



VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG



KONZERN-KENNZAHLEN

im Drei-Jahres-Vergleich

		2021	2020	2019
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.038,9	1.022,0	1.002,2
Anlagevermögen	Mio. EUR	4.737,7	4.548,4	4.397,9
Eigenkapitalquote	in Prozent	48,2	46,0	44,3
Jahresüberschuss (=EAT ¹⁾)	Mio. EUR	225,9	225,5	205,2
Cashflow	Mio. EUR	350,9	344,8	324,5
EBT ²⁾	Mio. EUR	308,3	307,2	273,4
Bauumsätze	Mio. EUR	486,7	433,5	439,9
Mitarbeiter	Anzahl	897	939	954
Mietwohnungen	Anzahl	137.631	136.595	135.518
- davon öffentlich gefördert	WE	29.346	30.606	30.162
- davon frei finanziert	WE	101.974	99.373	98.703
- davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	6.311	6.616	6.653
Nettokaltmieten				
- davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	6,20	6,07	5,96
- davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	7,09	7,06	6,94

¹⁾ Earnings After Taxes

²⁾ Earnings Before Taxes

WIRTSCHAFTLICH ERFOLG- REICH, SOZIAL VERANTWORT- LICH UND KLIMAGERECHT

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Corona-Pandemie wie auch die Folgen des Ukraine-Kriegs fordern unsere Gesellschaft und Wirtschaft heraus. Die deutsche Immobilienbranche sieht sich mit stark gestiegenen Baukosten, gestörten Lieferketten und hohen Energiepreisen konfrontiert. Gleichzeitig gilt es, unsere ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen und den Neubau auf möglichst hohem Niveau zu verstetigen.

Wir stehen seit 100 Jahren in der Verantwortung für unsere Mieterinnen und Mieter und für die Stadt Hamburg. Und seit 100 Jahren folgen wir als Quartiersentwicklerin unserem satzungsgemäßen Auftrag, der sozial verantwortlichen Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung. Diese Aufgabe konnten wir erfüllen, indem wir uns als lernende Organisation immer wieder neu erfunden und in den vergangenen zwei Jahrzehnten unseren Auftrag in ein schlüssiges, auch wirtschaftlich erfolgreiches Geschäftsmodell transformiert haben.

Nach der erfolgten Digitalisierung des Konzerns gilt es jetzt, im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie, die zwei tragenden Säulen unseres Geschäftsmodells – soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg – durch die dritte Säule Umwelt- und Klimaschutz als Jahrhundertaufgabe zu erweitern. Auch hier werden wir mit Innovation und Gestaltungswillen und stets im Interesse unserer Mieterinnen und Mieter unseren Beitrag im Sinne nachhaltiger Lösungen leisten.



Wilfried Wendel und Dr. Thomas Krebs

Das Geschäftsjahr 2021 hat unser Unternehmen erneut erfolgreich abgeschlossen. Grundlage dafür waren die Vollvermietung der Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit, eine hohe Prozesseffizienz und hohe Investitionen in Neubau und Bestand. Im vergangenen Jahr haben wir zudem die kapitalseitige Integration der GWG in den SAGA-Konzern endgültig abschließen können.

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

Two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is for Dr. Thomas Krebs and the one on the right is for Wilfried Wendel.

Dr. Thomas Krebs
Vorstand

Wilfried Wendel

HAMBURGS SAGA – DARAUF KÖNNEN WIR BAUEN

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im zweiten, wieder sehr dynamisch verlaufenen Jahr der Pandemie hat sich die SAGA erneut ihrer großen sozialen Verantwortung als größte Vermieterin der Stadt und zugleich größtes kommunales Wohnungsunternehmen Deutschlands gewachsen gezeigt. Das Wichtigste: Soziale Härten konnten – wie auch in anderen, individuell begründeten Fällen – weitestgehend vermieden werden.

Ein Jahrhundert Verlässlichkeit

Im 100. Jahr ihres Bestehens hat die SAGA in zunehmend schwierigem Umfeld ihren satzungsgemäßen Auftrag abermals konsequent erfüllt, „eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen“ zu gewährleisten. Erfolgreich Kurs gehalten zu haben, ist gar nicht hoch genug zu schätzen. Das betrifft sowohl die Bestandhaltung als auch den Neubau: teils massiv gestiegene Kosten für Material und Dienstleistungen, der Rohstoff- und der Fachkräftemangel machen auch vor der SAGA nicht halt.

Dass die SAGA 2021 trotz dieser Rahmenbedingungen von neuem dem zum Trotz einen erfolgreichen Jahresabschluss vorlegt mit weiterhin hohen Investitionen in Neubau und Bestand, dafür danke ich dem Vorstand und der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SAGA im Namen des Senats und aller Hamburgerinnen und Hamburger. Dazu gehört der nun vollständige Erwerb der GWG. Damit wurde die Konzernintegration endgültig vollzogen, was die Unternehmensgruppe auf noch solidere Füße stellt.

Im Dienst der Gemeinschaft

Wie sehr Hamburgs Wohnungsmarkt in Bewegung ist, zeigt alle zwei Jahre der Mietenspiegel mit den Angaben zu Mietpreisveränderungen bzw. dem Mietzins bei den Erstvermietungen. Er belegt: Die SAGA-Mieten liegen auch 2021 weit unter dem zum Jahresende 2021 veröffentlichten Durchschnitt des Hamburger Mietenspiegels, und wenn Mieterhöhungen unvermeidlich werden, halten sie sich stets im maßvollen Rahmen.



Dr. Dorothee Stapelfeldt

Zum Gesamtbild passt, dass die SAGA nicht nur aktive Gemeinschaften in den Quartieren und vielfältige Kunst- und Kulturinitiativen fördert, sondern darüber hinaus ihren Beitrag für in Not geratene Menschen leistet, für vordringlich Wohnungssuchende zum Beispiel. Aber auch Geflüchtete aus der Ukraine unterstützt die SAGA mit Wohnungen und Spenden. Für ihr Engagement danke ich den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aller Unternehmensbereiche von ganzem Herzen!

Gut aufgestellt

Fest steht: Die Aufgaben für das Wohnungsunternehmen werden nicht weniger, und sie werden auch nicht einfacher. Günstig und zugleich in hoher Qualität zu bauen, klimaschonend und zukunftssicher, bleibt ein Anspruch, bei dem Hamburg seiner SAGA vertrauen kann und die SAGA ihrerseits den Senat an ihrer Seite weiß. Im Zusammenspiel mit der Bundespolitik tun wir gemeinsam alles für das Ziel, den CO₂-Ausstoß zu senken und Hamburg bis 2045 klimaneutral zu gestalten – damit auch das zweite Jahrhundert der SAGA-Geschichte eine Erfolgsgeschichte wird.

Dr. Dorothee Stapelfeldt

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen
der Freien und Hansestadt Hamburg

INHALT

7	VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG	22	KONZERN-LAGEBERICHT
8	KLIMASCHUTZ NACHHALTIG GESTALTEN	23	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
10	QUARTIERSENTWICKLUNG NACHHALTIG LEBEN	26	WIRTSCHAFTSBERICHT
12	MITARBEITENDE ALS FUNDAMENT UNSERES ERFOLGS	36	PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
14	WIRTSCHAFTLICHKEIT GEWÄHRLEISTET NACHHALTIGKEIT	42	ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG
16	HIGHLIGHTS 2021	43	SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS PARAGRAPH 312 AKTG
		44	ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS
		46	KONZERN-JAHRESABSCHLUSS
		46	KONZERN-BILANZ
		48	KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
		49	KONZERN-ANHANG
		66	WEITERE INFORMATIONEN
		66	BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS
		70	BERICHT DES AUFSICHTSRATES
		71	ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND AUFSICHTSRATES
		72	NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE
		76	ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN BILANZ- UND GUV-POSTEN
		78	ORGANIGRAMM
		80	IMPRESSUM

VERANTWORTUNG FÜR HAMBURG

In ihrer hundertjährigen Geschichte war die SAGA immer wieder gefordert, für die Herausforderungen der Zeit Lösungen im Interesse ihrer Mieterinnen und Mieter, des Unternehmens an sich sowie auch der Freien und Hansestadt Hamburg zu entwickeln. Die kommenden Jahrzehnte werden neben der unverändert erforderlichen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum durch die Klimawende und die fortschreitende Digitalisierung der Gesellschaft geprägt sein. Die SAGA wird sich dafür immer wieder neu erfinden müssen, um neue zeitgemäße Antworten im Spannungsfeld zwischen sozialen, ökonomischen und ökologischen Zielen zu finden. Sie bringt dafür ihre wirtschaftliche Kraft, ihre langjährige Erfahrung sowie ihre große Innovationskraft auf.

Mit dem erfolgreich bewältigten SAP-Umstieg und der Digitalisierung des Konzerns hat sich die SAGA für eine neue digitale Zukunft gewappnet. Die fortschreitende Digitalisierung ist zugleich wichtiger Impulsgeber für den kulturellen Wandel der Arbeitswelt. Gerade junge Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter fordern mehr Flexibilität durch neue Formen des mobilen und des kollaborativen Arbeitens in einer modernen Matrixstruktur. Im Wettbewerb um die besten Köpfe fordert dieser Kulturwandel auch die SAGA heraus.

Die SAGA muss ebenso Lösungen für die großen Herausforderungen der Nachhaltigkeit sowie des Klimawandels finden – eine Jahrhundertaufgabe. Im Rahmen ihrer neuen Nachhaltigkeitsstrategie hat sie 2021 die beiden tragenden Säulen ihres Geschäftsmodells – soziale Verantwortung und wirtschaftlicher Erfolg – um Umwelt- und Klimaschutz sowie Governance, verstanden als gute Unternehmensführung, erweitert. Künftig gilt es, bestehende Zielkonflikte zwischen diesen vier Dimensionen klug auszutarieren.

Für die Umsetzung all dieser ambitionierten Ziele und Aufgaben setzen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der SAGA mit großem Engagement ein. Sie sind die Köpfe, die sich den zukünftigen Herausforderungen stellen und Verantwortung tragen – so wie es die SAGA seit genau 100 Jahren immer wieder unter Beweis stellt.

KLIMASCHUTZ NACHHALTIG GESTALTEN



„Die Versorgung ganzer Quartiere mit dezentraler Wärme und regenerativ erzeugtem Strom ermöglicht das Erreichen der ambitionierten Klimaschutzziele.“

Stefan Wind, Geschäftsbereichsleiter
Gebäudetechnik/Nachhaltigkeit

Vor dem Hintergrund der ökologischen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts passt die SAGA ihre Quartiersentwicklung sowie ihre Vorgaben in den Bereichen Neubau und Modernisierung an den Klimawandel und dessen Folgen fortlaufend an. Das Unternehmen trägt dazu bei, die klimapolitischen Ziele der Stadt Hamburg zu erreichen. Um die angestrebte ökologische Transformation zu verwirklichen und dabei den Zielkonflikt zwischen den Anforderungen an Ökonomie, Ökologie und ihrem gesellschaftlichen Auftrag auszutarieren, hat die SAGA eine Drei-Säulen-Strategie entwickelt.

Zum einen setzt sie auf den Schwerpunkt „Grüne Fernwärme & Solarisierung“, zum anderen auf eine forcierte programmatische energetische Sanierung ihrer Quartiere. Zusätzlich treibt die SAGA ihr energetisches Quartiers- und Flottenkonzept voran, dessen Kern die aggregierte Betrachtung ganzer Quartiere und deren CO₂-Bilanz ist. Der Ansatz zielt darauf ab, durch eine innovative Wärme- und Stromversorgung über dezentral eingesetzte regenerativ Energieerzeuger die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Durch die ergänzende Einbindung intelligenter E-Mobilitätskonzepte und damit der Sektorenkopplung Wärme, Strom und E-Mobilität müssen durch energetisch optimierte Gebäudemaßnahmen nur noch die notwendigen CO₂-Einsparungen im Quartier erzielt werden, die für die Erreichung des Quartiers-CO₂-Reduktionspfades erforderlich sind.



„Die wertorientierte sowie nachhaltige Bestandsentwicklung der SAGA zahlt direkt auf nachhaltige Quartiersentwicklung ein.“

Oliver Veigl, Geschäftsbereichsleiter
Modernisierung

In den kommenden Jahren wird die SAGA sich mit Blick auf die Modernisierung ihrer Bestände vor allem auf die Gebäude mit den Energieeffizienzklassen F, G und H konzentrieren. Im Zuge des dazugehörigen Programms „Fit for 2030“ beplant das Unternehmen ganze Quartiere. Erste Maßnahmen werden im kommenden Jahr 2023 in die Umsetzung gehen. Insgesamt sind für dieses Sonderbauprogramm zusätzliche Investitionsmittel von rund einer Milliarde Euro für die kommenden zehn Jahre vorgesehen.



„Mit innovativen Lösungen sind wir für die Zukunft gut gerüstet und können neuen gesellschaftlichen Herausforderungen bei unseren Planungen besser begegnen.“

Jan-Bernd Leffers, Geschäftsbereichsleiter Neubau

Angesichts der aktuell erheblich beeinträchtigten Lieferantenketten, hohen Kosten für Baumaterial und Energie rückt das Thema Kreislaufwirtschaft als ökologisch relevanter Faktor verstärkt in den Fokus der SAGA. Hierfür werden ebenso Lösungen erarbeitet wie für den reduzierten Einsatz von Baustoffen bis hin zu Konzepten im Kontext „Grauer Energie“.

QUARTIERS- ENTWICKLUNG NACHHALTIG LEBEN

Die konsequente Ausrichtung aller Aktivitäten auf unsere Kundinnen und Kunden bildet die Grundlage für das erfolgreiche SAGA-Geschäftsmodell. Kompass dafür ist der seit Unternehmensgründung unveränderte Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.



„Das Herzstück unseres Geschäftsmodells ist und bleibt die sozial verantwortliche Quartiersentwicklung.“

Marco Hahn, Geschäftsbereichsleiter
Bewirtschaftung West

Die SAGA leistet in diesem Kontext im Rahmen des Kooperationsvertrags mit der Stadt Hamburg zudem einen erheblichen Beitrag zur Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden sowie Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Für die SAGA kommt es heute und auch zukünftig darauf an, eine hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit abzusichern und auszubauen sowie die nachhaltige Bestandspflege voranzutreiben. Von zentraler Bedeutung ist dabei die dezentrale Organisation unserer 14 Geschäftsstellen mit ihren rund 235 residenten Hauswarten, die für persönliche Nähe und Ansprechbarkeit vor Ort sorgen. Als größtes kommunales Wohnungsunternehmen Deutschlands wirkt die SAGA mit ihrer Mietenpolitik gemeinsam mit vielen Genossenschaften preisdämpfend auf den angespannten Hamburger Mietwohnungsmarkt. Für die erheblichen Investitionen in den Wohnungsbestand nutzt das Unternehmen konsequent die Möglichkeiten zur Verfügung stehender Fördermittel wie etwa von der Investitions- und Förderbank Hamburg.

Dem demografischen Wandel und den einhergehenden veränderten Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter an barrierefreies Wohnen begegnet die SAGA über entsprechende Konzepte im Kontext von Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Mit dem Kooperationsprojekt LeNa – „Lebendige Nachbarschaft“ bietet sie Menschen ab 65 Jahren oder



„Wir garantieren auch in Zukunft lebenswerte Nachbarschaften und sozial verantwortliche Mieten.“

Sven Wittstock, Geschäftsbereichsleiter
Bewirtschaftung Ost

mit einem entsprechenden Pflegegrad barrierefreien Wohnraum mit dem Ziel, lebenslang selbstbestimmtes Wohnen im angestammten Quartier zu ermöglichen. In Kooperation mit ambulanten Diensten werden professionelle, kostenlose Beratungen und Pflegeleistungen angeboten. Nachbarschaftliche Hilfenetzwerke für alle Bewohnerinnen und Bewohner wirken in das gesamte Quartier. Ihrer Verantwortung wird die SAGA auch über ihre Tochtergesellschaft ProQuartier gerecht, die seit mehr als 20 Jahren als wichtiger Bestandteil bei der ganzheitlichen Quartiersentwicklung aktiv ist. ProQuartier leistet durch ihr vielseitiges Engagement vor Ort einen erheblichen Beitrag zum sozialen Ausgleich und nachbarschaftlichen Miteinander sowie zur Integrationsarbeit innerhalb der Quartiere. Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter initiieren projektbezogene Beteiligungsformate und sorgen damit für eine aktive Teilhabe von Bewohnerinnen und Bewohnern.

„Nur der ganzheitliche Blick auf ein Quartier ermöglicht es, ökonomische, ökologische und soziale Ausrichtungen bedarfsgerecht zu kombinieren. Damit wird die Basis für attraktive Lebensräume durch nachhaltige Quartiersentwicklung geschaffen.“

Katrin Juhnke, Geschäftsführerin
ProQuartier



Das kostenlose Sportprogramm move! ergänzt seit vielen Jahren die Aktivitäten der SAGA-Tochter. Während der Corona-Pandemie wurde move! zum preisgekrönten Fitnessstraining im Freien umgestaltet, an dem zahlreiche Mieterinnen und Mieter von ihren Balkonen aus teilgenommen haben – ein Beleg für aktive Quartiersarbeit.

MITARBEITENDE ALS FUNDAMENT UNSERES ERFOLGS

Unser unternehmerischer Erfolg beruht wesentlich auf dem hohen Engagement und der fachlichen Qualifikation der rund 1.000 Mitarbeitenden des SAGA-Konzerns. Die Zukunftsfähigkeit der SAGA fängt bei der betrieblichen Erstausbildung an, die seit Jahrzehnten sehr erfolgreich und preisgekrönt

betrieben wird. Aktuell starten rund 15 junge Menschen jährlich ihre breit gefächerte Ausbildung zu Immobilienkaufleuten, unter anderem auch als Teilzeitausbildung für junge Eltern. Die SAGA investiert konsequent und kontinuierlich in die berufliche und persönliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden und fördert deren Talente. Damit stellt sie sicher, dass diese über zukunftsfähige Kompetenzen verfügen und den Herausforderungen einer sich



„Die SAGA bietet sichere Arbeitsplätze, eine sinnstiftende Tätigkeit mit spannenden Aufgaben und Projekten in einer attraktiven Stadt. Nachhaltige Personalpolitik ist einer der wichtigsten Bausteine für die Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens – und damit ein Schlüssel zum Erfolg.“

Sabine Bormann, Generalbevollmächtigte sowie
Geschäftsbereichsleiterin Personal und Services



„Chancengerechtigkeit bedeutet für uns, dass sich jeder Mitarbeitende mit seiner ganz individuellen Persönlichkeit wohl fühlt und keine Diskriminierung fürchten muss – und zwar unabhängig von Geschlecht, Konfession, Herkunft, Alter, Behinderung oder sexueller Identität.“

Carsten Müller, Abteilungsleiter Personalwesen



„Vorrangiges Ziel unserer Personalarbeit ist es, die richtigen Menschen für die richtigen Aufgaben zu gewinnen und langfristig im Unternehmen zu binden.“

Susanne Rohlfing, Abteilungsleiterin
Personalentwicklung



„Die Förderung der individuellen Gesundheit und eine passgenaue Ausstattung der Arbeitsplätze schaffen die Basis, um bei der SAGA zeitgemäß arbeiten zu können.“

Andrea Litschel, Abteilungsleiterin Innere Dienste

immer schneller wandelnden und immer komplexer werdenden Arbeitswelt gewachsen sind. So umfasst unser internes Weiterbildungsangebot mehr als 100 verschiedene Seminartypen.

Rund zwei Drittel der SAGA-Führungskräfte sind aus den eigenen Reihen entwickelt worden. Ein wichtiges Instrument dafür ist ein regelmäßig stattfindender Förderkreis für Nachwuchsführungskräfte.

Die SAGA-Unternehmenskultur und die Grundwerteerklärung sind darauf ausgerichtet, unsere Werte im täglichen Miteinander zu leben. Grundvoraussetzung für Chancengerechtigkeit ist ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld. Dies spiegelt sich auch in der hohen Anzahl von Frauen in Führungspositionen wider: Der Anteil unserer weiblichen Führungskräfte liegt seit Jahrzehnten zwischen 40 und 50 Prozent.

Wir wissen, dass das Leben in jeder Phase unterschiedliche Herausforderungen an unsere Mitarbeitenden stellt. Dabei umfassen die Lebensphasen nicht nur die Betreuung von Kindern, sondern beispielsweise auch die Pflege von Angehörigen, per-

sönliche Weiterbildung oder private Pläne. Wir helfen und unterstützen dabei sehr individuell. Um die Gesundheit aller zu erhalten und zu fördern, wendet die SAGA ein umfangreiches betriebliches Gesundheitsmanagement an.

Die Corona-Pandemie hat vor Augen geführt, wie wichtig körperliche und psychische Gesundheit ist. Daher wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen, um den Mitarbeitenden während der Krise zu helfen und gleichzeitig die Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit sicherzustellen. Dazu zählten unter anderem eine Beratungshotline, präventive Gesundheitsmaßnahmen und spezielle Unterstützung für berufstätige Eltern und Pflegenden. Das erhöhte Tempo des digitalen Wandels hat die SAGA geprägt und zum Teil die Art der Zusammenarbeit verändert. So wurden flexiblere, kollaborative und agilere digitale Arbeitsweisen eingeführt, die die Mitarbeitenden, Mietenden, Geschäftspartner, Kundinnen und Kunden sowie das Unternehmen insgesamt stärken und mit diesen neuen Arbeitswelten unsere Leistungen weiter steigern. Die SAGA wird die Erfahrungen aus der Pandemie nutzen und zukünftig mobiles Arbeiten ermöglichen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT GEWÄHRLEISTET NACHHALTIGKEIT

Die SAGA versteht sich als lernende Organisation, die sich stetig weiterentwickelt und Entwicklungen antizipiert. Zunehmende regulatorische Anforderungen durch ESG-Vorgaben und Klimaschutzanforderungen auf EU- und Bundesebene haben in der Wohnungswirtschaft den Zielkonflikt zwischen der Absicherung sozialer Mieten bei gleichzeitig gebotenen Investitionen in den Wohnungsbestand durch nachhaltigen Neubau und energetische Modernisierungen verschärft. Das zuvor über viele Jahre erfolgreiche Geschäftsmodell, nach dem Wirtschaftlichkeit und sozialer Ausgleich zwei Seiten einer Medaille sind, wurde vor diesem Hintergrund Ende 2021 neu justiert und um die beiden Dimensionen Ökologie und Governance – verstanden als gute Unternehmensführung – erweitert.

Cost Ratio

10,9 %

Nachhaltigkeit als immanenter Bestandteil der neuen Unternehmensstrategie ist dabei regulatives Prinzip und nicht operatives Ziel. Vielmehr erfordert das gezielte Aussteuern der bestehenden Zielkonflikte zwischen den vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie die nötige Allokationseffizienz. Das ist der neue Handlungsrahmen des unternehmerischen Handelns der SAGA, den es in den kommenden Jahren stets aufs Neue auszutarieren gilt.

ICR (Zinsdeckungsgrad)

10,7 xfach



„Insbesondere die gewaltigen Herausforderungen der erforderlichen Klimawende haben uns dazu bewogen, unsere Strategie ganzheitlicher auszurichten – nur so arbeiten wir nachhaltig und erfolgreich.“

Hauke Jannsen, Generalbevollmächtigter und Bereichsleiter Unternehmensentwicklung

Die neue SAGA-Strategie unterscheidet bei den vier Dimensionen jeweils zwei Ebenen: die Unternehmens- sowie die Quartiersebene. Ein Beispiel für das Aussteuern der Nachhaltigkeitsziele im Spannungsfeld zwischen sozial verantwortlichen Mieten und den Anforderungen der Klimaschutzziele im Sinne der Allokationseffizienz ist der energetische Quartiersansatz. Im Rahmen des Pilotprojektes wird das Quartier „Horner Geest“ mit 5.000 Wohnungen durch eine innovative Wärmeversorgung, die Solarisierung des Quartiers und die Nutzung des regenerativ erzeugten Stroms für Elektromobilität energetisch ertüchtigt. In der Folge werden die

FFO (Funds from Operations)

75,59
Euro /m²

Investitionsbedarfe am Gebäude reduziert und damit der Mietenauftrieb gedämpft. Und im Rahmen einer übergeordneten CO₂-Flottenbilanzierung im gesamten Konzern zahlt dieses Prinzip auf den Unternehmenserfolg insgesamt ein.

Das überarbeitete SAGA-Geschäftsmodell zahlt auch auf unser Verständnis von Gemeinwohl-Orientierung ein. Beiträge zum Gemeinwohl entstehen dann, wenn die Zielkonflikte zwischen sozialer Verantwortung, unternehmerischem Erfolg und Klimaschutz im Sinne der jeweils besten Lösung ausgesteuert wurden. Der Weg dahin ist ein permanenter Lernprozess für die SAGA. Bestehende Modelle müssen dafür immer wieder modifiziert und hinterfragt werden.

HIGHLIGHTS 2021

14.4.

Mit sieben Teams, über 500 Aktionen in ganz Hamburg und mehr als 10.000 teilnehmenden Mieterinnen und Mietern war das Programm des Balkon-Sports während der Corona-Pandemie ein großer Erfolg.



MOVE! – DAS KOSTENLOSE SPORTPROGRAMM DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE WIRD MIT DEM ACTIVE CITY AWARD AUSGEZEICHNET

Seit mehr als 20 Jahren engagiert sich die SAGA Unternehmensgruppe mit dem Programm „move!“ für mehr Sport in den Quartieren. Die kostenlosen Bewegungsangebote bringen Menschen zusammen, beleben die Stadtteile, fördern den Zusammenhalt und die Gesundheit. Die Tochtergesellschaft ProQuartier organisiert und veranstaltet move! auf Sportanlagen und Grünflächen in vielen Hamburger Stadtteilen. Damit ermöglicht das Unternehmen insbesondere Kindern und Jugendlichen einen niedrighschweligen Zugang zu professionell angeleiteten Sportangeboten in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnort. Im Frühjahr 2021 erhielt die SAGA Unternehmensgruppe den Active City Award der Stadt Hamburg für ihr Engagement – auch während der Corona-Pandemie. Vor dem Hintergrund der geltenden Kontaktbeschränkungen entwickelte ProQuartier bereits im März 2020 ein neues Konzept und brachte den Sport direkt in die Wohnanlagen. In Kooperation mit vielen Sportvereinen wie dem HSV, der TSG Bergedorf oder dem SV Eidelstedt fanden erstmals Fitness-Programme statt, bei denen die Mieterinnen und Mieter direkt von ihren Balkonen und Terrassen aus mitmachen oder auch nur zuschauen konnten.



4.8.

Auf Basis der ausgewählten Wettbewerbsbeiträge von Schenk Waiblinger Architekten und blauraum architekten hat die SAGA am Baakenhafen ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen mit besonderer architektonischer Qualität errichtet.



Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und SAGA-Vorstand Dr. Thomas Krebs besuchten das Vorzeigeprojekt vor Ort.

DIE SAGA STELLT 180 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN IN DER HAFENCITY FERTIG

Zweieinhalb Jahre nach dem feierlichen Spatenstich hat Hamburgs große Vermieterin im vergangenen August in direkter Wasserlage an der Elbe 180 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Sämtliche 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen wurden ab dem 1. September 2021 bezogen. Zehn davon vermietet die SAGA an vordringlich Wohnungssuchende. Das SAGA-Bauvorhaben in der HafenCity ist ein Beleg dafür, dass hochwertiger Wohnraum in attraktiver Lage auch für Menschen mit geringem Einkommen erschwinglich sein kann.

HIGHLIGHTS 2021



Im südlichen Teil des Grünzuges wurden die Flächen als insektenfreundliche und familienorientierte Spiel- und Bewegungssachse durch das Quartier neu gestaltet.



Wandsbeks Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff, Geschäftsstellenleiterin Kerstin Rieke und SAGA-Vorstand Wilfried Wendel (v.l.) weihen den neuen südlichen Teil des Grünzuges im RISE-Gebiet Rahlstedt-Ost feierlich ein.

27.9.

FEIERLICHE EINWEIHUNG DES GRÜNZUGES IN RAHLSTEDT-OST

2021 feierte die Städtebauförderung ihr 50-jähriges Jubiläum – ein besonderer Tag, den Wandsbeks Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff und Wilfried Wendel mit der Einweihung des neuen südlichen Teils des Grünzuges im RISE-Gebiet Rahlstedt-Ost würdigten. Die Neugestaltung wurde aus Eigenmitteln der SAGA, Fördermitteln des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) sowie Mitteln des Hamburger Klimaplanes finanziert. Insgesamt wurden 1,5 Millionen Euro in die Umgestaltung investiert: Neben neuen Spielplätzen für die Kinder sind Aufenthaltsorte für Bewohnerinnen und Bewohner jeden Alters geschaffen worden.



25.10.

EIN NEUES WANDBILD FÜR DEN OSDORFER BORN

Ein Wandbild – eng verzweigt mit dem Quartier: Seit Oktober 2021 ziert das Kunstwerk „Dreiklang“ des Künstlerduos „innerfields“ die Giebelfassade im Immenbusch und beschert dem Osdorfer Born einen neuen künstlerischen Höhepunkt. Das Motiv des Berliner Duos ist in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers entstanden und zeigt, wie sie sich darum kümmern, es wachsen und gedeihen lassen. Die abgebildeten Personen sind selbst Osdorfer und wohnen im Quartier. Das Kunstwerk ist eines von zahlreichen Projekten, denn für die SAGA Unternehmensgruppe hat Kunst am Bau eine lange Tradition. Sie fördert entsprechende Vorhaben in ihren Beständen seit der Unternehmensgründung in den frühen 1920er Jahren. Kunst ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Quartiersentwicklung, denn sie fördert die Kommunikation und stärkt damit das nachbarschaftliche Miteinander sowie die Identifikation der Menschen mit ihrem Quartier.

Oben: „innerfields“ (Jakob Bardou, 2. v. l., und Holger Weißflog, 2. v. r.) vor ihrem Wandbild »Dreiklang« am Osdorfer Born: gemeinsam mit SAGA-Vorstand Wilfried Wendel (l.), Altonas Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg (M.) und SAGA-Geschäftsstellenleiter Sven Solterbeck (r.).

Links: Für die Gestaltung des 42 Meter hohen Motivs am Immenbusch benötigte „innerfields“ rund vier Wochen.

HIGHLIGHTS 2021

29.10.

DIE LENZSIEDLUNG IN LOKSTEDT ERHÄLT EINEN MODERNEN SKATEPARK

An der Gesamtinvestition in Höhe von 480.000 Euro beteiligten sich die SAGA und der „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen je zur Hälfte. Weitere Kooperationspartner sind Lenzsiedlung e.V., das Sozialraum-Management des Bezirksamts Eimsbüttel sowie Skateboard e.V. Hamburg. Der Skatepark befindet sich in unmittelbarer Nähe der Lenzsiedlung mit über 3.000 Bewohnerinnen und Bewohnern. Er ist Teil eines Sport- und Bewegungsparks mit Abenteuerspielplatz und Bolzplatz. Zur Beteiligung der Kinder, Jugendlichen und Skate-interessierten hatten die SAGA wie auch ihr Tochterunternehmen ProQuartier sowie das Büro Outside! Landschaftsarchitektur seit August 2021 verschiedene Beteiligungsrunden mit insgesamt rund 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt. Das benachbarte Jugendhaus Lenzsiedlung wird in den kommenden Jahren ebenfalls mithilfe des Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere modernisiert.



Der Skatepark ist Teil eines Sport- und Bewegungsparks mit Abenteuerspielplatz und Bolzplatz in der Lenzsiedlung.



Christina Köhler alias TinTin Patrone nutzte ihren temporären Asia-Imbiss, um mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteils ins Gespräch zu kommen.



Die 16 Kochshows, Konzerte, Ausstellungen sowie wöchentlichen Kinderworkshops fanden im Atelier statt, das die Künstlerin entsprechend hergerichtet hatte.

16.12.

CHRISTINA KÖHLER WIRD ALS „QUARTIERSKÜNSTLERIN AUF DER VEDDEL“ VERABSCHIEDET

Im Dezember 2021 endete das Stipendium der Quartierskünstlerin Christina Köhler alias TinTin Patrone, die das Atelier zu einem asiatischen Imbiss umgestaltet hatte. Mit dem Projekt „Unlimited Rice“ hatte sie sich entlang der Themen food & sound dem Klang der Veddel und ihrer Bewohnerinnen und Bewohner gewidmet: mit Geschichten, Geräuschen, Erinnerungen oder auch Klängen der Straße. Der temporäre Asia Imbiss bot damit einen beispielbaren Raum und wurde zu einem eigenständigen Organismus im Stadtteil. Die Soundkünstlerin setzte sich im vergangenen Jahr im Rahmen eines Wettbewerbs durch und wurde von einer Jury aus Kunst- und Kulturexperten sowie Stadtteilkennern ausgewählt. Nach vielen erfolgreichen Jahren auf der Veddel richtet die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft das Projekt ab 2022 in Dulsberg neu aus. Hier soll das Projekt nach Vorbild der Veddel mit Atelier und einer Wohnung im Stadtteil für die Künstlerinnen und Künstler fortgeführt werden.

KONZERN- LAGEBERICHT

23 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 23 GESCHÄFTSMODELL
- 24 ZIELE UND STRATEGIEN

26 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 26 WIRTSCHAFTLICHES UMFELD
- 27 GESCHÄFTSVERLAUF
- 33 ERTRAGSLAGE
- 34 FINANZLAGE
- 35 VERMÖGENSLAGE

36 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 36 CHANCEN- UND RISIKOBERICHT
- 39 PROGNOSEBERICHT

42 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

43 SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

44 ORGANE DER GESELLSCHAFT DES MUTTERUNTERNEHMENS

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1.1 Geschäftsmodell

Organisatorische Anbindung

Die SAGA ist das größte wohnungswirtschaftliche Unternehmen im Gesamtportfolio der unternehmerischen Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). Seit 2007 hat sie sukzessive Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH (GWG) erworben. Mit handelsrechtlicher Wirkung zum 01. Januar 2021 wurde die GWG auf die SAGA verschmolzen.

Per 31. Dezember 2021 werden 71,97 Prozent (Vorjahr: 71,58 Prozent) der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 28,03 Prozent (Vorjahr: 28,42 Prozent) der Anteile hält die FHH direkt.

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

Verschmelzung der ehemaligen GWG auf die SAGA

Ende Juni 2021 wurde die GWG mit handelsrechtlicher Wirkung zum 01. Januar 2021 auf die SAGA verschmolzen. Die HGV hielt zu diesem Zeitpunkt noch 5,10 Prozent der GWG-Anteile. Die restlichen 94,90 Prozent lagen bereits bei der SAGA. Für ihre Anteile hat die HGV zusätzliche Anteile an der SAGA erhalten.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Perspektivisch erwarten die Mieter der SAGA eine hohe und zeitlich ausgedehnte Erreichbarkeit, hohe Reaktionsgeschwindigkeit, Prozesstransparenz, Effizienz und nicht zuletzt Wertschätzung. Um diesen Kundenbedürfnissen bestmöglich zu entsprechen, legt die SAGA Unternehmensgruppe aus Erfahrung und Überzeugung sehr viel Wert auf eine lernende Organisation, in der Prozesse, Strukturen und Aufbauorganisationen regelmäßig auf den Prüfstand gestellt werden. Vor dem Hintergrund der vollständigen Integration der ehemaligen GWG verfolgt die SAGA dieses Ziel insbesondere mit der Einführung einer Zentralen Kundenbetreuung (ZKB) und einer kundenorientierten Neuausrichtung ihrer Geschäftsstellenorganisation, die mit den bestehenden Grenzen der Hamburger Bezirksverwaltungen korrespondiert, konsequent weiter.

Nach einer umfassenden Pilotierungsphase startete die ZKB mit „meineSAGA“ ein modernes Mieterportal, welches ab Anfang 2021 zusätzlich sowohl über eine Website als auch über eine Mobile App für die Kunden erreichbar ist. Die Mieter haben diese modernen Kommunikationsmedien durchweg positiv angenommen und sorgten für im Branchenvergleich überdurchschnittliche Registrierungsquoten.

Das Mieterportal bietet einen zentralen Anlaufpunkt für alle Anliegen und stellt damit neben der zentralen Kundenbetreuung ein Schlüsselprojekt der aktuellen Digitalisierungsinitiativen im Kundenmanagement der SAGA dar. Nach ersten Erfahrungen insbesondere vor dem Hintergrund der Corona-bedingten Einschränkungen des Kundenverkehrs zeigte sich die ZKB diesen Anforderungen gewachsen und konnte mit ihren Dienstleistungen überzeugen.

Darüber hinaus hat die SAGA Unternehmensgruppe mit Blick auf die großen Herausforderungen aus der Notwendigkeit verstärkter Neubauanstrengungen zur Schaffung neuen Wohnraums, den weiter anstehenden umfassenden Modernisierungsanstrengungen in den vorhandenen Beständen und der Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele ihre technische Organisation neu aufgestellt. Hierzu wurden die Themen Neubau und Projektentwicklung in dem neuen Geschäftsbereich Neubau zusammengeführt. Die Modernisierungsaktivitäten wurden ebenso wie die Themen Gebäudetechnik/Klimaschutz und Nachhaltigkeit jeweils in eigenständigen Geschäftsbereichen konzentriert.

Neben dem Neubau energetisch optimierter Wohnungsbestände wird sich die SAGA mit wachsender Bautätigkeit auch stärker auf die Modernisierung vorhandener Bestände und dabei insbesondere auf die erforderlichen energetischen Modernisierungen einstellen.

Die Koordination sämtlicher Aktivitäten der SAGA Unternehmensgruppe zur Erreichung der ambitionierten Klimaschutzziele fällt dem neuen Geschäftsbereich Gebäudetechnik/Nachhaltigkeit zu. Hier wird auch das von der SAGA entwickelte Konzept des energetischen Quartiers- und Flottenverbrauchsansatzes weiterentwickelt und umgesetzt.

Weiter steht der Baubereich des Konzerns vor der Herausforderung, die notwendigen Ressourcen für die künftigen Aufgaben auf- und auszubauen und diese auch mit Blick auf die unverändert überhitzte Baukonjunktur abzusichern.

Geschäftsgegenstand

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

1.2 Ziele und Strategien

Grundlage des Geschäftsmodells der SAGA Unternehmensgruppe und Voraussetzung für deren ökonomischen Erfolg bleibt die konsequente Ausrichtung auf den Kunden. Dabei sind eine dauerhaft hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit, eine nachhaltige Bestandspflege sowie eine ganzheitliche Quartiersentwicklung wesentliche Teilziele.

Nachhaltiges Handeln war seit jeher Kernbestandteil der unternehmerischen Tätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe, gewinnt im Zuge der aktuellen Entwicklungen aber noch einmal an Bedeutung. Seit Gründung des Gleichordnungskonzerns 1999 bilden eine nachhaltige soziale Quartiersentwicklung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als zwei Seiten einer Medaille die Grundpfeiler des Geschäftsmodells. In den Jahren 2014 und 2019 erfolgte auf Basis des Hamburger Corporate Governance Kodex jeweils die Veröffentlichung eines Nachhaltigkeitsberichts. Ab 2021 erstellt und veröffentlicht die SAGA alle zwei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht (Corporate Social Responsibility (CSR)-Bericht) nach den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex.

Ihre Nachhaltigkeitsstrategie hat die SAGA Unternehmensgruppe auf den vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie in Anlehnung an die ESG-Kriterien (ESG = Environmental, Social, [and Corporate] Governance) aufgebaut. Dabei wird Nachhaltigkeit als regulatives Prinzip verstanden. Es geht dabei nicht um die Erreichung operativer Zielsetzungen, sondern vielmehr um die Aussteuerung der sich zwischen den vier Dimensionen ergebenden Zielkonflikte.

Wesentlicher Baustein zur Erreichung der angestrebten ökologischen Transformation unter Austarierung der Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, sozial verantwortlichen Mieten und gebotener Wirtschaftlichkeit ist für die SAGA die Entwicklung des energetischen Flottenverbrauchs- und Quartierskonzepts. Dessen Kern ist die aggregierte Betrachtung ganzer Quartiere, die Bilanzierung von CO₂-Emissionen auf Quartiersebene wie auch auf Ebene der gesamten Gebäude(flotte) der SAGA. Neben der Umsetzung energetischer Quartierskonzepte wird zur Erreichung der Klimaschutzziele 2030 die Solarisierung und Versorgung großer Gebäudecluster mit dekarbonisierter Wärme wie auch die energetische Modernisierung insbesondere der noch nicht oder nur in Teilen sanierten „worst performing buildings“ vorangetrieben. Nach Möglichkeit wird dabei mit Blick auf die Maßnahmentiefe ein möglichst hoher Grenznutzen der Maßnahmen angestrebt. Dabei testet die SAGA in evaluierten Pilotprojekten die energetischen Einsparpotenziale sowie die wirtschaftliche Umsetzbarkeit etwa von Wärmepumpen, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen und die Einbindung von erneuerbarer Wärmeenergie in Niedertemperaturwärmenetzen.

Die SAGA bekennt sich darüber hinaus weiter zu den Neubauzielen des Hamburger Senates. Insbesondere mit dem Neubau von Mietwohnungen im öffentlich geförderten und mietpreisgedämpften Segment wird ein zusätzlicher Beitrag zur Entwicklung der eigenen Quartiere erbracht. Die SAGA Unternehmensgruppe ist mit Blick auf die verfügbaren personellen Ressourcen, das verfügbare Know-how im Bereich der Projektentwicklung und des Neubaus sowie vorhandener Innenfinanzierungskraft grundsätzlich unverändert bereit, auch künftig durchschnittlich rund 2.000 WE p.a. in den Baubeginn zu bringen, soweit die erforderlichen Grundstücke mobilisiert werden können. Dazu ist es zur Absicherung der Neubauziele angezeigt, neben der Aufbietung von Flächenpotenzialen auf eigenen Grundstücken, wenn möglich die Akquisition von potenziellen Grundstücken auch auf den privaten Grundstücksmarkt auszuweiten sowie das Geschäftsmodell um eine Grundstücksbevorratung zu erweitern.

Bestandsentwicklung

Die Bewirtschaftung und Entwicklung der vorhandenen Bestände ist das Kerngeschäft der SAGA Unternehmensgruppe. Neben dem Neubau wird auch der Bestand im Rahmen umfangreicher Modernisierungen und ganzheitlicher energetischer Quartiersentwicklungsstrategien sowohl quantitativ als auch qualitativ weiterentwickelt. Ziel bleibt es, den Kunden weiterhin sowohl zeitgemäßen als auch bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Eine auf die Zukunft ausgerichtete Investitionssteuerung greift hierbei auf moderne Instrumente des Portfoliomanagements zurück. Dabei geht es um das Ineinandergreifen eines zentralen Portfoliomanagements mit den Erfahrungen und Ortskenntnissen der dezentralen Geschäftsstellen.

Die SAGA bietet mit ihrem leistungsfähigen Geschäftsstellennetz breiten Schichten der Bevölkerung nachhaltige Lösungen rund um das Thema Wohnen an und leistet damit wesentliche Beiträge zur Stadt- und Quartiersentwicklung in Hamburg. Wichtiger Schritt für deren zukunfts- und damit kundenorientierte Weiterentwicklung war die Reorganisation der Geschäftsstellenstruktur auf der Grundlage des „Modellprojekts Eidelstedt/Eimsbüttel“ und der hier ermittelten optimierten Bestandsgröße von rund 10.000 Wohneinheiten als Richtwert für eine weiterhin dezentral aufgestellte Geschäftsstellenorganisation. Gleichzeitig wurden die Geschäftsstellenzuschnitte mit den Bezirksgrenzen der Hamburger Verwaltung harmonisiert. Damit sind die Geschäftsstellen noch besser in der Lage, Kundennähe und stabile Prozessabläufe in der geforderten Qualität bei im Branchenvergleich angemessenen Verwaltungskosten und hoher Produktivität sicherzustellen.

Die neue Geschäftsstellenorganisation stellt mit ihrer unveränderten Anzahl von Hauswartstandorten in den Beständen weiterhin die gebotene Kundennähe vor Ort sicher.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im Jahr 2021 weiter von der Corona-Pandemie (SARS-CoV-2) beeinflusst. Nach dem Einbruch im Jahr 2020 konnte sich die deutsche Wirtschaft aufgrund der andauernden Pandemiesituation und der zunehmenden Liefer- und Materialengpässe nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 Prozent leicht höher als 2020. Das reichte nicht aus, den starken Rückgang im ersten Jahr der Pandemie aufzuholen. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf 2021 war wesentlich durch das Infektionsgeschehen und die damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen geprägt. Auch im Baugewerbe, wo die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (minus 0,4 Prozent).

Während auf der Nachfrageseite im Vorkrisenvergleich der Staatskonsum und die Bauinvestitionen deutlich zulegten, stagnierten die privaten Konsumausgaben im Wesentlichen pandemiebedingt auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Die Konsumausgaben des Staates waren mit einer Steigerung um 3,4 Prozent auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach deutlichen Zuwächsen in den Vorjahren nur noch um 0,5 Prozent zu. Gründe hierfür waren – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialengpässe.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt in 2021 weiter unter Druck. Die Zahl der Erwerbstätigen von durchschnittlich 44,9 Millionen hat sich gegenüber dem Vorjahr (44,8 Millionen) kaum verändert.

Damit blieb die Beschäftigung gegenüber dem Vorkrisenniveau 2019 weiterhin klar zurück (minus 0,8 Prozent). Allerdings gab es große Verschiebungen innerhalb der Erwerbstätigenstruktur hinsichtlich Wirtschaftsbereichen und Beschäftigungsverhältnissen. Große Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (2,2 Prozent), zu dem auch Erziehung und Gesundheitswesen gehören, oder auch im Baugewerbe (1,2 Prozent). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, deren Zahl wie bereits im Vorjahr weiter abnahm. Gegenüber 2020 waren allerdings mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen. Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen (minus 3,0 Prozent) auf im Jahresschnitt 2,6 Millionen gesunken. Deutschlandweit sank die Arbeitslosenquote damit von 5,9 auf 5,7 Prozent.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2021 nochmals leicht zurückgegangen und lag mit einem Minus von 0,1 Prozent leicht unter der nahezu unveränderten bundesweiten Entwicklung. Mit einem Anteil von 87,0 Prozent aller Erwerbstätigen hat Hamburg einen ausgeprägten Schwerpunkt in den Dienstleistungsbereichen, bei denen die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr unverändert blieb. Hingegen sank sie im produzierenden Gewerbe (minus 0,8 Prozent). Hamburg weist mit 7,5 Prozent (Vorjahr: 7,6 Prozent) eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höhere Arbeitslosenquote aus.

Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil.

Die Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte im Vergleich zum Vorjahr um 1,0 Prozent zu und hatte im Jahr 2021 einen Anteil von rund 10,8 Prozent (Vorjahr 11,1 Prozent) an der gesamten Bruttowertschöpfung. Gerade aufgrund der Beständigkeit ihres Geschäftsmodells übernahmen die Immobiliendienstleister auch 2021 wieder eine stabilisierende Funktion. Nominal erzielten sie dabei eine Bruttowertschöpfung von 347,0 Mrd. Euro (Vorjahr: 334,5 Mrd. Euro).

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Überblick

Das Geschäftsjahr 2021 verlief für die SAGA Unternehmensgruppe vor dem Hintergrund eines herausfordernden Umfeldes erfolgreich. Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 225.931 lag dabei leicht über dem Vorjahresniveau von TEUR 225.524.

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 den nachlaufenden Restverkäufen von Wohnungen lag unter den Vorjahreswerten.
- ▶ Oberhalb der Vorjahreswerte lagen die Anderen zu aktivierenden Eigenleistungen.
- ▶ Die Instandhaltungsaufwendungen (inkl. der Aufwendungen für Modernisierung) sind gegenüber den Vorjahreswerten gestiegen.
- ▶ Die Personalaufwendungen lagen wegen der Zuführung von Rückstellungen zur Altersversorgung über den Vorjahreswerten.
- ▶ Die Abschreibungen liegen auf dem Niveau des Vorjahres.
- ▶ Die Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen lagen leicht über den Vorjahreswerten.
- ▶ Zinsen und ähnliche Aufwendungen fielen durch vorzeitige Darlehensrückführungen und -umschuldungen geringer aus als im Vorjahr.
- ▶ Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen über den Vorjahreswerten.

2.2.2 Immobilien

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die SAGA Unternehmensgruppe eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.384.679 m², die nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs liegen und sich wie folgt aufteilen:

OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	137.631	137.034	597
Gewerbeobjekte	1.407	1.366	41
Soziale Einrichtungen	350	346	4
Garagen/Einstellplätze	20.330	20.317	13
Stellplätze	26.314	26.270	44

Von den 137.034 Wohnungen des konzerneigenen Bestandes sind 29.318 (21,4 Prozent) öffentlich gefördert, 101.405 (74,0 Prozent) frei finanziert und 6.311 (4,6 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Bei frei finanzierten Wohnungen sind ehemals öffentlich geförderte enthalten, die inzwischen keiner Bindung mehr unterliegen.

Aus der Hausbewirtschaftung erzielte die Konzernmutter SAGA im Geschäftsjahr 2021 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 999.077 (Vorjahr: TEUR 983.577). Im frei finanzierten Wohnraum wurden dabei insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 3.140 (Vorjahr: TEUR 5.822) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 4.992 (Vorjahr: TEUR 12.188). Zeitanteilige Ertragsverbesserungen aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich von TEUR 3.545 (Vorjahr: TEUR 2.710).

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

Über dem Vorjahresniveau (TEUR 7.039) lagen die Mietrückstände mit TEUR 7.605, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 3.187 (Vorjahr: TEUR 3.421) ausgebucht wurden. Nach einer Zuführung von TEUR 352 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 3.517 (Vorjahr: TEUR 3.165). Damit weist die Konzernmutter SAGA zum Bilanzstichtag Forderungen aus Vermietung von TEUR 4.137 (Vorjahr: TEUR 4.021) aus.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der Konzernmutter SAGA lag bei 6,90 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 6,20 Euro und im frei finanzierten Bestand 7,09 Euro betrug. Im geförderten Bestand liegt sie damit aktuell weiterhin unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 6,80 Euro. Insgesamt liegt die Durchschnittsmiete der SAGA weiter deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2021 von 9,29 Euro. Im Mietenspiegel wirkt die Mietentwicklung bei der SAGA damit unverändert dämpfend.

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

2.2.3 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

2021 war die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe neben der Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände weiter von Neubau geprägt. Das Volumen lag dabei über dem Vorjahresniveau. Vor dem Hintergrund komplizierter werdender Genehmigungsverfahren, der Verstärkung knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen sowie den Corona-bedingten Einschränkungen konnten die ambitionierten Ziele allerdings nicht vollständig umgesetzt werden. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung lagen bei konstantem Instandhaltungsniveau und gestiegenen Aufwendungen für Modernisierung mit 212,7 Mio. Euro (Vorjahr: 201,9 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres.

Es konnten auf Konzernebene 966 Baubeginne realisiert werden. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten setzt die SAGA weiterhin perspektivisch auf System-, Typen- oder Modulkonstruktionen sowie eine unterstützende Einkaufsstrategie.

Im Geschäftsjahr 2021 setzte der Konzern für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau insgesamt Mittel im Volumen von 486,7 Mio. Euro (Vorjahr: 433,5 Mio. Euro) ein. Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 274,0 Mio. Euro (Vorjahr: 231,7 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 73,9 Mio. Euro (Vorjahr: 62,7 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 63,1 Mio. Euro (Vorjahr: 59,0 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 75,8 Mio. Euro (Vorjahr: 80,7 Mio. Euro) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2021 stellt sich wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschossaus- und -aufbau	Modernisierung		Instand- haltung	Gesamt 2021	Gesamt 2020
		aktiviert	Aufwand			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	34.322	3.840	73.898	–	112.060	124.621
Geschäftsbauten	24	–	–	–	24	1.369
Anlagen im Bau	223.901	–	–	–	223.901	153.612
Bauvorbereitung	11.894	–	–	–	11.894	14.789
Instandhaltung	–	–	–	138.829	138.829	139.138
GESAMT 2021	270.141	3.840	73.898	138.829	486.708	–
Gesamt 2020	226.566	5.113	62.712	139.138	–	433.529

Aus vorbereiteten Projekten hat die SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 966 neuen Wohnungen begonnen. Weitere 5.676 Wohnungen befanden sich darüber hinaus im Bau. Fertiggestellt wurden insgesamt 1.054 (davon SAGA 1.038) Neubauwohnungen, darunter 803 im ersten Förderweg (davon SAGA 787).

Im Vergleich zum Vorjahr konnte das Neubauvolumen mit TEUR 270.141 (Vorjahr: TEUR 226.566) ausgeweitet werden. Allerdings konnte aus den o. g. Gründen sowie teilweise aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben das geplante Neubauvolumen von rund TEUR 302.490 (Vorjahr: TEUR 309.572) nicht erreicht werden.

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

Projektentwicklung

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

Darüber hinaus soll die Neubauleistung der SAGA Unternehmensgruppe durch Grundstücksankäufe und -entwicklung am Grundstücksmarkt, unter Umständen auch im Rahmen von Joint-Venture-Konstruktionen mit kompetenten Partnern, abgesichert werden.

Vor diesem Hintergrund ist mit dem Ankauf von entwickelbaren Grundstücken inklusive eines möglichen Weiterverkaufs von Teilflächen die Sparte Grundstücksentwicklung in der SAGA Unternehmensgruppe um eine Grundstücksbevorratung erweitert worden. Sie hat damit mit Blick auf die anstehenden Herausforderungen in der unternehmerischen Grundstücks politik einen strategischen Paradigmenwechsel und eine grundlegende Neuausrichtung ihres diesbezüglichen Geschäftsmodells vollzogen. Im Geschäftsjahr konnten bereits Projekte akquiriert und so weit vorbereitet werden, dass erste Verträge geschlossen werden konnten.

2.2.4 Eigentumswohnungsvertrieb, Wohnungseigentumsverwaltung und Grundstücksentwicklung

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre Aktivitäten im Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** im Rahmen eines konzernweiten Verkaufsmoratoriums eingestellt. Restverkäufe erfolgen nur noch an Mieterinnen und Mieter, denen bereits Kaufangebote unterbreitet wurden oder bei wenigen Einzelobjekten aus vorherigen städtischen Ankaufspaketen, die sich bereits im aktiven Verkaufsprozess befanden. Weiterhin sind in begründeten Ausnahmefällen einzelne Verkäufe von Objekten an städtische Unternehmen möglich. Hieraus wurden im Geschäftsjahr 2021 zehn Objekte der SAGA verkauft. Die Gesamtverkaufsquote erhöhte sich damit nur geringfügig auf 69,0 Prozent (Vorjahr: 68,8 Prozent).

Per 31. Dezember 2021 betreute die **Wohnungseigentumsverwaltung** der Konzernmutter SAGA 104 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 5.288 Wohnungen. Eine Wiederbestellquote von 94,7 Prozent belegt auch für 2021 erneut die optimale Anschlussbetreuung und hohe Zufriedenheit der Kunden.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden zwei nicht zum Kernportfolio der SAGA gehörende Bestandsimmobilien veräußert. Es handelt sich dabei um den Verkauf des „Max-Brauer-Hauses“ in Hamburg-Bramfeld an eine Stiftung im Rahmen eines Grundstückstausches und den Verkauf einer denkmalschutzbelegten leerstehenden Immobilie in Hamburg-Blankenese. Des Weiteren wurden kleinteilige Straßenverkehrsflächen an die FHH rücküberignet sowie Nachträge zu bestehenden Kaufverträgen geschlossen.

Für den perspektivischen Wohnungsneubau wurden zehn Kaufverträge über Grundstücksflächen abgeschlossen, vier davon mit bereits bestehenden Erbbaurechten.

2.2.5 HIG

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

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

Um die wohnungswirtschaftlich gebotene Durchmischung der Wohnquartiere zu erreichen, wurde der Generalmietvertrag mit dem öffentlichen Träger (F&W Fördern & Wohnen AÖR) teilweise vorzeitig beendet, um Teilwohnungsbestände einer gewöhnlichen Wohnnutzung zuzuführen. Zu deren Vermietung und Bewirtschaftung wurde mit der SAGA ein Generalmietvertrag abgeschlossen.

Durch die Vermietung und Verpachtung ihres Bestandes von insgesamt 1.805 Wohnungen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 16.466 (Vorjahr: TEUR 14.574). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Abschreibungen von TEUR 6.342, gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 2.833 und Zinsen von TEUR 2.550 bestimmt. Das Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf TEUR 6.335 (Vorjahr: TEUR 4.269) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages an die SAGA abgeführt.

Im Geschäftsjahr wurde mit der Errichtung von 24 neuen Wohnungen begonnen, und 16 Wohnungen wurden fertiggestellt. Insgesamt wurden Mittel in einem Volumen von 4.754 TEUR für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt (Vorjahr 10.576 TEUR).

2.2.6 SAGA Erste IG

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

Die SAGA Erste IG bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31. Dezember 2021 vollständig vermietet.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2021 Umsatzerlöse von TEUR 3.040 (Vorjahr: TEUR 3.035), von denen TEUR 2.174 (Vorjahr: TEUR 2.153) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen Abschreibungen von 821 TEUR, Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung von TEUR 984 (davon Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 395) und Zinsen gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2021 vor Ergebnisabführung mit TEUR 1.089 leicht unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 1.202.

2.2.7 Personal

Die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) stellt sich zum Stichtag 31. Dezember 2021 bezogen auf die Geschäftsbereiche der SAGA wie folgt dar:

GESCHÄFTSBEREICH

	2021	2020
Vorstand/Stabsstellen	18	17
Geschäftsfeld Dienstleistungen	178	191
Geschäftsfeld Bau	120	117
Geschäftsfeld Immobilien	581	614
davon - Zentralbereiche	112	113
- Geschäftsstellen	171	194
- Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	298	307
GESAMT	897	939

Die Mitarbeiter sind ausschließlich beim Mutterunternehmen SAGA angestellt. In den Zahlen sind 42 (Vorjahr: 48) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2021 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 934 (Vorjahr: 974).

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2021 betragen im konsolidierten Konzern:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	48.663	49.481
Soziale Abgaben	9.463	9.362
Aufwendungen für Altersversorgung	1.548	-2.072
GESAMT	59.674	56.771

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

Aufgrund der Corona-Pandemie fanden auch im Berichtsjahr keine Präsenzs Schulungen statt. Alle Fachseminare wurden in digitalen Formaten angeboten. Es wurden insgesamt 313 Mitarbeiter an 384 Seminartagen geschult (Vorjahr: 346 Mitarbeiter an 554 Seminartagen).

Auch das Schulungsangebot der SAGA Online-Akademie wurde weiter ausgebaut. In dieser werden Schulungen in Form von E-Learnings angeboten. Insgesamt haben 119 Mitarbeiter derartige E-Learnings mit einem Umfang von 424 Stunden absolviert (Vorjahr: 153 Mitarbeiter im Umfang von 351 Stunden).

Zum 31. Dezember 2021 bildete die SAGA insgesamt 34 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus. Coronabedingt haben in 2021 vier Auszubildende kurzfristig ihre Ausbildung nicht angetreten bzw. abgebrochen.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 stellt sich die Ertragslage der Gesellschaft weiterhin positiv dar.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe lagen mit 1.038,9 Mio. Euro im Wesentlichen wegen gestiegener Erlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 17,1 Mio. Euro um 16,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.022,0 Mio. Euro und dem Wirtschaftsplanniveau von 1.015,7 Mio. Euro.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 743,0 Mio. Euro (plus 16,2 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 726,8 Mio. Euro und liegen damit über dem Planwert von 735,6 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

Das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen und nachlaufenden Verkäufen im ETW-Vertrieb bei der SAGA lag infolge des ausgesprochenen Verkaufsmoratoriums nur noch bei 10,0 Mio. Euro und damit um 5,2 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 15,2 Mio. Euro. Dabei standen Verkaufserlösen von 19,4 Mio. Euro Aufwendungen, im Wesentlichen Buchwertabgänge, von 9,4 Mio. Euro entgegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 23,5 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund von geringeren Teilschulderlassen bei Darlehen um 4,0 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 27,6 Mio. Euro. Gegenläufig wirken sich im Wesentlichen Auflösungen von Rückstellungen aus.

Mit 212,7 Mio. Euro (plus 10,8 Mio. Euro) liegen die Instandhaltungsaufwendungen (inkl. der Aufwendungen für Modernisierung) über dem Vorjahreswert von 201,9 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 230,2 Mio. Euro um 17,5 Mio. Euro unterschritten. Vor dem Hintergrund der angespannten Marktlage konnten die geplanten Aufwendungen in der Aufwandsmodernisierung nicht vollständig umgesetzt werden. Zur Gegensteuerung wurden in der Klein- und Großinstandhaltung zusätzliche Maßnahmen durchgeführt.

Die Personalaufwendungen liegen mit 59,7 Mio. Euro um 2,9 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 56,8 Mio. Euro. Dabei sind insbesondere die Rückstellungen bei den Aufwendungen für die Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung 1,2 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr (Auflösung aus der Pensionsrückstellung 2,8 Mio. Euro) gestiegen.

Die Abschreibungen bewegten sich in 2021 mit 123,2 Mio. Euro in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (123,3 Mio. Euro).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 32,3 Mio. Euro über dem Niveau des Vorjahres von 28,0 Mio. Euro.

Die Erträge aus Beteiligungen und Gewinnabführungen lagen mit insgesamt 4,8 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 4,7 Mio. Euro).

Gegenüber dem Vorjahr (47,9 Mio. Euro) sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinsaufwendungen noch einmal leicht auf 46,2 Mio. Euro gesunken.

Der Steueraufwand stieg durch das über dem Vorjahreswert liegende Ergebnis um 0,7 Mio. Euro auf 82,3 Mio. Euro (Vorjahr 81,6 Mio. Euro).

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 225,9 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2021 geringfügig über dem Vorjahreswert von 225,5 Mio. Euro und über dem Planwert von 198,3 Mio. Euro.

2.4 Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind um TEUR 30.691 (1,52 Prozent) auf TEUR 1.992.116 (Vorjahr: TEUR 2.022.807) gesunken. Dabei ist bei den langfristigen Darlehen wesentlicher Darlehensgeber der SAGA weiterhin die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 47 Prozent. Der restliche Darlehensbestand verteilt sich mit rund 48 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund fünf Prozent auf Versicherungen.

2021 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]) 1,52 Prozent p. a. (Vorjahr: 1,51 Prozent p. a.).

Am Kapitalmarkt entwickeln sich die Zinsen für Midswaps mit zehn Jahren Laufzeit ausgehend von minus 0,310 Prozent p. a. zu Jahresbeginn auf plus 0,316 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Dezember mit plus 0,316 Prozent p. a. und der Tiefststand im Januar mit minus 0,310 Prozent p. a. erreicht.

Auch 2021 gab es für die SAGA bei der Beschaffung von Liquidität zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen. Die eigene strategische Liquiditätsplanung und der hohe Cashflow versetzten sie jederzeit in die Lage, Kreditrückführungen vorzunehmen oder notwendiges Kapital zu günstigen Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze zu beschaffen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 155.750 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 25.857 in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur des SAGA-Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.442.789	48,2	2.241.858	46,0
Passiver Unterschiedsbetrag	22.775	0,4	23.811	0,5
Sonderposten für Investitionszuschüsse	18.955	0,4	9.766	0,2
Rückstellungen	195.443	3,9	199.714	4,1
Verbindlichkeiten	2.379.146	47,0	2.390.810	49,1
Rechnungsabgrenzung	5.681	0,1	4.660	0,1
GESAMTKAPITAL	5.064.789	100,0	4.870.619	100,0

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich unter Berücksichtigung des Bilanzgewinns 2021 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	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	48,2	46,0	44,3	42,0	42,5
Jahresüberschuss EAT ¹⁾	TEUR	225.931	225.524	205.153	205.800	202.797
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	TEUR	350.854	344.814	324.468	319.550	312.040
Dynamischer Verschuldungsgrad ²⁾	Jahre	7	7	8	8	7
EBT ³⁾	TEUR	308.255	307.201	273.433	271.814	266.248
EBIT ⁴⁾	TEUR	352.901	353.398	321.875	322.118	321.606
EBITDA ⁵⁾	TEUR	476.129	476.702	441.161	434.113	429.413

¹⁾ Earnings After Taxes

²⁾ Verbindlichkeiten/Cashflow (nach Zinsen und Steuern)

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 364.310 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss, den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens, des Nettozinsergebnisses sowie der Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Verwendet wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie die Rückzahlung von Krediten. Die Neubautätigkeit spiegelt sich in den erhöhten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen wider.

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

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2021 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 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.737.673	93,5	4.548.360	93,4
Umlaufvermögen	327.050	6,5	322.220	6,6
Rechnungsabgrenzung	66	0,0	39	0,0
GESAMTVERMÖGEN	5.064.789	100,0	4.870.619	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. 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.

Im Jahr 2021 wurde eine konsequenterere Differenzierung der Risiko-Bewertung nach der Brutto- und Netto-Bewertungsmethodik implementiert. Diese Differenzierung ermöglicht eine noch gezieltere Identifikation und Überwachung von wesentlichen Maßnahmen.

Marktumfeld

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet und seitdem auch in Deutschland 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. Durch den konjunkturellen Einbruch befand sich die Hamburger Wirtschaft rund ein Jahr lang, bis zum zweiten Quartal 2021, in einer Rezessionsphase. Auch im weiteren Jahresverlauf war die konjunkturelle Entwicklung stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft 2021 nur allmählich erholen, wobei diesbezüglich deutliche Unterschiede zwischen den Branchen zu erkennen sind. Darüber hinaus macht die Dynamik des Infektionsgeschehens es schwer, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen.

Die Pandemie hat sich bislang allerdings nur in vergleichsweise geringem Maß auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. 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 steigen. Insofern wurden die Risiken, die sich aus der Pandemie ergeben, im Risikoinventar der SAGA immer weiter herabgestuft.

In den vergangenen Jahren hat die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Hamburg zu einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt geführt. Dabei war die Anspannung nicht zuletzt durch das Wachstum der Hamburger Bevölkerung begründet. Obwohl die Jahre 2018 bis 2020 bereits durch abnehmende Wanderungssalden geprägt waren, wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Hamburg 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.

In Folge der abnehmenden Wanderungssalden sowie einer erfolgreichen Angebotspolitik im Rahmen des „Bündnisses für das Wohnen“ ist die Anspannung des Wohnungsmarktes in den

letzten Jahren bereits tendenziell gebremst worden. 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, den bezahlbaren Wohnraum, allerdings aktuell als gering zu bewerten. Um der weiterhin hohen Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum 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. Darüber hinaus wird das Portfolio künftig um das Segment Hamburg Wohnungen ergänzt. Dieser Bautyp soll die Voraussetzungen schaffen, um unter Einhaltung nachhaltiger Baustandards und der erforderlichen Mindestrentabilität preisgedämpfte Wohnungen auf SAGA-eigenen Grundstücken mit dem derzeit in Entwicklung befindlichen SAGA-Effizienzhaus realisieren zu können.

Immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Die „Umlagefähigkeit der Grundsteuer“ gehört weiterhin zu den Top-Risiken des Konzerns. Diesbezügliche Diskussionen und Gesetzgebungsprozesse werden aktiv beobachtet.

Investitionen

Bei den Investitionen bilden die quartiersorientierte, nachhaltige Bestandspflege und -entwicklung weiterhin einen Schwerpunkt der Investitionen. In diesem Zusammenhang unterliegen die Top-Ten-Netto-Risiken „Versteckte Mängel (Bau)“ und „Umweltrisiken im Rahmen von Baumaßnahmen“ der besonderen Beobachtung.

Im Bereich Wohnungsneubau und Projektentwicklung ist der Neubau bezahlbarer Wohnungen zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der SAGA. 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 preisgedämpfte frei finanzierte Mietsegment allerdings die Entwicklung der Baukosten, die Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht und die Verfügbarkeit von Kapazitäten im Baubereich dar. Daher befinden sich die Risiken „Kosten- und Budgetüberschreitung bei Investitionen und Baupreisentwicklung“, „Kostensteigerung durch Vertragspartner, Planungsrisiko“ und „Mangelnde Auftragnehmeranzahl Firmen/Planer“ unter den Top-Ten-Netto-Risiken der SAGA Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus liegen die Risiken beim Neubau insbesondere in der Grundstücksentwicklung und -bevorratung. Die mit der Grundstücksentwicklung verbundenen Risiken stellen das primäre TOP-Risiko im gesamten Konzern dar. Zur Minimierung dieser Risiken wird die Beschaffenheit der Ankaufgrundstücke im Vorweg 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 rentablen Wohnraum zu richten.

Neben dem Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist der SAGA auch die langfristige Wertsicherung der Bestände ein verpflichtendes Anliegen, wobei dies jedoch durch steigende Baupreise und mangelnde Baukapazitäten erschwert wird. Über intelligente, integrierte Effizienzkonzepte, die z.B. eine CO₂-vermeidungskostenoptimierte Investitionsstrategie und die energetische Betrachtung ganzer Quartiere umfassen, wird insbesondere der Zielkonflikt zwischen ambitionierten Klimazielen, sozialen Angebotsmieten und wirtschaftlicher Tragfähigkeit austariert. Damit sollen gegenüber einer reinen Gebädefokussierung bessere energetische

Effekte und eine höhere CO₂-Reduzierung bei im Zeitablauf geringeren Kosten erzielt werden. Dieser Ansatz bietet gegenüber einer singulären Gebäudebetrachtung darüber hinaus die Chance, die erforderliche energetische Optimierung des Gesamtportfolios im Rahmen einer nachhaltigen Bestandsentwicklung mit einer sozial verantwortlichen Mietenentwicklung und einer integrierten Quartiersentwicklung in Einklang zu bringen. Zielkonflikten in der Entscheidungsfindung zwischen Ökologie, Sozialem, Governance und Ökonomie wird durch die Anwendung des regulatorischen Prinzips der Allokationseffizienz begegnet, um so den bestmöglichen Einsatz der verfügbaren Mittel im Beitrag zur Nachhaltigkeit sicherzustellen.

Finanzwirtschaft

Die Finanzstruktur der SAGA Unternehmensgruppe ist ausgewogen und langfristig orientiert, um so die ambitionierten Unternehmensziele nachhaltig absichern zu können. Durch stetiges Darlehens- und Zinsmanagement werden zudem etwaige Finanzrisiken minimiert.

Das Risiko kurzfristig und stark ansteigender Kapitalmarktzinsen wird zwar weiterhin als unwahrscheinlich erachtet. Allerdings ist aufgrund zuletzt stark gestiegener Inflation damit zu rechnen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren momentanen Kurs nicht auf unbestimmte Zeit fortsetzt und es sukzessive zu steigenden Zinsen kommen kann. Die Möglichkeit steigender Zinsen findet in der Wirtschaftsplanung Berücksichtigung. Darüber hinaus erfolgen Neukreditanlagen und Betriebsmittelkredite ausschließlich bei inländischen Banken mit einem Investment Grade Rating. In diesem Zusammenhang erfolgten ständige Beobachtungen des Kapitalmarktes sowie regelhafte Berichterstattungen. Zudem wird im Zuge der quartalsweisen Risikoberichterstattung über das Rating der Partnerbanken der SAGA berichtet, wodurch das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen ist.

Beteiligungen

Die bislang größte Beteiligung der SAGA, die GWG, wurde mit dem Ziel der Hebung organisatorischer Synergieeffekte inzwischen vollständig kapitalseitig integriert. Die veränderte „Umlagefähigkeit von Kabelgebühren“ hat voraussichtlich Auswirkungen auf die Ausschüttungshöhe der WoWiMedia GmbH & Co. KG an die SAGA. Die übrigen Tochter- und Beteiligungsgesellschaften spielen unter Risikogesichtspunkten eine eher untergeordnete Rolle für den Gesamtkonzern.

Personal- und Organisationsentwicklung

Seit fast 100 Jahren bietet die SAGA Unternehmensgruppe ihren Mitarbeitern 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.

Im Zuge der Corona-Pandemie wurden zum Schutz der Mitarbeiter und zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes die technischen Voraussetzungen zum mobilen Arbeiten für einen großen Teil der Mitarbeiter geschaffen. Neben der Möglichkeit des mobilen Arbeitens gilt innerhalb der Geschäftsräume der SAGA ein sehr umfassendes Schutz- und Hygienekonzept. Darüber hinaus werden die Maßnahmen im Sinne des Risikomanagements regelmäßig bewertet und auf Aktualität geprüft, um so den Geschäftsbetrieb jederzeit aufrechterhalten zu können.

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

Gesamteinschätzung

Trotz der anhaltend angespannten Lage aufgrund der Corona-Pandemie ist die SAGA als größte Bestandshalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell und stabilen Geschäftsprozessen gut positioniert. Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs und insbesondere von kritischen Kernprozessen sind durch geeignete Schutz- und Gegenmaßnahmen gewährleistet. Der Bedarf an Wohnraum und das weiterhin vergleichsweise niedrige Zinsniveau beeinflussen das Geschäftsmodell positiv. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken in ihren Auswirkungen für die SAGA beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken werden deshalb derzeit nicht gesehen.

3.2 Prognosebericht**Marktentwicklung**

Nach Einschätzung der SAGA wird sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg auch 2022 fortsetzen. Die Gründe hierfür sind vielfältig: u. a. Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, Flüchtlingsbewegungen, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohneinheiten vor allem in innenstadtnahen Vierteln. In Folge geht das Unternehmen davon aus, dass der resultierende Neu- und Nachholbedarf in Hamburg mittelfristig weiter verstärkte Neubauaktivitäten erforderlich machen wird.

Bestandsentwicklung

Der Neubau bildet vor diesem Hintergrund gemeinsam mit einer nachhaltigen Entwicklung der vorhandenen Bestände und Quartiere weiter die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA Unternehmensgruppe. Damit wird die Neubautätigkeit auch 2022 unverändert zu den wesentlichen Aufgabenfeldern im Investitionsbereich gehören. Allerdings sind die Spielräume hierbei auf der einen Seite durch ein herausforderndes Umfeld aus mangelnder Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke und steigenden Baukosten, die über im Neubau zu erreichende Effizienzsteigerungen nicht ausgeglichen werden können, begrenzt. Auf der anderen Seite erschweren zunehmende regulative Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau, die Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie steigende Klimaschutzanforderungen in Verbindung mit reduzierten bzw. angepassten Fördermodellen eine rentable Umsetzung von Projekten in den Zielsegmenten der SAGA. Insbesondere die kurzfristige Einstellung der KfW-Förderprogramme für den Neubau erfordert ein Umdenken, evtl. bis hin zu notwendig werden den Umplanungen.

Die SAGA Unternehmensgruppe geht davon aus, dass es diese Restriktionen ohne die Einführung zusätzlicher stabilisierender Instrumente kurz- bis mittelfristig schwer machen werden, die Neubauzahlen auf dem Niveau der Vorjahre zu halten. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, wurde die Geschäftstätigkeit um das Geschäftsfeld Akquisition und Entwicklung von Grundstücksflächen erweitert, wozu auch der teilweise Weiterverkauf von Teilflächen für Zwecke des Wohnungsbaus gehören kann. Nach ersten erfolgreichen Projekten in 2021 plant die SAGA Unternehmensgruppe ihre Aktivitäten in diesem Geschäftsfeld auch in 2022 fortzusetzen und damit mittelfristig zusätzliche Potenziale für den dringend benötigten Neubau zusätzlicher Wohnungen in Hamburg zu schaffen.

Für 2022 plant die SAGA Unternehmensgruppe Investitionen in Bestands- und Quartiersentwicklungsmaßnahmen von rund 246,4 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2021: 216,6 Mio. Euro).

Weiter beabsichtigt sie, mit dem Bau von 986 Wohnungen zu beginnen und 1.468 Wohnungen fertigzustellen. Das Neubauvolumen soll auf hohem Niveau mit rund 265,4 Mio. Euro (Vorjahres-

Istwert 2021: 270,1 Mio. Euro) verstetigt werden, und zudem sollen zusätzliche 58,3 Mio. Euro (Vorjahr: 65,6 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen bereitgestellt werden.

Immobilienbewirtschaftung

Im Kerngeschäft der Bewirtschaftung der eigenen Immobilienbestände soll auch 2022 das niedrige Niveau bei den Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie den Erlösschmälerungen gehalten werden. Bei den durchschnittlichen Nettokaltmieten geht die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin nur von moderaten Anpassungen aus.

Negative Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Vermietungsgeschäft waren im Jahresverlauf 2021 überschaubar und lagen deutlich unter den Annahmen. Auch für das Jahr 2022 wird nicht von einer Verschärfung ausgegangen.

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor bleibt die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen der SAGA. Ziel ist es dabei, die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten und auszubauen.

Sonderbauprogramm „Fit for 2030“

Die SAGA verfolgt mit dem Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz sowie der Klimaschutzstrategie die Erreichung der Klimaschutzziele durch eine Reduzierung der CO₂-Emissionen auf der Basis von Endenergieverbräuchen. Die EU-Taxonomie verfolgt hingegen die Reduzierung der Endenergiebedarfe der Gebäude. Da beide Strategien nur bedingt miteinander kompatibel sind, hat die SAGA zur Operationalisierung der EU-Anforderungen das Sonderbauprogramm „Fit for 2030“ mit einem Volumen von 100 Mio. Euro p. a. aufgesetzt.

Dabei sollen die Bestandsobjekte anhand der Kenngrößen Endenergieverbrauch, CO₂-Emission sowie IST-Zustände priorisiert und energetisch modernisiert werden. Die strategische Grundlage hierfür ist der Flottenverbrauchs- und Quartiersansatz sowie die Anwendung der SAGA-Drei-Säulen-Strategie, d. h. die Parallelversorgung großer Cluster mit dekarbonisierter Fernwärme, Solarisierung und die energetische Sanierung über das genannte Sonderbauprogramm.

Aktuell plant die SAGA Unternehmensgruppe darüber hinaus, die Themen Implementierung der CO₂-Bilanzierung, Verbrauchsmessung, technische Anlagensteuerung sowie die Energieversorgung (Wärme, Strom, Sektorenkopplung, E-Mobilität) der SAGA-Flotte bzw. -Quartiere in einer neu zu gründenden Tochtergesellschaft zu bündeln.

Eigentumswohnungsvertrieb

Die SAGA hat ihre letzten verbliebenen Aktivitäten zur Privatisierung von Wohnungen eingestellt. Das seit 2020 geltende Moratorium für Verkäufe lässt nur noch in zwei Fällen Ausnahmen zu: Mieterinnen oder Mietern wurden bereits Kaufangebote unterbreitet und bei wenigen Einzelobjekten, die sich im aktiven Verkaufsprozess befinden. Auch sind Objektverkäufe aus vorherigen Ankaufspaketen an städtische Unternehmen in Ausnahmefällen weiter möglich.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Die SAGA versteht sich auch mit Blick auf die künftigen Herausforderungen sich wandelnder Märkte und Kundenbedürfnisse als lernende Organisation. Dies ist Grundvoraussetzung für die Aufstellung als modernes Unternehmen und damit für die Sicherung und den Ausbau der Wettbewerbsfähigkeit.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, setzt die SAGA Unternehmensgruppe nach erfolgreichem Umstieg auf ein modernes SAP-basiertes ERP-System auf weitere Digitalisierungsprojekte sowie Funktions- und Prozessoptimierungen im SAP-Umfeld. Mit den mittel- bis langfristig daraus zu erwartenden Produktivitätssteigerungen strebt die Gesellschaft auch eine weitere Optimierung ihrer Verwaltungskosten an.

100 Jahre SAGA

2022 wird die SAGA 100 Jahre alt. Ihre Geschichte ist untrennbar mit der Geschichte Hamburgs verbunden. In den zurückliegenden einhundert Jahren seit Gründung der SAGA am 29. Dezember 1922 auf Initiative des zu dieser Zeit amtierenden Zweiten Bürgermeisters von Altona, Max Brauer, teilte die SAGA die vielfältigen Schicksale der Stadt und musste sich als Wohnungsunternehmen ebenso wie die Stadt immer wieder neuen Herausforderungen stellen und sich den Erfordernissen der jeweiligen Zeit anpassen.

Die hundertjährige Geschichte der SAGA, seit dem Gründungszeitpunkt mit ihrem stetigen Bestandwachstum, der Integration verschiedener Unternehmen bis zur aktuellen Verschmelzung der GWG und dem heutigen Bestand von annähernd 140.000 Wohnungen, stellt damit sicherlich eine Erfolgsgeschichte dar.

Ukraine-Krieg

Der Krieg in der Ukraine wird nach Einschätzung der SAGA auch Auswirkungen auf ihr Geschäft haben. Mit Blick auf die ursprüngliche Unternehmensplanung sind in der SAGA Unternehmensgruppe Effekte sowohl auf finanzielle als auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren nicht auszuschließen.

Quantitative Angaben zu den Auswirkungen sind allerdings zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen ab.

Es wird erwartet, dass sich aufgrund von Fluchtbewegungen nur geringe Auswirkungen auf Umsatzziele ergeben. Die Beteiligung an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen kann sich negativ auf die Ertragslage auswirken, sofern für Wohneinheiten die Mietausfälle nicht von Dritten getragen bzw. erstattet werden. Zudem verschärft der Ukraine-Krieg den Trend der allgemeinen Preissteigerung durch zusätzlich auftretende Lieferkettenprobleme und kräftige Preissteigerungen auf dem Energiesektor.

Die Flüchtlingswelle und die damit verbundene Unterbringung der geflüchteten Menschen stellt den Konzern vor eine besondere Herausforderung. Ziel der SAGA ist es, mögliche und geeignete Wohnungen und Räumlichkeiten für Geflüchtete bereitzustellen, aber auch wirtschaftlich zu unterstützen und über Quartiersarbeit Hilfe zu leisten. Dazu hat sie bereits erste Angebote zur temporären Nutzung von Wohnungen und anderen geeigneten Räumlichkeiten unterbreitet, Flächen für mögliche temporäre Unterbringungen ermittelt, Geld- und Sachspenden organisiert und selbst erbracht sowie die Unterstützung ihrer Tochtergesellschaften bei der Integration der Geflüchteten angeboten.

Geschäftsentwicklung

Für das kommende Geschäftsjahr erwartet die SAGA Unternehmensgruppe eine Fortsetzung der kontinuierlichen Entwicklung der Geschäftstätigkeit über dem Niveau des Vorjahres. Der Konzern erwartet auf dem Niveau des Vorjahres liegende Umsatzerlöse sowie Steigerungen im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen sowie der Abschreibungen.

Auch 2022 werden die geplanten Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und die sie beeinflussenden Leerstands- und Fluktuationsquoten sowie im Baubereich das geplante Neubau- und Instandhaltungsvolumen die finanziellen Leistungsindikatoren des Unternehmens sein. Darüber hinaus nutzt die SAGA Unternehmensgruppe zu Steuerungszwecken verstärkt den FFO (Funds from Operations) als operative Ergebniskennzahl sowie die Cost-Ratio als Effizienzkennzahl.

Insgesamt sind die im Vorjahr prognostizierten Werte für die oben genannten Leistungsindikatoren in 2021 bis auf die unter Plan liegenden Bestandsinvestitionen im Wesentlichen eingetreten bzw. übertroffen worden.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe sind für 2022 mit 1.036 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahres-Istwert (1.039 Mio. Euro) geplant. Bei den o.g. Kennzahlen erwartet die SAGA Unternehmensgruppe 2022 einen FFO von 76,85 Euro je m² (Vorjahres-Istwert 2021: 75,59 Euro je m²) sowie eine Cost-Ratio von 11,1 Prozent (Vorjahres-Istwert 2021: 10,9 Prozent).

Daraus resultierend wird ein Konzern-Jahresüberschuss 2022 erwartet, der mit rund 211 Mio. Euro um 15 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert (226 Mio. Euro) liegen wird.

Die Eigenkapitalquote wird in 2022 erneut leicht steigen. Hohe Cashflows und das Instrument der strategischen Finanzplanung werden auch 2022 die Liquidität des Konzerns absichern. Die Ankündigung der EZB, ihre lockere Geldpolitik der letzten Jahre zurückfahren zu wollen, wird sich auf das Marktzinsniveau auswirken. Erste Steigerungen sind bereits erkennbar und werden in der künftigen Finanzplanung der SAGA zu berücksichtigen sein. Die SAGA wird zur Absicherung nachhaltiger Refinanzierungsmodelle für die Zukunft auch die Begebung von Nachhaltigkeitsbonds prüfen.

Zu den Ergebnisprognosen für 2022 wird auf den Chancen- und Risikobericht unter Punkt 3.1 verwiesen. Der Vorstand geht davon aus, dass sich der Einfluss der Corona-Pandemie auf der einen Seite und des Ukraine-Krieges auf der anderen Seite nicht wesentlich negativ auf die Ergebnisse der Gesellschaft auswirken wird. Einflussfaktoren bleiben dabei mögliche überplanmäßige Erlösschmälerungen im Vermietungsbereich sowie verzögerte Umsetzungen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus werden zusätzliche Aufwendungen für die Flüchtlingsunterbringung erwartet, denen aber auch Chancen etwa mit Blick auf die mögliche Initiierung von Sonderbauprogrammen in Analogie zu 2015 gegenüberstehen können. Diese Prognose ist insbesondere in Bezug auf den Krieg in der Ukraine aktuell schwer einschätzbar und stark abhängig von Ausmaß und Dauer dieser Ereignisse. Insoweit können die Auswirkungen auch deutlich negativer oder positiver ausfallen.

4. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Die SAGA Unternehmensgruppe hat einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in seiner aktuellen Fassung am 17. Dezember 2020 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2024 festlegt. Zum 31. Dezember 2021 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent, da im Planungszeitraum kein Wechsel und keine Erweiterung in der Vorstandszusammensetzung vorgesehen ist). Unterhalb des Vorstandes in der ersten Führungsebene betrug der Frauenanteil 22 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 54 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

5. SCHLUSSEKKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

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

Hamburg, 08. April 2022

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

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

Karin Siebeck Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

KONZERN- JAHRESABSCHLUSS

46 KONZERN-BILANZ

48 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

49 KONZERN-ANHANG

- 49 Allgemeine Angaben
- 49 Konsolidierungskreis
- 50 Grundsätze der Konsolidierung
- 51 Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 54 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 59 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 59 Sonstige Angaben
- 63 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 64 Konzern-Eigenkapitalpiegel

66 WEITERE INFORMATIONEN

- 66 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 70 Bericht des Aufsichtsrates
- 71 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 72 Vier Dimensionen – ein Zielbild:
Die SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie 2.0
- 76 Zusammenfassung der wesentlichen Bilanz- und GuV-Posten
- 78 Organigramm

KONZERN-BILANZ

zum 31. Dezember 2021

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*)	TEUR*)	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	430		1.622
		430	1.622
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.199.055		4.151.560
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.618		36.479
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.517		46.019
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		650
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	50		56
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.363		1.475
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.757		2.177
8. Anlagen im Bau	398.343		267.720
9. Bauvorbereitungskosten	38.592		28.842
10. Geleistete Anzahlungen	4.879		3.729
		4.728.824	4.538.707
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	7.285		6.897
		8.419	8.031
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		4.737.673	4.548.360
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7		357
2. Unfertige Leistungen	270.131		262.083
3. Andere Vorräte	25		25
4. Geleistete Anzahlungen	518		254
		270.681	262.719
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.137		4.021
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0		1.172
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	506		2.096
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.494		19.971
5. Sonstige Vermögensgegenstände	28.125		19.043
		45.262	46.303
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		11.107	13.198
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		327.050	322.220
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		66	39
BILANZSUMME		5.064.789	4.870.619

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

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR*)	TEUR*)	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		182.200	179.700
II. Kapitalrücklage		36.417	0
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	1.969.657		1.834.024
		2.024.164	1.888.531
IV. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		0	53.547
V. Bilanzgewinn		200.008	120.080
EIGENKAPITAL INSGESAMT		2.442.789	2.241.858
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		22.775	23.811
C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		18.955	9.766
D. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	124.490		122.795
2. Steuerrückstellungen	18.303		21.514
3. Sonstige Rückstellungen	52.650		55.405
		195.443	199.714
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.267		1.927.289
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.849		95.518
3. Erhaltene Anzahlungen	298.607		301.180
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.189		13.867
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9		9
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.677		34.023
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.097		17.926
8. Sonstige Verbindlichkeiten	1.451		998
davon aus Steuern: TEUR 1.168 (Vorjahr: TEUR 745)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 16 (Vorjahr: TEUR 90)			
		2.379.146	2.390.810
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		5.681	4.660
BILANZSUMME		5.064.789	4.870.619

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR *)	TEUR *)	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.014.688		997.563	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	19.391		17.813	
c) aus Betreuungstätigkeit	756		723	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.067	1.038.902	5.867	1.021.966
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		7.698		-4.066
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.131		4.000
4. Sonstige betriebliche Erträge		23.546		27.587
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	502.255		481.543	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	9.423		2.573	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.222	513.900	8.567	492.683
Rohergebnis		563.377		556.804
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	48.663		49.482	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 1.548 Aufwand (Vorjahr: TEUR 2.072)	11.011	59.674	7.289	56.771
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		123.227		123.304
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		32.342		27.984
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.077		975
10. Erträge aus Beteiligungen		3.690		3.679
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 1 (Vorjahr: TEUR 1)		1.582		1.665
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		46.228		47.864
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		82.325		81.563
14. Ergebnis nach Steuern		225.930		225.637
15. Sonstige Steuern		-1		113
16. Konzern-Jahresüberschuss		225.931		225.524
17. Anteile anderer Gesellschafter am Konzern-Ergebnis		0		2.735
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		25.923		102.709
19. BILANZGEWINN		200.008		120.080

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

KONZERN-ANHANG 2021

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 2021 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

Ende Juni 2021 wurde die GWG mit handelsrechtlicher Wirkung zum 01. Januar 2021 vollständig auf die SAGA verschmolzen. Die HGV hielt zu diesem Zeitpunkt noch 5,10 Prozent der GWG-Anteile. Die restlichen 94,90 Prozent lagen bereits bei der SAGA. Für ihre Anteile hat die HGV zusätzliche Anteile an der SAGA erhalten.

In den SAGA Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2021 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

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

Per 31. Dezember 2021 hält die SAGA 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

Bei den übrigen Tochterunternehmen der SAGA sowie den assoziierten Unternehmen wurde von dem 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.

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 2021 eine Eliminierung von TEUR 201.856 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 4.864 eliminiert.

IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

1. Allgemeine Angaben

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

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

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

Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die 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 grundstücksgleichen Rechte ohne Bauten** sind unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips mit Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

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

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

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, 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 2021 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,87 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., Rentensteigerungen von jährlich 2,00 Prozent bzw. 2,50 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,00 Prozent bzw. 3,00 Prozent p. a. zugrunde gelegt.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. So beinhalten sie auch empfangene, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen, weil diese Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss 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 1,35 Prozent für 2021 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurde ein Gehaltstrend von jährlich 3,50 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen von 2,50 Prozent und eine Fluktuation von 3,00 Prozent p. a. berücksichtigt.

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

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

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

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 31.12.2021
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	9.033.673,74	250.558,69	666.843,57	38.901,83	8.656.290,69
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	16.271.134,18	250.558,69	666.843,57	38.901,83	15.893.751,13
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.088.031.423,71	72.122.060,88	15.808.646,00	104.101.168,80	7.248.446.007,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	80.478.707,01	43.681,52	0,00	2.713.977,57	83.236.366,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	46.469.366,42	492.506,01	0,00	6.155,65	46.968.028,08
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	498.685,03	0,00	737.894,79
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.110.037,14	0,00	58.128,81	0,00	2.051.908,33
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.046.635,10	591.331,42	4.703.506,43	0,00	11.934.460,09
8. Anlagen im Bau	267.720.110,64	226.844.489,31	0,00	-96.221.465,10	398.343.134,85
9. Bauvorbereitungskosten	28.842.458,06	18.746.228,13	3.943,61	-8.992.831,57	38.591.911,01
10. Geleistete Anzahlungen	3.728.561,45	2.796.123,43	0,00	-1.645.907,18	4.878.777,70
	7.535.314.174,08	321.636.420,70	21.072.909,88	-38.901,83	7.835.838.783,07
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	387.500,00	0,00	0,00	7.284.720,25
	32.768.677,16	387.500,00	0,00	0,00	33.156.177,16
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	7.584.353.985,42	322.274.479,39	21.739.753,45	0,00	7.884.888.711,36

Abschreibungen				Buchwerte		
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
7.412.211,33	0,00	1.480.897,81	666.843,57	8.226.265,57	430.025,12	1.621.462,41
7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
14.649.671,77	0,00	1.480.897,81	666.843,57	15.463.726,01	430.025,12	1.621.462,41
2.936.471.415,80	0,00	119.001.025,32	6.081.435,25	3.049.391.005,87	4.199.055.001,52	4.151.560.007,91
43.999.350,86	0,00	1.618.484,73	0,00	45.617.835,59	37.618.530,51	36.479.356,15
450.783,63	0,00	0,00	0,00	450.783,63	46.517.244,45	46.018.582,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.294,73	650.294,73
1.180.207,54	0,00	6.644,28	498.685,03	688.166,79	49.728,00	56.372,28
635.502,46	0,00	111.244,55	58.128,81	688.618,20	1.363.290,13	1.474.534,68
13.869.946,22	0,00	1.009.234,39	4.701.509,83	10.177.670,78	1.756.789,31	2.176.688,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	398.343.134,85	267.720.110,64
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.591.911,01	28.842.458,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.878.777,70	3.728.561,45
2.996.607.206,51	0,00	121.746.633,27	11.339.758,92	3.107.014.080,86	4.728.824.702,21	4.538.706.967,57
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	7.284.720,25	6.897.220,25
24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	8.418.674,00	8.031.174,00
3.035.994.381,44	0,00	123.227.531,08	12.006.602,49	3.147.215.310,03	4.737.673.401,33	4.548.359.603,98

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2021 (§ 313 ABS. 2 HGB)

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2021	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2021
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	6.335 ¹⁾
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	1.089 ¹⁾

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2021
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.340		7
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	415 ¹⁾
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	76 ¹⁾
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	195 ¹⁾
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	117 ¹⁾
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	273 ¹⁾
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	42		11
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projektgesellschaft Haferblöcken	25	100	30		1
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg mbH & Co. KG Hamburg	SAGA	750 ²⁾	50	738		-12 ³⁾
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg Verwaltungs mbH	SAGA	25	50	20		-5 ³⁾
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	2.500	36,89	2.758		11.461 ³⁾
EHO Entwicklungsgesellschaft Hamburger Osten mbH, Hamburg	SAGA	25	33,33	20		1

¹⁾ vor Ergebnisabführung

²⁾ Haftsumme

³⁾ voraussichtliches Eigenkapital/Ergebnis 2021

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 270.131 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 297.874 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 8.346 (Vorjahr: TEUR 9.889) sowie sonstige Forderungen von TEUR 4.148 (Vorjahr: TEUR 10.082). Von den Forderungen in Höhe von TEUR 12.494 (Vorjahr: TEUR 19.971) haben TEUR 3.275 (Vorjahr: TEUR 4.854) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 9.219 (Vorjahr: TEUR 15.117) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** werden im Wesentlichen ein Versicherungspolicedarlehen (TEUR 15.810) sowie Forderungen aus Steuererstattungen (TEUR 7.303), aus Versicherungsansprüchen (TEUR 2.082) und aus der Abrechnung Karolinenviertel (TEUR 1.915) erfasst. Von den sonstigen Vermögensgegenständen mit TEUR 28.125 (Vorjahr: TEUR 19.043) weisen TEUR 15.810 (Vorjahr: TEUR 14.899) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 12.315 (Vorjahr: TEUR 4.144) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 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 182.200) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2021 TEUR 131.128 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 51.072 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2021 mit 71,97 Prozent die HGV. Die FHH hält 28,03 Prozent.

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

Von dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von TEUR 120.080 wurden im Geschäftsjahr 2021 TEUR 25.000 an die Gesellschafter ausgeschüttet und TEUR 95.080 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Bei Feststellung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 58 Abs. 2 AktG i. V. m. § 172 AktG kann ein Teil des Jahresüberschusses 2021, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. In 2021 wurden TEUR 25.923 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der **Pensionsrückstellungen** nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren mit 1,35 Prozent p. a. und nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Jahren mit 1,87 Prozent p. a. bei einer durchschnittlich angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt TEUR 8.715 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 01.01.2021	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	122.795.077,00	7.552.750,49	1.252.222,00	10.500.279,49	124.490.384,00
Steuerrückstellungen	21.513.500,00	4.151.305,15	1.300.194,85	2.241.188,00	18.303.188,00
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	38.667.914,98	29.880.927,96	4.463.996,02	31.366.026,79	35.689.017,79
Personal- und Sozialkosten	3.650.976,00	1.696.128,18	185.516,00	2.043.212,18	3.812.544,00
Übrige Rückstellungen	13.086.597,20	1.508.277,14	350.899,23	1.920.420,27	13.147.841,10
Sonstige Rückstellungen gesamt	55.405.488,18	33.085.333,28	5.000.411,25	35.329.659,24	52.649.402,89
RÜCKSTELLUNGEN GESAMT	199.714.065,18	44.789.388,92	7.552.828,10	48.071.126,73	195.442.974,89

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:
	31.12.2021	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre		
						EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.901.267.042,90 (1.927.288.842,92)	98.296.294,09 (72.618.173,76)	1.802.970.748,81 (1.854.670.669,16)	1.438.358.785,23 (1.485.245.379,70)	1.561.326.597,03 (1.566.801.494,19)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.849.021,03 (95.518.313,67)	3.914.915,63 (3.836.256,51)	86.934.105,40 (91.682.057,16)	71.136.113,44 (76.114.714,33)	90.673.351,78 (95.087.601,77)	
Erhaltene Anzahlungen	298.607.603,29 (301.180.378,85)	298.607.603,29 (301.180.378,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.188.838,71 (13.866.464,61)	15.188.838,71 (13.866.464,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.204,82 (9.204,82)	9.204,82 (9.204,82)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.676.721,21 (34.022.490,46)	42.468.208,62 (27.349.972,98)	9.208.512,59 (6.672.517,48)	73.342,95 (115.196,35)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.097.114,67 (17.925.960,50)	20.097.114,67 (17.925.960,50)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.450.717,13 (997.983,37)	1.324.064,68 (861.762,73)	126.652,45 (136.220,64)	86.922,79 (97.078,11)	0,00 (0,00)	
GESAMTBETRAG	2.379.146.263,76 (2.390.809.639,20)	479.906.244,51 (437.648.174,76)	1.899.240.019,25 (1.953.161.464,44)	1.509.655.164,41 (1.561.572.368,49)	1.651.999.948,81 (1.661.889.095,96)	

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, resultieren mit TEUR 20.097 (Vorjahr: TEUR 17.926) aus Lieferungen und Leistungen.

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

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.038.902 (Vorjahr: TEUR 1.021.966) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung realisiert aus im Inland belegenen Objekten in Höhe von TEUR 1.014.688 (Vorjahr: TEUR 997.563).

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen der SAGA (TEUR 6.253), Zuschüsse für Instandhaltungen (TEUR 3.788) und Teilschulderlasse für die Aufwandsmodernisierung (TEUR 4.651).

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 123.228 (Vorjahr: TEUR 123.304) entfallen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 885) auf außerplanmäßige Abschreibungen.

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

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 467 (Vorjahr: TEUR 745).

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 9.900 (Vorjahr: TEUR 10.225) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen. Daneben sind Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 244 (Vorjahr: TEUR 467) enthalten.

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 200.008 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind die auf **Treuhandbankkonten** angelegten Mietsicherheiten im Wert von TEUR 113.738 (Vorjahr: TEUR 109.710) sowie die hinterlegten Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 2.442 (Vorjahr: TEUR 2.363).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA Unternehmensgruppe, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 385.029 (Vorjahr: TEUR 463.900).

Zur Absicherung von Ansprüchen aus zwei Verträgen mit der HIG über insgesamt TEUR 115.876 (Valutawert zum 31. Dezember 2021: TEUR 92.413) hat die SAGA der Hamburgischen Investitions-

und Förderbank (IFB) eine harte Patronatserklärung gegeben. Die Muttergesellschaft wertet das Risiko einer Inanspruchnahme als gering, da bis zum Bilanzstichtag für die HIG keine Zahlungsschwierigkeiten bestanden und der Kapitaldienst von dieser pünktlich bedient wurde. Darüber hinaus hat sie der IFB für einen Darlehensvertrag der HIG Grundschulden im Wert von TEUR 3.000 als Sicherheit bereitgestellt.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 10.258, davon gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 7.929. Sämtliche Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze gegenüber verbundenen Unternehmen beziehen sich auf solche, die gemäß § 290 HGB in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2031. Aus abgeschlossenen Leasing-Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 31.

Aus **sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen** bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 5.935.

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planning (ERP) - Betriebs betragen TEUR 6.224, die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Die Grundstücksankaufsverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 138.815 und unbebaute Grundstücke TEUR 614.

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

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

Die SAGA wird weiterhin in den Konzern-Abschluss der HGV einbezogen, die den Konzern-Abschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt. Die SAGA erstellt und veröffentlicht einen eigenen Konzern-Abschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) erstellt einen Konzern-Abschluss in Anlehnung an das HGB, in dem auch u. a. die HGV und die SAGA 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.

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

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabsstellen	14	3
Dienstleistungen	123	27
Entwicklung und Technische Projekte	101	19
Immobilien insgesamt	522	82
davon:		
Zentralbereich	88	27
Geschäftsstellen	140	51
Hauswartorganisation	294	4
GESAMT	760	131

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 857. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 34 Auszubildende.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr bei der SAGA Unternehmensgruppe 891 Mitarbeiter beschäftigt, davon 369 Arbeitnehmerinnen (41 Prozent) und 522 Arbeitnehmer (59 Prozent). Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug 13 Prozent, der Arbeitnehmeranteil zwei Prozent. Bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiter liegt die Schwerbehindertenquote bei 4,4 Prozent. Die Zahl der Versorgungsempfängerinnen und -empfänger betrug 747.

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					1.138
Krebs, Dr. Thomas	280	58	261	5	604
Wendel, Wilfried	240	36	252	6	534
b) des Aufsichtsrates					6
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					618

¹⁾ im Wesentlichen Pkw-Nutzung

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 5.372.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 310. Darin enthalten sind TEUR 128 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 47 für Steuerberatungsleistungen und TEUR 134 für sonstige Leistungen.

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
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
Karin Siebeck	Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

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

Nachtragsbericht:

Ukraine-Krieg

Der Krieg in der Ukraine wird nach Einschätzung der SAGA auch Auswirkungen auf ihr Geschäft haben. Mit Blick auf die ursprüngliche Unternehmensplanung sind in der SAGA Unternehmensgruppe Effekte sowohl auf finanzielle als auch nichtfinanzielle Leistungsindikatoren nicht auszuschließen.

Quantitative Angaben zu den Auswirkungen sind allerdings zum Zeitpunkt der Aufstellung des Anhangs noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von Ausmaß und Dauer des Krieges sowie den darauffolgenden sozialen und wirtschaftlichen Folgen ab.

Es wird erwartet, dass sich aufgrund von Fluchtbewegungen nur geringe Auswirkungen auf die Umsatzziele ergeben. Die Beteiligung an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen kann sich negativ auf die Ertragslage auswirken, sofern für Wohneinheiten die Mietauffälle nicht von Dritten getragen bzw. erstattet werden. Zudem verschärft der Ukraine-Krieg den Trend der allgemeinen Preissteigerung und insbesondere die künftige Preisentwicklung auf dem Energiesektor.

Die Flüchtlingswelle und die damit verbundene Unterbringung der geflüchteten Menschen stellt die Gesellschaft vor eine besondere Herausforderung. Ziel der SAGA ist es, mögliche und geeignete Wohnungen und Räumlichkeiten für Geflüchtete bereitzustellen, aber auch wirtschaftlich zu unterstützen und über Quartiersarbeit Hilfe zu leisten. Dazu hat sie bereits erste Angebote zur temporären Nutzung von Wohnungen und anderen geeigneten Räumlichkeiten unterbreitet, Flächen für mögliche temporäre Unterbringungen ermittelt, Geld- und Sachspenden organisiert und selbst erbracht sowie die Unterstützung ihrer Tochtergesellschaften bei der Integration der Geflüchteten angeboten.

Hamburg, 08. April 2022

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Dr. Thomas Krebs Wilfried Wendel

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	225.931	225.524
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	123.228	123.304
Zunahme Pensionsrückstellungen	1.695	-4.014
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	350.854	344.814
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-9.308	-14.699
Zinsaufwendungen/Zinserträge	44.646	46.198
Ertragsteueraufwand/-ertrag	82.325	81.564
Beteiligungserträge	-3.690	-3.679
Ertragsteuerzahlungen	-85.536	-70.555
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-13.592	-13.900
Zunahme/Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-6.773	20.851
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-14.345	-3.738
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	19.729	-18.262
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	364.310	368.594
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	19.041	17.813
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-310.298	-268.775
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-387	0
Erwerb Tranche GWG	0	-76.013
Erhaltene Dividenden	3.690	3.679
Erhaltene Zinsen	20	33
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-287.934	-323.263
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	223.850	118.999
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	-271.453	-152.295
Einzahlungen aus Zuschüssen	5.681	2.217
Ausschüttung an die FHH	-7.105	-7.105
Ausschüttung an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg	-17.895	-20.261
Gezahlte Zinsen	-35.160	-36.044
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-102.082	-94.489
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-25.706	-49.158
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	12.099	61.257
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-13.607	12.099
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	-13.607	12.099
Zahlungsmittel	11.107	13.198
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-23.745	-299
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-209	-185
Forderungen/Verbindlichkeiten aus Cashpooling	-760	-615

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 364.310 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss, den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie der Zunahme von Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind.

Verwandt wurde der Cashflow für Investitionen in das Sachanlagevermögen (Wohnbauten) sowie die Rückzahlung von Krediten. Die Neubautätigkeit spiegelt sich in den erhöhten Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen wider.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2021 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Eigenkapital des Mutterunternehmens					
	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe
	Stammaktien	Stammaktien	Gesetzliche Rücklage	Bauerneuerungsrücklage	Andere Gewinnrücklagen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2020	179.700.000,00	0,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.693.243.268,14	1.747.750.268,14
Bilanzgewinn des Vorjahres					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	0,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.834.023.924,15	1.888.530.924,15
01.01.2021	179.700.000,00	0,00	17.970.000,00	36.537.000,00	1.834.023.924,15	1.888.530.924,15
Bilanzgewinn des Vorjahres					95.079.582,32	95.079.582,32
Ausschüttung						0,00
Verschmelzung und Einlage der 5,1 %	2.500.000,00	36.417.185,27			14.630.435,53	14.630.435,53
Konzern-Jahresüberschuss					25.923.147,41	25.923.147,41
31.12.2021	182.200.000,00	36.417.185,27	17.970.000,00	36.537.000,00	1.969.657.089,41	2.024.164.089,41

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2021 ein Bilanzgewinn von TEUR 25.923.

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	EUR
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	
120.079.582,32	2.188.310.506,47	53.547.620,80		53.547.620,80	2.241.858.127,27	
	0,00			0,00	0,00	
-95.079.582,32	-25.000.000,00			0,00	-25.000.000,00	
-25.000.000,00	53.547.620,80	-53.547.620,80		-53.547.620,80	0,00	
200.007.685,02	225.930.832,43		0,00	0,00	225.930.832,43	
200.007.685,02	2.442.788.959,70	0,00	0,00	0,00	2.442.788.959,70	

„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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmä-

Biger 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.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – 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 Prüfungsurteile 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 24.06.2022

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Dannenbaum	Fischer
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 2021 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 2021, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2021 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 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 2021 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen ge-prüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2021 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 2021 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt worden.

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

Hamburg, den 23.06.2022

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 2021 die Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex, die vom Vorstand und dem Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3–7 des HCGK sowie deren Unterpunkte) eingehalten:

Die Tochtergesellschaften der SAGA

- ▶ SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH
- ▶ HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2021 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 11.04.2022

Die Aufsichtsratsvorsitzende

Der Vorstand

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALER BAUSTEIN DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE

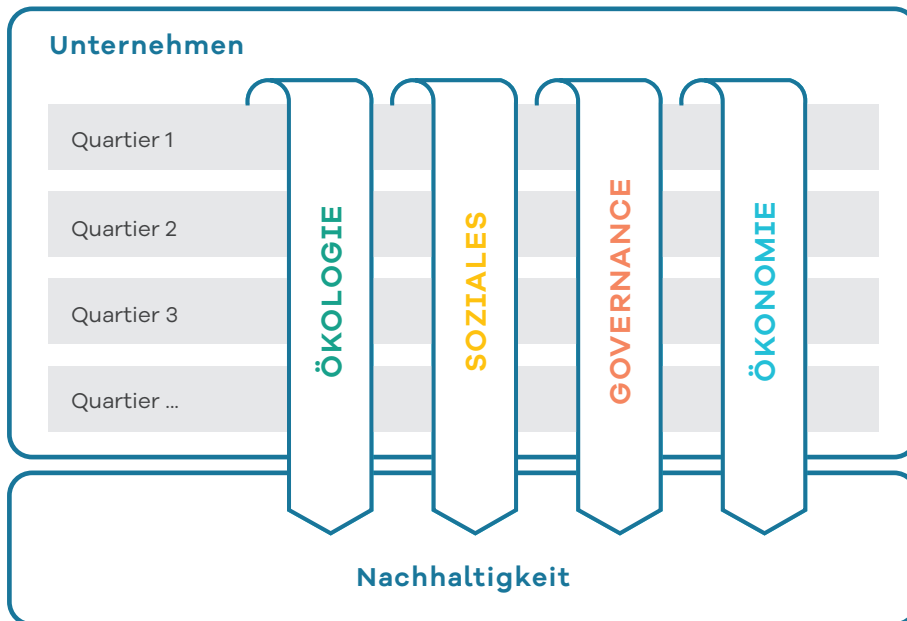
Ende 2021 hat die SAGA Unternehmensgruppe nach 2014 und 2019 ihren dritten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt. Dieser ist nach den erforderlichen Vorgaben des DNK – Deutscher Nachhaltigkeitskodex nach GRI (Global Reporting Initiative) sowie den branchenspezifischen Ergänzungen des GdW erstellt worden. Berücksichtigt wurden gleichermaßen die relevanten Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen (SDG) auf Basis der geltenden Vorgaben des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK). Der HCGK verpflichtet die SAGA, künftig alle zwei Jahre nach den geltenden Vorgaben zu berichten.

Die SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie 2.0

Im Zuge der Weiterentwicklung der bestehenden Nachhaltigkeitsstrategie wurde der bisherige Fokus auf Soziales und Ökonomie 2021 in einem umfassenden strategischen Prozess um die Dimensionen Ökologie und Governance erweitert. Dabei fungiert Allokationseffizienz als regulatorisches Prinzip und schafft damit einen klar umrissenen Handlungsrahmen zwischen den Dimensionen. Ziel ist es, innerhalb dieses Rahmens bestehende Zielkonflikte im Sinne der Gesamtstrategie intelligent auszusteuern. Die SAGA setzt dabei auf eine Vielzahl von Maßnahmen zur nachhaltigen Ausgestaltung der Aktivitäten auf Quartiers- und Unternehmensebene um und lässt sich an ihrer Zielerreichung messen. Dabei konzentriert sie sich auf die umfängliche Erfüllung ihres gesellschaftlichen Auftrags und leistet ihren Beitrag zur Begegnung der ökologischen Herausforderungen, eingebettet in eine verlässliche Governance sowie Ökonomie als Steuerungsinstrument zur langfristigen Bestandssicherung. Zentrale koordinierende und kontrollierende Funktion nimmt in diesem Kontext der SAGAinterne Nachhaltigkeitsbeauftragte zusammen mit einem Nachhaltigkeitsrat ein.

Das SAGA-Zielbild

Das Zielbild ordnet die weiterentwickelte SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie ein, um sie in ihren verschiedenen Ebenen und Dimensionen verständlich zu machen. Die vier Dimensionen – Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie – sind dabei gleichberechtigt. Sie bilden den Rahmen für die effiziente Allokation von Mitteln für Nachhaltigkeitsaktivitäten. Die Quartiersebene steht als entscheidender Ordnungsrahmen im Zentrum des Handelns. Die Unternehmensebene ist die höchste Aggregationsebene sämtlicher quantitativen und qualitativen Auswirkungen der Nachhaltigkeitsstrategie.



Wesentlichkeits-Matrix

Die Wesentlichkeits-Matrix dient mit ihren fundierten Ergebnissen grundsätzlich der Bestätigung und Adjustierung des neuen Zielbildes sowie der Festlegung der Priorisierung der SAGA-Nachhaltigkeitsaktivitäten der nächsten Jahre. Sie weist faktisch die Relevanz einzelner Nachhaltigkeitsaspekte aus. Die SAGA Unternehmensgruppe hat 2021 erstmals 16 externe Stakeholder sowie 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entlang ihrer verschiedenen Funktionen und Rollen im Unternehmen befragt und um deren Einschätzung für die zukünftige Relevanz gebeten. Durch die Wesentlichkeitsmatrix wurden alle wohnungswirtschaftlich relevanten Themen der Nachhaltigkeit aus den verschiedenen Perspektiven eingeordnet und in ihrer Relevanz für die SAGA bewertet. Die wichtigsten je Dimension sind sozialverträgliche Mieten, Energieeffizienz, Compliance und Anti-Korruption sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Übergeordnet ist die Dimension Ökonomie insgesamt als am wichtigsten bewertet worden.

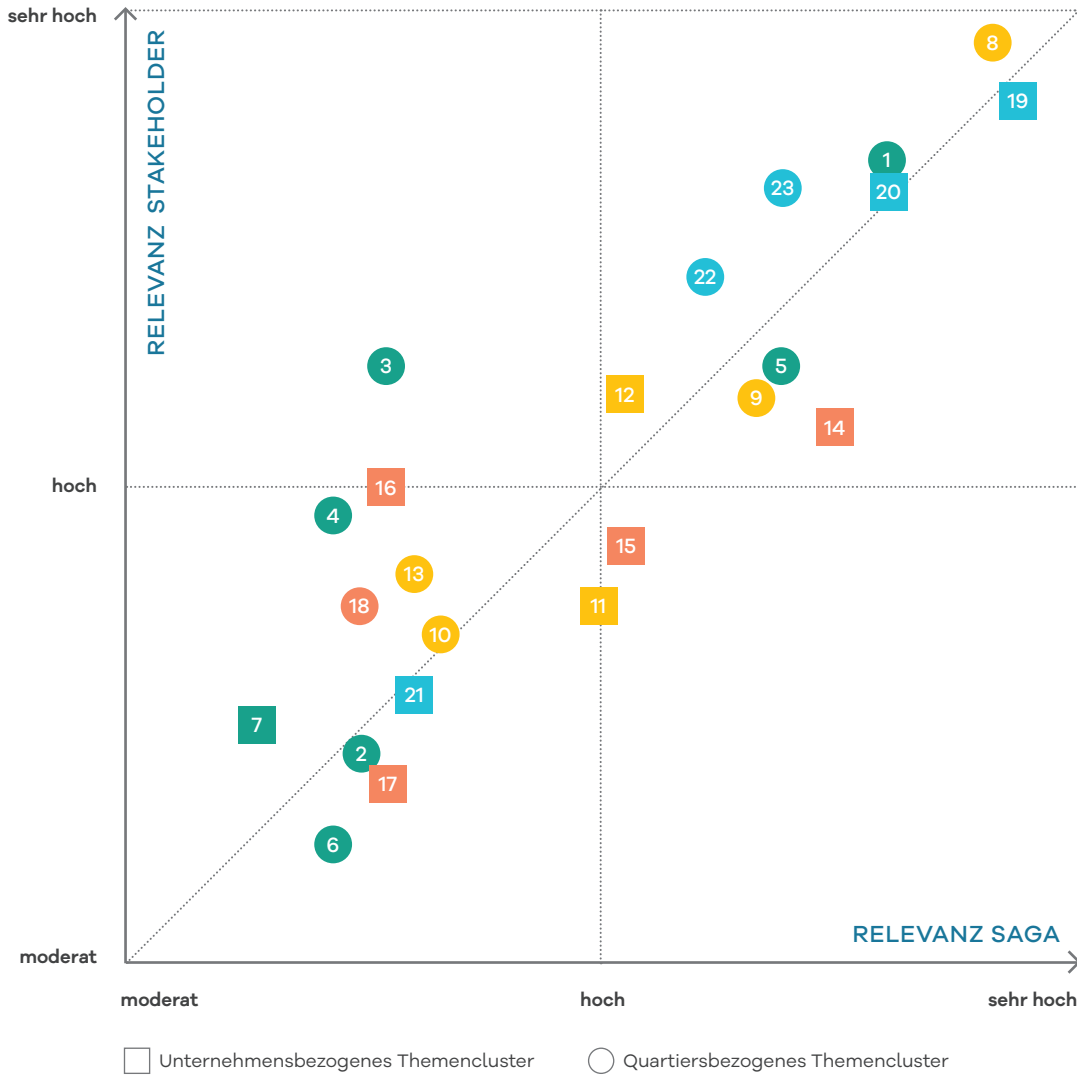
Die Sustainable Development Goals

Bei der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie hatte die SAGA die nachhaltigen Entwicklungsziele der Vereinten Nationen konstant im Blick. Die SAGA richtet ihr Handeln danach aus, diese bestmöglich im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Beachtung bestehender Zielkonflikte zu adressieren. Insbesondere widmet sie sich hierbei den für die Wohnungswirtschaft typischen Entwicklungszielen.

Die Wohnungswirtschaft adressiert in ihrem Handeln insbesondere die SDG Nr. 7 („Bezahlbare und saubere Energie“), Nr. 11 („Nachhaltige Städte und Gemeinden“) und Nr. 13 („Maßnahmen zum Klimaschutz“). Weiterhin üben Wohnungsunternehmen einen Einfluss auf die SDG Nr. 1 („Keine Armut“) und Nr. 10 („Weniger Ungleichheiten“) aus. Als gute Arbeitgeber und stabile wirtschaftliche Unternehmen können Wohnungsunternehmen zudem auf das SDG Nr. 8 („Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum“) positiv einwirken.

DIE WESENTLICHKEITSMATRIX DER SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE

skalierte Matrix



ÖKOLOGIE

- ① Energieeffizienz
- ② Wassermanagement
- ③ Kreislaufwirtschaft
- ④ Vermeidung
Umweltverschmutzung
- ⑤ Anpassung an den
Klimawandel
- ⑥ Biodiversität
- ⑦ Betrieblicher
Ressourcenverbrauch

SOZIALES

- ⑧ Sozialverträgliche Mieten
- ⑨ Quartiersentwicklung
- ⑩ Mietergesundheit
und -zufriedenheit
- ⑪ Mitarbeiteraus-
und -weiterbildung
- ⑫ Mitarbeiterzufriedenheit
- ⑬ Gesellschaftliches
Engagement

GOVERNANCE

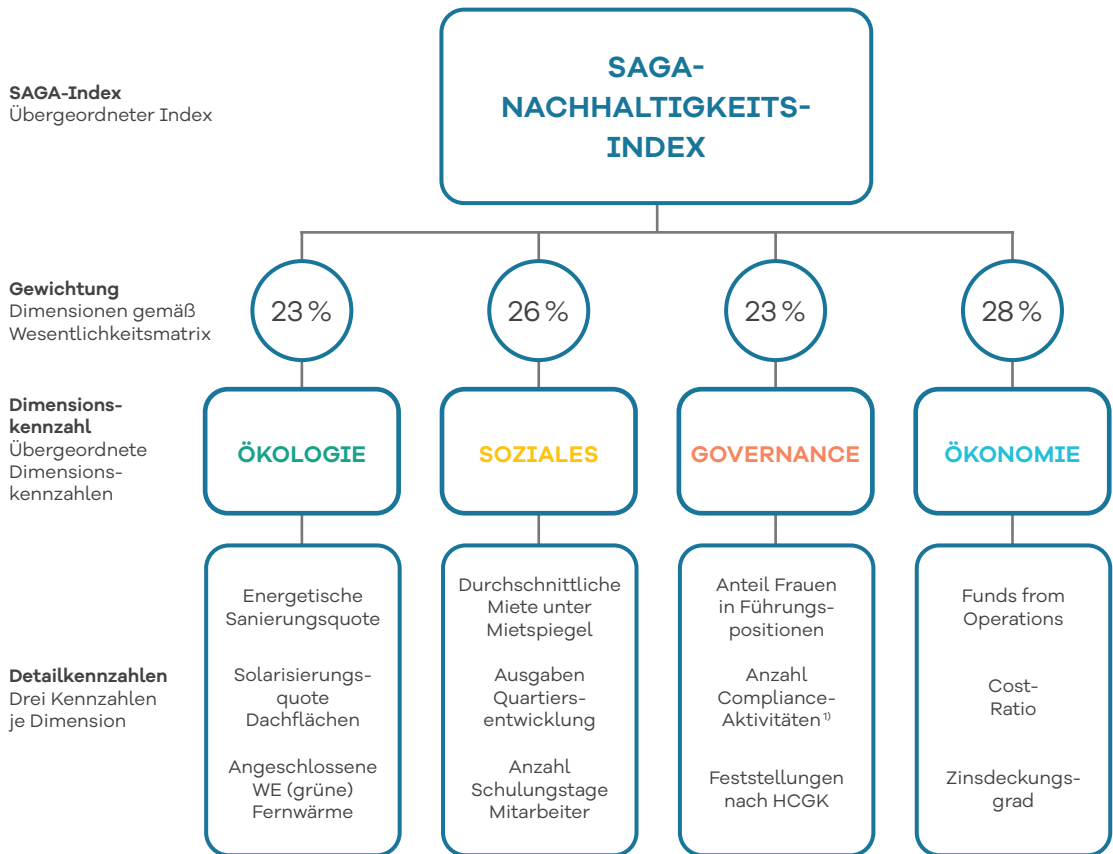
- ⑭ Compliance und
Anti-Korruption
- ⑮ Bewusstseins-schaffung
Nachhaltigkeit
- ⑯ Chancengerechtigkeit
- ⑰ Faire nationale
Beschaffung
- ⑱ Regionale Beschaffung

ÖKONOMIE

- ⑲ Wirtschaftliche
Leistungsfähigkeit
- ⑳ Langfristige
Bestands-sicherung
- ㉑ Nachhaltige Finanzierung
- ㉒ Nutzung Förderung
- ㉓ Integrierte
Effizienzkonzepte

Der SAGA-Nachhaltigkeitsindex als Kernkennzahl

Die SAGA Unternehmensgruppe hat ein internes Monitoring aufgesetzt, welches die vier Dimensionen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie mit jeweils einer Kennzahl abbildet. Dazu wurden für jede Dimension die wichtigsten Einflussfaktoren auf Nachhaltigkeit herausgearbeitet. Das Kennzahlensystem wird den Umsetzungsfortschritt in den wichtigsten Elementen der Nachhaltigkeit übergeordnet messbar und transparent machen. Zudem wird es sich auf die jeweils wichtigsten Einflussfaktoren von Nachhaltigkeit innerhalb der Dimensionen fokussieren.



1) Als Compliance-Aktivitäten zählen Schulungen und anderweitige Veranstaltungen zur Förderung von Compliance.

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		HIG		SAGA Erste IG	
	2021	2020 ^{*)}	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
AKTIVA						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	430	1.621				
Sachanlagen	4.034.313	2.745.867	382.230	384.409	18.857	19.678
Finanzanlagen	17.358	918.704	20	20		
Anlagevermögen insgesamt	4.052.101	3.666.192	382.250	384.429	18.857	19.678
Umlaufvermögen						
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	270.107	190.988	1	351	574	563
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	237.645	213.647	2.535	2.712	33	64
Flüssige Mittel	9.270	5.587	1.572	1.246	265	144
Umlaufvermögen insgesamt	517.021	410.221	4.107	4.309	872	771
Rechnungsabgrenzungsposten	2	13	37	0	26	26
BILANZSUMME	4.569.124	4.076.427	386.395	388.738	19.756	20.476
PASSIVA						
Eigenkapital	2.166.479	2.100.716	25	25	7.200	7.200
Sonderposten						
Investitionszuschüsse	17.659	6.859	1.296	1.222		
Rückstellungen	195.141	147.873	250	1.874	52	40
Verbindlichkeiten	2.184.165	1.820.600	384.824	385.617	12.504	13.236
Rechnungsabgrenzungsposten	5.681	379				
BILANZSUMME	4.569.124	4.076.427	386.395	388.738	19.756	20.476

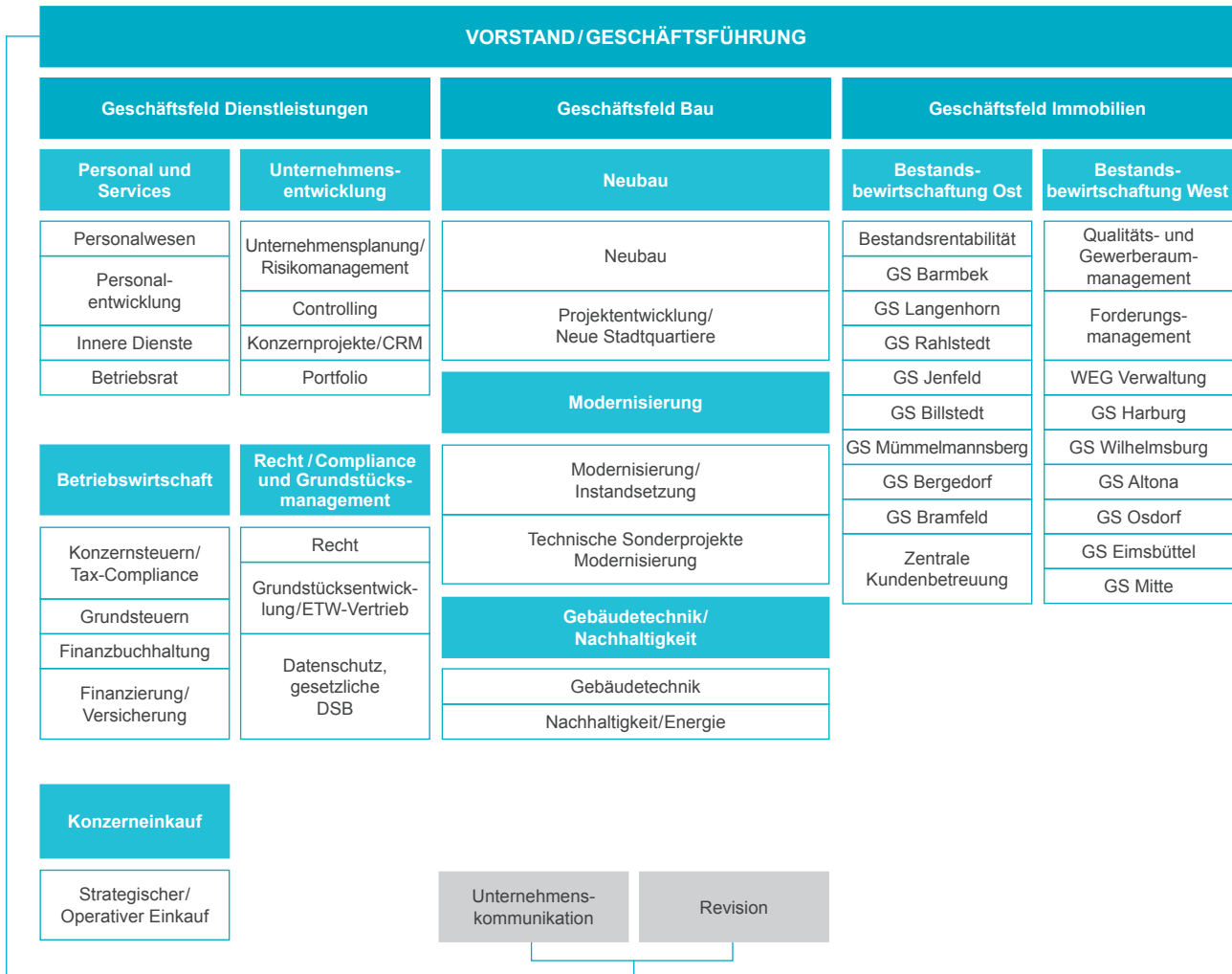
*) SAGA 2020 ohne Verschmelzung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	SAGA		HIG		SAGA Erste IG	
	2021	2020 ^{*)}	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	1.022.138	749.978	18.097	16.143	3.040	3.035
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	8.037	-3.125	-350	1	11	-1
Andere aktivierte Eigenleistungen	7.310	3.561				
Sonstige betriebliche Erträge	21.408	18.773	944	332	158	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	508.945	354.512	2.833	2.866	984	770
Rohergebnis	549.948	414.676	15.857	13.610	2.226	2.264
Personalaufwand	59.674	50.653				
Abschreibungen	112.953	79.954	6.342	6.129	821	821
Sonstige betriebliche Aufwendungen	213.302	27.066	631	709	259	182
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	8.501	6.447				
Erträge aus Beteiligungen	3.690	25.272				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	111	111				
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.103	1.113		20		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	44.254	34.562	2.550	2.523	56	60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	82.325	60.444				
Sonstige Steuern	-1	113				
Aufwendungen aus Gewinnabführung			6.335	4.269	1.089	1.202
Jahresüberschuss	51.846	194.826	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	25.923	97.413				
BILANZGEWINN	25.923	97.413				

^{*)} SAGA 2020 ohne Verschmelzung

ORGANIGRAMM der SAGA Unternehmensgruppe (Stand: 01.04.2022)



TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTES	
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (Entwicklung von Spezialimmobilien)	
Geschäftsfeld Dienstleistungen	Geschäftsfeld Immobilien
IPC ImmoProjekt Consult GmbH (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung)	CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext)
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens)	HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung)
SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen)	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement)
WoWi Media GmbH & Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich)	WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung und Mieterberatung)
	SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft

IMPRESSUM

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

Porträts der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:
Sarah Rubensdörffer, Inga Seevers
Hanna Karstens/SAGA (S. 4), Jens Rüßmann/BSW (S. 5),
Andreas Bock (S. 16/17, 19), Thomas Duffé (S. 16, 17, 18, 20, 21),
Cornelius M. Braun (S. 21)

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern
ausdrücklich für ihre Mitwirkung beim Fotoshooting.

Druck

AlsterWerk MedienService GmbH, Hamburg



Die CO₂-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO₂-Emissionszertifikate ausgeglichen.
Zertifikatsnummer: 16746-2205-1001, 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