelle in Rahlstedt die NABU-Auszeichnung für das Projekt UnternehmensNatur für die naturnahe Umgestaltung des Quartiers Rahlstedt-Ost. Vorangegangen waren eine Biodiversitätsberatung durch verschiedene Expertinnen und Experten und gemeinschaftliche Ver-

anstaltungen in der Nachbarschaft. Mit engagierten Mieterinnen und Mietern entstanden mehr als 160 Nistkästen. Im Zuge der RISE-Förderung wurden vor Ort weitere Projekte umgesetzt, darunter ein Wildblumensaum, ein Mieter-Gemeinschaftsgarten und die Installation einer insektenfreundlichen Beleuchtung.



Mittendrin: NABU-Geschäftsführer Thomas Hinsch und Geschäftsstellenleiterin Kerstin Rieke freuen sich über die Auszeichnung.



# D

er Anfang ist gemacht: Im Laufe des Jahres 2022 hat Hamburgs große Vermieterin 24 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 404,92 kWp auf SAGA-Dächern errichtet. Schwerpunkte waren die Nesselstraße in Hamburg-Ohlsdorf und der Schwarzenbeker Ring im Stadtteil Rahlstedt. Für 2023 plant die SAGA, die Solarisierung ihrer Bestände deutlich auszubauen.

## MODERNISIERUNG UND KLIMASCHUTZ

# SOLARISIERUNG DER SAGA-BESTÄNDE SCHREITET VORAN



Auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

**Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

# UMGANG MIT DER ENERGIEKRISE

# A

**INSGESAMT 84 STANDORTEN DER SAGA WURDEN MIETERINNEN UND MIETER IM SOMMER 2022 ÜBER BETRIEBSKOSTEN, EINSPARPOTENZIALE UND ANDERE FRAGEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER ENERGIEKRISE INFORMIERT.** Organisiert und durchgeführt wurden die Termine von ProQuartier in Zusammenarbeit mit der CHANCE und den SAGA-Hauswarten. Mehr als 80 SAGA-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden dafür zu „Energieberatern“ weitergebildet. Die Energieberatungen in den Quartieren wurden von ehrenamtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Caritas unterstützt, die auch Hausbesuche durchführten. Neben einem Energiesparflyer mit nützlichen Tipps wurden im Zuge von Energieberatungen kostenlose LED-Leuchtmittel und wassersparende Perlatoren verteilt. Die SAGA hat zusätzlich unter einer zentralen Rufnummer eine Energiehotline für Mieterinnen und Mieter sowie in Kooperation mit der hamburger.arbeit eine telefonische Seelsorge für Betroffene eingerichtet. Grundsätzlich spricht die SAGA Mieterinnen und Mietern, die wegen der hohen Energiepreise in Zahlungsrückstand geraten sind, bis Ende 2023 keine Kündigung aus. Auch besteht ein Ratenzahlungsangebot bei Nachzahlungen.

beiterinnen und Mitarbeiter werden sensibilisiert, am Arbeitsplatz Energie zu sparen. Im Umfeld von SAGA-Seniorenwohnanlagen wurden rund 30 Gemeinschaftsräume mit Notstromaggregaten und Wärmeradiatoren ausgerüstet, um die Versorgung von insbesondere älteren Mieterinnen und Mietern im Falle von Heizungs- und/oder Stromausfällen zu gewährleisten.



15

Informationen zur Energiekrise aus erster Hand als Teil der SAGA-Informationskampagne.

## UMGANG MIT DER ENERGIEKRISE

### MIT GUTEM BEISPIEL VORANGEHEN – ENERGIESPAR- UND HILFSMASSNAHMEN DER SAGA

**F**rühzeitig setzte die SAGA einen regelhaft tagenden Krisenstab zum Umgang mit der Gasmanngellage ein und organisierte zu Erhaltung der Betriebsfähigkeit eine autarke Strom- und Heizversorgung für eigene Verwaltungs- und Bürogebäude. Die Treppenhäuser in der Barmbeker Zentrale und den Geschäftsstellen werden grundsätzlich nicht mehr beheizt. Alle Mitar-

beiterinnen und Mitarbeiter werden sensibilisiert, am Arbeitsplatz Energie zu sparen. Im Umfeld von SAGA-Seniorenwohnanlagen wurden rund 30 Gemeinschaftsräume mit Notstromaggregaten und Wärmeradiatoren ausgerüstet, um die Versorgung von insbesondere älteren Mieterinnen und Mietern im Falle von Heizungs- und/oder Stromausfällen zu gewährleisten.



# KONZERN- LAGEBERICHT

## **17** GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 17 Rahmenbedingungen
- 17 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit
- 18 Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- 19 Organisationsentwicklung

## **20** WIRTSCHAFTSBERICHT

- 20 Wirtschaftliches Umfeld
- 21 Geschäftsverlauf
- 25 Ertragslage
- 26 Finanzlage
- 28 Vermögenslage

## **29** PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 29 Chancen- und Risikobericht
- 30 Prognosebericht

## **33** ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

## **33** SCHLUSSEKKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---

 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---

## Konzern-Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens

### Wirtschaftsbericht

### Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Erklärung zur Unternehmensführung

### Schlussklärung gemäß § 312 AktG

---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---

 Weitere Informationen
 

---

# 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die SAGA ist das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH).

Per 31. Dezember 2022 werden 71,97 Prozent der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 28,03 Prozent der Anteile hält die FHH direkt.

Die SAGA ist Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In ihren Konzernabschluss wird die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) sowie die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen, an denen sie zum Bilanzstichtag jeweils 100 Prozent der Anteile hält. Weitere Tochtergesellschaften werden aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung nicht konsolidiert.

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg steht als kommunales Wohnungsunternehmen für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Mit der Bewirtschaftung von 137.743 Wohnungen des eigenen Bestands sowie angemieteten Objekten der FHH und der HIG stellt die SAGA Unternehmensgruppe fast jede fünfte Mietwohnung in Hamburg und leistet somit einen signifikanten Beitrag zur Entlastung des Hamburger Mietwohnungsmarkts durch ein preisdämpfendes Mietniveau.

## 1.1 Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 war geprägt von der weiterhin vorherrschenden Corona-Pandemie sowie dem im Februar 2022 begonnenen russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und den aus diesem resultierenden Folgeentwicklungen.

Zur Absicherung der Energieversorgung und zur Sicherstellung des Geschäftsbetriebs bei einer akuten Gasmangellage hat die SAGA im Jahr 2022 einen Krisenstab eingerichtet. Der Krisenstab ist vernetzt mit den städtischen Energieversorgern und der Stadt Hamburg. Zur

Verminderung negativer Effekte für die Mieterinnen und Mieter hat die SAGA im Jahr 2022 zahlreiche Gegensteuerungsmaßnahmen initiiert. Darunter fallen neben der Erhöhung der Vorauszahlungen zur Reduzierung hoher Nachzahlungen im Rahmen der Heizkostenabrechnung auch kommunikative und geringinvestive Maßnahmen. Das Maßnahmenpaket besteht aus der flächendeckenden Überprüfung und Optimierung der Heizkurven und Heizungsanlagen, dem hydraulischen Abgleich von Heiz- und Trinkwarmwassersystemen sowie teilweise der Installation von smarten Heizungsthermostaten inklusive Fensterkontakten in den Wohnungen. Darüber hinaus wurden Heizkörper in öffentlich zugänglichen Bereichen entweder demontiert oder mit Behörden-Thermostatköpfen ausgestattet, um eine unkontrollierte Wärmeabgabe zu unterbinden.

Restriktiv wirkende wirtschaftliche Faktoren wie Engpässe bei Baumaterialien und Personal sowie Verzögerungen in den Lieferketten wurden gesamtwirtschaftlich durch geopolitische Risiken sowie deutlich gestiegene Inflationsraten und Energiepreise verschärft. Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist somit weiterhin sehr angespannt. Die in Folge der historischen Inflationsentwicklung in der Eurozone beschlossenen mehrfachen Anhebungen der Leitzinssätze der EZB führten zu erhöhten Zinsbelastungen sowie signifikanten Steigerungen der Finanzierungskosten.

Neben den wirtschaftlichen Effekten brachte der im Februar 2022 begonnene russische Angriffskrieg gegen die Ukraine auch eine weitere Herausforderung mit sich: Seit Kriegsbeginn sind mehr als eine Million Menschen aus der Ukraine nach Deutschland geflüchtet, von denen über 30.000 Menschen in Hamburg Zuflucht gefunden haben. Die bereits bestehende Anspannung des Mietwohnungsmarkts in Hamburg wuchs durch den Zustrom an Menschen weiter an.

## 1.2 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit

Die SAGA Unternehmensgruppe steht für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum und den sozialen Ausgleich in den Quartieren. Damit verbun-

---

**Auf einen Blick**

---

**Grußwort der Senatorin**

---

**Vorwort des  
Vorstandssprechers**

---

**Höhepunkte des  
Geschäftsjahres**

---

 **Konzern-Lagebericht**

---

**Grundlagen des  
Unternehmens**

---

**Wirtschaftsbericht**

---

**Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht**

---

**Erklärung zur  
Unternehmensführung**

---

**Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG**

---

**Konzern-Jahresabschluss**

---

**Weitere Informationen**

---

den ist die Herausforderung, trotz restriktiver Rahmenbedingungen eine hohe Investitionstätigkeit im Bereich Bestandsentwicklung, Neubau und Portfolioankäufe aufrechtzuerhalten und abzusichern.

Denn der Abbau der strukturellen Modernisierungsdefizite, die konsequente Umsetzung insbesondere auch energetischer Modernisierungen und die nachhaltige Bestandspflege sind Grundlage der nachhaltigen Quartiersentwicklung und damit zentraler Bestandteil des Geschäftsmodells der SAGA. Im Rahmen von umfänglichen Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen und ganzheitlichen energetischen Quartiersentwicklungsstrategien werden die Bestände der SAGA kontinuierlich sowohl quantitativ als auch qualitativ weiterentwickelt. Aufgrund der angespannten Marktlage und der anhaltenden Unterbrechung von Lieferketten in der Baubranche liegt der Bauumsatz des Jahres 2022 jedoch unter Plan.

Einen weiteren Beitrag zur Optimierung des Portfolios leistet die SAGA durch eine kontinuierlich hohe Neubauleistung. Bis zum 31. Dezember 2022 wurden im Konzern 955 Baubeginne realisiert, damit 31 weniger als im Wirtschaftsplan vorgesehen. Die im Jahr 2022 erfolgten 1.014 Fertigstellungen liegen um 432 Einheiten unter dem Wirtschaftsplanansatz. Dies ist im Wesentlichen mit Kapazitäts- und Materialengpässen bei den Bauunternehmen sowie verspäteten Entmietungen zum Abbruch und notwendigen Umplanungen während der Bauphase begründet.

### 1.3 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Klimaschutz und Nachhaltigkeit gehören zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns. Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie auf den vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie in Anlehnung an die ESG-Kriterien (ESG = Environmental, Social, [and Corporate] Governance) aufgebaut und mittels der Entwicklung eines Nachhaltigkeits-Index messbar gemacht. Nachhaltigkeit wird hierbei als regulatives Prinzip verstanden, bei der es nicht um die Erreichung operativer Zielsetzungen, sondern vielmehr um die Aussteuerung der sich zwischen den vier Dimensionen ergebenden Zielkonflikte geht. Dieser Aufgabe widmet sich seit 2022 der SAGA Nachhaltigkeitsrat mit seiner zentral koordinierenden und kontrollierenden Funktion.

Zur Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele und der damit einhergehenden deutlichen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Wahrung der Einhaltung der gegebenen ordnungspolitischen Vorgaben diesbezüglich hat die SAGA 2022 eine Drei-Säulen-Strategie entwickelt. Diese umfasst die Flottenverbrauchs- und Quartiersstrategie, die Clusterstrategien für Grüne Wärmeversorgung und Solarisierung sowie die energetischen Sanierungen vorrangig der „worst performing buildings“ – Gebäude mit Energieeffizienzklassen von D und höher – gemäß EU-Taxonomie.

Im Rahmen ihrer Drei-Säulen-Strategie verfolgt die SAGA die Erreichung der Klimaschutzziele durch Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf der Basis von Endenergieverbräuchen. Die EU-Gebäuderichtlinie verfolgt hingegen die Reduzierung der Endenergiebedarfe der Gebäude. Objekte mit den Energieeffizienzklassen G und H sollen bis spätestens 2030, Gebäude der Energieeffizienzklasse F bis spätestens 2033 auf energetisch bessere Effizienzklassen ertüchtigt werden.

Aus diesem Grund ist der Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz der SAGA nicht substitutiv, sondern als Ergänzung und Komplettierung zu den Clusterstrategien für Grüne Wärmeversorgung und Solarisierung sowie der energetischen Sanierungsstrategie zu verstehen. Zur Absicherung der ambitionierten Klimaschutzziele bis 2030 gilt es somit alle drei Teilstrategien zu verfolgen. Sollten die Ziele einer Teilstrategie nicht umsetzbar sein, gleichen die anderen Teilstrategien dies durch eine erhöhte CO<sub>2</sub>-Einsparung aus, so dass die angestrebte Gesamtzieleerreichung verfolgt werden kann. Nur die konsequent effiziente Verwendung vorhandener Ressourcen, sowohl finanziell als auch personell und materiell, ermöglicht die Umsetzung der Zielvorgaben.

Neben der konsequenten Ausrichtung auf die Zielvorgaben zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden im Jahr 2022 weitere gesetzliche Vorgaben trotz wesentlicher wirtschaftlicher Auswirkungen in die Umsetzung gebracht. Die im Rahmen der Vermeidung einer Notsituation bei der Energieversorgung von der Bundesregierung beschlossenen Energieeinsparverordnungen und die daraus resultierende Pflicht eines hydraulischen Abgleichs ab Oktober 2022 wurde bei der SAGA Unternehmensgruppe in eine geeignete Projektstruktur und operative Maßnahmenpakete überführt.

---

Auf einen Blick

---

Grüßwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

## Konzern-Lagebericht

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

Auch im Neubau werden weitere Ansätze zur Realisierung energetischer Einsparpotenziale durch die Wiederverwendbarkeit von Baustoffen (Cradle to Cradle) sowie die Berücksichtigung des Energiebedarfes zur Herstellung der Baukonstruktion und gebäudeintegrierter Erzeuger, die sogenannte „graue Energie“, untersucht, um auch hier einen wesentlichen Beitrag zu der Schonung von Ressourcen generieren zu können.

## 1.4 Organisationsentwicklung

Die SAGA ist in ihrer bewegten hundertjährigen Geschichte ihrem Auftrag, der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum, und ihrem Selbstverständnis als sozial verantwortliche Quartiersentwicklerin immer gerecht geworden. Mit Blick auf die sich dynamisch verändernden Rahmenbedingungen ist eine stetige Weiterentwicklung der Organisation und weitere digitale Transformation zwingend geboten. Nur über die daraus resultierende hohe Produktivität und Prozesseffizienz, die durch die Digitalisierungsstrategie und die nachhaltige Organisationsentwicklung abzusichern sind, lässt sich auch der zukünftige Erfolg des Konzerns absichern.

Mit Blick auf die Personalbesetzung kam es im Jahr 2022 zu zwei signifikanten Veränderungen. Zum einen hat der Vorstand Wilfried Wendel die SAGA zum Jahresende 2022 verlassen. Zum anderen kam es aufgrund des Wechsels der Leitung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) von Frau Dr. Stapelfeldt zu Frau Pein zu einem Wechsel der Aufsichtsratsvorsitzenden.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

 Konzern-Lagebericht

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

**Wirtschaftsbericht**

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland befand sich nach den bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung im Berichtsjahr 2022 trotz Ukrainekrieg, Pandemie-nachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation und Fachkräftemangel weiter auf einem leichten Erholungspfad.

Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach dem Einbruch um 3,7 Prozent in 2020 und dem Plus von 2,6 Prozent in 2021 im Jahr 2022 um 1,8 Prozent.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem sie bereits im Vorjahr leicht zurückgegangen war. Gestörte Lieferketten, Material- und Fachkräftemangel, steigende Energiekosten, daraus resultierend hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren sich im Jahresverlauf verstärkenden Investitionszurückhaltung. In Folge gingen die Bauinvestitionen im Jahresmittel um 1,6 Prozent zurück.

Der Staatskonsum erhöhte sich im Jahr 2022 um 1,1 Prozent. Die Mehrmittel flossen wesentlich in die Unterstützung der Schutz-suchenden aus der Ukraine und anderen Staaten. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie. Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Grund hierfür waren auch Nachholeffekte im Zuge der stückweisen Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen.

Die gesamtwirtschaftliche Einkommensentwicklung zeichnete sich in 2022 durch im Vorjahresvergleich um 5,5 Prozent (Vorjahr: 3,4 Prozent) gestiegene Arbeitnehmerentgelte aus. Ausschlaggebend dafür waren ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozial-versicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg dabei nominal deutlich um 7,2 Prozent (Vorjahr: 1,8 Prozent). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Berichtsjahr von 45,6 Millionen (Vorjahr: 44,9 Millionen) Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der bisherige Höchstwert aus dem Jahr 2019 über-troffen (45,3 Millionen). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war ins-besondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine.

Der Beschäftigungsaufbau fand hauptsächlich im Dienstleistungs-bereich statt. Zuwächse gab es insbesondere in den Bereichen Infor-mation und Kommunikation (plus 4,9 Prozent), bei öffentlichen Dienstleistern (plus 1,6 Prozent) sowie bei Handel, Verkehr und Gast-gewerbe (plus 1,8 Prozent). Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit nur leicht (plus 0,4 Prozent). Im Baugewerbe wuchs aufgrund der auch noch über die Jahresmitte 2022 hinaus andauernden Baukonjunktur die Beschäftigung trotz Fachkräfte-mangels noch einmal leicht (plus 0,5 Prozent). Die Zahl der gering-fügig Beschäftigten stieg leicht. Lediglich die Anzahl der Selbst-ständigen ist in 2022 erneut rückläufig gewesen.

In 2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Millionen Personen arbeits-los gemeldet (Vorjahr: 2,61 Millionen). Nach dem pandemiebedingten Anstieg sank die Arbeitslosenquote trotz des global schwierigen wirt-schaftlichen Umfelds das zweite Jahr in Folge auf nun 5,3 Prozent (Vorjahr: 5,7 Prozent). Die Zahl der Bezieher von Arbeitslosengeld II war mit 3,72 Millionen Personen weiter rückläufig (Vorjahr: 3,79 Millionen).

Zu Beginn des Jahres 2022 lebten 1,86 Millionen Personen in Hamburg. Das sind 0,1 Prozent mehr als ein Jahr zuvor. Damit wurde der höchste Einwohnerstand seit 1965 erreicht.

Nach einer Stagnation der Zahl der Erwerbstätigen im Vorjahr war in Hamburg 2022 wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Im Vorjahres-vergleich stieg die Anzahl der Erwerbstätigen auf einen neuen Höchststand von 1,32 Millionen Personen. Mit diesem Anstieg um 2,1 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 1,3 Prozent. Mit einem Anteil von 88,0 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg unverändert einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen. Hier stieg die Zahl der Erwerbstätigen um

**Auf einen Blick****Grußwort der Senatorin****Vorwort des  
Vorstandssprechers****Höhepunkte des  
Geschäftsjahres****Konzern-Lagebericht****Grundlagen des  
Unternehmens****Wirtschaftsbericht****Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht****Erklärung zur  
Unternehmensführung****Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG****Konzern-Jahresabschluss****Weitere Informationen**

2,4 Prozent. Im produzierenden Gewerbe zeigte sich mit einem Zuwachs von 0,4 Prozent eine deutlich schwächere Entwicklung.

Der Anteil der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung sank 2022 leicht auf 10,0 Prozent (Vorjahr: 10,7 Prozent). Damit erzielten die Immobiliendienstleister eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 342,0 Mrd. Euro). Diese Entwicklung stellt nach wie vor einen Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobilienbranche und die Beständigkeit des Geschäftsmodells dar. Allerdings trüben sich auch hier die Aussichten aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen aus Inflation, Baukosten, Zinsen, Kapazitäts- und Lieferengpässen sowie gesetzlichen Vorgaben insbesondere zum Klimaschutz stark ein.

**2.2 Geschäftsverlauf****2.2.1 Überblick**

Das Geschäftsjahr 2022 verlief für die SAGA Unternehmensgruppe vor dem Hintergrund eines herausfordernden Umfeldes erfolgreich. Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 217.953 lag dabei unter dem Vorjahresniveau von TEUR 225.931.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- ▶ Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie steigenden umlagefähigen Energiekosten gestiegen.
- ▶ Das Ergebnis aus den nachlaufenden Restverkäufen von Wohnungen lag planmäßig unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Da die aktivierungspflichtigen Investitionen im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, liegen die anderen zu aktivierenden Eigenleistungen ebenfalls unter dem Vorjahreswert.

- ▶ Die sonstigen betriebliche Erträge sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von Erstattungen für Versicherungsschäden aus Vorjahren gestiegen.
- ▶ Die Instandhaltungsaufwendungen (inkl. der Aufwendungen für Modernisierung) sind gegenüber den Vorjahreswerten gestiegen.
- ▶ Die Abschreibungen liegen infolge weiterer Baufertigstellungen über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Personalaufwendungen lagen wegen der erhöhten Zuführung von Rückstellungen zur Altersversorgung deutlich über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Erträge aus Beteiligungen und die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen lagen über den Vorjahreswerten.
- ▶ Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen insbesondere durch niedrigere Aufzinsung von Rückstellungen geringer aus als im Vorjahr.
- ▶ Die Steuern von Einkommen und Ertrag lagen unter den Vorjahreswerten.

**2.2.2 Immobilien**

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die SAGA Unternehmensgruppe eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.449.261 m<sup>2</sup>, die nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs liegen und sich wie folgt aufteilen:

**OBJEKTE**

	<b>Gesamt</b>	<b>Eigener Bestand</b>	<b>Bestand FFH</b>
Wohnungen	138.656	138.032	624
Gewerbeobjekte	1.425	1.382	43
Soziale Einrichtungen	348	344	4
Garagen/Einstellplätze	20.380	20.371	9
Stellplätze	26.477	26.425	52

**Auf einen Blick****Grußwort der Senatorin****Vorwort des  
Vorstandssprechers****Höhepunkte des  
Geschäftsjahres****Konzern-Lagebericht****Grundlagen des  
Unternehmens****Wirtschaftsbericht****Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht****Erklärung zur  
Unternehmensführung****Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG****Konzern-Jahresabschluss****Weitere Informationen**

Von den 138.032 Wohnungen des konzerneigenen Bestandes sind 30.159 (21,8 Prozent) öffentlich gefördert, 101.525 (73,6 Prozent) frei finanziert und 6.348 (4,6 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Bei frei finanzierten Wohnungen sind ehemals öffentlich geförderte enthalten, die inzwischen keiner Bindung mehr unterliegen.

Aus der Hausbewirtschaftung erzielte die Konzernmutter SAGA im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 1.078.863 (Vorjahr: TEUR 1.014.688). Im frei finanzierten Wohnraum wurden dabei insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 8.931 (Vorjahr: TEUR 3.140) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 16.187 (Vorjahr: TEUR 4.992). Zeitanteilige Ertragsverbesserungen aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich in Höhe von TEUR 2.642 (Vorjahr: TEUR 3.545).

Der vermietungsbedingte Leerstand belief sich im Jahresmittel unverändert auf 0,3 Prozent. Die Fluktuationsquote ist mit 5,2 Prozent (Vorjahr: 5,5 Prozent) leicht gesunken. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquoten auf sehr niedrigem Niveau wieder erreicht.

Über dem Vorjahresniveau (TEUR 7.605) lagen die Mietrückstände bei TEUR 14.200, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.892 (Vorjahr: TEUR 3.187) ausgebucht wurden. Nach einer Zuführung von TEUR 1.834 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 5.351 (Vorjahr: TEUR 3.517). Damit weist die Konzernmutter SAGA zum Bilanzstichtag Forderungen aus Vermietung von TEUR 8.849 (Vorjahr: TEUR 4.086) aus.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der Konzernmutter SAGA lag bei 7,07 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 6,26 Euro und im frei finanzierten Bestand 7,30 Euro betrug. Im geförderten Bestand liegt sie damit aktuell weiterhin unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,90 Euro. Insgesamt liegt die Durchschnittsmiete der SAGA weiter deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2021 von 9,29 Euro. Im Mietenspiegel wirkt die Mietentwicklung bei der SAGA damit unverändert dämpfend.

Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung stellt weiter einen wesentlichen Leistungsindikator für das Unternehmen dar. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. In der veröffentlichten Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2022 waren rund 84 Prozent der Mieter der SAGA mit den Dienstleistungen der Geschäftsstellen zufrieden (Schulnoten eins bis drei).

**2.2.3 Investitionen und Instandhaltung****Bautätigkeit**

Die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe war im Berichtsjahr 2022 neben der regelhaften Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände weiter von Neubauaktivitäten geprägt. Das Bauvolumen lag dabei etwas unter dem Vorjahresniveau. Vor dem Hintergrund der Verstetigung knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen, anspruchsvoller Genehmigungsverfahren sowie zunehmender Auflagen insbesondere im energetischen Bereich konnten die ambitionierten Ziele dabei nicht vollständig umgesetzt werden. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung lagen dagegen mit 237,7 Mio. Euro (Vorjahr: 212,7 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres.

Es konnten auf Konzernebene 955 Baubeginne realisiert werden. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten setzt die SAGA weiterhin perspektivisch auf System-, Typen- oder Modulhäuser sowie eine unterstützende Einkaufsstrategie.

Im Geschäftsjahr 2022 setzte der Konzern für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau insgesamt Mittel im Volumen von 467,0 Mio. Euro (Vorjahr: 486,7 Mio. Euro) ein. Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 229,3 Mio. Euro (Vorjahr: 274,0 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 94,2 Mio. Euro (Vorjahr: 73,9 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 68,7 Mio. Euro (Vorjahr: 63,1 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 74,8 Mio. Euro (Vorjahr: 75,8 Mio. Euro) aufgewendet.



## Auf einen Blick

## Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

## Konzern-Lagebericht

Grundlagen des  
Unternehmens

## Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-  
und RisikoberichtErklärung zur  
UnternehmensführungSchlusserklärung  
gemäß § 312 AktG

## Konzern-Jahresabschluss

## Weitere Informationen

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Modernisierung			Gesamt 2022	Gesamt 2021
		aktiviert	Aufwand	Instandhaltung		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	58.877	1.481	94.223	–	154.581	112.060
Geschäftsbauten	29	–	–	–	29	24
Anlagen im Bau	150.242	1.934	–	–	152.176	223.901
Bauvorbereitung	16.670	28	–	–	16.698	11.894
Instandhaltung	–	–	–	143.493	143.493	138.829
<b>Gesamt 2022</b>	<b>225.818</b>	<b>3.443</b>	<b>94.223</b>	<b>143.493</b>	<b>466.977</b>	–
Gesamt 2021	270.141	3.840	73.898	138.829	–	486.708

Aus vorbereiteten Projekten hat die SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 955 (HIG: 0) neuen Wohnungen begonnen. Weitere 5.683 (davon SAGA: 5.659 und HIG: 24) Wohnungen befanden sich darüber hinaus im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 1.014 (davon SAGA 1.014) Neubauwohnungen, darunter 959 (davon SAGA 959) im ersten Förderweg.

Im Vergleich konnte das Neubauvolumen mit TEUR 225.818 (Vorjahr: TEUR 270.141) die Vorjahreswerte nicht erreichen. Aus den oben genannten Gründen sowie teilweise aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben konnte das geplante Neubauvolumen von rund TEUR 265.392 (Vorjahr: TEUR 302.490) nicht erreicht werden.

Weiterhin orientiert sich die SAGA Unternehmensgruppe bei ihren Aktivitäten – sei es im Bereich Neubau oder in der Bestandspflege – an einer nachhaltigen quartiersorientierten Entwicklungsstrategie. Dabei betrachtet sie jeweils Aspekte der energetischen Effizienz, des Erhalts vorhandener städtebaulicher Qualitäten, insbesondere von Backsteinfassaden, sowie der ganzheitlichen Quartiersentwicklungsstrategie.

## Projektentwicklung

Größte Herausforderung für die Projektentwicklung bleibt die Akquisition und Entwicklung geeigneter bebaubarer Grundstücke mit Planrecht für den Wohnungsneubau. Dabei werden neben der Nachverdichtung eigener Grundstücke sowie der Bereitstellung von städtischen Grundstücksflächen auch die Entwicklung von Abriss-/Neubau-Projekten sowie Dachgeschossaufbauten berücksichtigt.

Darüber hinaus soll die Neubauleistung der SAGA Unternehmensgruppe durch Grundstücksankäufe und -entwicklung am Grundstücksmarkt, unter Umständen auch im Rahmen von Joint-Venture-Konstruktionen mit kompetenten Partnern, abgesichert werden. Vor diesem Hintergrund erweiterte sie ihre Sparte Grundstücksentwicklung um eine Grundstücksbevorratung und vollzog damit einen strategischen Paradigmenwechsel und eine grundlegende Neuausrichtung ihres diesbezüglichen Geschäftsmodells. Auch im Geschäftsjahr 2022 konnten daraus weitere Projekte akquiriert und der Abschluss von Verträgen vorbereitet werden.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

 Konzern-Lagebericht

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

### 2.2.4 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre Aktivitäten im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** eingestellt. Nur in begründeten Ausnahmefällen sind Verkäufe möglich, aufgrund dieser im Geschäftsjahr 2022 nur ein Objekt außerhalb Hamburgs veräußert wurde.

Per 31. Dezember 2022 betreute die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA 101 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 4.482 Wohnungen. Eine Wiederbestellquote von 97,1 Prozent belegt für 2022 erneut die sehr positiv wahrgenommene Anschlussbetreuung und eine hohe Zufriedenheit der Kunden.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden zwei Verträge über den Verkauf von Bestandsimmobilien abgeschlossen. Es handelt sich dabei um die Veräußerung zweier Objekte für besondere Wohnprojekte im Karolinen-Viertel. Weiterhin wurden im Rahmen von Arrondierungsmaßnahmen drei Straßenverkehrsflächen verkauft.

Für das Projekt Heidschnuckenring in Neugraben-Fischbek konnte der Kaufpreis aufgrund der Umstellung der Finanzierungsart um rund TEUR 2.385 reduziert werden.

Im Ankaufsbereich sind per 31.12.2022 sieben Objekte wirtschaftlich auf die SAGA übergegangen. Bei vier davon wurden Grundstücksflächen mit bereits bestehenden Erbbaurechten von privat erworben.

### 2.2.5 HIG

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

Die Gesellschaft ist mit der Errichtung, baulichen Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien zur Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für besondere Nutzergruppen, betraut.

Um die wohnungswirtschaftlich gebotene Durchmischung der Wohnquartiere zu erreichen, wurde der Generalmietvertrag mit dem öffentlichen Träger (F&W Fördern & Wohnen AöR) teilweise vorzeitig

beendet, um Teilwohnungsbestände einer gewöhnlichen Wohnnutzung zuzuführen. Zu deren Vermietung und Bewirtschaftung wurde mit der SAGA ein Generalmietvertrag abgeschlossen.

Durch die Vermietung und Verpachtung ihres Bestandes von insgesamt 1.809 Wohnungen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 17.235 (Vorjahr: TEUR 16.466). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Abschreibungen von TEUR 6.431, gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 1.817 und Zinsen von TEUR 3.447 bestimmt. Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf TEUR 4.175 (Vorjahr: TEUR 6.335) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages an die SAGA abgeführt.

Im Geschäftsjahr befanden sich 24 Wohnungen in Bau. Insgesamt wurden Mittel in einem Volumen von 3.647 TEUR für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt (Vorjahr 4.754 TEUR).

### 2.2.6 SAGA Erste IG

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

Die SAGA Erste IG bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2022 vollständig vermietet.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2022 Umsatzerlöse von TEUR 3.101 (Vorjahr: TEUR 3.040), von denen TEUR 2.177 (Vorjahr: TEUR 2.174) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen Abschreibungen von 821 TEUR, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung von TEUR 1.338 (davon Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 521) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2022 vor Ergebnisabführung mit TEUR 840 unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 1.089.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

**Konzern-Lagebericht**

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

**Wirtschaftsbericht**

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

### 2.2.7 Personal

Die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildenden) stellt sich zum Stichtag 31. Dezember 2022 bezogen auf die Geschäftsbereiche der SAGA wie folgt dar:

#### GESCHÄFTSBEREICH

	2022		2021	
Vorstand/Stabsstellen		17		18
Geschäftsfeld Dienstleistungen		185		178
Geschäftsfeld Bau		121		120
Geschäftsfeld Immobilien		593		581
davon – Zentralbereiche	112		112	
– Geschäftsstellen	187		171	
– Örtliche Wohnungs- verwaltung (Haus- wartorganisation)	294		298	
<b>Gesamt</b>		<b>916</b>		<b>897</b>

Die Mitarbeiter sind ausschließlich beim Mutterunternehmen SAGA angestellt. In den Zahlen sind 46 (Vorjahr: 42) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2022 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 958 (Vorjahr: 934).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2022 betragen im konsolidierten Konzern:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	49.246	48.663
Soziale Abgaben	9.497	9.463
Aufwendungen für Altersversorgung	13.342	1.548
<b>Gesamt</b>	<b>72.085</b>	<b>59.674</b>

Die Aufwendungen für die Altersversorgung sind im Wesentlichen aufgrund der höheren Zuführung zur Pensionsrückstellung (TEUR 12.904) auf TEUR 13.342 gestiegen.

Für die SAGA Unternehmensgruppe hat die nachhaltige Entwicklung ihres Personals weiter einen sehr hohen Stellenwert. Hierzu gehört u.a. auch das umfangreiche Angebot von Schulungen im Bereich Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz.

Nach Ende der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fanden im Geschäftsjahr die Schulungen in Präsenz statt. Es wurden insgesamt 573 Mitarbeiter an 1.066 Seminartagen geschult (Vorjahr: 313 Mitarbeiter an 384 Seminartagen).

Auch das Schulungsangebot der SAGA Online-Akademie wurde weiter ausgebaut. In dieser werden Schulungen in Form von E-Learnings angeboten. Insgesamt haben 144 Mitarbeiter derartige E-Learnings mit einem Umfang von 320 Stunden absolviert (Vorjahr: 119 Mitarbeiter im Umfang von 424 Stunden).

Zum 31. Dezember 2022 bildete die SAGA insgesamt 35 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

### 2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 stellt sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe lagen mit 1.085,6 Mio. Euro im Wesentlichen wegen gestiegener Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 64,2 Mio. Euro um 46,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.038,9 Mio. Euro und dem Wirtschaftsplanansatz von 1.071,2 Mio. Euro.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 765,7 Mio. Euro (plus 23,0 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 742,7 Mio. Euro und liegen damit über dem Planwert von 745,6 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

**Auf einen Blick****Grußwort der Senatorin****Vorwort des  
Vorstandssprechers****Höhepunkte des  
Geschäftsjahres****Konzern-Lagebericht****Grundlagen des  
Unternehmens****Wirtschaftsbericht****Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht****Erklärung zur  
Unternehmensführung****Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG****Konzern-Jahresabschluss****Weitere Informationen**

Das Ergebnis aus Verkäufen von bebauten Grundstücken lag infolge des ausgesprochenen Verkaufsmoratoriums im ETW-Vertrieb nur noch bei 3,5 Mio. Euro und damit um 6,5 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 10,0 Mio. Euro. Dabei standen Verkaufserlösen von 4,1 Mio. Euro Aufwendungen, im Wesentlichen als Buchwertabgänge, von 0,6 Mio. Euro entgegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen im Ergebnis mit 26,5 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund höherer Erstattungen aus Versicherungsschäden, Zuschüssen der IFB und Auflösungen von Pensionsrückstellungen um 3,0 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 23,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich ergebnisreduzierend die geringere Auflösung von Rückstellungen und geringere Teilschuldenerlasse bei Darlehen aus.

Mit 237,7 Mio. Euro (plus 25,0 Mio. Euro) liegen die Instandhaltungsaufwendungen im Konzern über dem Vorjahreswert von 212,7 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 233,4 Mio. Euro um 4,3 Mio. Euro überschritten. Ungeachtet der angespannten Marktlage konnten die geplanten Maßnahmen in der Aufwandsmodernisierung vollständig umgesetzt werden.

Die Personalaufwendungen liegen mit 72,1 Mio. Euro um 12,4 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 59,7 Mio. Euro. Dabei sind insbesondere die Aufwendungen für die Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung 12,9 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 Mio. Euro gestiegen.

Die Abschreibungen liegen infolge weiterer Baufertigstellungen mit 127,1 Mio. Euro über dem Vorjahreswert (123,2 Mio. Euro).

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit insgesamt 9,9 Mio. Euro deutlich über dem Niveau des Vorjahres (3,7 Mio. Euro), während die Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen mit 1,3 Mio. Euro nur leicht über den Vorjahreswert (Vorjahr: 1,1 Mio. Euro) gestiegen sind.

Gegenüber dem Vorjahr (46,2 Mio. Euro) sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen noch einmal deutlich um 8,7 Mio. Euro auf 37,5 Mio. Euro gesunken. Grund dafür ist die gegenüber dem Vorjahr geringere Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Der Steueraufwand sank durch das aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Ergebnisses um 5,6 Mio. Euro auf 76,7 Mio. Euro (Vorjahr: 82,3 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 218,0 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2022 unter dem Vorjahreswert von 225,9 Mio. Euro und über dem Planwert von 210,8 Mio. Euro.

**2.4 Finanzlage**

Aufgrund der intensiven Investitionstätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in 2022 um TEUR 154.497 (7,76 Prozent) auf TEUR 2.146.613 (Vorjahr: TEUR 1.992.116) gestiegen. Dabei ist bei den langfristigen Darlehen wesentlicher Darlehensgeber der SAGA weiterhin die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 46 Prozent. Der restliche Darlehensbestand verteilt sich mit rund 50 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund vier Prozent auf Versicherungen.

Im Berichtsjahr betrug die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]) 1,46 Prozent p. a. (Vorjahr: 1,52 Prozent p. a.).

Am Kapitalmarkt entwickeln sich die Zinsen für Mid-Swaps mit zehnjähriger Laufzeit, ausgehend von plus 0,327 Prozent p.a. zu Jahresbeginn, auf plus 3,210 Prozent p.a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Oktober mit plus 3,333 Prozent p.a. und der Tiefststand im Januar mit plus 0,327 Prozent p.a. erreicht.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

**Konzern-Lagebericht**

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

**Wirtschaftsbericht**

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

Auch 2022 gab es für die SAGA bei der Beschaffung von Liquidität zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Die eigene strategische Liquiditätsplanung und der hohe Cashflow versetzten sie jederzeit in die Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 149.515 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 0 in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur des SAGA-Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

## KAPITALSTRUKTUR

	2022		2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.635.730	48,2	2.442.789	48,2
Passiver Unterschiedsbetrag	21.785	0,4	22.775	0,4
Sonderposten für Investitionszuschüsse	30.539	0,6	18.955	0,4
Rückstellungen	206.098	3,8	195.443	3,9
Verbindlichkeiten	2.564.859	46,9	2.379.146	47,0
Rechnungsabgrenzung	6.137	0,1	5.681	0,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>5.465.148</b>	<b>100,0</b>	<b>5.064.789</b>	<b>100,0</b>

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2022 erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt auf dem Niveau des Vorjahres und trägt damit weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

**Konzern-Lagebericht**

Grundlagen des  
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

Erklärung zur  
Unternehmensführung

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

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

	Einheit	2022	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	48,2	48,2	46,0	44,3	42,0
Jahresüberschuss EAT <sup>1)</sup>	TEUR	217.953	225.931	225.524	205.153	205.800
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	TEUR	351.317	350.854	344.814	324.468	319.550
Dynamischer Verschuldungsgrad <sup>2)</sup>	Jahre	7	7	7	8	8
EBT <sup>3)</sup>	TEUR	294.624	308.255	307.201	273.433	271.814
EBIT <sup>4)</sup>	TEUR	330.553	352.901	353.398	321.875	322.118
EBITDA <sup>5)</sup>	TEUR	457.661	476.129	476.702	441.161	434.113

<sup>1)</sup> Earnings After Taxes.

<sup>2)</sup> Verbindlichkeiten/Cashflow (nach Zinsen und Steuern).

<sup>3)</sup> Earnings Before Taxes.

<sup>4)</sup> Earnings Before Interest and Taxes.

<sup>5)</sup> Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization.

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

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** von TEUR 258.582 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Gegenläufig wirken sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus, die sich aufgrund der gestiegenen Energiekosten erhöhten.

Verwendet wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie die Rückzahlung von Krediten.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet die Aufnahme und Tilgung von Krediten, Einzahlungen aus Zuschüssen, Ausschüttungen an die Gesellschafter und den gemäß Deutschem Rechnungslegungs-Standard (DRS) 21 umgegliederten gezahlten Zinsen.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2022 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

## 2.5 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

### VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.888.873	89,5	4.737.673	93,5
Umlaufvermögen	576.230	10,5	327.050	6,5
Rechnungsabgrenzung	45	0,0	66	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>5.465.148</b>	<b>100,0</b>	<b>5.064.789</b>	<b>100,0</b>

Die Vermögensstruktur des Konzerns ist weiter positiv zu bewerten. Dies gilt insbesondere, da die realen Werte der hier mit ihren Buchwerten dargestellten Vermögensgegenstände des Anlagevermögens deutlich höher liegen dürften.

---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---

 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---


**Konzern-Lagebericht**


---

 Grundlagen des  
Unternehmens
 

---

 Wirtschaftsbericht
 

---

**Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht**


---

 Erklärung zur  
Unternehmensführung
 

---

 Schlusserklärung  
gemäß § 312 AktG
 

---

 Konzern-Jahresabschluss
 

---

 Weitere Informationen
 

---

# 3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

## 3.1 Chancen- und Risikobericht

### Chancen- und Risikomanagement

Ein umfassendes Chancen- und Risikomanagement ist zentraler Bestandteil der Planungs- und Steuerungssystematik der SAGA Unternehmensgruppe. Das Risikomanagement beinhaltet im Kern ein leistungsfähiges Frühwarnsystem sowie Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, eine zertifizierte Software und Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Durch ein operatives und strategisches Chancenmanagement werden des Weiteren Chancen und die damit verbundenen Potenziale fokussiert und realisiert.

Die Implementierung einer konsequenten Brutto- und Netto-Bewertungsmethodik ermöglicht dem Risikomanagement der SAGA Unternehmensgruppe eine noch gezieltere Identifikation und Überwachung von wesentlichen Gegenmaßnahmen.

### Marktumfeld

Mit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine im Februar 2022 verschärfte sich die bereits aufgrund der Corona Pandemie bestehende konjunkturelle Lage erneut. Aufgrund von weiteren Preissteigerungen und Lieferkettenproblematiken entwickelt sich die Konjunktur rückläufig. Eine Prognose bezüglich der weiteren Entwicklung lässt sich aufgrund der ungewissen Dauer des anhaltenden Krieges in der Ukraine nicht abschätzen.

Im Baugewerbe wird sich die Wirtschaftsleistung durch weiter steigende Baukosten und anhaltende Materialengpässe voraussichtlich andauernd rückläufig entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass sich Marktteilnehmer vor dem Hintergrund steigender Zinsen und Baukosten teilweise zurückziehen. Für die SAGA bietet sich die Chance, eine antizyklische Investitionsstrategie umzusetzen, wobei die erforderlichen Investitionsmittel bereits in der Unternehmensplanung berücksichtigt worden sind. In diesem Zuge können von der SAGA Grundstücke, Projektentwicklungen sowie Bestandsobjekte zu ange-

messenen Preisen erworben werden. Im Fokus stehen dabei Transaktionen, die die im „Bündnis für das Wohnen“ vereinbarte Neubaulistung absichern.

Durch den Zustrom an Flüchtlingen, ausgelöst durch den Krieg in der Ukraine, ist der Wohnungsmarkt noch stärker belastet. Prognosen zufolge bräuchte es auf Bundesebene bis Jahresende ca. 600.000 zusätzliche Wohnungen. Der ungewisse Verlauf des Krieges macht eine mittelfristige Prognose über die weitere Entwicklung der internationalen Zu- und Abwanderung sehr schwierig.

Im Falle einer erneuten, abnehmenden Marktdynamik sind die Risiken für das Marktsegment der SAGA Unternehmensgruppe, den bezahlbaren Wohnraum, aktuell als gering zu bewerten.

### Investitionen

Zur Absicherung des Geschäftsmodells ist neben der Entwicklung der operativen Leistungsfähigkeit die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Neubau- und Bestandsinvestitionen unerlässlich. Aus diesem Grund hält die SAGA an den konstant hohen Aufwendungen im Bereich Instandhaltung und Aufwandsmodernisierung sowie Neubau fest. Hierbei ist aber auf eine hohe Qualität zu achten, damit die Investitionen auch nachhaltig wirtschaftlich sind.

Um der weiterhin hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, den steigenden Baukosten und dem eigenen Nachhaltigkeitsanspruch zeitnah und kosteneffizient begegnen zu können, hat die SAGA ihre Einkaufsstrategie optimiert sowie eine Vier-Säulen-Strategie zum Systemwohnungsbau mit seriellen und modularen Ansätzen als Alternative zum herkömmlichen Individualneubau etabliert. Dazu gehören das Systemhaus, das Modulhaus, das Typenhaus sowie das in Entwicklung befindliche Effizienzhaus. Dieser Bautyp soll die Voraussetzungen schaffen, um unter Einhaltung nachhaltiger Baustandards und erforderlicher Mindestrentabilität preisgedämpfte Wohnungen realisieren zu können.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

## Konzern-Lagebericht

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

### Finanzwirtschaft

Die derzeitige Politik der EZB zur Senkung der historisch grassierenden Inflation in der Eurozone führt zu einer erhöhten Zinsbelastung. Das Dauerhoch an den Immobilienmärkten der vergangenen Jahre wurde durch den Zinsanstieg und die explodierenden Energiepreise infolge des Ukraine-Krieges sowie der damit verbundenen Inflation vorläufig beendet.

Die durch den Krieg in der Ukraine hervorgerufene Erhöhung der Gaspreise hat zudem ein Liquiditätsrisiko aufgrund des treuhändischen Verwaltens der Vorauszahlung und der ad hoc anfallenden Kosten zur Beschaffung der Energie mit sich gebracht. Dieses Risiko konnte durch mehrfache Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen sowie insbesondere durch die gute Liquiditätslage der SAGA aufgefangen werden. Zudem wird im Zuge der regelmäßigen Risiko-berichterstattung über die relevanten Aspekte von Finanzierung und Liquiditätssteuerung berichtet, wonach das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen ist.

Insgesamt ist die Finanzstruktur der SAGA Unternehmensgruppe ausgewogen und langfristig orientiert, um so die Unternehmensziele nachhaltig absichern zu können. Durch stetiges Darlehns- und Zinsmanagement wird der veränderten Lage am Kapitalmarkt Rechnung getragen und werden etwaige Zinsrisiken minimiert.

### Beteiligungen

Die Tochter- und Beteiligungsgesellschaften spielen unter Risikogesichtspunkten eine eher untergeordnete Rolle für den Gesamtkonzern. Gleichwohl stellen die Tochtergesellschaften aufgrund des Angebots und Übernahme von Dienstleistungsfunktionen einen wesentlichen Beitrag für die SAGA Unternehmensgruppe dar. Durch die Durchführung von Dienstleistungen im Konzernverbund ergeben sich sowohl wirtschaftliche als auch synergetische Vorteile.

### Personal- und Organisationsentwicklung

Seit 100 Jahren bietet die SAGA Unternehmensgruppe ihren Mitarbeitenden mit ihrem sozialen Auftrag, einem hohen Identifikationsgrad und einem Standort mit beachtlicher Lebensqualität attraktive Arbeitsbedingungen. Das vorrangige Ziel der Personalarbeit ist es, die richtigen Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig im Unternehmen zu halten. Deshalb bilden sichere Arbeitsplätze mit attraktiven Rahmenbedingungen den Kern einer nachhaltigen Personalstrategie.

Für einen großen Teil der Belegschaft wurden die technischen Voraussetzungen zum mobilen Arbeiten geschaffen. Daraus ergibt sich ein höheres Maß an Flexibilität in der Aufgabenerbringung.

Chancen zur Effizienzsteigerung ergeben sich insbesondere durch die Digitalisierung. Digitalisierungsprojekte müssen stets der Mieterzufriedenheit und -orientierung dienen und/oder die Produktivität der Prozesse steigern. Wie in anderen Geschäftsbereichen auch verhält sich die SAGA hinsichtlich ihrer IT-Strategie risikoavers.

### Gesamteinschätzung

Trotz der anhaltend angespannten wirtschaftlichen Lage ist die SAGA Unternehmensgruppe als größte Bestandhalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risiko-adjustierten Geschäftsmodell und stabilen Geschäftsprozessen gut positioniert. Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs und insbesondere von kritischen Kernprozessen ist durch ein ausgewogenes Chancen- und Risikomanagement gewährleistet. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken für den Konzern in ihren Auswirkungen beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken werden deshalb derzeit nicht gesehen.

## 3.2 Prognosebericht

### Ukraine-Krieg

Die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine werden auch im Jahr 2023 weiterhin bestehen. Die stark gestiegenen Energiepreise, die hohe Inflationsrate sowie Engpässe bei Materialien werden die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin vor Herausforderungen stellen. Angesichts der unsicheren Wirtschaftsperspektiven, steigender Finanzierungskosten infolge des weltweit ansteigenden Zinsniveaus und der Verteuerung von Investitionsgütern wird ein weiterer Kostenauftrieb prognostiziert.

Der bei der SAGA etablierte Krisenstab zur Gasmangellage wird auch im Jahr 2023 weiter tätig sein, um bei Eintritt von potenziellen Krisenszenarien weiterhin kurzfristig reagieren zu können. Aufgrund des nicht absehbaren Endes des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine werden auch im Jahr 2023 weiterhin geeignete Maßnahmen fortgesetzt, um potenzielle Energieeinsparungen zu realisieren.



---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

**Konzern-Lagebericht**

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

## Marktentwicklung

In den nächsten Jahrzehnten wird ein weiteres Wachstum der Bevölkerung Hamburgs und daraus resultierend eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg prognostiziert. Die derzeitigen Rahmenbedingungen, insbesondere die Flüchtlingszuströme aufgrund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, verstärken diesen Effekt. Infolge dieser Entwicklungen geht die SAGA davon aus, dass die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg weitere Neubauaktivitäten erforderlich machen wird.

## Bestandsentwicklung

Die nachhaltige Quartiersentwicklung bildet auch im Jahr 2023 weiterhin die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Für das Jahr 2023 sind daher Investitionen in Quartiers- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen von rund 242,8 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2022: 241,1 Mio. Euro) geplant. Die aus dem hydraulischen Abgleich resultierenden Kosten in Höhe von rund 85 Millionen Euro werden von dem Konzern zusätzlich zu dem bereits bestehenden Investitionsprogramm zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren beabsichtigt die SAGA Unternehmensgruppe, im Jahr 2023 mit dem Bau von 1.130 Wohnungen zu beginnen und 809 Wohnungen fertigzustellen. Das Investitionsvolumen des Neubaus soll daher auf einem hohen Niveau mit rund 255,0 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2022: 225,9 Mio. Euro) verstetigt werden. Zudem sind weitere 171,6 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2022: 45,2 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen eingeplant.

Spielräume sind auf der einen Seite durch ein herausforderndes Umfeld aus mangelnder Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke und steigenden Baukosten begrenzt. Auf der anderen Seite erschweren zunehmende regulative Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau, die Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie steigende Klimaschutzanforderungen eine rentable Umsetzung von Projekten in den Zielsegmenten der SAGA Unternehmensgruppe. Insbesondere die drastischen Kürzungen sowie signifikanten Veränderungen der Förderprogramme der KfW haben die Realisierung der Investitionsmaßnahmen erschwert. Die als Ausgleich durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel konnten die durch den Förderstopp aufgetretenen Finanzierungslücken und die daraus resultierenden negativen Effekte zunächst in großen Teilen auffangen.

Zur Sicherung des Neubauvolumens hat die SAGA die Akquisition und Entwicklung von Grundstücksflächen und die Durchführung von Due Diligence Prozessen zur Bewertung von Portfoliotransaktionen bereits in den vergangenen Jahren fokussiert und professionalisiert. Aufgrund der Fortsetzung der anhaltenden Krise auf dem Immobilienmarkt steigt die Anzahl der Angebote für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien deutlich an – dieser Trend wird voraussichtlich auch 2023 anhalten.

Vor dem Hintergrund steigender Zinsen und Baukosten ist davon auszugehen, dass sich andere Marktteilnehmer teilweise aus diesem Segment zurückziehen. Für die SAGA bietet diese Entwicklung die Möglichkeit, eine antizyklische Investitionsstrategie abzusichern. Auch können über Abriss/Neubau sowie Nachverdichtung auf eigenen und auf angekauften Grundstücken zusätzliche Baubeginne realisiert werden.

Als risikoaverser, aber kapitalstarker Investor bieten sich für den Konzern auch in schwachen konjunkturellen Zeiten Investitionsmöglichkeiten zu angemessenen Preisen. Durch solche Zugänge wird die Portfoliostruktur der SAGA langfristig optimiert und diversifiziert. Im Einklang mit dem Geschäftsmodell wird so für Hamburg das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erweitert und eine nachhaltige Quartiersentwicklung abgesichert.

Seit 2020 wurden mit der Erwartung einer Marktwende sowie der damit verbundenen sinkenden Kaufpreise zur Optimierung der Portfoliostruktur Reservepositionen in der langfristigen Wirtschaftsplanung in Höhe von rund 1,6 Milliarden Euro eingestellt. Vor dem Hintergrund der sich nun eingestellten Krise auf dem Immobilienmarkt wird erwartungsgemäß das Volumen von Angeboten für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien weiter steigen. Mit Blick auf die aktuelle Marktlage prüft die SAGA derzeit ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund einer Milliarde Euro.

## Immobilienbewirtschaftung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung stellen die Hauptertragskraft und somit Grundlage für das wirtschaftliche Handeln der SAGA Unternehmensgruppe dar. Erhöhungen der durchschnittlichen Nettokaltmieten werden bei der SAGA als soziale Vermieterin entlang von quartiersbezogenen Mietkonzepten durchgeführt. Diese moderaten Mieterhöhungen kompensieren steigende Verwaltungskosten

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

 Konzern-Lagebericht

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

Erklärung zur  
Unternehmensführung

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

und gewährleisten die Instandhaltung und die Entwicklung der Bestände.

Ergebnisreduzierende Erlösschmälerungen durch Leerstand oder Fluktuation sollen auch im Jahr 2023 weiterhin konsequent auf ein möglichst niedriges Niveau reduziert werden. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor des Geschäftsmodells stellt die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen der SAGA Unternehmensgruppe dar. Ziel ist es dabei, die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten und auszubauen.

### Klimaschutz und das Drei-Säulen-Modell

Im Zuge der Umsetzung der EU-Taxonomie und der geplanten Sanierung bzw. Optimierung der „worst performing buildings“ wurden diese zur Priorisierung und Ableitung konkreter Maßnahmenpakete zur Ertüchtigung von rund 32.500 Wohnungen in verschiedene Cluster unterteilt. Mit Blick auf den Umfang und die Langfristigkeit der in die „worst performing buildings“ zu tätigen Investitionen wird strategisch beabsichtigt, die Gebäude zunächst im Hinblick auf ein Abriss-/Neubau-Potenzial zu überprüfen, die unter vertrieblichen und wirtschaftlichen Aspekten für eine energetische Sanierung nicht geeignet erscheinen. Nach derzeitiger Erkenntnis werden diesbezüglich rund 10.000 Wohneinheiten vertieft geprüft. Dabei wird der Aspekt der „grauen Energie“ ebenso berücksichtigt wie die Wohnflächenmehrung und Quartiersentwicklung.

### Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Mit Blick auf die aktuell geltenden und künftigen Herausforderungen gilt es, eine hohe Prozesseffizienz der SAGA Unternehmensgruppe als Systemvermieter durch die Digitalisierung und eine nachhaltige Organisationsentwicklung, die dem vorrangigen Ziel einer hohen Mieterorientierung und -zufriedenheit Rechnung trägt, weiterhin abzusichern.

Die Verwaltungskosten werden im Jahr 2023 im Zuge der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen etwa mit Blick auf die Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Energieeinsparungen voraussichtlich steigen.

### Geschäftsentwicklung

Durch eine effiziente Unternehmenssteuerung und eine konsequente Ausrichtung auf die weitere Optimierung des Geschäftsmodells gelang es der SAGA Unternehmensgruppe trotz restriktiver Rahmenbedingungen, das Jahr 2022 wirtschaftlich erfolgreich abzuschließen. Gleichwohl wird aufgrund erhöhter Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung und der Aufwandsmodernisierungen im Jahr 2023 ein signifikant reduzierter Jahresüberschuss (rund 165 Mio. Euro) erwartet.

Für 2023 erwartet die SAGA Unternehmensgruppe einen FFO von 78,14 Euro je m<sup>2</sup> (Istwert 2022: 77,63 Euro je m<sup>2</sup>) sowie eine Cost Ratio von 12,7 Prozent (Istwert 2022: 12,08 Prozent). Begründet liegt der Anstieg der Cost Ratio in den erhöhten Verwaltungsaufwendungen zur Absicherung der gesetzlichen Anforderungen, insbesondere aus dem hydraulischen Abgleich.

Die Eigenkapitalquote liegt voraussichtlich im Jahr 2023 auf dem Niveau des Jahres 2022. Diese sichert insbesondere bei dem derzeit steigenden Zinsniveau eine ausreichende Finanzierung. Unterstützt wird die Finanzierung weiter durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln, insbesondere Förderungen der IFB Hamburg. Darüber hinaus wird die SAGA zur Absicherung nachhaltiger Refinanzierungsmodelle für die Zukunft auch die Begebung von Nachhaltigkeitsbonds prüfen.

Durch eine risikoaverse Positionierung und eine auf wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie hat die SAGA Unternehmensgruppe die Grundlagen geschaffen, um unter veränderten Rahmenbedingungen antizyklisch Marktchancen nutzen zu können. Die erforderliche Mindestrentabilität ist in jedem Fall – zur Vermeidung negativer Cashflows in der Zukunft und zur nachhaltigen wirtschaftlichen Absicherung des Unternehmens – unter Risikogesichtspunkten sicherzustellen.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

 **Konzern-Lagebericht**

---

Grundlagen des  
Unternehmens

---

Wirtschaftsbericht

---

Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht

---

**Erklärung zur  
Unternehmensführung**

---

Schlussklärung  
gemäß § 312 AktG

---

Konzern-Jahresabschluss

---

Weitere Informationen

---

## 4. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Als mitbestimmtes Unternehmen gemäß § 76 Abs. 4 AktG sowie gemäß § 111 Abs. 5 AktG ist die SAGA gehalten, Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand, den beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstandes sowie im Aufsichtsrat festzulegen.

Die SAGA Unternehmensgruppe hat einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in seiner aktuellen Fassung am 17. Dezember 2020 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2024 festlegt. Zum 31. Dezember 2022 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent, da im Planungszeitraum kein Wechsel und keine Erweiterung in der Vorstandszusammensetzung vorgesehen ist).

Unterhalb des Vorstandes in der ersten Führungsebene betrug der Frauenanteil 27 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 62 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unter dem Vorstand konnte im Vergleich zum Vorjahr von 22 Prozent auf nunmehr 27 Prozent gesteigert werden. Bei gleicher Eignung werden auch bei künftigen Besetzungen die unterrepräsentierten Geschlechter bevorzugt berücksichtigt. Dies gilt in umgekehrter Weise bei der Besetzung der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand.

## 5. SCHLUSSEKKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, hat für die im Bericht über ihre Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäfte eine angemessene Gegenleistung vereinbart und erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen haben nicht vorgelegen. Dieser Beurteilung liegen die Umstände zugrunde, die zum Zeitpunkt der berichtspflichtigen Vorgänge bekannt waren.

Hamburg, 14. April 2023

**DR. THOMAS KREBS**

# KONZERN- JAHRABSCHLUSS

## **35** KONZERN-BILANZ

## **37** KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## **39** KONZERN-ANHANG 2022

- 39** Allgemeine Angaben
- 39** Konsolidierungskreis
- 39** Grundsätze der Konsolidierung
- 40** Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 43** Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 49** Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 49** Sonstige Angaben
- 54** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56** Konzern-Eigenkapitalpiegel

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

**Konzern-Bilanz**
Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

# KONZERN-BILANZ

zum 31. Dezember 2022

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Software	620		430
		<b>620</b>	<b>430</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.383.233		4.199.055
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.407		37.618
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.435		46.517
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		650
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	245		50
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.431		1.363
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.121		1.757
8. Anlagen im Bau	334.022		398.343
9. Bauvorbereitungskosten	50.927		38.592
10. Geleistete Anzahlungen	2.738		4.879
		<b>4.876.209</b>	<b>4.728.824</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	10.910		7.285
		<b>12.044</b>	<b>8.419</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>4.888.873</b>	<b>4.737.673</b>

## PASSIVA



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>		182.200	182.200
<b>II. Kapitalrücklage</b>		36.417	36.417
<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	2.254.684		1.969.657
		<b>2.309.191</b>	<b>2.024.164</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<b>107.934</b>	<b>200.008</b>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>2.635.742</b>	<b>2.442.789</b>
<b>B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG</b>		<b>21.773</b>	<b>22.775</b>
<b>C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE</b>		<b>30.539</b>	<b>18.955</b>
<b>D. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	130.746		124.490
2. Steuerrückstellungen	0		18.303
3. Sonstige Rückstellungen	75.352		52.650
		<b>206.098</b>	<b>195.443</b>

Fortsetzung auf Seite 36

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht


**Konzern-Jahresabschluss**
**Konzern-Bilanz**Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

## AKTIVA

Fortsetzung von Seite 35

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7		7
2. Unfertige Leistungen	383.840		270.131
3. Andere Vorräte	25		25
4. Geleistete Anzahlungen	3.156		518
		<b>387.028</b>	<b>270.681</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.904		4.137
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	538		506
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.891		12.494
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	71		0
5. Sonstige Vermögensgegenstände	25.789		28.125
		<b>45.193</b>	<b>45.262</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		144.009	11.107
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>576.230</b>	<b>327.050</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>45</b>	<b>66</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.465.148</b>	<b>5.064.789</b>

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR
<b>E. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.065.249		1.901.267
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.364		90.849
3. Erhaltene Anzahlungen	348.473		298.607
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.524		15.189
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10		9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.235		51.677
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.668		20.097
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 906 (Vorjahr: TEUR 1.168) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 155 (Vorjahr: TEUR 16)	1.336		1.451
		<b>2.564.859</b>	<b>2.379.146</b>
<b>F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>6.137</b>	<b>5.681</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.465.148</b>	<b>5.064.789</b>

<sup>1)</sup> Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

**Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

**Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung**

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR	TEUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.078.863		1.014.688	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	4.092		19.391	
c) aus Betreuungstätigkeit	785		756	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.885	<b>1.085.625</b>	4.067	<b>1.038.902</b>
<b>2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>		113.709		7.698
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		5.248		7.131
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		26.494		23.546
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	676.349		502.255	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	574		9.423	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	843	<b>677.766</b>	2.222	<b>513.900</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>553.310</b>		<b>563.377</b>
<b>6. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	49.246		48.663	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 13.342 Aufwand (Vorjahr: TEUR 1.548)	22.839	<b>72.085</b>	11.011	59.674
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		127.108		123.227
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		34.810		32.342
<b>9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen</b>		1.311		1.077
<b>10. Erträge aus Beteiligungen</b> davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)		9.935		3.690

Fortsetzung auf Seite 38

Fortsetzung von Seite 37

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 **Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

**Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung**

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR <sup>1)</sup>	TEUR	TEUR
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		1.586		1.582
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon an verbundene Unternehmen: TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 0)		37.516		46.228
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		76.670		82.325
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>217.953</b>		<b>225.930</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		0		-1
<b>16. Konzern-Jahresüberschuss</b>		<b>217.953</b>		<b>225.931</b>
<b>17. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b> in andere Gewinnrücklagen davon zur Einzahlung in eine Stiftung TEUR 5.000 (Vorjahr: TEUR 0)		<b>110.019</b>		<b>25.923</b>
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>107.934</b>		<b>200.008</b>

<sup>1)</sup> Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.



---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---



**Konzern-Jahresabschluss**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

**Allgemeine Angaben**

---

**Konsolidierungskreis**

---

**Grundsätze der  
Konsolidierung**

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

# KONZERN-ANHANG 2022

## I. Allgemeine Angaben

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

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

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

Der Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 5. Juli 2021.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

## II. Konsolidierungskreis

In den SAGA-Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2022 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

- ◆ HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg (HIG)
- ◆ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg (SAGA Erste IG)

Per 31. Dezember 2022 hält die SAGA 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

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

## III. Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Gemäß DRS 23 erfolgt seit 2017 die ratierliche Vereinnahmung des passiven Unterschiedsbetrages, der eine gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände von 24 Jahren zugrunde liegt.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

**Konzern-Jahresabschluss**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

**Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung**

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde zum 31. Dezember 2022 eine Eliminierung von TEUR 200.341 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 6.519 eliminiert.

## IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

### 1. Allgemeine Angaben

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

### 2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

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

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

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

Die im **Umlaufvermögen** ausgewiesenen **Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten** sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit Anschaffungskosten bewertet.

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

---

[Auf einen Blick](#)

---

[Grußwort der Senatorin](#)

---

[Vorwort des  
Vorstandssprechers](#)

---

[Höhepunkte des  
Geschäftsjahres](#)

---

[Konzern-Lagebericht](#)

---

 [Konzern-Jahresabschluss](#)

---

[Konzern-Bilanz](#)

---

[Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung](#)

---

[Konzern-Anhang](#)

---

[Allgemeine Angaben](#)

---

[Konsolidierungskreis](#)

---

[Grundsätze der  
Konsolidierung](#)

---

[Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung](#)

---

[Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz](#)

---

[Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung](#)

---

[Sonstige Angaben](#)

---

[Konzern-  
Kapitalflussrechnung](#)

---

[Konzern-  
Eigenkapitalpiegel](#)

---

[Weitere Informationen](#)

---

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert.

**Geleistete Anzahlungen** werden zum Nennwert bilanziert.

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

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

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

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

### 3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

**Rückstellungen für Pensionen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung als auch die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2022 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,78 Prozent p.a. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Tarifsteigerungen von 3,50 Prozent, ein Karrieretrend von 1,0 Prozent p.a., Rentensteigerungen von jährlich 2,50 Prozent bzw. 3,00 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,00 Prozent bzw. 3,00 Prozent p.a. zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. So beinhalten sie auch empfangene, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen, weil diese Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

 Konzern-Jahresabschluss

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

**Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung**

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

sind. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen werden nur gebildet, soweit deren Nachholung in den Monaten Januar bis März des Folgejahres erfolgt. Außerdem werden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten künftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt. Gemäß § 253 Abs. 2 HGB werden die von der Bundesbank bekannt gegebenen fristadäquaten Abzinsungssätze entsprechend der Restlaufzeit verwendet.

Die **Jubiläumsrückstellungen** werden auf Basis versicherungsmathematischer Berechnungen mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 1,44 Prozent für 2022 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 4,50 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen von 3,50 Prozent und eine Fluktuation von 3,00 Prozent p. a. berücksichtigt.

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

**Erhaltene Anzahlungen** sind aus der Sollstellung ermittelt und werden zum Nennwert angesetzt.

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

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

## V. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

### 1. Aktiva

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

#### KONZERN-ANLAGENSPIEGEL



	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungsk. 31.12.2022
	Anschaffungs-/ Herstellungsk. 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Software	8.656.290,69	373.238,47	480.213,35	0,00	8.549.315,81
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	<b>15.893.751,13</b>	<b>373.238,47</b>	<b>480.213,35</b>	<b>0,00</b>	<b>15.786.776,25</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.248.446.007,39	69.223.985,35	1.372.507,22	239.901.850,73	7.556.199.336,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.236.366,10	456.304,85	0,00	-133.332,90	83.559.338,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.968.028,08	30.828.787,09	0,00	-12.930.874,79	64.865.940,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650.294,73	0,00	0,00	0,00	650.294,73
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	737.894,79	0,00	0,00	274.715,29	1.012.610,08
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.051.908,33	189.353,70	14.610,21	0,00	2.226.651,82
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.934.460,09	1.294.241,15	1.539.380,52	0,00	11.689.320,72
8. Anlagen im Bau	398.343.134,85	152.695.355,31	2.384.734,45	-214.611.702,57	334.042.053,14
9. Bauvorbereitungskosten	38.591.911,01	22.325.233,26	0,00	-9.945.795,76	50.971.348,51
10. Geleistete Anzahlungen	4.878.777,70	414.575,78	0,00	-2.554.860,00	2.738.493,48
	<b>7.835.838.783,07</b>	<b>277.427.836,49</b>	<b>5.311.232,40</b>	<b>0,00</b>	<b>8.107.955.387,16</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	0,00	0,00	0,00	25.871.456,91
2. Beteiligungen	7.284.720,25	3.625.000,00	0,00	0,00	10.909.720,25
	<b>33.156.177,16</b>	<b>3.625.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>36.781.177,16</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAM</b>	<b>7.884.888.711,36</b>	<b>281.426.074,96</b>	<b>5.791.445,75</b>	<b>0,00</b>	<b>8.160.523.340,57</b>

Fortsetzung auf Seite 44

Fortsetzung von Seite 43

Auf einen Blick	Abschreibungen					Bruttowerte		
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021	
Grußwort der Senatorin	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Vorwort des Vorstandssprechers	<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
Höhepunkte des Geschäftsjahres	1. Software	8.226.265,57	0,00	183.438,89	480.213,35	7.929.491,11	619.824,70	430.025,12
Konzern-Lagebericht	2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
<b>Konzern-Jahresabschluss</b>		<b>15.463.726,01</b>	<b>0,00</b>	<b>183.438,89</b>	<b>480.213,35</b>	<b>15.166.951,55</b>	<b>619.824,70</b>	<b>430.025,12</b>
Konzern-Bilanz	<b>II. Sachanlagen</b>							
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.049.391.005,87	0,00	124.227.051,30	651.253,50	3.172.966.803,67	4.383.232.532,58	4.199.055.001,52
Konzern-Anhang	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.617.835,59	-72.684,51	1.607.372,55	0,00	47.152.523,63	36.406.814,42	37.618.530,51
Allgemeine Angaben	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	450.783,63	-20.000,00	0,00	0,00	430.783,63	64.435.156,75	46.517.244,45
Konsolidierungskreis	4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.294,73	650.294,73
Grundsätze der Konsolidierung	5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	688.166,79	72.684,51	7.113,03	0,00	767.964,33	244.645,75	49.728,00
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung	6. Technische Anlagen und Maschinen	688.618,20	0,00	119.632,18	13.018,57	795.231,81	1.431.420,01	1.363.290,13
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz	7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.177.670,78	0,00	919.288,04	1.528.198,67	9.568.760,15	2.120.560,57	1.756.789,31
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	8. Anlagen im Bau	0,00	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	334.022.053,14	398.343.134,85
Sonstige Angaben	9. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	44.100,00	0,00	44.100,00	50.927.248,51	38.591.911,01
Konzern-Kapitalflussrechnung	10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.738.493,48	4.878.777,70
Konzern-Eigenkapitalpiegel		<b>3.107.014.080,86</b>	<b>0,00</b>	<b>126.924.557,10</b>	<b>2.192.470,74</b>	<b>3.231.746.167,22</b>	<b>4.876.209.219,94</b>	<b>4.728.824.702,21</b>
Weitere Informationen	<b>III. Finanzanlagen</b>							
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.133.953,75	1.133.953,75
	2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.909.720,25	7.284.720,25
		<b>24.737.503,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.737.503,16</b>	<b>12.043.674,00</b>	<b>8.418.674,00</b>
	<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAM</b>	<b>3.147.215.310,03</b>	<b>0,00</b>	<b>127.107.995,99</b>	<b>2.672.684,09</b>	<b>3.271.650.621,93</b>	<b>4.888.872.718,64</b>	<b>4.737.673.401,33</b>

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

**Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
Konsolidierung

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

## AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2022 (§ 313 ABS. 2 HGB)

Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzern-Abschluss einbezogen werden:

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2022	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2022
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	4.175 <sup>1)</sup>
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	840 <sup>1)</sup>

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

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2022	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2022
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.349		9
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	263 <sup>1)</sup>
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	71 <sup>1)</sup>
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	410 <sup>1)</sup>
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	183 <sup>1)</sup>
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	384 <sup>1)</sup>
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	54		12
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projektgesellschaft Haferblöcken	25	100	31		1
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	750 <sup>2)</sup>	50	7.963		-25 <sup>3)</sup>
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg Verwaltungs mbH, Hamburg	SAGA	25	50	21		1 <sup>3)</sup>
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	2.500	36,89	2.755		17.812 <sup>3)</sup>
EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH i.L., Hamburg	SAGA	25	33,33	1		0 <sup>4)</sup>

<sup>1)</sup> Vor Ergebnisabführung.

<sup>2)</sup> Haftsumme.

<sup>3)</sup> Voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2022.

<sup>4)</sup> Laut Liquidationsbilanz 2021.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

 Konzern-Jahresabschluss

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 383.840 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 347.749 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 273 (Vorjahr: TEUR 8.346) sowie sonstige Forderungen von TEUR 9.618 (Vorjahr: TEUR 4.148). Von den Forderungen in Höhe von TEUR 9.891 (Vorjahr: TEUR 12.494) haben TEUR 1.669 (Vorjahr: TEUR 3.275) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 8.222 (Vorjahr: TEUR 9.219) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen sonstige Forderungen von TEUR 71 (Vorjahr: TEUR 0). Die Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen ein Versicherungspolicendarlehen (TEUR 16.758) sowie Forderungen aus Steuererstattungen (TEUR 4.595), aus Versicherungsansprüchen (TEUR 1.611) und aus der Abrechnung Karolinenviertel (TEUR 1.564) erfasst. Von den sonstigen Vermögensgegenständen mit TEUR 25.789 (Vorjahr: TEUR 28.125) weisen TEUR 16.758 (Vorjahr: TEUR 15.810) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 9.030 (Vorjahr: TEUR 12.315) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die übrigen Forderungen sind wie im Vorjahr alle innerhalb eines Jahres fällig.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven **latenten Steuern** (Gesamtdifferenzbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt.

## 2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 182.200) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2022 TEUR 131.128 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 51.072 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2022 mit 71,97 Prozent die HGV. Die FHH hält 28,03 Prozent.

Unter dem gezeichneten Kapital wird das Grundkapital von TEUR 182.200 ausgewiesen. Es ist in 182.200 Namensaktien mit einem Nennwert von 1.000 Euro aufgeteilt.

Von dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von TEUR 200.008 wurden im Geschäftsjahr 2022 TEUR 25.000 an die Gesellschafter ausgeschüttet und TEUR 175.008 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Bei Feststellung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 58 Abs. 2 AktG i.V.m. § 172 AktG kann ein Teil des Jahresüberschusses 2022, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. In 2022 wurden TEUR 110.018 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Die Zugänge bei den **Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen** betreffen ausschließlich Baukosten- und Tilgungszuschüsse.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der **Pensionsrückstellungen** nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren mit 1,44 Prozent p.a. und nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren mit 1,78 Prozent p.a. bei einer durchschnittlich angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt TEUR 6.099 und unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F.



[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des  
Vorstandssprechers](#)[Höhepunkte des  
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Konzern-Bilanz](#)[Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung](#)[Konzern-Anhang](#)[Allgemeine Angaben](#)[Konsolidierungskreis](#)[Grundsätze der  
Konsolidierung](#)[Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung](#)[Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz](#)[Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung](#)[Sonstige Angaben](#)[Konzern-  
Kapitalflussrechnung](#)[Konzern-  
Eigenkapitalpiegel](#)[Weitere Informationen](#)

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

## KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Pensionsrückstellungen</b>	124.490.384,00	7.326.706,81	3.188.138,00	12.903.893,81	0,00	3.866.765,00	130.746.198,00
<b>Steuerrückstellungen</b>	18.303.188,00	18.037.927,87	265.260,13	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sonstige Rückstellungen</b>							
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung/ Bauleistungen	35.689.017,79	30.929.754,55	1.802.892,24	56.330.756,65	0,00	0,00	59.287.127,65
Personal- und Sozialkosten	3.812.544,00	1.944.778,16	82.901,84	2.233.237,00	0,00	0,00	4.018.101,00
Übrige Rückstellungen	13.147.841,10	2.383.494,82	122.523,86	1.281.827,33	16.100,12	138.769,03	12.046.318,66
Sonstige Rückstellungen gesamt	52.649.402,89	35.258.027,53	2.008.317,94	59.845.820,98	16.100,12	138.769,03	75.351.547,31
<b>Rückstellungen gesamt</b>	<b>195.442.974,89</b>	<b>60.622.662,21</b>	<b>5.461.716,07</b>	<b>72.749.714,79</b>	<b>16.100,12</b>	<b>4.005.534,03</b>	<b>206.097.745,31</b>

Die Rückstellungen für Bauleistungen betreffen überwiegend empfangene, aber noch nicht abgerechnete Leistungen. Die unter „Übrige Rückstellungen“ ausgewiesenen Posten betreffen im Wesentlichen künftige Erbbauzinsen für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke (abgezinst, unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen).

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
KapitalflussrechnungKonzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

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

## KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis				davon mit einer Restlaufzeit:		davon dinglich gesichert
	31.12.2022	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre			
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.065.248.840,99 (1.901.267.042,90)	78.941.408,69 (98.296.294,09)	1.986.307.432,30 (1.802.970.748,81)	1.595.726.754,78 (1.438.358.785,23)	1.764.336.689,20 (1.561.326.597,03)		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.364.311,67 (90.849.021,03)	3.772.450,75 (3.914.915,63)	77.591.860,92 (86.934.105,40)	62.271.111,93 (71.136.113,44)	81.195.803,61 (90.673.351,78)		
Erhaltene Anzahlungen	348.472.730,67 (298.607.603,29)	348.472.730,67 (298.607.603,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.523.814,01 (15.188.838,71)	13.523.814,01 (15.188.838,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.240,66 (9.204,82)	10.240,66 (9.204,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	37.235.460,77 (51.676.721,21)	27.208.884,31 (42.468.208,62)	10.026.576,46 (9.208.512,59)	71.681,10 (73.342,95)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.667.731,91 (20.097.114,67)	17.667.731,91 (20.097.114,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.335.656,40 (1.450.717,13)	1.218.715,66 (1.324.064,68)	116.940,74 (126.652,45)	76.615,14 (86.922,79)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.564.858.787,08</b> <b>(2.379.146.263,76)</b>	<b>490.815.976,66</b> <b>(479.906.244,51)</b>	<b>2.074.042.810,42</b> <b>(1.899.240.019,25)</b>	<b>1.658.146.162,95</b> <b>(1.509.655.164,41)</b>	<b>1.845.532.492,81</b> <b>(1.651.999.948,81)</b>		

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, resultieren mit TEUR 14.280 (Vorjahr: TEUR 20.097) aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 3.388 (Vorjahr: TEUR 0) aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Unter dem passiven **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Zuschüsse, Erbbauzinszahlungen sowie Entschädigungszahlungen für künftige Mietminderungen ausgewiesen.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---



**Konzern-Jahresabschluss**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

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

Die **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.085.625 (Vorjahr: TEUR 1.038.902) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung realisiert aus im Inland belegenen Objekten in Höhe von TEUR 1.078.863 (Vorjahr: TEUR 1.014.688).

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen der SAGA (TEUR 5.193), Zuschüsse für Instandhaltungen (TEUR 4.973) und Erstattungen des Wohngebäudeversicherers für Schäden überwiegend aus den Jahren 2020 und 2021 (TEUR 4.402).

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

Von den **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 127.108 (Vorjahr: TEUR 123.228) entfallen TEUR 508 (Vorjahr: TEUR 0) auf außerplanmäßige Abschreibungen.

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

**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 467).

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 4.032 (Vorjahr: TEUR 9.900) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen. Daneben sind Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 244) enthalten.

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

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 107.934 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

## VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind die auf **Treuhandbankkonten** angelegten Mietversicherungen im Wert von TEUR 118.080 (Vorjahr: TEUR 113.737) sowie die hinterlegten Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 7.505 (Vorjahr: TEUR 7.791).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA Unternehmensgruppe, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 339.816 (Vorjahr: TEUR 385.029).

Zur Absicherung von Ansprüchen aus zwei Verträgen mit der HIG über insgesamt TEUR 115.876 (Valutawert zum 31. Dezember 2022: TEUR 88.244) hat die SAGA der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) eine harte Patronatserklärung gegeben. Die Muttergesellschaft wertet das Risiko einer Inanspruchnahme als gering, da bis zum Bilanzstichtag für die HIG keine Zahlungsschwierigkeiten bestanden und der Kapitaldienst von dieser pünktlich bedient wurde. Darüber hinaus hat sie der IFB für einen Darlehensvertrag der HIG Grundschulden im Wert von TEUR 3.000 als Sicherheit bereitgestellt.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 10.324, davon gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 7.150. Sämtliche Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze gegenüber verbundenen Unternehmen beziehen sich auf solche, die gemäß § 290 HGB in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2032. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 112.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

**Konzern-Jahresabschluss**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

Aus **sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen** bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 3.689.

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planing (ERP) – Betriebs betragen TEUR 5.044; die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Die Grundstücksankaufspflichten aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 115.255 und unbebaute Grundstücke TEUR 614.

Die Gesellschaft hat einem verbundenen Unternehmen einen Betrag zu Finanzierungszwecken als verzinsliches Darlehen zur Verfügung gestellt, das von diesem auch über die vorgesehene Tilgung hinaus jederzeit und entschädigungslos zurückgezahlt werden kann.

Zwischen der SAGA und ihren Tochtergesellschaften bestehen Vereinbarungen über ein nicht automatisiertes **Cash-Pooling**, die in den Jahren 2009 bis 2021 abgeschlossen wurden.

Die SAGA wird weiterhin in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen, die den Konzern-Abschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die SAGA erstellt und veröffentlicht einen eigenen Konzern-Abschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in den auch unter anderem die HGV und die SAGA einbezogen werden. Der Konzern-Abschluss der HGV wird unter HRB 16106 im elektronischen Unternehmensregister offengelegt. Der Konzern-Abschluss der SAGA wird unter HRB 2697 im elektronischen Unternehmensregister offengelegt.

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

Die von Vorstand und Aufsichtsrat abgegebene **Entsprechenserklärung** gemäß Hamburger Corporate Governance Kodex wird im Geschäftsbericht abgedruckt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	13	4
Dienstleistungen	127	28
Entwicklung und technische Projekte	101	20
Immobilien insgesamt	509	87
davon – Zentralbereich	84	27
– Geschäftsstellen	136	59
– Hauswartorganisation	289	1
<b>Gesamt</b>	<b>750</b>	<b>139</b>

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 850. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 30 Auszubildende.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr bei der SAGA Unternehmensgruppe 889 Mitarbeiter beschäftigt, davon 371 Arbeitnehmerinnen (42 Prozent) und 518 Arbeitnehmer (58 Prozent). Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug 15 Prozent, der Arbeitnehmeranteil zwei Prozent. Bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiter liegt die Schwerbehindertenquote bei 4,5 Prozent. Die Zahl der Versorgungsempfängerinnen und -empfänger betrug 721.

---

 Auf einen Blick
 

---

 Grußwort der Senatorin
 

---

 Vorwort des  
Vorstandssprechers
 

---

 Höhepunkte des  
Geschäftsjahres
 

---

 Konzern-Lagebericht
 

---


**Konzern-Jahresabschluss**


---

 Konzern-Bilanz
 

---

 Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung
 

---

 Konzern-Anhang
 

---

 Allgemeine Angaben
 

---

 Konsolidierungskreis
 

---

 Grundsätze der  
Konsolidierung
 

---

 Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung
 

---

 Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz
 

---

 Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung
 

---

**Sonstige Angaben**


---

 Konzern-  
Kapitalflussrechnung
 

---

 Konzern-  
Eigenkapitalpiegel
 

---

 Weitere Informationen
 

---

**Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der  
ehemaligen Vorstände:**

	Erfolgsunabhängig	Erfolgsabhängig	Zuführung Altersversorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge <sup>1)</sup>	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) Vorstandsmitglieder gesamt					3.078
Krebs, Dr. Thomas	280	61	1.305	6	1.652
Wendel, Wilfried	240	37	1.142	7	1.426
b) des Aufsichtsrates					5
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					578

<sup>1)</sup> Im Wesentlichen Pkw-Nutzung.

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen für laufende Pensionen in Höhe von TEUR 5.226.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 318. Darin enthalten sind TEUR 201 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 64 für Steuerberatungsleistungen und TEUR 53 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das Vorjahr TEUR 74, die sonstigen Leistungen betreffen die Prüfung der Verschmelzung im ERP-System und Beratungen in Sachen Zuhause-Stiftung.

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

### Konzern-Jahresabschluss

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

### Sonstige Angaben

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

## Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens

**Dr. Thomas Krebs** Sprecher des Vorstandes der SAGA

**Wilfried Wendel** Vorstand der SAGA (bis 31.12.2022)

## Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

**Karen Pein** Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, seit 17.01.2023, Vorsitzende

**Dr. Dorothee Stapelfeldt** Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen a. D., bis 17.01.2023

**Sylvia Kachel** kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende

**Walter Conrads** selbst. Unternehmensberater

**Ljudmila Hermoni** kfm. Angestellte, SAGA

**Oliver Jensen** Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH

**Dittmar Loose** kfm. Angestellter, SAGA, bis 23.06.2022

**Philip Schneider** techn. Angestellter, SAGA, seit 23.06.2022

**Gabriele Elste-Remer** Rentnerin

**Vito Schultz** Referatsleiter, Finanzbehörde, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement

**Karin Siebeck** Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

---

Auf einen Blick

---

Grüßwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---



**Konzern-Jahresabschluss**

---

Konzern-Bilanz

---

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

---

Konzern-Anhang

---

Allgemeine Angaben

---

Konsolidierungskreis

---

Grundsätze der  
Konsolidierung

---

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

---

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

---

**Sonstige Angaben**

---

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

---

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

---

Weitere Informationen

---

## Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

Hamburg, 14. April 2023

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

**DR. THOMAS KREBS**

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

**Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
Konsolidierung

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

**Konzern-  
Kapitalflussrechnung**

Konzern-  
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	217.953	225.931
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	127.108	123.228
Zunahme Pensionsrückstellungen	6.256	1.695
<b>Cashflow (nach Zinsen und Steuern)</b>	<b>351.317</b>	<b>350.854</b>
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-973	-9.308
Zinsaufwendungen / Zinserträge	35.930	44.646
Ertragsteueraufwand / -ertrag	76.670	82.325
Beteiligungserträge	-9.935	-3.690
Ertragsteuerzahlungen	-94.973	-85.536
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-8.845	-13.592
Zunahme / Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-116.217	-6.773
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-5.963	-14.345
Abnahme / Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	31.571	19.729
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>258.582</b>	<b>364.310</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	4.092	19.041
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-249.135	-310.298
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.626	-387
Erhaltene Dividenden	9.935	3.690
Erhaltene Zinsen	162	20

Fortsetzung auf Seite 55



Fortsetzung von Seite 54

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Auf einen Blick		
Grußwort der Senatorin		
Vorwort des Vorstandssprechers		
Höhepunkte des Geschäftsjahres		
Konzern-Lagebericht		
<b>Konzern-Jahresabschluss</b>		
Konzern-Bilanz		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Konzern-Anhang		
Allgemeine Angaben		
Konsolidierungskreis		
Grundsätze der Konsolidierung		
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung		
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz		
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Sonstige Angaben		
<b>Konzern-Kapitalflussrechnung</b>		
Konzern-Eigenkapitalpiegel		
Weitere Informationen		
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-238.572</b>	<b>-287.934</b>
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	279.520	223.850
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-90.503	-271.453
Einzahlungen aus Zuschüssen	4.898	5.681
Ausschüttung an die FHH	-7.008	-7.105
Ausschüttung an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg	-17.992	-17.895
Gezahlte Zinsen	-32.840	-35.160
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>136.075</b>	<b>-102.082</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>156.085</b>	<b>-25.706</b>
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-13.607	12.099
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	142.478	-13.607
<b>Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>142.478</b>	<b>-13.607</b>
Zahlungsmittel	144.009	11.107
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-543	-23.745
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-168	-209
Forderungen/Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-820	-760

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 258.582 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Gegenläufig wirken sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus, die sich aufgrund der gestiegenen Energiekosten erhöhten.

Verwendet wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie die Rückzahlung von Krediten.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2022 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

**Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
Konsolidierung

Grundsätze der  
Bilanzierung und  
Bewertung

Erläuterungen zur  
Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
Kapitalflussrechnung

**Konzern-  
Eigenkapitalspiegel**

Weitere Informationen

# KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL



	Eigenkapital des Mutterunternehmens					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe
			Gesetzliche Rücklage	Bauerneue- rungsrücklage	Andere Gewinnrück- lagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>01.01.2021</b>	<b>179.700.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>1.834.023.924,15</b>	<b>1.888.530.924,15</b>
Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	0,00	95.079.582,32	95.079.582,32
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Verschmelzung und Einlage der 5,1%	2.500.000,00	36.417.185,27	0,00	0,00	14.630.435,53	14.630.435,53
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	25.923.147,41	25.923.147,41
<b>31.12.2021</b>	<b>182.200.000,00</b>	<b>36.417.185,27</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>1.969.657.089,41</b>	<b>2.024.164.089,41</b>
<b>01.01.2022</b>	<b>182.200.000,00</b>	<b>36.417.185,27</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>1.969.657.089,41</b>	<b>2.024.164.089,41</b>
Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	0,00	175.007.685,02	175.007.685,02
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	110.018.269,56	110.018.269,56
<b>31.12.2022</b>	<b>182.200.000,00</b>	<b>36.417.185,27</b>	<b>17.970.000,00</b>	<b>36.537.000,00</b>	<b>2.254.683.043,99</b>	<b>2.309.190.043,99</b>

Fortsetzung auf Seite 57

Fortsetzung von Seite 56

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
VorstandssprechersHöhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

**Konzern-Jahresabschluss**

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und  
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der  
KonsolidierungGrundsätze der  
Bilanzierung und  
BewertungErläuterungen zur  
Konzern-BilanzErläuterungen zur  
Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-  
Kapitalflussrechnung**Konzern-  
Eigenkapitalpiegel**

Weitere Informationen

## Nicht beherrschende Anteile (nbA)

	Bilanzgewinn						Konzern- Eigenkapital Summe
	Mutter- unternehmen	Summe	nbA vor Jahresergebnis	Auf nbA entfallene Gewinne	Summe		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>01.01.2021</b>	<b>120.079.582,32</b>	<b>2.188.310.506,47</b>	<b>53.547.620,80</b>	<b>0,00</b>	<b>53.547.620,80</b>	<b>2.241.858.127,27</b>	
Bilanzgewinn des Vorjahres	-95.079.582,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung	-25.000.000,00	-25.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-25.000.000,00	
Verschmelzung und Einlage der 5,1%	0,00	53.547.620,80	-53.547.620,80	0,00	-53.547.620,80	0,00	
Konzern-Jahresüberschuss	200.007.685,02	225.930.832,43	0,00	0,00	0,00	225.930.832,43	
<b>31.12.2021</b>	<b>200.007.685,02</b>	<b>2.442.788.959,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.442.788.959,70</b>	
<b>01.01.2022</b>	<b>200.007.685,02</b>	<b>2.442.788.959,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.442.788.959,70</b>	
Bilanzgewinn des Vorjahres	-175.007.685,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Ausschüttung	-25.000.000,00	-25.000.000,00	0,00	0,00	0,00	-25.000.000,00	
Konzern-Jahresüberschuss	107.934.428,57	217.952.698,13	0,00	0,00	0,00	217.952.698,13	
<b>31.12.2022</b>	<b>107.934.428,57</b>	<b>2.635.741.657,83</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.635.741.657,83</b>	

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2022 ein Bilanzgewinn von TEUR 110.018.

# WEITERE INFORMATIONEN

**59**

**BESTÄTIGUNGSVERMERK  
DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

**62**

**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

**63**

**ENTSPRECHENSERKLÄRUNG  
DES VORSTANDES UND DES  
AUFSICHTSRATES**

**64**

**DAS SELBSTVERSTÄNDNIS  
DER SAGA UNTERNEHMENS-  
GRUPPE**

**66**

**ORGANIGRAMM**

**67**

**IMPRESSUM**

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des  
Vorstandssprechers](#)[Höhepunkte des  
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers](#)[Bericht des  
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates](#)[Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

# „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapital-spiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzern-anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungs-methoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzern-lagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

Konzern-Jahresabschluss

---

 Weitere Informationen

---

**Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers**

---

Bericht des  
Aufsichtsrates

---

Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates

---

Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe

---

Organigramm

---

Impressum

---

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

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

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

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts**

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

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

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

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

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

Konzern-Jahresabschluss

---

 Weitere Informationen

---

**Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers**

---

Bericht des  
Aufsichtsrates

---

Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates

---

Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe

---

Organigramm

---

Impressum

---

◆ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

◆ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

◆ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

◆ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

◆ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 7. Juli 2023

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

**Dr. Dannenbaum**  
Wirtschaftsprüfer

**Fischer**  
Wirtschaftsprüferin

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

Konzern-Jahresabschluss

---



**Weitere Informationen**

---

[Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers](#)

---

[Bericht des  
Aufsichtsrates](#)

---

[Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates](#)

---

[Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe](#)

---

[Organigramm](#)

---

[Impressum](#)

---

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzern-Unternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2022, der Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht 2022 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 von der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2022 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2022 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt worden.

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

Hamburg, den 6. Juli 2023

Der Aufsichtsrat

**SENATORIN KAREN PEIN**  
AUFSICHTSRATSVORSITZENDE



---

[Auf einen Blick](#)

---

[Grußwort der Senatorin](#)

---

[Vorwort des  
Vorstandssprechers](#)

---

[Höhepunkte des  
Geschäftsjahres](#)

---

[Konzern-Lagebericht](#)

---

[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)

---

[Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers](#)

---

[Bericht des  
Aufsichtsrates](#)

---

[Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates](#)

---

[Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe](#)

---

[Organigramm](#)

---

[Impressum](#)

---

# ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

**der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger  
Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 01.01.2020**

## Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2022 die Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3–7 des HCGK sowie deren Unterpunkte) eingehalten:

## Die Tochtergesellschaften der SAGA

- ◆ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH und
- ◆ HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2022 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 27. April 2023

**DIE AUFSICHTSRATSVORSITZENDE**

**DER VORSTAND**

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des  
Vorstandssprechers](#)[Höhepunkte des  
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers](#)[Bericht des  
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates](#)[Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

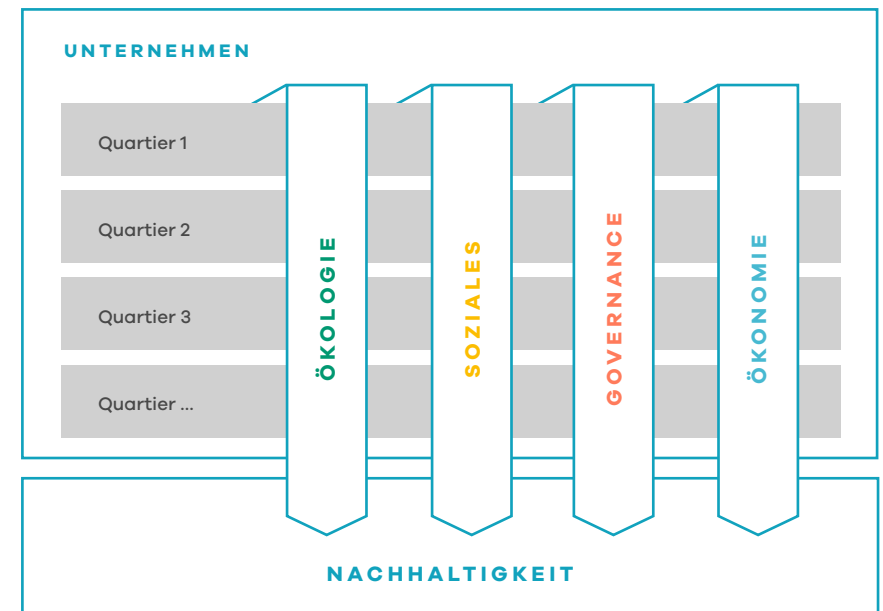
# DAS SELBSTVERSTÄNDNIS DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

Die SAGA nimmt seit mehr als 100 Jahren ihre Verantwortung wahr, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und den sozialen Ausgleich in den Quartieren sicherzustellen. Kunden- und Dienstleistungsorientierung, Innovationsoffenheit und eine tradierte Nachhaltigkeitsorientierung sind ihr Selbstverständnis. Sie bekennt sich zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats und dem Hamburger Corporate Governance Kodex.

## Die vier Dimensionen der Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist immanenter Bestandteil der SAGA-Unternehmensstrategie. Sie gehört zum Kern des erfolgreichen Geschäftsmodells und manifestiert das tradierte Selbstverständnis als Quartiersentwicklerin. 2021 hatte die SAGA ihre dazugehörige Nachhaltigkeitsstrategie von zwei auf vier Dimensionen ausgeweitet: Ökologie, Soziales, Ökonomie und Governance sind danach gleichberechtigt. Durch das unternehmerische Bekenntnis zur Allokationseffizienz verstanden als regulatorisches Prinzip sind die Dimensionen untrennbar miteinander verbunden. Ziel ist es dabei, bestehende Zielkonflikte im Sinne der Gesamtstrategie intelligent auszusteuern. Die SAGA hat für ihre Nachhaltigkeitsdimensionen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 72 Maßnahmen aufgesetzt und einem regelhaften und fortgesetzten Monitoring unterzogen, um diese weiterzuentwickeln sowie Erfolge und Zielerreichungen im Sinne von Nachhaltigkeit messbar zu machen. Über ihr Zielbild ordnet die SAGA ihre Nachhaltigkeitsstrategie ein, um sie in ihren verschiedenen Ebenen und vier Dimensionen verständlich zu machen. Die Quartiersebene steht als entscheidender Ordnungsrahmen im Zentrum des Handelns.

## SAGA-ZIELBILD NACHHALTIGKEIT



Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des  
Vorstandssprechers

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

**Weitere Informationen**

Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers

Bericht des  
Aufsichtsrates

Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates

**Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe**

Organigramm

Impressum

**Der SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022**

Im Zuge der Entwicklung ihrer neuen Nachhaltigkeitsstrategie hat die SAGA Ende 2021 ein internes Monitoring aufgesetzt, das die vier Dimensionen regelhaft jeweils mit einer Kennzahl abbildet, die entlang ihrer Bedeutung in der SAGA-Wesentlichkeitsmatrix unterschiedlich gewichtet ist. Die vier Dimensionskennzahlen basieren insbesondere auf im branchenüblichen Benchmark genutzten Detailkennzahlen. Über ihre individuelle Gewichtung zahlen die vier Dimensionskennzahlen in den zentralen SAGA-Nachhaltigkeitsindex

ein. Dieses in der deutschen Immobilienwirtschaft erstmals eingesetzte Kennzahlensystem fokussiert einerseits auf den Umsetzungsfortschritt der vier Dimensionen, andererseits auf die Zielerreichung der SAGA-Nachhaltigkeit insgesamt. 2022 wurden für die vielfältigen Aktivitäten und Projekte erstmals konkrete Kennzahlen erarbeitet: Über die unterschiedliche Gewichtung ergab sich als SAGA-Nachhaltigkeitsindex 2022 die Kennzahl 119,2 Prozent. Sie markiert einen ersten Meilenstein für die kontinuierliche Fortschreibung und Überprüfung der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie.

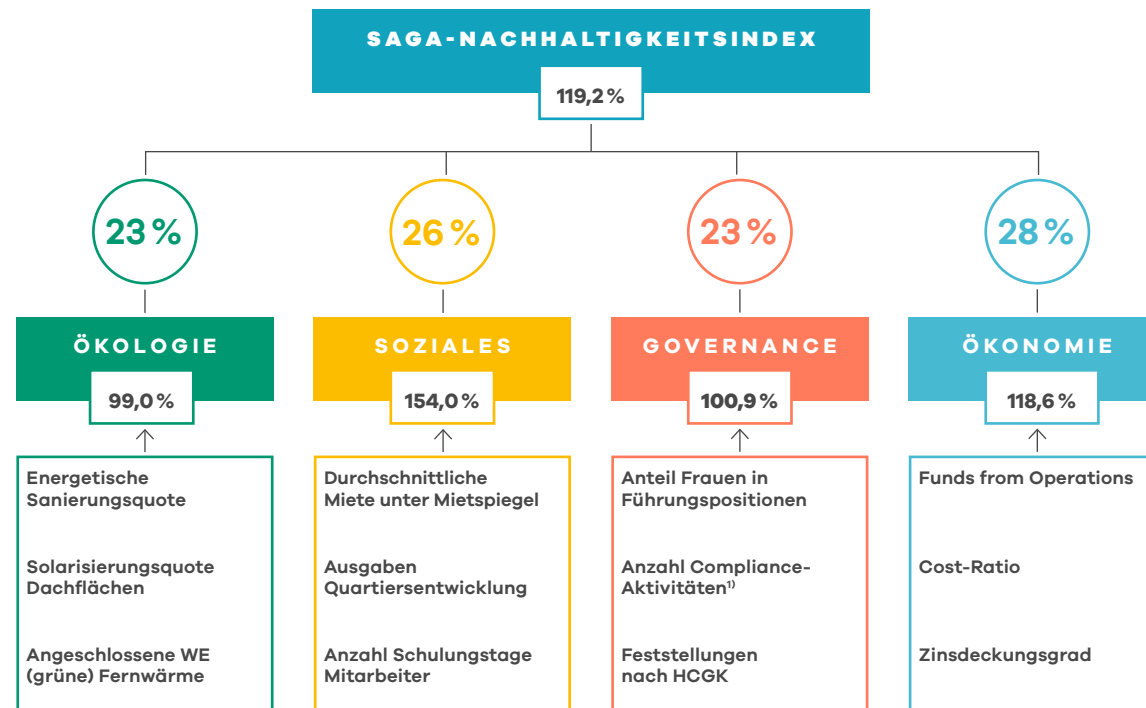
**SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX**

**SAGA-Index**  
Übergeordneter  
Index

**Gewichtung**  
Dimensionen gemäß  
Wesentlichkeitsmatrix

**Dimensionskennzahl**  
Übergeordnete  
Dimensionskennzahlen

**Detailkennzahlen**  
Drei Kennzahlen je  
Dimension



<sup>1)</sup> Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance.

ORGANIGRAMM

Auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des Vorstandssprechers

Höhepunkte des Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

**Weitere Informationen**

[Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers](#)

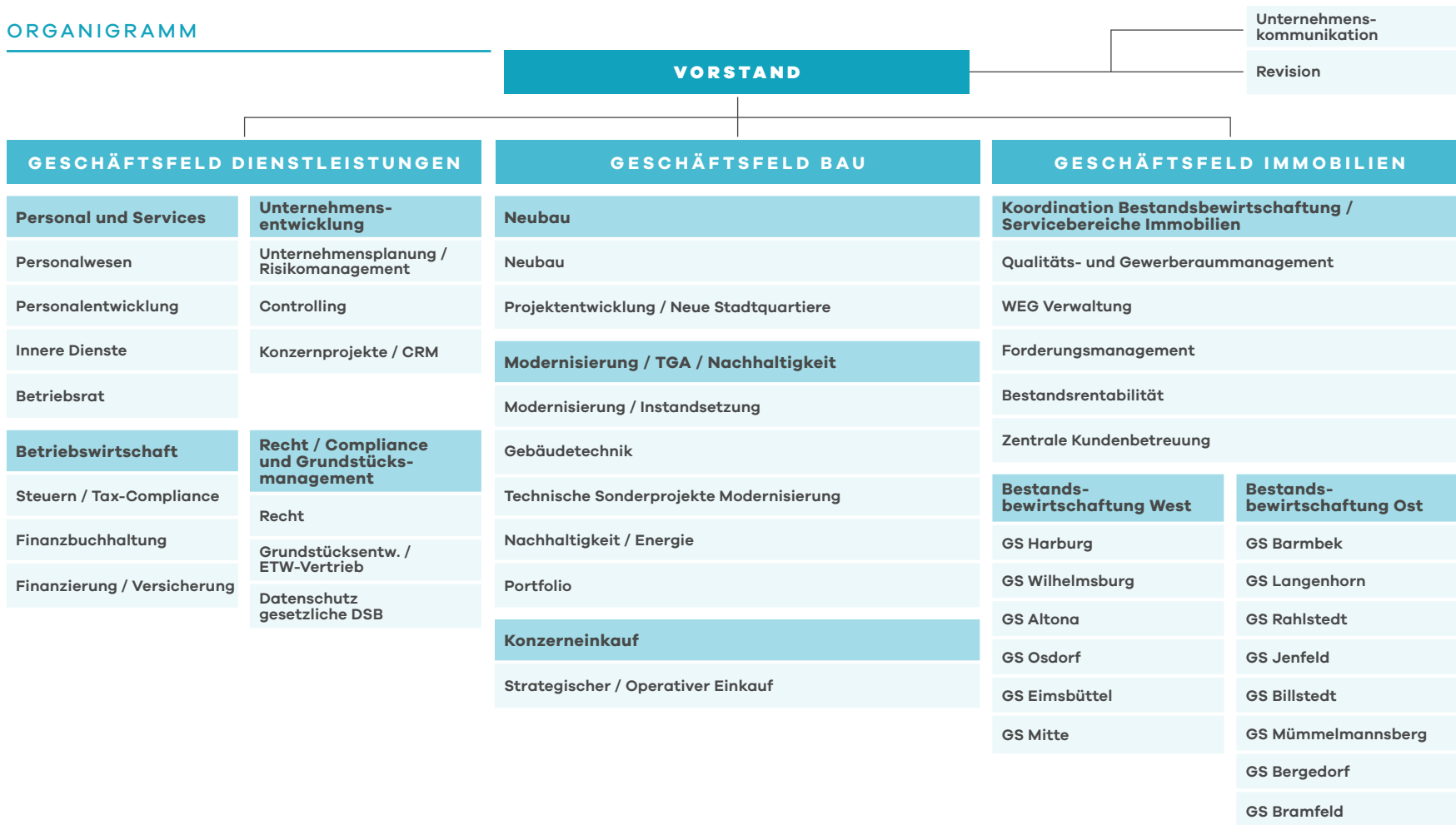
[Bericht des Aufsichtsrates](#)

[Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates](#)

[Das Selbstverständnis der SAGA Unternehmensgruppe](#)

**Organigramm**

[Impressum](#)



**TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTES**

**HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH**  
Entwicklung von Spezialimmobilien

GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNGEN	GESCHÄFTSFELD IMMOBILIEN
<b>IPC ImmoProjekt Consult GmbH</b> Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung / -begleitung	<b>CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg</b> Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext
<b>SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH</b> Verwaltung eigenen Vermögens	<b>HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH</b> Vertriebsunterstützung
<b>SAGA IT-Services GmbH</b> IT-Dienstleistungen	<b>ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH</b> Quartiers- und Sozialmanagement
<b>WoWi Media GmbH Co. KG</b> Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich	<b>WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH</b> Mieterbetreuung und Mieterberatung
	<b>SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft</b>

---

Auf einen Blick

---

Grußwort der Senatorin

---

Vorwort des  
Vorstandssprechers

---

Höhepunkte des  
Geschäftsjahres

---

Konzern-Lagebericht

---

Konzern-Jahresabschluss

---



#### Weitere Informationen

---

Bestätigungsvermerk des  
Abschlussprüfers

---

Bericht des  
Aufsichtsrates

---

Entsprechenserklärung  
des Vorstandes und des  
Aufsichtsrates

---

Das Selbstverständnis  
der SAGA Unternehmens-  
gruppe

---

Organigramm

---

**Impressum**

---

# IMPRESSUM

## **SAGA Unternehmensgruppe Unternehmenskommunikation**

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

## **Gestaltung**

RYZE Digital  
www.ryze-digital.de

## **Text**

SAGA Unternehmenskommunikation

## **Fotos**

S. 1 Thorsten Ahlf; S. 2 Senatskanzlei Hamburg; S. 3 Hanna Karstens; S. 5 Andreas Bock, Thomas Duffé; S. 6 Andreas Bock; S. 7 Hanna Karstens, Thomas Duffé; S. 8 Philipp Reiss; S. 9 Andreas Bock, André Wagenzik /BDA; S. 10 Andreas Bock; S. 11 Hanna Karstens, Thomas Duffé, Philipp Reiss; S. 12 Andreas Bock, Philipp Reiss; S. 13 Andreas Bock; S. 14 Andreas Bock, Philipp Reiss; S. 15 Philipp Reiss

## **Druck**

M. J. Raak GmbH  
www.raak.de

**SAGA Unternehmensgruppe**

Poppenhusenstraße 2

22305 Hamburg

[www.saga.hamburg](http://www.saga.hamburg)