

MÜMMELMANNENBERG

GANZHEITLICHE QUARTIERS- ENTWICKLUNG

Konzern-Geschäftsbericht 2020



KONZERN-KENNZAHLEN

im Drei-Jahres-Vergleich

		2020	2019	2018
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.022,0	1.002,2	980,6
Anlagevermögen	Mio. EUR	4.548,4	4.397,9	4.287,7
Eigenkapitalquote	in Prozent	46,0	44,3	42,0
Jahresüberschuss EAT ¹	Mio. EUR	225,5	205,2	205,8
Cashflow	Mio. EUR	344,8	324,5	319,6
EBT ²	Mio. EUR	307,2	273,4	271,8
Bauumsätze	Mio. EUR	433,5	439,9	471,8
Mitarbeiter	Anzahl	939	954	970
Mietwohnungen	Anzahl	136.595	135.518	134.458
- davon öffentlich gefördert	WE	30.606	30.162	30.186
- davon frei finanziert	WE	99.373	98.703	97.722
- davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	6.616	6.653	6.550
Nettokaltmieten				
- davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	6,07	5,96	5,91
- davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	7,06	6,94	6,86

1 Earnings After Taxes
2 Earnings Before Taxes

ÜBER UNS

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

Hamburg zählt 1,84 Millionen Einwohner und insgesamt rund 950.000 Wohneinheiten. Die SAGA vermietet rund 137.000 Wohnungen davon sowie zusätzlich rund 1.400 Gewerbeobjekte. In Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investiert der Konzern jährlich mehr als 430 Mio. Euro. Damit zählt das Unternehmen zu den größten Auftraggebern des Hamburger Handwerks. Die SAGA ist zugleich Motor für den Mittelstand und stärkt den Wirtschaftsstandort.

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

INHALT

6	MANAGEMENT
6	VORWORT DES VORSTANDES
7	GRUSSWORT DER SENATORIN
8	GANZHEITLICHE QUARTIERSENTWICKLUNG
10	NEUE AUSSENANLAGEN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT
12	AKTIVE STADTTEILARBEIT
14	REVITALISIERUNG DER QUARTIERSMITTE
16	DIE ZUKUNFT MÜMMELMANNBERGS
18	HIGHLIGHTS 2020
22	KONZERN-LAGEBERICHT
23	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
25	WIRTSCHAFTSBERICHT
35	PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
39	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
39	SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS PARAGRAPH 312 AKTG
40	ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS
41	KONZERN-JAHRESABSCHLUSS
42	KONZERN-BILANZ
44	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
45	KONZERN-ANHANG
62	WEITERE INFORMATIONEN
62	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
66	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
67	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND AUFSICHTSRATES
68	NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE
70	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN
72	ORGANIGRAMM
74	IMPRESSUM



WANDSBEK

HORN

ÖJENDORFER
PARK

**MÜMMELMANNBERG:
GANZHEITLICHE
QUARTIERS-
ENTWICKLUNG**

BILLBROOK

MÜMMELMANNBERG: EIN QUARTIER MIT PERSPEKTIVE UND NEUER LEBENSQUALITÄT

Mümmelmannsberg ist die größte zusammenhängende Großwohnsiedlung ihrer Art in Hamburg. Die Siedlung wurde zwischen 1970 und 1983 „auf der grünen Wiese“ errichtet. Im Vorfeld hatten die SAGA, Neue Heimat und Hamburgs bedeutende Genossenschaften die dazu erforderlichen Grundstücksflächen angekauft. Im Quartier leben etwa 18.000 Menschen* in rund 7.600 Wohnungen*, davon mehr als 10.800 in den rund 4.700 Wohnungen der SAGA.

* Quelle: Statistikamt Nord

DOVE-ELBE

BERGEDORF

WACHSTUMSKURS TROTZ CORONA FORTGESETZT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die weltumspannende Corona-Pandemie hat uns seit mehr als einem Jahr fest im Griff. Die mittel- und langfristigen Folgen der Krise sind dabei nicht absehbar. Das Gebot der Stunde ist neben dem Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Angebot einer schnellen und unkomplizierten Hilfe für betroffene Mieterinnen und Mieter unserer Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Unsere Maxime war und ist dabei, dass wir in schweren Zeiten niemanden im Stich lassen. Das ist unser Selbstverständnis und vor dem Hintergrund der bewegten Unternehmensgeschichte auch Selbstverpflichtung.

Die Kennzahlen des zurückliegenden Geschäftsjahres belegen, dass die SAGA der Pandemie erfolgreich getrotzt hat: Das Unternehmensergebnis konnte auf hohem Niveau abgesichert und die Neubau- und Modernisierungstätigkeit trotz erschwelter Rahmenbedingungen fortgeführt werden. Mit rund 1.800 Baubeginnen im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen“ leisten wir einen Beitrag zur weiteren Entlastung des Hamburger Wohnungsmarktes und unterstützen so gemeinsam mit unseren Bündnispartnern die erfolgreiche Angebotspolitik des Hamburger Senats im Bereich Wohnungsneubau.

Was eine erfolgreiche Bündnisarbeit ausmacht, zeigt auch die ganzheitliche Quartiersentwicklung der Großwohnsiedlung Mümmelmannsberg. In Hamburgs Osten zeitigen die erheblichen Anstrengungen und Investitionen der zurückliegenden Jahre eine deutlich gesteigerte Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner.



Das Geschäftsjahr 2020 hat die SAGA Unternehmensgruppe inmitten der Corona-Pandemie erfolgreich abgeschlossen. Grundlage war und ist die Vollvermietung unserer Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit, eine hohe Prozesseffizienz sowie weiterhin hohe Investitionen in Neubau und Bestand. Unser Erfolg ist unverändert dem Einsatz und Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern und nicht zuletzt unseren Kunden danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen.

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

Vorstand und Geschäftsführung

HAMBURGS SAGA – EINE VERLÄSSLICHE GRÖSSE

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Jahr 2020 stellte uns alle mit der Corona-Pandemie vor nie gekannte Herausforderungen. Viele Menschen – Angestellte wie Selbstständige – verloren aufgrund der Einschränkungen zum Schutz der Gesundheit ihr gewohntes Einkommen und sahen mit bangen Gefühlen in die Zukunft. Umso wichtiger war und ist das Vertrauen schaffende Handeln großer Institutionen. Zu ihnen zählt die SAGA als größte Vermieterin der Stadt und zugleich größtes kommunales Wohnungsunternehmen Deutschlands.

Flexibel in der Krise

Wie ernst die SAGA ihre soziale Verantwortung nimmt, stellte sie im Berichtszeitraum einmal mehr unter Beweis: Niemand, der unverschuldet in finanzielle Not geriet, musste sich um seine Wohnung sorgen, denn auf Kündigungen wegen Mietrückständen wurde verzichtet. Mit sorgfältigen Einzelfallprüfungen strebte die SAGA-Verwaltung individuelle Lösungen an und gab so Halt inmitten der Krise. Angesichts der sich ständig verändernden Rahmenbedingungen ist diese Leistung umso bemerkenswerter.

Kurs gehalten

Doch 2020 bestand für die SAGA nicht nur aus der Pandemie, denn selbstverständlich galt es, neben der Krisenbewältigung die eigentlichen Aufgaben nicht aus dem Blick zu verlieren. Dies ist der SAGA erneut hervorragend gelungen. Sie sicherte rund 270.000 Menschen bezahlbares Wohnen in hoher Qualität, pflegte zukunftsorientiert ihren Bestand, modernisierte und baute neue Wohnungen. Gut 1.800 Baubeginne neuer SAGA-Wohnungen allein im abgelaufenen Geschäftsjahr leisten erneut einen wichtigen Beitrag, um die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in unserer Stadt zu decken.

Gelebte Gemeinschaft

Neben diesen reinen Bilanzzahlen kümmert sich die SAGA auch unter Pandemiebedingungen aktiv um das gutnachbarschaftliche Zusammenleben, etwa mit Kultur- und Gemeinschaftsinitiativen. Sie ist damit ein



wichtiger Faktor für das gute Lebensgefühl, das viele in Hamburg verspüren. Für all dies danke ich herzlich den SAGA-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern auf allen Ebenen des Unternehmens im Namen des Senats und aller Bürgerinnen und Bürger. Sie haben mit beeindruckendem Engagement viel für unsere Stadt geleistet!

Dynamischer Markt

Bei allen Turbulenzen des vergangenen Jahres gestaltet sich der Wohnungs- und Immobilienmarkt weiterhin sehr dynamisch. Besondere Bedeutung gewinnen vor diesem Hintergrund die SAGA-Initiativen für besonders kostengünstiges und zugleich qualitätsvolles, möglichst klimaschonendes Bauen und Wohnen. Auch für die kommenden Jahre bin ich zuversichtlich: Mit ihrer Kompetenz und Stärke wird unsere SAGA auch künftig ein einflussreicher und verantwortungsvoller Partner in unserem Bestreben sein, weiterhin Menschen aller Einkommensgruppen ein gutes Leben in Hamburg zu ermöglichen.

Dr. Dorothee Stapelfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg



In Mümmelmannsberg sind sie zu Hause: Die Kiezläufer*innen sind für die Jugendlichen im Quartier ein wichtiger Ansprechpartner auf Augenhöhe. Das ehrenamtliche Engagement der jungen Erwachsenen kommt nicht von ungefähr: Keiner kennt den Kiez und die Sorgen der Jugendlichen dort besser als sie. Neben der Deeskalation von Konflikten und der Hilfestellung bei Problemen machen sie unter anderem auf Beratungs- und Freizeitangebote im Quartier aufmerksam.



MÜMMELMANNBERG – QUARTIER MIT PERSPEKTIVE UND NEUER LEBENSQUALITÄT

Die Mümmelmansberger identifizieren sich mit ihrem Stadtteil. Beleg dafür ist eine geringe Mietfluktuation, der hohe Anteil an Erstmietern sowie die hohe Verweildauer im Quartier.

Unsere Aufgabe als Quartiersentwickler ist es, die Lebensqualität und lebenswerte Nachbarschaften in unseren Großwohnsiedlungen und gerade auch in Mümmelmansberg nachhaltig abzusichern. Dabei sind mit Blick auf die kompakte städtebauliche Struktur ganzheitliche Revitalisierungs-Strategien erforderlich. Weit vorangeschritten und beispielgebend ist der Masterplan für die Großwohnsiedlung Mümmelmansberg.

Hier in Hamburgs Osten arbeitet die SAGA Unternehmensgruppe in enger Abstimmung mit dem Bezirk Mitte, den benachbarten Genossenschaften, der Stadtentwicklungsbehörde sowie den vielen engagierten lokalen Akteuren und dem Stadtteilbeirat eng und vertrauensvoll zusammen.

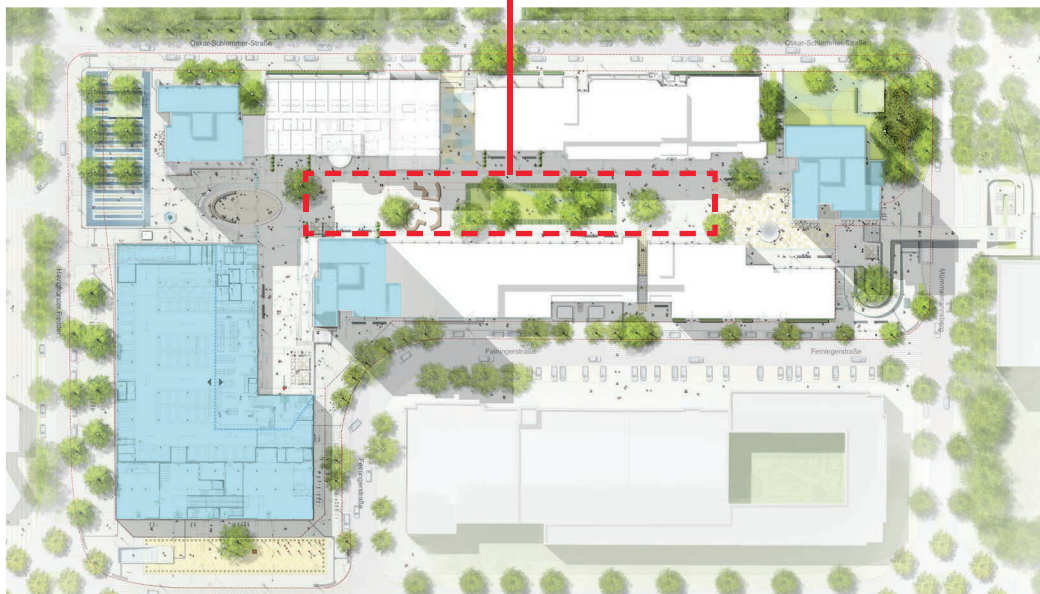
330

m² nachhaltige Hybridrasenfläche, bestehend aus biokunststoffverstärktem Naturrasen, sorgen für zusätzliches Grün im Herzstück des Quartiers.



„Im Zuge einer ganzheitlichen Quartiersaufwertung steht nach der Sanierung der Gebäude die Revitalisierung der Außenanlagen im Fokus. Neue Beleuchtungskonzepte, die Umgestaltung der Hauptfußgängerwege und die Schaffung von modernen Aufenthaltsbereichen in den Innenhöfen, die als Orte der Kommunikation und des Miteinanders dienen, setzen neue Maßstäbe der Sicherheit und Lebensqualität für die Anwohnerinnen und Anwohner.“

Katharina Guß,
projektverantwortliche Sachbearbeiterin
SAGA Unternehmensgruppe



Mit der Neugestaltung der sogenannten Intensivzonen werden die umfassenden Maßnahmen zur Entwicklung der Quartiersmitte Ende 2021 abgeschlossen sein.

Die stark frequentierte Quartiersmitte, bestehend aus drei Wohntürmen mit rund 260 Wohnungen, einer Gewerbezeile und einem neugebauten Einkaufszentrum, ist für die Gesamtentwicklung Mümmelmannsbergs von zentraler Bedeutung.

NEUE AUSSENANLAGEN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Der zeitgemäßen Neugestaltung der Außenanlagen im Quartier kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie tragen entscheidend zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität bei. Das eigens für Mümmelmannsberg ausgearbeitete Konzept zielt auf die spezifischen Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner und insbesondere auf junge Familien ab. Aufenthaltsorte und Spielplätze im Grünen werden wieder Treffpunkte

für die Nachbarschaft und des gemeinsamen Austauschs. Die Wegezonen werden mit Zebrastreifen und markierten Übergängen versehen und aufgewertet. Kreuzungen mit Zufahrtsstraßen oder Wege zu Gemeinschaftsorten im Freien werden freundlicher und sicherer. Hinzu kommen spezielle Lichtkonzepte, die ebenfalls der Sicherheit, aber auch der Orientierung im Quartier dienen.



Michael Mathe,
Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Bezirksamt Hamburg-Mitte

„Mümmelmansberg ist für uns ein wichtiger Wohnstadtteil, an dessen Weiterentwicklung wir gemeinsam mit SAGA und Genossenschaften, lokalen Einrichtungen, engagierten Menschen vor Ort und dem Sanierungsbeirat arbeiten. Aktueller Schwerpunkt unseres laufenden Sanierungsprozesses ist die Revitalisierung des alten Zentrums mit dem Kaufhausneubau und der Umgestaltung der +1-Ebene zu einer lebendigen und urbanen Achse. Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, Schulneubauten an den beiden Grundschulen, Kitaplanungen und dem MINTarium sind weitere Projekte in der Realisierung und Planung wie z. B. wichtige Vorhaben zur Stärkung der Sportinfrastruktur oder ein neues Quartiers- und Dienstleistungszentrum.“

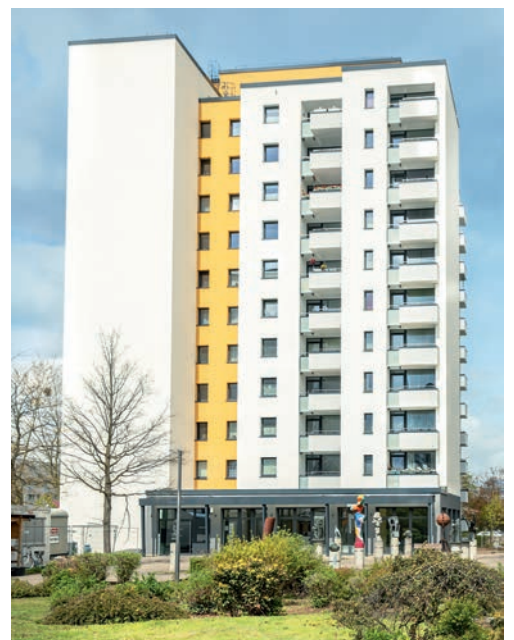


MINTARIUM ERLEBNIS-LABOR MÜMMELMANSBERG

Das MINTarium ist ein Schlüsselprojekt der Integrierten Stadtteilentwicklung. Der Senat sowie der Bezirk bündeln hier ihre Aktivitäten, um die Entwicklungsperspektive von Jugendlichen zu verbessern.

LESELIBELLE IN MÜMMELMANSBERG

Die Leselibelle ist ein Projekt, das Kindern kulturelle Perspektiven eröffnet. Ziel ist es, die Lesekompetenz und damit die Freude am Lesen zu fördern. Initiiert von ProQuartier, soll die Leselibelle auch am neuen Standort in Mümmelmansberg Lesefreude wecken.





Die laufenden und bereits umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand sorgen neben der sozialen Stadtteilarbeit für mehr Lebensqualität im Quartier.

AKTIVE STADTTEILARBEIT

Mümmelmansberg hat eine lange Tradition gelebten Miteinanders und einer aktiven Stadtteilarbeit aus dem Quartier heraus. Das Stadtteilmarketing setzt sich seit vielen Jahren erfolgreich für die Bewohnerinnen und Bewohner ein und hat Mümmelmansberg eine Stimme und ein Gesicht verliehen. Die ansässigen

Bestandsvermieter, die Schulen, der Sanierungsbeirat, der Regionalausschuss, die Stadtentwicklungsbehörde, das Bezirksamt Hamburg-Mitte sowie nicht zuletzt die Fraktionen der Bezirksversammlung Mitte und der Bürgerschaft: Alle tragen gemeinsam dazu bei, Mümmelmansberg lebenswerter und attraktiver zu machen.

Mümmelmansberger wurden 2020 im Rahmen der Corona-Nachbarschaftshilfe insgesamt erreicht.

VELOROUTEN-KONZEPT KANDINSKYALLEE:



Die Veloroute 8 verläuft vom Rathausmarkt in Richtung Osten über St. Georg, Hamm und Billstedt bis nach Mümmelmansberg. Ziel der Anbindung der verschiedenen Quartiere ist es, ein sicheres, komfortables und zu jeder Jahreszeit befahrbares Radverkehrsangebot für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Die Anbindung Mümmelmansbergs steigert die Vielfalt an Mobilitätsangeboten im Quartier.

Grundfläche Einkaufszentrum:

5.000 m²

Das Neubauprojekt an der Kandinskyallee bietet seit Juni 2021 vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ist durch die U-Bahn-Station Mümmelmannsberg zentral erreichbar.





„Mümmelmannsberg ist ein lebendiges Quartier, das durch die Revitalisierung unter Federführung der SAGA eine neue Qualität bekommen wird. Wir möchten durch den Neubau des Einkaufszentrums unseren Beitrag zu dieser positiven Entwicklung leisten. Die zentrale Lage des EKZ im Quartier Mümmelmannsberg wird es zu einem alltäglichen Treffpunkt vieler Bewohnerinnen und Bewohner machen.“

Michael May, Inhaber May & Co.

REVITALISIERUNG DER QUARTIERSMITTE

Das Herz von Mümmelmannsberg schlägt in der Quartiersmitte. Zu dem zentralen Einkaufszentrum gehören drei bereits modernisierte SAGA-Wohntürme mit rund 260 Wohn- und ca. 30 Gewerbeobjekten. Neben dem neuerrichteten Einkaufszentrum wird der zentrale Boulevard als Urbaner Platz und Treffpunkt für Jung und Alt neu gestaltet. Auf der aus Steinen angelegten Ellipse mit den nach Süden ausgerichteten Sitzstufen können die Anwohnerinnen und Anwohner die Sonne genießen.

Gastronomische Angebote sind neben dem neuen Einkaufszentrum und der neuen Quartiersmitte sowie der U-Bahn-Station der zentrale Anlaufpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier. Seit Frühsommer 2021 beherbergt das neue Einkaufszentrum einen Vollsortimenter und die neue SAGA Geschäftsstelle. Hinzu kommen eine Bäckerei und verschiedene weitere Einkaufsmöglichkeiten, die sich entlang der Gewerbeflächen des Boulevards aneinanderreihen.



Die neue SAGA Geschäftsstelle in Mümmelmannsberg zeigt Präsenz im Quartier.

DIE ZUKUNFT MÜMMELMANNSBERGS

Der Masterplan Mümmelmannsberg schreitet planmäßig voran. Mümmelmannsberg spielt als RISE-Fördergebiet und Fokusgebiet im Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ in der weiteren Entwicklung des Hamburger Ostens eine zentrale Rolle. Neben der Fortführung des umfangreichen SAGA Modernisierungsprogramms und der damit einhergehenden Neugestaltung der Außenanlagen soll der Stadtteil auch durch Neubau behutsam weiterentwickelt werden: Im östlichen Teil der Siedlung ist gemeinsam mit Konsortialpartnern ein kleinteiliger Wohnungsneubau nach dem bewährten Prinzip der kooperativen Stadtentwicklung geplant.



„Hamburg ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Dort, wo die Notwendigkeit von Verbesserungen und Aufwertungen besteht, engagiert sich die Stadt aktiv mit dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE). Ziel des Senats ist es, mit der konkreten RISE-Unterstützung und gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern und den Gewerbetreibenden vor Ort den sozialen Zusammenhalt in der gesamten Stadt zu stärken. In Mümmelmannsberg begleitet die SAGA die Entwicklung des Quartiers zusätzlich mit ihrem ambitionierten Masterplan. Damit tragen die Stadt und das städtische Unternehmen direkt zu einer sichtbaren qualitativen Verbesserung des Wohnumfeldes von mehr als 18.000 Menschen bei. Alle zusammen geben Mümmelmannsberg damit eine gute Zukunftsperspektive.“

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Mehr als

100

Mio. Euro

Masterplan Mümmelmannsberg: Seit 2010 betrug das Investitionsvolumen der SAGA Unternehmensgruppe mehr als 100 Mio. Euro.

Die SAGA hat in den vergangenen Jahren viele ihrer Wohngebäude in Mümmelmannsberg aufwendig modernisiert. Nächster Meilenstein ist die Fertigstellung des Urbanen Platzes.



„Über die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen hinaus geht es in Mümmelmannsberg um die behutsame Aufwertung und Sicherung eines lebenswerten Wohnquartiers im Rahmen einer ganzheitlichen Entwicklungsstrategie.“

Dr. Thomas Krebs,
Vorstandssprecher der
SAGA Unternehmensgruppe

HIGHLIGHTS 2020

18.3.

SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE BEGEGNET CORONA MIT MASSNAHMENPAKET

Seit Beginn der Pandemie im Frühjahr ist die SAGA zur Stelle, um in Not geratenen Mieterinnen und Mietern zu helfen, wenn diese infolge der Corona-Krise in eine nachweisliche finanzielle oder soziale Notlage geraten sind. In enger Abstimmung mit den Betroffenen sowie den zuständigen Fachämtern und Behörden wurden im Jahresverlauf 2020 individuelle Lösungen zur Absicherung gefährdeter Mietverhältnisse bei Wohnungen und für Gewerbeeinheiten erarbeitet und die Regeln immer wieder ergänzt und nachjustiert.



Die SAGA ist für die Mieterinnen und Mieter auch in schwierigen Zeiten eine verlässliche Partnerin.



AUGUST 2020

PERGOLENVIERTEL – FERTIGSTELLUNG VON 280 NEUBAUWOHNUNGEN

Das Pergolenviertel ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklungsprojekte im Hamburger Norden. In unmittelbarer Nähe zum Stadtpark sowie zur City Nord entstehen insgesamt rund 1.700 Wohnungen. Die SAGA ist neben weiteren Partnern aus der Wohnungswirtschaft an der Entwicklung beteiligt und hat im vergangenen Jahr den ersten von zwei Bauabschnitten fertiggestellt. Die 280 öffentlich geförderten Neubauwohnungen konnten ab August 2020 an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Der von Winking · Froh Architekten realisierte Entwurf orientiert sich in seiner Gestalt an der renommierten Jarrestadt. Neben großzügigen Innenhöfen und Gründächern sind im Rahmen eines umfangreichen Mobilitätskonzepts zahlreiche Fahrrad- und Tiefgaragenstellplätze sowie Ladestationen für Elektroautos entstanden. Das Bauvorhaben ist ein beeindruckendes Beispiel dafür, dass sich anspruchsvolle Architektur in Verbindung mit hoher Wohnqualität und bezahlbare Mieten nicht ausschließen.

1.6.

EIN SOMMER VOLLER BALKONAKTIONEN

Mit mehr als 500 Aktionen und rund 10.000 teilnehmenden Mieterinnen und Mietern war der Balkon-Sport 2020 mehr als ein Überraschungserfolg.

Im Auftrag der SAGA entwickelte das Tochterunternehmen ProQuartier mit seinem Balkonprogramm ein neuartiges Konzept, um Sport und Kultur in Corona-Zeiten direkt zu den Mieterinnen und Mietern in die Wohnanlagen zu bringen und so auch in der Pandemie weiter Teilhabe zu ermöglichen.

Erklärtes Ziel dieser Aktionen unter dem Dach des etablierten move!-Programms war die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts in Zeiten von Kontaktverboten und Ausgangsbeschränkungen. In Kooperation mit vielen Vereinen organisierte ProQuartier seit Ende März Fitness-Programme, bei denen die Mieterinnen und Mieter direkt von ihrem Balkon aus mitmachen oder auch nur zuschauen konnten. Der Balkonsport motivierte rund 10.000 Menschen zum Mitmachen und sorgte in mehr als 35 Quartieren für viel Spaß und Bewegung. Im Sommer 2020 wurden so gemeinsam mit lokalen Vereinen und Einrichtungen unter strengen Hygienevorschriften zusätzlich mehr als 100 kostenfreie Sportangebote in verschiedenen Stadtteilen realisiert. Die klassischen move! Kontaktsportarten wie Fußball oder Basketball wurden in der Sommersaison durch Skaten, Scootern, Tanzen, Fitnessboxen, Kanu, Selbstverteidigung, Mitmachzirkus oder das beliebte Fitnessboxen ersetzt. Mehr als 1.500 Kindern und Jugendlichen konnte ProQuartier 2020 einen abwechslungsreichen und sportlichen Ausgleich ermöglichen.

Ebenso wie der Balkonsport waren auch die von ProQuartier initiierten Balkonkonzerte ein voller Erfolg. Sie sorgten für unerwartete Abwechslung in den Quartieren und gleichzeitig für hilfreiche Aufträge für von der Krise betroffene Hamburger Künstler. Insgesamt fanden mehr als 150 Balkonkonzerte mit mehr als 3.000 Zuschauern in den SAGA Quartieren statt. Erstmals kam auch das sogenannte SAGA-Klatschmobil zum Einsatz: Mit einer großen Soundanlage, montiert auf einem Transporter, animierte die abgespielte Europahymne regelmäßig um 21 Uhr verschiedene Nachbarschaften zum Klatschen für die „Corona-Heldinnen und -Helden“.



Gemeinsam mit Friedrich Becker, Leiter der Geschäftsstelle Barmbek und Oliver Arndt, Bereich Neubau, feierte SAGA Vorstand Wilfried Wendel den Baufortschritt im Pergolenviertel.

HIGHLIGHTS 2020

23.9.

SAGA GWG STIFTUNG NACHBARSCHAFT

Vor dem Hintergrund der fortgesetzten Corona-Pandemie und den spürbaren Auswirkungen für die Stadtteilkultur-Szene unterstützte die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft unmittelbar vor Ort. Eine Sonderförderung für betroffene Einrichtungen der Stadtteilkultur half, um die größten Schwierigkeiten abzumildern. So erhielten das KIKU Kinderkulturhaus Lohbrügge, das KLICK Kindermuseum in Osdorf, die Honigfabrik Wilhelmsburg sowie der Kulturpalast in Billstedt insgesamt rund 100.000 Euro von der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft.



Hilfe in der Not: Gemeinsam mit der Kuratoriumsvorsitzenden Dr. Dorothee Stapelfeldt informierte sich Stiftungsvorstand Wilfried Wendel in der Honigfabrik Wilhelmsburg über die aktuelle Situation.

26.10.



Ein sichtbares Signal in Richtung Umweltschutz: Die SAGA Unternehmensgruppe setzt auf Elektromobilität.

ERNEUERUNG DER FAHRZEUGFLOTTE – NEUE ELEKTROAUTOS FÜR DIE SAGA

Zwölf VW e-Golf ersetzen die vormaligen Smart-Modelle der SAGA-Fahrzeugflotte – ein wichtiger Schritt im Sinne der gebotenen und gelebten Nachhaltigkeit. Vier e-Golf sind künftig stadtwweit für SAGA Geschäftsstellen im Einsatz. Die anderen acht Pkw verhelfen von der Barmbeker Zentrale aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zum Beispiel der technischen Abteilungen, bequem und umweltschonend Baustellen zu begehen. „Getankt“ wird der Strom an den Wallboxen in der Tiefgarage der SAGA-Zentrale. Dorthin wird der mittels Photovoltaikanlage auf dem Dach erzeugte Solarstrom auf sehr kurzem Wege eingespeist.

KONZERN- LAGEBERICHT

23 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 23 Geschäftsmodell
- 24 Ziele und Strategien

25 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 25 Wirtschaftliches Umfeld
- 26 Geschäftsverlauf
- 32 Ertragslage
- 33 Finanzlage
- 34 Vermögenslage

35 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 35 Chancen- und Risikobericht
- 37 Prognosebericht

39 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

39 SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

40 ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

Organisatorische Anbindung

Im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) ist die SAGA das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen. Per 31. Dezember 2020 werden 71,58 Prozent der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 28,42 Prozent der Anteile hält die FHH direkt.

Die SAGA ist Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In ihren Konzernabschluss werden weiter die GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG), die HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG) sowie die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (SAGA Erste IG) einbezogen. Mit Wirkung zum 15. Januar 2020 hat die SAGA von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) weitere 3,31 Prozent der Anteile an der GWG erworben und hält damit zum Bilanzstichtag 94,9 Prozent der Anteile an der GWG sowie weiterhin jeweils 100 Prozent der Anteile an der HIG und der SAGA Erste IG. Aufgrund ihrer für den Konzern untergeordneten Bedeutung werden weitere Tochtergesellschaften nicht konsolidiert.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 waren die organisatorischen Aktivitäten in der SAGA Unternehmensgruppe weiterhin bestimmt durch eine weitere Digitalisierung der Geschäftsprozesse sowie eine grundlegende Überarbeitung der Geschäftsstellenorganisation. Die SAGA Unternehmensgruppe stellt sich damit den Herausforderungen sich wandelnder Märkte und verändernder Kundenansprüche, nimmt diese aktiv auf und gestaltet damit ihre weitere Unternehmensentwicklung.

Ein Augenmerk liegt dabei auf dem Bereich der Kundenkommunikation, wo mit der neuen Geschäftsstellenstruktur und den Möglichkeiten der Digitalisierung das Ziel verfolgt wird, in den nächsten Jahren durch optimierte Prozesse die Erreichbarkeit, die Effizienz in der Vorgangsbearbeitung sowie die Qualität und Transparenz im Hinblick auf Kundenbeziehungen nachhaltig zu steigern.

Dazu wurden im Berichtsjahr die Vorbereitungen für die Einführung des Kundenportals „meineSAGA“ sowie den vermehrten Einsatz mobiler Lösungen abgeschlossen. Die Produktivsetzung wurde am 15. Januar 2021 erfolgreich umgesetzt.

Die neue Geschäftsstellenstruktur wird sich näher an die Bezirks- und Stadtteilgrenzen anlehnen sowie auf optimierten Bestandsgrößen basieren. Mit den am Ende entstehenden 13 Geschäftsstellen, Quartiersbüros, mobilen Sprechstunden sowie den Logen und Hauswartstützpunkten wird die SAGA Unternehmensgruppe für ihre Kunden weiter vor Ort in den Quartieren präsent sein. Die Umsetzung der neuen Geschäftsstellenstruktur ist bis zum Sommer 2021 vorgesehen.

Geschäftsgegenstand

Der wesentliche Gesellschaftszweck der SAGA Unternehmensgruppe als größte wohnungswirtschaftliche Bestandshalterin in Hamburg bleibt die sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Mit angemessenen Mieten, anhaltenden hohen Bestandsinvestitionen und verstärktem Neubau trägt sie zum sozialen Ausgleich in Hamburg bei.

1.2 Ziele und Strategien

Eine konsequente Ausrichtung auf den Kunden bleibt die Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA Unternehmensgruppe und ist Voraussetzung für deren ökonomischen Erfolg. Wesentliche Teilziele sind dabei eine dauerhaft hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung. Nachhaltiges Handeln im Sinne eines intelligenten Zusammenspiels ökologischer, sozialer, gesellschaftlicher und ökonomischer Handlungsfelder bestimmt dabei die unternehmerischen Strategien. Diese strategischen Leitlinien sind in langfristigen Unternehmenskonzepten der SAGA Unternehmensgruppe niedergelegt und werden regelmäßig aktualisiert. Das Anfang 2020 aufgelegte Unternehmenskonzept „SAGA 2030“ entwickelt diese Strategien vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen, insbesondere des Klimaschutzes und der Digitalisierung, konsequent weiter.

Bestandsentwicklung

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der Bestände ist wesentlicher Baustein des Kerngeschäftes der SAGA Unternehmensgruppe. Mit dem Neubau zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraums einerseits sowie umfänglicher Modernisierungen im Rahmen ganzheitlicher, auch energetischer Quartiersentwicklungsstrategien andererseits wird der Bestand sowohl quantitativ als auch qualitativ weiterentwickelt. Die auf die Zukunft ausgerichtete Investitionssteuerung kann dabei auf moderne Instrumente des Portfoliomanagements zurückgreifen.

Gesteuert wird diese Entwicklung über das Ineinandergreifen eines zentralen Portfoliomanagements und der dezentralen Geschäftsstellen vor Ort. Letztere bieten breiten Schichten der Bevölkerung nachhaltige Lösungen rund um das Thema Wohnen an und leisten damit wesentliche Beiträge zur Stadtentwicklung Hamburgs.

Der Neubau bezahlbarer Wohnungen bleibt vor dem aktuellen Hintergrund ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategien der SAGA Unternehmensgruppe. Die dafür notwendigen organisatorischen und kapitalseitigen Voraussetzungen sind geschaffen. Als große Herausforderung für die Erreichung einer hohen Neubauleistung stellen sich mit Blick auf das angestrebte öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietsegment allerdings die Entwicklung der Baukosten, die Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht sowie die Mietenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund von Mindestrentabilitätszielen dar.

Energetische Erneuerung und ganzheitlicher Quartiersansatz

Für die SAGA Unternehmensgruppe ist es eine besondere Herausforderung, Klimaschutz und sozialverträgliche Mieten auch künftig in Einklang zu bringen.

Der Hamburger Klimaplan legt Klimaziele fest und beschreibt eine Strategie mit Transformationspfaden und Maßnahmen, mit der Hamburg bis zum Jahr 2030 eine deutliche Verringerung der CO₂-Emissionen und bis 2050 Klimaneutralität erreichen soll. Das Klimaschutzgesetz vom 20. Februar 2020 schafft hierfür den verbindlichen rechtlichen Rahmen und verankert die Ziele des Klimaplanes. Zur Erreichung dieser Klimaziele verfolgt die FHH mit der Umsetzungsverordnung vom 1. Januar 2021 verschiedene Ansätze, von Anforderungen an öffentliche Gebäude über Wärmeplanung bis hin zu Verpflichtungen in Bezug auf die Nutzung von erneuerbaren Energien.

Aktuell werden die Anforderungen aus dem Hamburger Klimaschutzgesetz auf den Konzern evaluiert und in eine zukunftsgerichtete Nachhaltigkeitsstrategie für den Konzern eingestellt. Dabei behält die SAGA Unternehmensgruppe stets eine mögliche Überforderung der Mieterinnen und Mieter im Auge und versucht dieser strategisch vorzubeugen.

Sie verfolgt mit ihrem Quartierskonzept einen Ansatz, der die erforderlichen Maßnahmen nicht nur auf der Gebäudeebene, sondern immer im Quartierskontext betrachtet, um einem möglichen Zielkonflikt zwischen dem erforderlichen Klimaschutz und einer sozial verantwortlichen Mietenentwicklung entgegenwirken zu können. Der energetische Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz, der zeitnah im Quartier Horner Geest pilotiert werden soll, zielt darauf ab, durch eine innovative Wärme- und Stromversorgung sowie innovative Mobilitätskonzepte auf der Basis regenerativ erzeugten Stroms die erforderlichen energetischen Standards im Neubau und in der Bestandsmodernisierung abzusenken. Wie die Konzeptstudie Horner Geest zeigt, ist dieser Ansatz im Vergleich zu einer Gebädefokussierung sowohl energetisch mit Blick auf die Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele als auch wirtschaftlich effizienter und dämpft so den Mietenauftrieb. Der ganzheitliche Quartiersansatz soll auf die gesamte „SAGA-Flotte“ – die Summe der einzelnen SAGA-Quartiere – erweitert werden, um auf der Grundlage einer quartiersübergreifenden Energie- und CO₂-Bilanzierung die maximale Effizienz dezentraler Energieerzeugung sowie die nachhaltige Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele zu gewährleisten.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Deutschland musste 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein Ende. Ebenfalls vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie (SARS-CoV-2) sowie von Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist auch die globale Wirtschaft 2020 um 4,0 Prozent (Vorjahr: 3,0 Prozent Steigerung) eingebrochen.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Die privaten Konsumausgaben und die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken Letztere um 3,5 Prozent, allein die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 Prozent (Vorjahr: 3,8 Prozent).

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt entwickelte sich auf das Gesamtjahr gerechnet auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung nur mit minus 5,0 Prozent. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 Prozent zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6,0 Prozent. Vor allem der Wohnungsbau erwies sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl insbesondere coronabedingt um rund 477.000 (1,1 Prozent). Besonders betroffen waren die marginal Beschäftigten (geringfügig Beschäftigte, hier u.a. kurzfristig Beschäftigte und Ein-Euro-Jobber). Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden.

Vor diesem Hintergrund ist die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg im Jahr 2020 erstmals nach 16 Jahren zurückgegangen und lag im Vergleich zum Jahr 2019 mit einem Rückgang von 0,4 Prozent über der bundesweiten Entwicklung von minus 1,1 Prozent. Bei einem Anstieg der Erwerbstätigenzahl im Baugewerbe um 1,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr sank insgesamt im produzierenden Gewerbe die Erwerbstätigenzahl um 0,1 Prozent.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerberaumvermietung. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Immobilienwirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 Prozent (Vorjahr: 10,6 Prozent). Dabei wurde eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (Vorjahr: 327,2 Mrd. Euro) erzielt. In diesem Sektor waren 478.000 Menschen beschäftigt (Vorjahr: 481.000). Die Indikatoren zeigen eine tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobilienbranche, die auch im letzten Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum verzeichnete. Diese geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (plus 1,4 Prozent) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Überblick

Für die SAGA Unternehmensgruppe verlief das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich. Das Ergebnis lag dabei über dem Vorjahresniveau.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- ▶ Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen gestiegen.
- ▶ Das Ergebnis aus dem Verkauf von Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer lag unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Instandhaltungsaufwendungen lagen unter den Werten des Vorjahres.
- ▶ Als Folge des Neubaus lagen die Abschreibungen über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen auf dem Niveau des Vorjahres.
- ▶ Aufgrund ertragswirksamer Auflösung von Rückstellungen zur Altersversorgung lag der Personalaufwand unter dem Vorjahreswert.
- ▶ Die Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen lagen leicht unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen durch vorzeitige Darlehensrückführungen und -umschuldungen geringer aus als im Vorjahr.
- ▶ Die Steuern von Einkommen und Ertrag lagen über den Vorjahreswerten.

Insgesamt erzielte der SAGA Konzern im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von TEUR 225.524 (Vorjahr: TEUR 205.153).

2.2.2 SAGA und GWG

2.2.2.1 Immobilien

Die von SAGA und GWG zum 31. Dezember 2020 bewirtschafteten eigenen sowie von der FHH angemieteten Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.216.773 m² liegen nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	136.595	136.097	498
Gewerbeobjekte	1.400	1.365	35
Soziale Einrichtungen	352	348	4
Garagen/Einstellplätze	20.446	20.434	12
Stellplätze	26.495	26.453	42

Von den 136.097 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 30.364 (22,3 Prozent) öffentlich gefördert, 98.903 (72,7 Prozent) frei finanziert und 6.830 (5,0 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Dabei sind in den frei finanzierten Wohnungen auch die ehemals öffentlich geförderten enthalten, die inzwischen keiner Bindung mehr unterliegen.

SAGA und GWG erzielten im Geschäftsjahr 2020 Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von insgesamt TEUR 983.577 (Vorjahr: TEUR 961.145).

Dabei wurden bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum, insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen, zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 5.822 (Vorjahr: TEUR 3.090) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergaben sich Verbesserungen von TEUR 12.188 (Vorjahr: TEUR 4.512). Aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich zeitanteilige Ertragsverbesserungen von TEUR 2.710 (Vorjahr: TEUR 1.761).

Der vermietungsbedingte Leerstand lag mit 0,3 Prozent im Jahresmittel auf dem Niveau des Vorjahres. Mit 5,5 Prozent (Vorjahr: 5,4 Prozent) erhöhte sich die Fluktuationsquote leicht. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstands- und Fluktuationsquoten auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie hat die SAGA im Rahmen eines Nachtragswirtschaftsplans Risikovorsorge insbesondere im Bereich der Immobilienvermietung getroffen. Hier wurden auf Basis der Erkenntnisse des ersten Halbjahres Annahmen zu steigenden Erlösschmälerungen und verringerten Anpassungspotenzialen sowohl in der Wohn- als auch der Gewerbevermietung in die Planung eingearbeitet. Insgesamt stellte sich im Jahresverlauf heraus, dass die angenommenen Risiken nur in geringfügigem Umfang eingetreten sind.

Die Mietrückstände lagen mit TEUR 7.093 (Vorjahr: TEUR 5.961) über dem Vorjahresniveau, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.421 (Vorjahr: TEUR 2.471) ausgebucht wurden. Nach einer Zuführung von TEUR 336 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 3.165 (Vorjahr: TEUR 2.829). Zum Bilanzstichtag weisen SAGA und GWG damit Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.874 (Vorjahr: TEUR 3.132) aus.

Durchschnittlich lag die Miete für Wohnungen bei SAGA und GWG bei 6,84 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 6,07 Euro und im frei finanzierten Bestand 7,06 Euro betrug. Die Miete im geförderten Bestand liegt damit unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,80 Euro. Die gesamte Durchschnittsmiete von SAGA und GWG liegt deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2019 von 8,66 Euro. Die Mietenentwicklung bei SAGA und GWG wirkt damit im Mietenspiegel unverändert dämpfend.

Die Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung stellt einen wesentlichen Leistungsindikator für das Unternehmen dar. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. Im Ergebnis der Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2019 bewerteten rund 86 Prozent der Mieter von SAGA und GWG die Dienstleistungen der Geschäftsstellen mit den Noten eins bis drei. Die aktuelle WZA für 2020 liegt pandemiebedingt noch nicht vor.

2.2.2.2 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Neben der Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände war die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe auch 2020 wieder durch die intensiven Neubauaktivitäten geprägt. Allerdings konnten die ambitionierten Umsatzziele neben den Corona-bedingten Einschränkungen insbesondere auch vor dem Hintergrund komplizierter werdender Genehmigungsverfahren und knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen nicht erreicht werden. Die Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung lagen mit 201,9 Mio. Euro leicht unter Vorjahresniveau (216,5 Mio. Euro).

Die in der Definition des „Bündnis für das Wohnen“ geplanten durchschnittlich 2.000 Baubeginne p. a. auf Konzernebene konnten vor diesem Hintergrund mit 1.822 nicht ganz erreicht werden. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten setzt die SAGA perspektivisch verstärkt auf Systemhäuser, Typenhäuser, Modulkhäuser sowie eine unterstützende Einkaufsstrategie.

Im Geschäftsjahr 2020 setzte die SAGA Unternehmensgruppe Mittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau im Gesamtvolumen von 433,5 Mio. Euro (Vorjahr: 439,9 Mio. Euro) ein. Von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen wurden 231,7 Mio. Euro (Vorjahr: 223,5 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 62,7 Mio. Euro (Vorjahr: 81,7 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 59,0 Mio. Euro (Vorjahr: 67,1 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 80,2 Mio. Euro (Vorjahr: 67,6 Mio. Euro) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2020 stellt sich wie folgt dar:

	Neubau, Dachge- schossaus- und -aufbau	Modernisierung		Instand- haltung	Gesamt 2020	Gesamt 2019
		aktiviert	Aufwand			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	56.796	5.113	62.712	–	124.621	219.516
Geschäftsbauten	1.369	–	–	–	1.369	0
Anlagen im Bau	153.612	–	–	–	153.612	68.441
Bauvorbereitung	14.789	–	–	–	14.789	17.224
Instandhaltung	–	–	–	139.138	139.138	134.760
GESAMT 2020	226.566	5.113	62.712	139.138	433.529	–
Gesamt 2019	213.656	9.850	81.675	134.760	–	439.941

Im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“ wurde 2020 aus vorbereiteten Projekten bei der SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 1.822 neuen Wohnungen begonnen. Weitere 5.547 Wohnungen befanden sich darüber hinaus im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 884 Neubauwohnungen, darunter im ersten Förderweg 632.

Auch 2020 lagen die Umsätze im Neubau wieder auf hohem Niveau, allerdings konnte insbesondere aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben das geplante Neubauvolumen von 310 Mio. Euro (Vorjahr: 276 Mio. Euro) mit TEUR 226.566 (Vorjahr: TEUR 213.656) nicht erreicht werden.

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

Projektentwicklung

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

2.2.2.3 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre Aktivitäten im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** schon im Jahresverlauf 2020 im Rahmen eines konzernweiten Verkaufsmoratoriums heruntergefahren.

Die Gesamtverkaufsquote im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb hat sich in Folge nur noch leicht auf 70 Prozent (Vorjahr: 69 Prozent) erhöht. Das Geschäftsjahr schloss mit dem Verkauf von insgesamt 69 Wohnungen (Vorjahr: 96 Wohnungen) in verschiedenen bereits im Verkaufsbestand befindlichen Quartieren ab.

Die Wohnungseigentumsverwaltung der SAGA betreute per 31. Dezember 2020 insgesamt 104 Eigentümergemeinschaften mit 5.288 Wohnungen. Hervorzuheben ist, dass 44 von 45 Wiederbestellungen beschlossen wurden, die Wiederbestellquote im Berichtsjahr lag damit bei 98 Prozent und belegt damit wieder eine optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden.

Im Geschäftsfeld Grundstücksentwicklung wurden neben verschiedenen vorbereitenden Aktivitäten im Wesentlichen ein Grundstückskaufvertrag zur Realisierung von 85 Wohneinheiten, einer Kindertagesstätte sowie 29 Stellplätzen in Rothenburgsort geschlossen.

2.2.3 HIG

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

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

Um die wohnungswirtschaftlich gebotene Durchmischung der Wohnquartiere zu erreichen, wurde der Generalmietvertrag mit dem öffentlichen Träger teilweise vorzeitig beendet, um Teilwohnungsbestände einer gewöhnlichen Wohnnutzung zuzuführen.

Zur Vermietung und Bewirtschaftung wurde mit der SAGA ein Generalmietvertrag abgeschlossen.

Durch Vermietung und Verpachtung ihres Bestandes von insgesamt 1.809 Wohnungen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 14.574 (Vorjahr: TEUR 13.613). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Abschreibungen von TEUR 6.129, gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 2.866 und Zinsen von TEUR 2.523 bestimmt. Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf TEUR 4.269 (Vorjahr: TEUR 5.335) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages an SAGA abgeführt.

2.2.4 SAGA Erste IG

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

Die SAGA Erste IG bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2020 vollständig vermietet.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2020 Umsatzerlöse von TEUR 3.035 (Vorjahr: TEUR 2.935), von denen TEUR 2.153 (Vorjahr: TEUR 2.001) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2020 im Wesentlichen Abschreibungen, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung (darunter Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 207) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2020 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.202 über dem Niveau des Vorjahres von TEUR 1.114.

2.2.5 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 stellt sich die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

GESELLSCHAFT

	2020	2019
SAGA	848	860
GWG	91	94
HIG	0	0
SAGA Erste IG	0	0
GESAMT	939	954

In den Zahlen sind 48 (Vorjahr: 52) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2020 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 974 (Vorjahr: 984).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2020 betragen im konsolidierten Konzern:

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	49.481	50.106
Soziale Abgaben	9.362	9.577
Aufwendungen für Altersversorgung	-2.072	1.342
GESAMT	56.771	61.025

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

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden ab März sämtliche Präsenzs Schulungen eingestellt. Zum Ende des Jahres wurden Fachseminare in digitalem Format angeboten. Es wurden insgesamt 346 Mitarbeiter an 554 Seminartagen geschult (Vorjahr: 728 Mitarbeiter an 1.554 Seminartagen).

Im Zuge der Digitalisierung wurde darüber hinaus die SAGA Online-Akademie eingeführt. In dieser werden Schulungen in Form von E-Learning angeboten. Insgesamt haben 153 Mitarbeiter solche E-Learnings mit einem Umfang von 351 Stunden absolviert.

Zum 31. Dezember 2020 bildete die SAGA insgesamt 39 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

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 2020 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent). Unterhalb des Vorstandes in der ersten Führungsebene betrug der Frauenanteil 25 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 54 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 stellt sich die Ertragslage des Konzerns auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie weiterhin positiv dar.

Dabei liegen die Umsatzerlöse mit 1.022,0 Mio. Euro um 19,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.002,2 Mio. Euro und auch über dem Wirtschaftsplan von 994 Mio. Euro aus dem Vorjahr.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 726,8 Mio. Euro (plus 23,8 Mio. Euro) gegenüber einem Vorjahreswert von 703,0 Mio. Euro und leicht gegenüber dem Planwert von 717,3 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen. Die Umsatzerlöse aus dem ETW-Vertrieb liegen mit 17,8 Mio. Euro um 6,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 24,7 Mio. Euro.

Das Verkaufsergebnis im Eigentumswohnungsvertrieb sank infolge des ausgesprochenen Verkaufsmoratoriums auf 15,2 Mio. Euro und damit um 5,5 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreswert von 20,7 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 27,6 Mio. Euro im Wesentlichen durch eine höhere Auflösung von Rückstellungen (+3,0 Mio. Euro) und aufgrund von Teilschulderlassen (+3,2 Mio. Euro) um 5,7 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 22,2 Mio. Euro.

Mit 201,9 Mio. Euro (minus 14,6 Mio. Euro) liegen die Instandhaltungsaufwendungen unter dem Vorjahreswert von 216,5 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 231,2 Mio. Euro um 29,3 Mio. Euro unterschritten. Kleininstandhaltungen und Aufwandsmodernisierung wurden unterplanmäßig getätigt, während sich zusätzlich durchgeführte Maßnahmen in der Großinstandhaltung gegenläufig auswirken.

Die Personalaufwendungen liegen mit 56,8 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen bei den Aufwendungen für Altersversorgung um 4,2 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 61,0 Mio. Euro.

Infolge der Erhöhung des Wohnungsbestandes stiegen die Abschreibungen um 4,0 Mio. Euro von 119,3 Mio. Euro im Vorjahr auf 123,3 Mio. Euro.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 28,0 Mio. Euro im Wesentlichen bedingt durch erhöhte Abschreibungen auf Forderungen (+ 4,6 Mio. Euro), die durch den niedrigeren Einsatz von Zeitarbeitskräften und geringere DV-Kosten nicht kompensiert werden konnten, über dem Wert des Vorjahres von 25,9 Mio. Euro.

Des Weiteren sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen mit 47,9 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr (50,3 Mio. Euro) um 2,2 Mio. Euro gesunken.

Im Wesentlichen bedingt durch den Anstieg des Ergebnisses vor Steuern, der verminderten Zuführung zur sogenannten § 6b EstG Rücklage und der Teilauflösung von in Vorjahren gebildeten § 6b EstG Rücklagen stieg der Steueraufwand im Konzern um 13,3 Mio. Euro auf 81,6 Mio. Euro (Vorjahr: 68,3 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 225,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2020 über dem Vorjahreswert von 205,2 Mio. Euro und über dem Planwert von 181,2 Mio. Euro.

2.4 Finanzlage

Zum Bilanzstichtag betragen die ganz überwiegend die Immobilienbestände betreffenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern TEUR 2.022.807 (Vorjahr: TEUR 2.063.004) und sind damit um TEUR 40.197 (2,0 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber von SAGA und GWG bei den langfristigen Darlehen ist weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 44 Prozent. Die restlichen Darlehen verteilen sich mit rund 50 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund sechs Prozent auf Versicherungen.

2020 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]) 1,51 Prozent p. a. (Vorjahr: 1,44 Prozent p. a.).

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich ausgehend von 0,207 Prozent p. a. für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn auf minus 0,270 Prozent p. a. zum Jahresende. Im Januar wurde der Höchststand mit 0,207 Prozent p. a. und im März der Tiefststand mit minus 0,370 Prozent p. a. erreicht.

Bei der Beschaffung von Liquidität gab es für die SAGA Unternehmensgruppe 2020 zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Aufgrund ihrer strategischen Liquiditätsplanung und hoher Cashflows war sie jederzeit in der Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu günstigen Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 128.733 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 2.968 in Anspruch genommen wurden.

Zum 31. Dezember 2020 stellte sich die Kapitalstruktur des SAGA Konzerns im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.241.858	46,0	2.119.713	44,3
Passiver Unterschiedsbetrag	23.811	0,5	24.846	0,5
Sonderposten für Investitionszuschüsse	9.766	0,2	3.222	0,1
Rückstellungen	199.714	4,1	188.336	3,9
Verbindlichkeiten	2.390.810	49,1	2.449.343	51,1
Rechnungsabgrenzung	4.660	0,1	4.136	0,1
GESAMTKAPITAL	4.870.619	100,0	4.789.596	100,0

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2020 erhöht. Die Eigenkapitalquote ist gestiegen und trägt damit weiter zur gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

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

	Einheit	2020	2019	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	%	46,0	44,3	42,0	42,5	40,6
Jahresüberschuss EAT ¹	TEUR	225.524	205.153	205.800	202.797	150.036
Cashflow	TEUR	344.814	324.468	319.550	312.040	269.903
Dynamischer Verschuldungsgrad ²	Jahre	7	8	8	7	8
EBT ³	TEUR	307.201	273.433	271.814	266.248	199.264
EBIT ⁴	TEUR	353.398	321.875	322.118	321.606	263.784
EBIT DA ⁵	TEUR	476.702	441.161	434.113	429.413	374.213

¹ Earnings After Taxes

² Verbindlichkeiten/Cashflow

³ Earnings Before Taxes

⁴ Earnings Before Interest and Taxes

⁵ Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 368.594 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und der Abnahme von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). Die Neubautätigkeit spiegelt sich in den erhöhten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen wider. Die verminderte Aufnahme von Krediten führt bei einer nur leicht rückläufigen geleisteten Tilgung zu einer Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2020 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 2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2020		31.12.2019	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.548.360	93,4	4.397.882	91,8
Umlaufvermögen	322.220	6,6	372.404	7,8
Rechnungsabgrenzung	39	0,0	19.310	0,4
GESAMTVERMÖGEN	4.870.619	100,0	4.789.596	100,0

Die Vermögenslage 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.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikomanagement

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

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

Marktumfeld

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Miteinander als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist in ihrer Funktion als Schnittstelle des deutschen Außenhandels sowie durch die touristische Ausrichtung besonders stark von den Auswirkungen der Pandemie betroffen. Trotz wirtschaftlicher Erholungstendenzen im zweiten und dritten Quartal befindet sich die Hamburger Wirtschaft weiterhin in einer Rezessionsphase. Darüber hinaus macht die Dynamik des Infektionsgeschehens es schwer, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.

Die Pandemie hat sich bislang allerdings nur in vergleichsweise geringem Maße auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Neben einem temporären Aussetzen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB ist es, insbesondere im Gewerbebereich, zu einem leichten Anstieg von Forderungen bzw. Mietausfällen sowie zu verringerten Verkaufsaktivitäten im Eigentumswohnungsvertrieb gekommen. Im Falle weiterer wirtschaftlicher Abwärtstendenzen besteht jedoch das Risiko, dass die Pandemie aufgrund von Einkommenseinbußen auch einen stärkeren Einfluss auf den Wohnungsmarkt nehmen könnte. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum dürfte in diesem Falle jedoch eher steigen.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Hamburg wird Prognosen zufolge mittelfristig weiter steigen. Treiber der Bevölkerungsentwicklung ist insbesondere die Zuwanderung aus dem Ausland. Dieser Effekt kompensiert den Bevölkerungsrückgang infolge anhaltender Abwanderung ins Hamburger Umland sowie das übrige Inland. Allerdings hat die Anspannung des Wohnungsmarktes in Hamburg in den letzten Jahren infolge abnehmender Wanderungssalden und einer erfolgreichen Angebotspolitik im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen“ mit einem hohen Anteil preisgedämpfter Wohnungen abgenommen. Diese Entwicklung lässt auf eine verringerte Wohnungsmarktdynamik schließen und damit einhergehend eine Marktentspannung in den nächsten Jahren möglich erscheinen. Die mit einer abnehmenden Marktdynamik verbundenen Risiken sind für das Marktsegment der SAGA Unternehmensgruppe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, allerdings aktuell als gering zu bewerten. Um der weiterhin hohen Nachfrage in diesem Segment und den steigenden Baukosten schnell und trotzdem kosteneffizient begegnen zu können, hat die SAGA neben dem individuellen Manufakturwohnungsbau das serielle Bauen sowie das Typenhaus für den Neubau etabliert.

Immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Die Neuregelung gesetzlicher Vorschriften wie beispielsweise die Grundsteuerreform, die Abrechnung der Kabelgebühren über ein Sammelinkasso oder zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel) in Berlin und damit einhergehende Diskussionen werden aktiv beobachtet.

Investitionen

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

Voraussetzung für den wirtschaftlichen Erfolg der SAGA Unternehmensgruppe ist der Dreiklang aus ökonomischer, ökologischer und sozialer Leistungsfähigkeit. Damit gehört auch Nachhaltigkeit zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns der SAGA Unternehmensgruppe. Bei Bestandsinvestitionen gilt es, das Risiko erhöhter CO₂-Vermeidungskosten zu begrenzen, welche in der Wohnungswirtschaft überdurchschnittlich hoch sind. Mit ihrem Quartierskonzept verfolgt sie deshalb den Ansatz, die erforderlichen Maßnahmen nicht nur auf der Gebäudeebene, sondern immer im Quartierskontext zu betrachten. Dabei entlastet der dezentrale Einsatz erneuerbarer Energien und intelligenter Energieversorgungskonzepte im Quartierszusammenhang die weiterhin erforderlichen energetischen Sanierungen und Neubau-maßnahmen kostenseitig, so dass der Quartiersansatz im Vergleich zu einer reinen Gebäudebetrachtung sowohl ökologisch als auch ökonomisch effizienter ist. Ein auf die gesamte „SAGA-Flotte“ erweiterter ganzheitlicher Quartiersansatz auf der Grundlage einer quartiersübergreifenden Energie- und CO₂-Bilanzierung soll damit die maximale Effizienz dezentraler Energieerzeugung sowie die nachhaltige Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele gewährleisten.

Finanzwirtschaft

Die Finanzstruktur der SAGA Unternehmensgruppe ist ausgewogen und langfristig orientiert, um so die ambitionierten Unternehmensziele nachhaltig absichern zu können. Sie plant daher mit einem Finanzierungsbedarf für 2021 von ca. 119 Mio. Euro. Dabei werden etwaige Finanzrisiken durch stetiges Darlehens- und Zinsmanagement minimiert. Das Risiko kurzfristig steigender Kapitalmarktzinsen wird als unwahrscheinlich erachtet und ist durch vorsichtige Planzinsen berücksichtigt. Darüber hinaus werden Neukreditanlagen und Betriebsmittelkredite ausschließlich bei inländischen Banken mit einem Investment Grade Rating getätigt. In diesem Zusammenhang erfolgt eine ständige Beobachtung des Kapitalmarktes sowie eine regelhafte Berichterstattung, wodurch das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen ist.

Beteiligungen

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

Personal- und Organisationsentwicklung

Die SAGA Unternehmensgruppe bietet ihren Mitarbeitern seit fast 100 Jahren 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. Chancen zur Effizienzsteigerung werden insbesondere in der Digitalisierung gesehen. Digitalisierungsprojekte müssen stets der Mieterzufriedenheit und -orientierung dienen und/oder die Produktivität der Prozesse steigern. Wie in anderen Geschäftsbereichen auch, verhält sich die SAGA Unternehmensgruppe hinsichtlich ihrer IT-Strategie risikoavers.

Gesamteinschätzung

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

3.2 Prognosebericht

Marktentwicklung

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird sich auch 2021 fortsetzen. Mittelfristig geht das Unternehmen weiter davon aus, dass die eingeleiteten Maßnahmen, insbesondere der verstärkte Wohnungsneubau, zu einer Marktberuhigung beitragen werden.

Bestandsentwicklung

Vor dem Hintergrund der aktuell weiterhin angespannten Lage am Wohnungsmarkt wird die Neubautätigkeit auch 2021 unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern im Investitionsbereich gehören. Der Neubau bildet mit der nachhaltigen Entwicklung vorhandener Bestände und Quartiere die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Insbesondere die mangelnde Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke in Verbindung mit steigenden Baukosten kann derzeit mit den im Neubau zu erreichenden Effizienzsteigerungen nicht ausgeglichen werden. Darüber hinaus steigen die Baukosten weiter an. Insgesamt wird dies künftig dazu führen, dass die Neubauzahlen das Niveau der Vorjahre kurz- bis mittelfristig im Konzern nicht werden halten können. Auch die zunehmenden regulativen Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau und die Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes engen die Spielräume des Unternehmens weiter ein.

Für 2021 plant die SAGA Unternehmensgruppe für Bestands- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen Investitionen in einer Größenordnung von rund 236 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2020: 207 Mio. Euro).

Sie beabsichtigt darüber hinaus mit dem Bau von 1.166 Wohnungen zu beginnen und 1.058 Wohnungen fertigzustellen. Ziel ist dabei ein Neubauvolumen von rund 302,5 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2020: 227 Mio. Euro) sowie der zusätzliche Einsatz von etwa 65,6 Mio. Euro (Vorjahr: 74,2 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen.

Immobilienbewirtschaftung

Das niedrige Niveau bei den Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie den Erlösschmälerungen soll auch 2021 gehalten werden. Allerdings sind hier auf mittlere Sicht in Abhängigkeit von

der Marktentwicklung leichte Anstiege nicht auszuschließen. Bei den durchschnittlichen Nettokaltmieten rechnet die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin mit moderaten Anpassungen.

Die im Rahmen des Nachtrags-Wirtschaftsplans 2020 angenommenen negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Vermietungsgeschäft sind im Jahresverlauf deutlich moderater ausgefallen als angenommen. Auch für 2021 hat die Gesellschaft in diesem Bereich vorsichtige Planannahmen, insbesondere für das Gewerberaumsegment, berücksichtigt.

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

Eigentumswohnungsvertrieb

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre letzten verbliebenen Aktivitäten zur Privatisierung von Wohnungen eingestellt. Ein jetzt geltendes Moratorium für Verkäufe lässt nur noch zwei Arten von Ausnahmen zu: In Fällen, in denen Mieterinnen oder Mietern bereits Kaufangebote unterbreitet wurden, und bei wenigen Einzelobjekten, die sich bereits im aktiven Verkaufsprozess befinden. Auch sind Objektverkäufe aus vorherigen Ankaufpaketen an städtische Unternehmen weiter möglich.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Erhaltung und Ausbau der mittel- und langfristigen Wettbewerbsfähigkeit der SAGA Unternehmensgruppe wird auch 2021 das beherrschende Organisationsthema sein. Dabei wird die SAGA zum einen auf den erfolgreichen Umstieg auf ein modernes SAP-basiertes ERP-System aufsetzen und diesen für weitere Prozessoptimierungen und Digitalisierungsprojekte nutzen. Zum anderen wird sie im Jahresverlauf die neue Geschäftsstellenstruktur umsetzen. Insgesamt wird die SAGA damit vor dem Hintergrund veränderter Kundenbedürfnisse und -wünsche zukunftsicher aufgestellt sein. Mittel- bis langfristig soll dies auch zu einer Entlastung der Organisation und damit zu Produktivitätssteigerungen beitragen. Die Gesellschaft strebt hierbei in einer mittelfristigen Perspektive weiter die Erreichung der Verwaltungskosten auf dem Niveau der II. Berechnungsverordnung als nachhaltigen Produktivitätsmaßstab an.

Gesellschaftsrechtlich plant die SAGA als Mehrheitsgesellschafter der GWG weiter, auch die verbleibenden 5,1 Prozent der GWG-Anteile, die zurzeit von der HGV gehalten werden, zu erwerben. Die Möglichkeiten dazu werden aktuell gemeinsam mit den Gesellschaftern und einem Berater geprüft. Eine Umsetzung dieser Pläne würde den Untergang der GWG im Rahmen einer Verschmelzung mit der SAGA bedeuten.

Geschäftsentwicklung

Für das kommende Geschäftsjahr erwartet die SAGA Unternehmensgruppe eine kontinuierliche Entwicklung der Geschäftstätigkeit unterhalb des Vorjahresniveaus. Dabei werden neben leicht sinkenden Umsatzerlösen insbesondere Steigerungen im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen sowie der Abschreibungen erwartet.

Finanzielle Leistungsindikatoren werden auch 2021 die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die sie beeinflussenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das geplante Neubau- und Instandhaltungsvolumen sein. Darüber hinaus nutzt die SAGA Unternehmensgruppe zu Steuerungszwecken verstärkt den FFO (Funds from Operations) als operative Ergebniskennzahl sowie die Cost-Ratio als Effizienzkennzahl. Die Prognosen aus dem Vorjahr für die oben genannten Leistungsindikatoren sind 2020 bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe werden 2021 im Wesentlichen als Folge des Umsteuerns im Eigentumswohnungsvertrieb mit rund 1.016 Mio. Euro unter den Vorjahres-Istwerten (1.022 Mio. Euro) liegen. Bei den o. g. Kennzahlen erwartet die SAGA Unternehmensgruppe 2021 einen FFO von 75,32 (Vorjahr: 74,01) sowie eine Cost-Ratio von 10,9 Prozent (Vorjahr: 11,47 Prozent).

Der Konzernjahresüberschuss 2021 wird daraus resultierend in einer Größenordnung von rund 198 Mio. Euro erwartet und damit unter dem Vorjahresniveau bleiben, während sich die Eigenkapitalquote noch einmal leicht erhöhen dürfte. Die Liquidität wird über hohe Cashflows und eine strategische Finanzplanung abgesichert sein.

Zu den Ergebnisprognosen für 2021 wird auf den Chancen- und Risikobericht unter Punkt 3.1 verwiesen. Die wertmäßigen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Zahlenwerk 2021 der SAGA Unternehmensgruppe werden aktuell als beherrschbar eingeschätzt. Der Vorstand geht davon aus, dass sich insbesondere negative Auswirkungen auf den Jahresüberschuss in Grenzen halten werden. Einflussfaktoren dabei können überplanmäßige Erlösschmälerungen insbesondere im Gewerbevermietungsbereich, unterplanmäßige Mietsteigerungsmöglichkeiten sowie eine verzögerte Umsetzung von Baumaßnahmen sein. Diese Prognose kann sich allerdings in Abhängigkeit vom weiteren Verlauf der Corona-Pandemie auch deutlich positiver oder negativer darstellen.

4. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Sie hat daraufhin für die SAGA Unternehmensgruppe einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in der aktuellen Fassung am 17. Dezember 2020 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2024 festlegt. Zum 31. Dezember 2020 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent). In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes betrug der Frauenanteil 25 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 54 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

5. SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

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

Hamburg, 22. April 2021

Dr. Thomas Krebs

Wilfried Wendel

ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Dr. Thomas Krebs Sprecher des Vorstandes der SAGA

Wilfried Wendel Vorstand der SAGA

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Dr. Dorothee Stapelfeldt Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,
Vorsitzende

Sylvia Kachel kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende

Walter Conrads selbst. Unternehmensberater

Ljudmila Hermoni kfm. Angestellte, SAGA

Rüdiger Hintze Abteilungsleiter, Finanzbehörde,
Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement
bis 6. August 2020

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

Dittmar Loose kfm. Angestellter, SAGA

Gabriele Elste-Remer Rentnerin

Vito Schultz Referatsleiter,
Finanzbehörde, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement
ab 6. August 2020

Karin Siebeck Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

KONZERN- JAHRESABSCHLUSS

42 KONZERN-BILANZ

44 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

45 KONZERN-ANHANG

- 45 Allgemeine Angaben
- 45 Konsolidierungskreis
- 46 Grundsätze der Konsolidierung
- 46 Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 50 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 55 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 56 Sonstige Angaben
- 59 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 60 Konzern-Eigenkapitalpiegel

62 WEITERE INFORMATIONEN

- 62 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 66 Bericht des Aufsichtsrates
- 67 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 68 Nachhaltigkeit als zentraler Baustein der Unternehmensstrategie
- 70 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten
- 72 Organigramm

KONZERN-BILANZ

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	1.622		3.128
		1.622	3.128
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.151.560		4.126.408
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.479		30.634
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.019		56.295
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		650
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	56		63
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.475		777
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.177		2.444
8. Anlagen im Bau	267.720		132.658
9. Bauvorbereitungskosten	28.842		32.016
10. Geleistete Anzahlungen	3.729		4.778
		4.538.707	4.386.723
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	6.897		6.897
		8.031	8.031
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		4.548.360	4.397.882
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	357		7
2. Unfertige Leistungen	262.083		266.148
3. Andere Vorräte	25		25
4. Geleistete Anzahlungen	254		709
		262.719	266.889
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.021		3.137
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.172		900
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.096		3.727
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	19.971		17.339
5. Sonstige Vermögensgegenstände	19.043		18.605
		46.303	43.708
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		13.198	61.807
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		322.220	372.404
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		39	19.310
BILANZSUMME		4.870.619	4.789.596

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

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*	TEUR*	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	1.834.024		1.693.243
		1.888.531	1.747.750
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		53.547	82.951
IV. Bilanzgewinn		120.080	109.312
EIGENKAPITAL INSGESAMT		2.241.858	2.119.713
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		23.811	24.846
C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		9.766	3.222
D. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	122.795		126.809
2. Steuerrückstellungen	21.514		10.505
3. Sonstige Rückstellungen	55.405		51.022
		199.714	188.336
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.927.289		1.958.618
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	95.518		104.386
3. Erhaltene Anzahlungen	301.180		300.218
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.867		13.911
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9		38
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.023		54.040
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.926		15.914
8. Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		26
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 1.415) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 192)	998		2.192
		2.390.810	2.449.343
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.660	4.136
BILANZSUMME		4.870.619	4.789.596

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR*	TEUR*	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	997.562		973.933	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	17.813		24.724	
c) aus Betreuungstätigkeit	723		686	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.867	1.021.965	2.835	1.002.178
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-4.065		9.336
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.000		4.091
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.587		22.155
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	481.543		502.241	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	2.573		4.012	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	8.567	492.683	8.344	514.597
Rohergebnis		556.804		523.163
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	49.482		50.106	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 2.072 (Ertrag; Vorjahr Aufwand: TEUR 1.342)	7.289	56.771	10.919	61.025
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		123.304		119.286
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		27.984		25.869
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		975		1.015
10. Erträge aus Beteiligungen		3.679		3.877
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		1.665		1.844
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 0 (Vorjahr: TEUR 1)		47.864		50.286
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		81.563		68.276
14. Ergebnis nach Steuern		225.637		205.157
15. Sonstige Steuern		113		4
16. Konzern-Jahresüberschuss		225.524		205.153
17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		2.735		4.751
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		102.709		91.090
19. BILANZGEWINN		120.080		109.312

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

KONZERN-ANHANG 2020

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 2020 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 16. Oktober 2020.

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 2020 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

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

Per 31. Dezember 2020 hält die SAGA 94,9 Prozent der Anteile der GWG sowie 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

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

III. Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Gemäß DRS 23 erfolgt seit 2017 die ratierliche Vereinnahmung in Höhe von TEUR 1.035 des passiven Unterschiedsbetrages, der eine gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände von 24 Jahren zugrunde liegt. Der bei der Konsolidierung der im Geschäftsjahr 2020 erworbenen Anteile an der GWG durch Neubewertung entstandene aktivische Unterschiedsbetrag von TEUR 43.035 wurde mit den anderen Gewinnrücklagen verrechnet.

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde zum 31. Dezember 2020 eine Eliminierung von TEUR 295.261 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 21.590 eliminiert.

IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

1. Allgemeine Angaben

Abweichend zum Vorjahr werden die Erträge aus Nutzungsüberlassungen in Höhe von TEUR 2.283 (Vorjahr: TEUR 2.462) nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, sondern innerhalb der Umsatzerlöse ausgewiesen. Eine Anpassung des Vorjahresausweises erfolgte nicht.

Darüber hinaus haben sich die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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. Zuschüsse von Dritten wurden bis einschließlich 2018 baukostenmindernd berücksichtigt. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

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

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

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

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

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

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

Andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nominalwert unter Berücksichtigung von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Bei Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch direkte Abschreibung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf 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 im Vorjahr 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- und GWG-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2020 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 2,30 Prozent p.a. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Tarifsteigerungen von 2,50 Prozent, ein Karrieretrend von 1,0 Prozent p.a. und Rentensteigerungen von jährlich 2,00 Prozent bzw. 2,50 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 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 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 1,60 Prozent für 2020 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 3,50 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen von 2,50 Prozent und eine Fluktuation von 3,00 Prozent p.a. berücksichtigt.

Verbindlichkeiten auf Bestellungen 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 Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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

V. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Aktiva

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

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	9.509.568,60	102.850,98	578.745,84	0,00	9.033.673,74
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	16.747.029,04	102.850,98	578.745,84	0,00	16.271.134,18
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.946.494.759,91	88.202.763,18	4.277.180,51	57.611.081,13	7.088.031.423,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	72.393.448,93	3.794.169,56	0,00	4.291.088,52	80.478.707,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	56.745.626,10	2.851.931,22	0,00	-13.128.190,90	46.469.366,42
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	1.236.579,82	0,00	0,00	0,00	1.236.579,82
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.380.787,66	773.561,76	44.312,28	0,00	2.110.037,14
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.327.966,30	928.664,26	209.995,46	0,00	16.046.635,10
8. Anlagen im Bau	132.657.318,49	166.546.793,04	623.806,60	-30.860.194,29	267.720.110,64
9. Bauvorbereitungskosten	32.015.757,32	11.937.780,28	4.513,00	-15.106.566,54	28.842.458,06
10. Geleistete Anzahlungen	4.778.069,48	1.757.709,89	0,00	-2.807.217,92	3.728.561,45
	7.263.680.608,74	276.793.373,19	5.159.807,85	0,00	7.535.314.174,08
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	0,00	0,00	0,00	25.871.456,91
2. Beteiligungen	6.897.220,25	0,00	0,00	0,00	6.897.220,25
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	32.768.677,16	0,00	0,00	0,00	32.768.677,16
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	7.313.196.314,94	276.896.224,17	5.738.553,69	0,00	7.584.353.985,42

Abschreibungen				Buchwerte		
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
6.381.329,73	0,00	1.609.541,61	578.660,01	7.412.211,33	1.621.462,41	3.128.238,87
7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
13.618.790,17	0,00	1.609.541,61	578.660,01	14.649.671,77	1.621.462,41	3.128.238,87
2.820.087.303,04	0,00	118.176.424,18	1.792.311,42	2.936.471.415,80	4.151.560.007,91	4.126.407.456,87
41.759.295,11	0,00	2.240.055,75	0,00	43.999.350,86	36.479.356,15	30.634.153,82
450.783,63	0,00	0,00	0,00	450.783,63	46.018.582,79	56.294.842,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.294,73	650.294,73
1.173.563,25	0,00	6.644,29	0,00	1.180.207,54	56.372,28	63.016,57
603.659,82	0,00	76.154,92	44.312,28	635.502,46	1.474.534,68	777.127,84
12.883.875,73	0,00	1.195.137,95	209.067,46	13.869.946,22	2.176.688,88	2.444.090,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.720.110,64	132.657.318,49
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.842.458,06	32.015.757,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.728.561,45	4.778.069,48
2.876.958.480,58	0,00	121.694.417,09	2.045.691,16	2.996.607.206,51	4.538.706.967,57	4.386.722.128,16
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.133.953,75	1.133.953,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.897.220,25	6.897.220,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	8.031.174,00	8.031.174,00
2.915.314.773,91	0,00	123.303.958,70	2.624.351,17	3.035.994.381,44	4.548.359.603,98	4.397.881.541,03

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2020 (§ 313 ABS. 2 HGB)

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

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahresergebnis 2020
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungs- gesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	4.269*
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	1.202*
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	94,90	763.082		55.801

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

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahresergebnis 2020
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.334		195
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	650*
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	38*
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	160*
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	58*
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	69*
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	31		12
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projekt- gesellschaft Haferblöcken	25	100	29		1
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. GWG	2.500	36,89	2.761		11.528**
EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg	SAGA	25	33,33	19		2

* vor Ergebnisabführung

** voraussichtliches Eigenkapital / Ergebnis 2020

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 262.083 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 301.181 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 9.889 (Vorjahr: TEUR 5.914) sowie sonstige Forderungen von TEUR 10.082 (Vorjahr: TEUR 11.425). Von den Forderungen TEUR 19.971 (Vorjahr: TEUR 17.339) haben TEUR 4.854 (Vorjahr: TEUR 6.377) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 15.117 (Vorjahr: TEUR 10.962) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** ist im Wesentlichen ein Versicherungspolicendarlehen erfasst. Von den sonstigen Vermögensgegenständen von TEUR 19.043 (Vorjahr: TEUR 18.604) weisen TEUR 14.899 (Vorjahr: TEUR 14.022) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 4.144 (Vorjahr: TEUR 4.582) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven **latenten Steuern** (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt.

2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2020 TEUR 128.628 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 51.072 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2020 mit 71,58 Prozent die HGV. Die FHH hält 28,42 Prozent.

Unter dem gezeichneten Kapital wird das Grundkapital von TEUR 179.700 ausgewiesen. Es ist in 179.700 Namensaktien mit einem Nennwert von 1.000 Euro aufgeteilt.

Von dem Bilanzgewinn 2019 in Höhe von TEUR 109.312 wurden im Geschäftsjahr 2020 TEUR 25.000 an die Gesellschafter ausgeschüttet und TEUR 84.312 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Gemäß § 58 Abs. 2 AktG sind seitens des Vorstands 50 % des Jahresüberschusses 2020 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

	31.12.2020	31.12.2019
	Mio. EUR	Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital	7,7	12,6
Anteile an Rücklagen	43,2	65,6
Anteile am Gewinn	2,7	4,8
GESAMT	53,6	83,0

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 7 Geschäftsjahren mit 1,60 % p.a. und nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren mit 2,30 % p.a. beträgt TEUR 11.491 und unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F.

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

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2020	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	126.808.565,00	7.903.511,92	2.814.082,00	6.704.105,92	122.795.077,00
Steuerrückstellungen	10.505.163,00	8.664.098,59	226.964,41	19.899.400,00	21.513.500,00
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	33.155.542,74	29.635.860,04	3.779.959,70	38.928.191,98	38.667.914,98
Personal- und Sozialkosten	3.872.667,00	2.007.119,00	170.619,23	1.956.047,23	3.650.976,00
Übrige Rückstellungen	13.993.499,16	1.639.730,34	1.858.927,30	2.591.755,68	13.086.597,20
Sonstige Rückstellungen gesamt	51.021.780,90	33.282.709,38	5.809.506,23	43.475.994,89	55.405.488,18
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT	188.335.436,90	49.850.319,89	8.850.552,64	70.079.500,81	199.714.065,18

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).

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

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert:
	31.12.2020	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	1.927.288.842,92 (1.958.617.732,53)	72.618.173,76 (127.346.350,45)	1.854.670.669,16 (1.831.271.382,08)	1.485.245.379,70 (1.485.127.198,96)	1.566.801.494,19 (1.509.378.447,77)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	95.518.313,67 (104.385.721,54)	3.836.256,51 (3.944.023,63)	91.682.057,16 (100.441.697,91)	76.114.714,33 (84.423.699,17)	95.087.601,77 (104.385.721,54)
Erhaltene Anzahlungen	301.180.378,85 (300.218.014,89)	301.180.378,85 (300.218.014,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.866.464,61 (13.911.184,43)	13.866.464,61 (13.911.184,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.204,82 (37.678,24)	9.204,82 (37.678,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.022.490,46 (54.040.421,89)	27.349.972,98 (48.881.361,40)	6.672.517,48 (5.159.060,49)	115.196,35 (152.771,99)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.925.960,50 (15.913.743,07)	17.925.960,50 (15.913.743,07)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (26.046,12)	0,00 (26.046,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	997.983,37 (2.191.741,26)	861.762,73 (2.035.681,89)	136.220,64 (156.059,37)	97.078,11 (107.083,36)	0,00 (0,00)
GESAMTBETRAG	2.390.809.639,20 (2.449.342.283,97)	437.648.174,76 (512.314.084,12)	1.953.161.464,44 (1.937.028.199,85)	1.561.572.368,49 (1.569.810.753,48)	1.661.889.095,96 (1.613.764.169,31)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, resultieren mit TEUR 17.926 (Vorjahr: TEUR 15.914) aus Lieferungen und Leistungen.

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

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn-und-Verlustrechnung

Bezüglich der Aufgliederung der **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.021.966 (Vorjahr: TEUR 1.002.178) wird auf die Gewinn- und Verlustrechnung verwiesen. Die Umsatzerlöse enthalten periodenfremde Erträge aus Nutzungsüberlassungen für Vorjahre in Höhe von TEUR 2.283.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 9.238 (Vorjahr: TEUR 6.873). Diese entfallen mit TEUR 8.624 (Vorjahr TEUR 5.619) insbesondere auf Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

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 123.304 entfallen mit TEUR 885 auf außerplanmäßige Abschreibungen.

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

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 10.225 (Vorjahr: TEUR 10.811) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen. Daneben sind Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 467 (Vorjahr: TEUR 745) enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 1.002).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.713 (Vorjahr: TEUR 1.061).

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

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 120.080 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind die auf **Treuhandbankkonten** angelegten Mietsicherheiten im Wert von TEUR 109.710 (Vorjahr: TEUR 105.976) sowie die hinterlegten Sparbücher, Sparkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 2.363 (Vorjahr: TEUR 2.103).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA Unternehmensgruppe, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 463.900 (Vorjahr: TEUR 434.400).

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 1.092. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2024. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 127.

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planning (ERP)-Betriebs betragen TEUR 7.405, die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Aus sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 3.409.

Die Grundstücksankaufsverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebauete Grundstücke TEUR 103.657 und für unbebaute Grundstücke TEUR 22.936.

Die SAGA hält zum 31. Dezember 2020 Anteile an der GWG in Höhe von 94,90 Prozent. Die HGV hält zum Ende des Geschäftsjahres 2020 Anteile an der SAGA in Höhe von 71,58 Prozent. Demzufolge wird die SAGA in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen, die den Konzern-Abschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die SAGA erstellt und veröffentlicht einen eigenen Konzern-Abschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die FHH erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in den auch die HGV und damit u.a. auch SAGA und GWG einbezogen werden. Der Konzern-Abschluss der HGV wird unter HRB 16106 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt. Der Konzern-Abschluss der SAGA wird unter HRB 2697 im elektronischen Bundesanzeiger und im elektronischen Unternehmensregister offengelegt.

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

<https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns/geschaeftsbericht>

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	13	3
Dienstleistungen	132	27
Entwicklung und Technische Projekte	97	19
Zentrales Kundenmanagement	30	10
Immobilien insgesamt	534	68
davon:		
Zentralbereich	63	14
Geschäftsstellen	168	48
Hauswartorganisation	303	6
GESAMT	806	127

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 899. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 36 Auszubildende.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr bei der SAGA Unternehmensgruppe 970 Mitarbeiter beschäftigt, davon 424 Arbeitnehmerinnen (44 Prozent) und 546 Arbeitnehmer (56 Prozent). Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug 12 Prozent, der Arbeitnehmeranteil zwei Prozent. Bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiter liegt die Schwerbehindertenquote bei 4,6 Prozent. Die Zahl der Versorgungsempfängerinnen und -empfänger betrug 768.

BEZÜGE DES VORSTANDES, DES AUFSICHTSRATES UND DER EHEMALIGEN VORSTÄNDE

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge ¹	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt					1.052
Krebs, Dr. Thomas	280	52	192	11	535
Wendel, Wilfried	240	39	228	10	518
b) des Aufsichtsrates					0
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					622

¹ im Wesentlichen PKW-Nutzung

Dem Vorstand bzw. dem Aufsichtsrat wurden keine Kredite gewährt.

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 5.818.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 185. Darin enthalten sind TEUR 137 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 33 für Steuerberatungsleistungen und TEUR 15 für sonstige Leistungen. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen eine Grundstückswertermittlung.

Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens

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

Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

Dr. Dorothee Stapelfeldt	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
Sylvia Kachel	kfm. Angestellte, SAGA, stellv. Vorsitzende
Walter Conrads	selbst. Unternehmensberater
Ljudmila Hermoni	kfm. Angestellte, SAGA
Rüdiger Hintze	Abteilungsleiter, Finanzbehörde, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement bis 6. August 2020
Oliver Jensen	Geschäftsführer, HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH
Dittmar Loose	kfm. Angestellter, SAGA
Gabriele Elste-Remer	Rentnerin
Vito Schultz	Referatsleiter, Finanzbehörde, Amt für Vermögens- und Beteiligungsmanagement ab 6. August 2020
Karin Siebeck	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, vom Bilanzgewinn von 97.412.992,47 Euro eine Ausschüttung an die Gesellschafter von 25.000.000,00 Euro zu tätigen und den Rest in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Hamburg, 22. April 2021

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs Wilfried Wendel

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	225.524	205.153
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	123.304	119.286
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-44
Zahlungsunwirksame Erträge	0	-1.035
Abnahme / Zunahme Pensionsrückstellungen	-4.014	1.108
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	344.814	324.468
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-14.699	-21.464
Zinsaufwendungen / Zinserträge	46.198	48.489
Ertragsteueraufwand / -ertrag	81.564	68.276
Beteiligungserträge	-3.679	-3.877
Ertragsteuerzahlungen	-70.555	-71.594
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-13.900	-10.032
Abnahme / Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	20.851	-35.253
Zunahme der Rückstellungen	-3.738	-7.983
Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18.262	-133.022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	368.594	158.008
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	17.813	24.773
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-268.775	-221.191
Erwerb Tranche GWG	-76.013	-25.000
Erhaltene Dividenden	3.679	3.877
Erhaltene Zinsen	33	596
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-323.263	-216.945
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	118.999	295.963
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-152.295	-172.958
Einzahlungen aus Zuschüssen	2.217	0
Ausschüttungen	-27.366	-2.397
Gezahlte Zinsen	-36.044	-39.052
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94.489	81.556
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-49.158	22.619
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	61.257	38.638
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	12.099	61.257
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	12.099	61.257
Zahlungsmittel	13.198	61.807
Täglich fällige Bankverbindlichkeiten	-299	82
Täglich fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-185	-462
Forderungen / Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-615	-170

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 368.594 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens und der Abnahme von Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie das Finanzanlagevermögen (Ankauf weiterer GWG-Anteile). Die Neubautätigkeit spiegelt sich in den erhöhten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen wider.

Die verminderte Aufnahme von Krediten führt bei einer nur leicht rückläufigen geleisteten Tilgung zu einer Verschlechterung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2020 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Eigenkapital des Mutterunternehmens				
	Gezeichnetes Kapital	Gewinnrücklagen			Summe
		Stammaktien	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2019	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.504.066.317,85	1.558.573.317,85
Einstellung in Gewinnrücklagen				109.650.767,75	109.650.767,75
Änderung Fremddanteile					0,00
Ausschüttung				-21.746,10	-21.746,10
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag				-11.542.158,12	-11.542.158,12
Konzern-Jahresüberschuss				91.090.086,76	91.090.086,76
31.12.2019	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.693.243.268,14	1.747.750.268,14
01.01.2020	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.693.243.268,14	1.747.750.268,14
Einstellung in Gewinnrücklagen				84.311.913,50	84.311.913,50
Änderung Fremddanteile					0,00
Ausschüttung				-263.299,32	-263.299,32
Verrechnung aktivischer Unterschiedsbetrag				-45.976.460,82	-45.976.460,82
Konzern-Jahresüberschuss				102.708.502,65	102.708.502,65
31.12.2020	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.834.023.924,15	1.888.530.924,15

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2020 ein Bilanzgewinn von TEUR 97.413.

Nicht beherrschende Anteile (nbA)						
Bilanzgewinn						
Bilanzgewinn Mutterunternehmen	Summe	nbA vor Jahresergebnis	auf nbA entfallene Gewinne	Summe	Konzern- Eigenkapital Summe	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
109.650.767,75	1.847.924.085,60	94.032.715,96		94.032.715,96	1.941.956.801,56	
-109.650.767,75	0,00			0,00	0,00	
	0,00	-13.457.841,88		-13.457.841,88	-13.457.841,88	
	-21.746,10	-2.375.000,00		-2.375.000,00	-2.396.746,10	
	-11.542.158,12			0,00	-11.542.158,12	
109.311.913,03	200.401.999,79		4.751.374,25	4.751.374,25	205.153.374,04	
109.311.913,03	2.036.762.181,17	78.199.874,08	4.751.374,25	82.951.248,33	2.119.713.429,50	
109.311.913,03	2.036.762.181,17	82.951.248,33		82.951.248,33	2.119.713.429,50	
-84.311.913,50	0,00			0,00	0,00	
	0,00	-30.036.419,35		-30.036.419,35	-30.036.419,35	
-24.999.999,53	-25.263.298,85	-2.102.775,00		-2.102.775,00	-27.366.073,85	
	-45.976.460,82			0,00	-45.976.460,82	
120.079.582,32	222.788.084,97		2.735.566,82	2.735.566,82	225.523.651,79	
120.079.582,32	2.188.310.506,47	50.812.053,98	2.735.566,82	53.547.620,80	2.241.858.127,27	

„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 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-,

Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

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

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungs-

urteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.

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

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

Hamburg, den 11. Juni 2021

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Dannenbaum	Jakob
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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 2020 schriftlich und mündlich in insgesamt sechs Aufsichtsrats-sitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Ent-wicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontroll-instrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2020, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2020 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 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 Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2020 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ge-prüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2020 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzern-Abschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschluss-prüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungs-ergebnis der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesell-schaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2020 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 03. Juni 2021

Der Aufsichtsrat

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
Aufsichtsratsvorsitzende

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

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

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2020 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

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2020 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 26.04.2021

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die SAGA Unternehmensgruppe hat den Anspruch, ein auf dem Gebiet moderner energetischer Standards und Innovationen führendes Wohnungsunternehmen in Deutschland zu sein. Dabei bekennt sich die SAGA ausdrücklich zu den Klimaschutzzielen des Hamburger Senats sowie dem Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK). Klimaschutz gehört nicht zuletzt zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns des Konzerns.

In diesem Zusammenhang verfolgt die SAGA eine Nachhaltigkeitsstrategie, die stark mit der Unternehmensstrategie verknüpft ist und drei Säulen der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bildet dabei den Rahmen, ökologische und soziale Nachhaltigkeit wie auch die Governance abzusichern.



Im Zentrum der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit steht für die SAGA die konsequente Verfolgung einer qualitativen und moderaten Wachstumsstrategie. Dabei geht es im Kern unter Berücksichtigung der sozialverträglichen Mietpolitik um die angemessene Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Ergebnisse, hohe Investitionen in den Bestand und Neubau sowie Portfolioankäufe. Daneben strebt die SAGA Produktivitätssteigerungen auf Grundlage der Digitalisierung und einer optimierten Organisationsentwicklung an.

Mit Blick auf gute Unternehmensführung ist der Hamburger Corporate Governance Kodex in der Organisation über vielfältige Maßnahmen verankert. Hierzu gehören unter anderem die Grundwerteerklärung, die Charta der Vielfalt und der Verhaltenskodex.

Als eines der leistungsstärksten Wohnungsunternehmen Deutschlands bekennt sich die SAGA zu ihrer Verantwortung, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen und gleichsam den sozialen Ausgleich in den Quartieren zu fördern. Neben einer erfolgreichen Geschäftsentwicklung stehen soziale und ökologische Ziele sowie die Nachhaltigkeit, insbesondere im Hinblick auf sinnstiftendes Arbeiten, sichere Arbeitsplätze sowie die Entwicklung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unverändert im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie.

Ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit sind in diesem Kontext von zentraler Bedeutung. Um die Relevanz dieser Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker in der Unternehmensstrategie zu verankern sowie weiterführend das Unternehmensleitbild diesbezüglich zu forcieren, arbeitet das Unternehmen derzeit intensiv mit einer externen Unternehmensberatung an der weiteren Konkretisierung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Die abgeleiteten Erkenntnisse werden sukzessive im Unternehmen Berücksichtigung finden und im Rahmen wiederkehrender Wesentlichkeitsanalysen an die aktuellen Erfordernisse von Nachhaltigkeitsthemen unter Berücksichtigung der unternehmerischen Ausrichtung ange-

passt. Ferner sollen sie genutzt werden, um konkrete und messbare Ziele zur Verbesserung der Nachhaltigkeit für die SAGA Unternehmensgruppe und deren Umfeld zu formulieren. Darüber hinaus finden bereits jetzt umfangreiche Maßnahmen im Unternehmen statt, die sich auf Aspekte der Nachhaltigkeit konzentrieren. Zu diesen gehören unter anderem die konsequente Umsetzung des energetischen Strukturkonzeptes, eine dezidiert nachhaltige Quartiersentwicklung sowie die Arbeit der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft.

Energetisches Strukturkonzept 2030

Bereits seit 2011 verfolgt der Konzern mit dem „Energetischen Strukturkonzept“ eine dezidierte energetische Strategie. Diese soll in eine „Energetische Agenda 2030“ weiterentwickelt werden. Im Zentrum der Strategie steht die Reduktion der CO₂-Emissionen durch integrierte Portfolio- und Quartierskonzepte. Die ganzheitliche energetische Betrachtung von Bau- und Modernisierungsprojekten schließt dabei die weitere Senkung der CO₂-Emissionen u. a. durch Verbrauchsreduzierungen bei Energieerzeugungsanlagen und durch Steigerung der regenerativen Energieausbeute mit ein.

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

Nachhaltige Quartiersentwicklung

Wesentliche Bausteine im Kerngeschäft der SAGA bilden eine ausgewogene Entwicklung der Wohnquartiere sowie die damit verbundene sozialverträgliche Mieten- und Belegungspolitik.

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

Bei der Entwicklung starker Quartiere gilt es zudem verstärkt, Anreize zu schaffen, die das Verkehrsverhalten der Bewohner im Sinne einer nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen Mobilität beeinflussen. Die Nutzung alternativer Mobilitätsformen muss sowohl in bestehenden als auch in neuen Wohnquartieren so attraktiv wie möglich gestaltet werden. Hierzu bedarf es der Entwicklung ganzheitlicher Mobilitätskonzepte. Mit der Einrichtung eines quartiersbezogenen Mobilitätsmanagements engagiert sich die SAGA beispielsweise gemeinsam mit anderen Eigentümern und Partnern im neuen Stadtquartier Mitte Altona.

Die auf nachhaltige Quartiersentwicklung ausgerichtete Strategie des Konzerns wird durch die Stiftung Nachbarschaft ergänzt. Sie widmet sich im Kern der Förderung kultureller und sportlicher Aktivitäten, der Bildung und Erziehung sowie der Jugend- und Altenhilfe. Damit leistet die Stiftung einen wichtigen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Verhältnis sowie zur Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen in den Wohnquartieren. 2020 wurden insgesamt 77 Projektanträge vom Vorstand geprüft. Davon hat die Stiftung 44 Projekte zuzüglich 4 Coronahilfen mit einem Volumen von rund TEUR 317,8 im Zusammenhang nachhaltiger Quartiersarbeit gefördert.

ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN

der einbezogenen Unternehmen

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

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

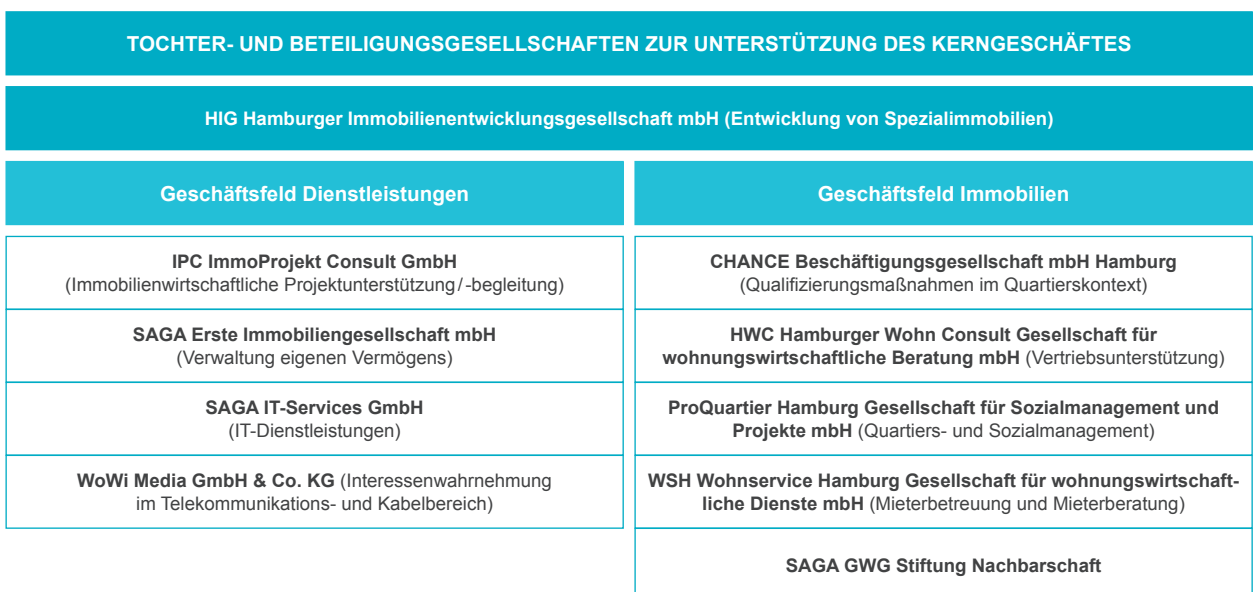
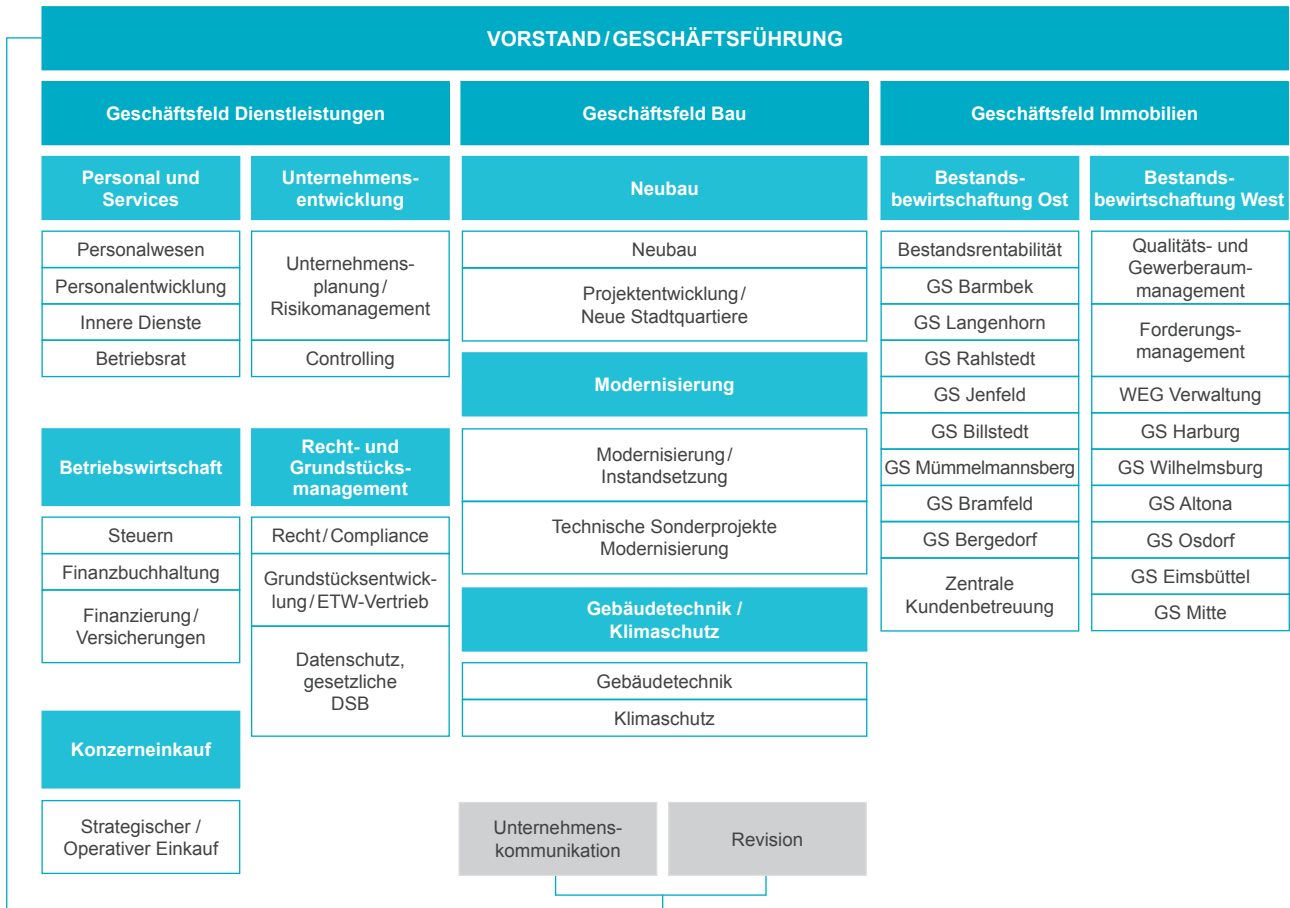
BILANZ

	SAGA		GWG		HIG		SAGA Erste IG	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA								
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.621	3.128						
Sachanlagen	2.745.867	2.571.623	1.089.855	1.111.109	384.409	381.109	19.678	20.499
Finanzanlagen	918.704	842.651	943	943	20	20		
Anlagevermögen insgesamt	3.666.192	3.417.403	1.090.798	1.112.052	384.429	381.129	19.678	20.499
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	190.988	194.354	70.817	71.971	351	0	563	564
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	213.647	202.384	118.236	79.093	2.712	3.346	64	0
Flüssige Mittel	5.587	55.770	6.221	4.436	1.246	1.518	144	83
Umlaufvermögen insgesamt	410.221	452.508	195.274	155.500	4.309	4.864	771	647
Rechnungsabgrenzungsposten	13	14.314	0	4.898	0	72	26	26
BILANZSUMME	4.076.427	3.884.225	1.286.072	1.272.450	388.738	386.064	20.476	21.172
PASSIVA								
Eigenkapital	2.100.716	1.930.890	763.082	732.281	25	25	7.200	7.200
Sonderposten								
Investitionszuschüsse	6.859	1.694	1.685	506	1.222	1.023		
Rückstellungen	147.873	135.894	49.928	51.236	1.874	1.163	40	42
Verbindlichkeiten	1.820.600	1.814.840	467.096	485.198	385.617	383.854	13.236	13.930
Rechnungsabgrenzungsposten	379	907	4.281	3.230				
BILANZSUMME	4.076.427	3.884.225	1.286.072	1.272.450	388.738	386.064	20.476	21.172

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	SAGA		GWG		HIG		SAGA Erste IG	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	749.978	732.192	274.145	276.591	16.143	15.430	3.035	2.935
Erhöhung / Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-3.125	8.079	-940	1.260	1	-23	-1	20
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.561	3.408	88	340				
Sonstige betriebliche Erträge	18.773	15.860	7.990	4.390	332	1.368		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	354.512	376.411	135.469	136.796	2.866	3.114	770	762
Rohergebnis	414.676	383.129	145.814	145.786	13.610	13.661	2.264	2.193
Personalaufwand	50.653	54.327	6.148	6.726				
Abschreibungen	79.954	77.595	33.145	32.338	6.129	5.258	821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen	27.066	26.635	20.344	20.961	709	568	182	196
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6.447	7.464						
Erträge aus Beteiligungen	25.272	25.301	1.042	1.180				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111	111						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.113	1.368	1.086	1.060	20			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	34.562	36.543	11.384	11.876	2.523	2.499	60	63
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	60.444	50.839	21.120	17.437				
Sonstige Steuern	113	4						
Aufwendungen aus Gewinnabführung					4.269	5.335	1.202	1.114
Jahresüberschuss	194.826	171.430	55.801	58.686	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	97.413	85.715	5.580	5.869				
BILANZGEWINN	97.413	85.715	50.221	52.818				

ORGANIGRAMM der SAGA Unternehmensgruppe (Stand: 01.06.2021)



IMPRESSUM

Wir danken allen Beteiligten für ihre Unterstützung beim Fotoshooting.

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

Konzeption, Gestaltung und Satz

Klötzner Company Werbeagentur GmbH
www.kloetzner.de

Text

SAGA Unternehmensgruppe

Fotos

Michael Zapf (Titelseite), Cornelius M. Braun (S. 6, 8, 10, 12–17),
JensRuessmannPhotographie (S. 7),
T. Ahlf/SAGA Unternehmensgruppe (S. 18), Andreas Bock (S. 18, 19),
Thomas Duffé (S. 20, 21)

Visualisierungen

WES Landschaftsarchitekten (S. 11, 16/17)

Illustrationen

Klötzner Company Werbeagentur GmbH (S. 5)

Druck

AlsterWerk MedienService GmbH, Hamburg



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen.
Zertifikatsnummer: 16746-2106-1002, www.climatepartner.com

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

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



SAGA Unternehmensgruppe
Poppenhusenstraße 2
22305 Hamburg
www.saga.hamburg