

Gemeinsam. Leben in Hamburg



– Menschen brauchen Menschen. Gemeinsames Erleben ist ein Bedürfnis und eine Voraussetzung für ein offenes und tolerantes Miteinander. In Hamburg gibt es zahlreiche Projekte und Aktionen, die den sozialen Austausch fördern und das Zusammenleben in den verschiedenen Stadtteilen verbessern. In diesem Geschäftsbericht stellen wir Ihnen vier davon vor. So unterschiedlich sie auch sein mögen, eines haben alle gemeinsam: Sie machen Nachbarschaft stark.

— Die Stadt
wächst mit ihren
Menschen



– Damit eine Stadt wächst, muss sie ihren Bewohnern Raum zur Entfaltung bieten. Diesem Auftrag hat sich unser Unternehmen verpflichtet: Neben der Schaffung von modernem und bezahlbarem Wohnraum engagiert sich SAGA GWG nachhaltig und gezielt für die soziale Entwicklung der Quartiere. Dabei initiieren wir eigene Projekte und unterstützen bestehende Stadtteilinitiativen. So entstehen Strukturen, mit denen Hamburg wachsen kann. Und so entsteht gute Nachbarschaft: Aus Nebeneinander wird Miteinander.

Hinter jedem der hier vorgestellten Projekte stehen Menschen, die sich mit Kreativität, Tatkraft und Begeisterung für ihre Stadtteile einsetzen und so einen wichtigen Beitrag leisten, für mehr Lebensqualität in den unterschiedlichen Stadtteilen. Durch mehr Erleben, mehr Austausch, mehr Toleranz, mehr Freude am Miteinander.

Unternehmen Sie mit uns eine kleine Reise durch Hamburgs Quartiere und begegnen Sie einigen von vielen Menschen, die gemeinsam unsere Stadt bewegen.

Lutz Basse Willi Hoppenstedt Michael Sachs Dr. Thomas Krebs

Vorstand und Geschäftsführung

– Kompetenz und Verantwortung für Hamburg



– Hamburgs Wohnungsunternehmen leistet mit beträchtlichen Investitionen seinen Beitrag für eine sozial verträgliche und familiengerechte Stadtteilentwicklung und für die ökologisch wirksame, energetische Verbesserung der Gebäude.

– SAGA GWG hat durch Ressourcen schonende Modernisierungsmaßnahmen Heizenergieverbrauch und CO₂-Emissionen der Wohngebäude reduziert und gleichzeitig den Komfort für Mieterinnen und Mieter erhöht. Damit leistet der Wohnungskonzern wichtige Beiträge, um Hamburgs Ziele für den Klimaschutz zu erreichen.

– Mit dem kontinuierlichen Einsatz für die energetische Modernisierung seiner Wohngebäude hat das Unternehmen bereits bemerkenswerte Ergebnisse erzielt. Seit 1992, dem Jahr der Klimakonferenz von Kyoto, hat SAGA GWG durch den konsequenten Einsatz von Wärmedämmsystemen sowie moderner, Energie sparender Heizanlagen und Gebäudetechnik den Heizenergieverbrauch seiner Wohngebäude um 38 Prozent und die CO₂-Emissionen um 37 Prozent gesenkt. Dieser Erfolg ist für uns zugleich Ansporn, auf dem Weg zur Klimahauptstadt mit SAGA GWG weiter entschlossen voran zu gehen.

– Ein weiterer Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit ist die Verbesserung des Wohnumfelds. Bei Investitionen in die Wohnungsbestände bezieht SAGA GWG Mieter und Stadtteilinitiativen in die Planungen ein mit dem Ziel, die Identifikation mit der Nachbarschaft zu stärken und soziale Strukturen zu stabilisieren. So steigen die Lebensqualität im Quartier und die Attraktivität der Wohngebiete spürbar an.

– Damit fördert SAGA GWG sozialen Ausgleich und qualitatives Wachstum in Hamburg. Benachteiligte Viertel werden aufgewertet. An mehreren Stellen konnte so ein positiver Imagewandel eingeleitet und gefestigt werden, was dort die Wohnungsnachfrage erhöht und Leerstand vermeidet. Aus diesem sozialen und ökonomischen Zusammenhang hat SAGA GWG konsequent seine langfristige Unternehmensstrategie abgeleitet.

– Der Erfolg dieser Unternehmensstrategie zum Vorteil der Stadt und ihrer Bewohner drückt sich in ganz unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern aus: In der intensiven Nutzung der Programme zur Förderung studentischen Wohnens auf der Veddel und in Wilhelmsburg genauso wie in der Neugestaltung des „Weltquartiers“ in Zusammenarbeit mit der IBA Hamburg in Wilhelmsburg oder bei der Kooperation mit dem Senat zur Sanierung und Bewirtschaftung von Schulen in Hamburgs Süden, wo das Tochterunternehmen GWG Gewerbe einen dreistelligen Millionenbetrag in 32 Schulstandorte in Wilhelmsburg, Harburg, Finkenwerder und Süderelbe investiert, um diese Quartiere für Familien attraktiver zu gestalten.

– Die positive Entwicklung zur Aufwertung von Stadtquartieren soll weitergehen, dass angestammte Bevölkerungsschichten verdrängt werden, wollen wir dabei verhindern. Die ausgleichende und rücksichtsvolle Mietenpolitik von SAGA GWG soll sich auch künftig dämpfend auf die allgemeine Mietenentwicklung in der Stadt auswirken. Am Mietwohnungsbau in Hamburg wird das Unternehmen weiterhin einen wichtigen Anteil haben.

– SAGA GWG hat den Wandel vom erfolgreichen Gleichordnungskonzern zu einem auch kapitalseitig integrierten Unternehmen planmäßig und reibungslos vollzogen. In Anerkennung der geleisteten Arbeit und angesichts der guten Zukunftsperspektiven des Unternehmens wird der Senat als Gesellschafter unverändert an SAGA GWG festhalten. Dies ist auch im Koalitionsvertrag ausdrücklich so festgelegt.

– SAGA GWG wird den erfolgreichen Weg als öffentliches Unternehmen konsequent weitergehen. Von den hohen Investitionen in die Bestände profitiert auch das Hamburger Handwerk. Das Unternehmen ist mit seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze für den Standort Hamburg.

– Hamburgs größter Vermieter wird sich weiterhin seiner wichtigen Versorgungsaufgabe widmen, in nahezu allen Stadtteilen attraktive Wohnungen zur Verfügung zu stellen, zu angemessenen Mieten und in stabilen Nachbarschaften, für Singles, Paare, Familien und Senioren und auch für Haushalte mit Marktzugangsproblemen.

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

Bericht des Vorstandes und
der Geschäftsführung

11



Konzern-Lagebericht

19

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



Konzern-Jahresabschluss

33

Konzern-Bilanz	34
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	36
Konzern-Anhang	37

Bestätigungsvermerk

52

Bericht des Aufsichtsrates

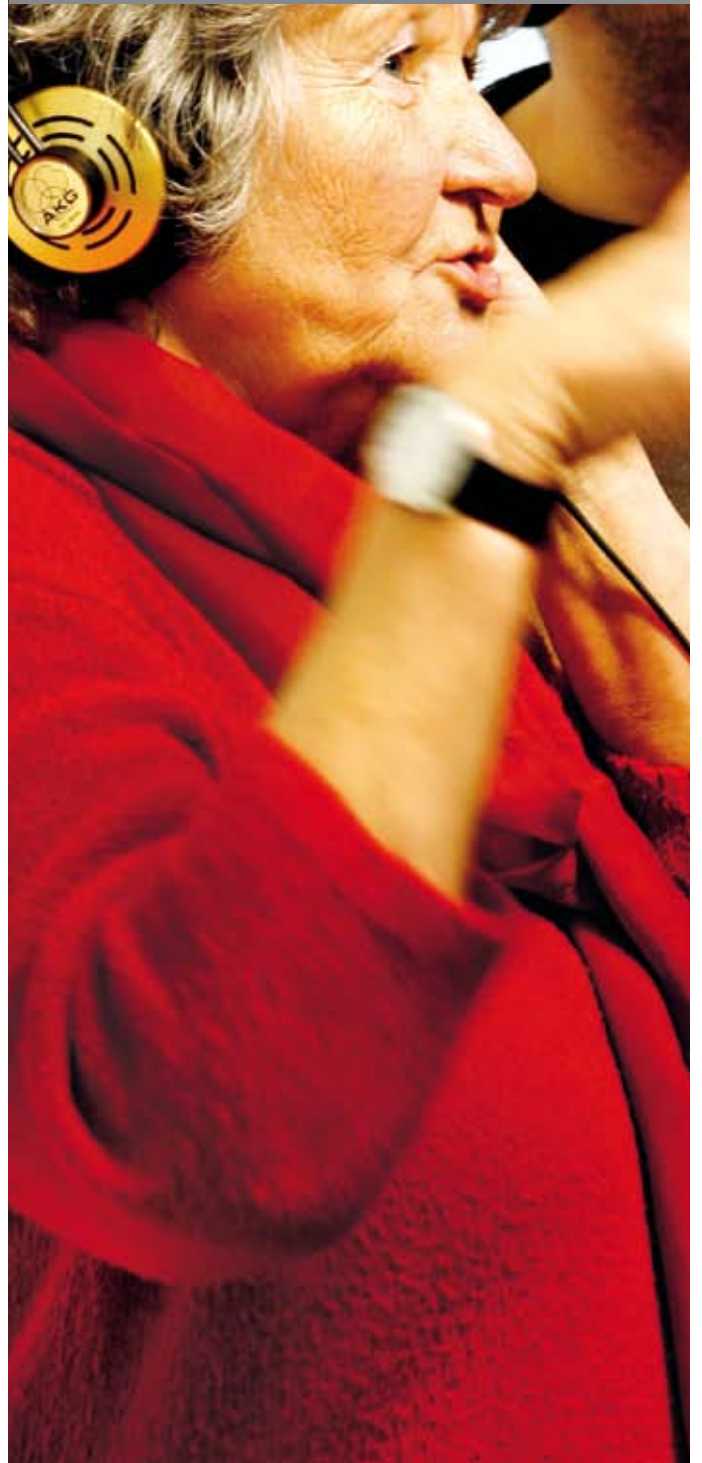
53

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

54



move! Stadtteilmeisterschaft | 13 Hamburger Stadtteile



HipHop Academy | Billstedt



Ein echtes Stück Veddel

Die Veddel kommt. Der ehemalige Arbeiter-Stadtteil im Süden Hamburgs zieht mit seinem lebendigen multikulturellen Mix immer mehr Menschen an. Das „projekt theater veddel“ setzt die spannende Entwicklung fort: Die international besetzte Theatergruppe aus 15 Erwachsenen und 20 Kindern hat ein Stück Veddeler Historie auf die Bühne gebracht: „Die Auswanderer“.

In collageartigen Szenen stellen die Schauspieler unterschiedliche Schicksale der Auswanderer dar, die vor über 100 Jahren in den Auswanderungshallen auf der Veddel auf ihre Abreise in die Neue Welt warteten. Alle Charaktere und sämtliche Texte wurden von den Akteuren gemeinsam entwickelt. Entstanden ist ein Theaterstück, das unterschiedliche Altersgruppen und Nationalitäten vereint – und die Identifikation mit dem Stadtteil stärkt.

Bericht des Vorstandes und der Geschäftsführung

Gemeinsam. Leben in Hamburg

Stabile Nachbarschaften sind der soziale Kitt der Stadt

SAGA GWG treibt konsequent die Modernisierung seiner Bestände voran und fördert gleichzeitig den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Zu den wichtigen Unternehmenszielen gehört das aktive Gestalten von sozialen und städtebaulichen Entwicklungsprozessen. Dafür schöpft das Unternehmen aus 85 Jahren Tradition und Erfahrung im Wohnungsbau, im Vermietungsgeschäft und in der Stadtentwicklung. Mit mehr als 130.000 Wohnungen ist SAGA GWG heute in etwa 80 Hamburger Stadtteilen präsent und aktiv.

Der Konzern engagiert sich für stabile und lebenswerte Quartiere, um Hamburgs Attraktivität als Standort für Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit weiter zu stärken. Attraktive Wohnquartiere sind zudem Hamburgs Einladung an Zuwanderer aus aller Welt im internationalen Wettbewerb der Metropolen. Stabile Nachbarschaften sind der soziale Kitt der Stadt. Beispiele für positive Nachbarschaftsinitiativen finden sich im Bildteil dieses Geschäftsberichts.

Konzernbildung und Konzernabschluss

Die kapitalseitige Integration von Hamburgs Wohnungskonzern wurde im Berichtsjahr vollzogen. Im Laufe des Geschäftsjahres 2007 hat SAGA insgesamt 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, erworben. Darüber hinaus hält SAGA seit dem 1. Januar 2007 aufgrund eines Stimmrechtsübertragungsvertrages 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG.

Vorausgegangen war seit 1999 die organisatorische und räumliche Zusammenführung der Unternehmen zunächst im Rahmen eines Gleichordnungskonzerns. Seit 2007 bilden SAGA und GWG einen integrierten Konzern. In der Folge legt der Vorstand erstmalig für das Geschäftsjahr 2007 einen konsolidierten Konzernabschluss vor.

In den nächsten vier Jahren wird SAGA vereinbarungsgemäß weitere Geschäftsanteile der GWG erwerben. Die Anteile sollen dabei bis zu einer Quote von 94,9 Prozent aufgestockt werden. Finanziert werden die Anteilskäufe bei unverändert hohen jährlichen Investitionen in den Wohnungsbestand aus den laufenden Cashflows heraus.

Die Unternehmenspolitik von SAGA GWG orientiert sich an den Anforderungen einer ganzheitlichen Stadt- und Stadtteilentwicklung. Die Aufgabe und zugleich der Erfolg des Geschäftsmodells von SAGA GWG als Systemvermieter und Bestandshalter besteht darin, Balance zu halten zwischen der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und dem Engagement für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Im Ergebnis sichern nur attraktive und sozial stabile Quartiere nachhaltig die rentable Vermietbarkeit der Bestände.

Das Geschäftsjahr 2007 hat der Konzern nach einem erfolgreichen Verlauf mit einem deutlich positiven Ergebnis abgeschlossen. Folgende Kennzahlen ergeben sich für SAGA GWG im Überblick:

- **Ergebnis vor Steuern:** 96,8 Mio. Euro*
- **Ergebnis nach Steuern:** 86,2 Mio. Euro*
- **Konzernumsatz:** 814,9 Mio. Euro*
- **Bauinvestitionen:** 211,5 Mio. Euro*
- **Eigentumswohnungsvertrieb:** 381 Wohnungen und Reihenhäuser an Mieter und Selbstnutzer veräußert, inkl. Arrondierungsverkäufen (Vorjahr: 270 Einheiten).
- **Zahl der Beschäftigten:** 919 Mitarbeiter, Stichtag 31.12.2007 (Vorjahr: 937) inkl. 42 kaufmännische Auszubildende, Stichtag 31.12.2007 (Vorjahr: 40).

Strategie

Die strategische Unternehmensplanung von SAGA GWG ist langfristig mit der Freien und Hansestadt Hamburg bis 2016 abgestimmt. Angesichts der Anforderungen des Gesellschafters und sich wandelnder Rahmenbedingungen im Markt hat SAGA GWG sich eindeutig positioniert:

SAGA GWG ist

1. Systemvermieter, Stadtentwicklungspartner und Quartiersentwickler zur Wahrung der sozialen Balance in den Wohnquartieren,
2. immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum,
3. Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze,
4. ein überdurchschnittlich ertragreiches Unternehmen im Portfolio unternehmerischer Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg und trägt damit auch zur Sicherung von Zukunftsverpflichtungen der Stadt bei.

Diese vier Grundpositionen vermitteln sich über die Aufgabengebiete und Zuständigkeiten des Unternehmens in der Stadt- und Quartiersentwicklung, die im Folgenden exemplarisch ausgeführt sind. Dabei ergeben sich in einer lebendigen und dynamischen Metropole wie Hamburg durchaus auch Zielkonflikte. Diese gilt es mit Augenmaß und Verantwortungsbewusstsein gegenüber den Menschen zu lösen.

1. SAGA GWG ist Systemvermieter, Stadtentwicklungspartner und Quartiersentwickler zur Wahrung der sozialen Balance in den Wohnquartieren.

Hamburgs großer Vermieter bietet vielfältige Wohnungsangebote, abgestimmt auf die Ansprüche von Haushalten mit Kindern, jungen Singles, Senioren und Zuwanderern. Die rund 300.000 Mieter von SAGA GWG sind deutlich jünger als der Hamburger Durchschnitt, und der Anteil der Haushalte mit Kindern und Jugendlichen liegt mit 22 Prozent höher als sonst in Hamburg, wo in 18 Prozent aller Haushalte Kinder leben. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund ist doppelt so hoch wie im Hamburger Schnitt von knapp 18 Prozent.

Der Bestand umfasst mehr als 130.000 Wohnungen und rund 2.700 Gewerbeobjekte. Von den Wohnungen ist knapp die Hälfte als familiengerecht einzustufen. Als familiengerecht gelten bei SAGA GWG grundsätzlich Wohnungen ab 60 m² mit drei und mehr Räumen.

Die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand liegen an den jeweiligen Mittelwerten des örtlichen Mietenspiegels und sind damit vergleichsweise günstig. Die Mieten im preisgebundenen, öffentlich geförderten Bereich liegen noch darunter. Die durchschnittliche Miete für Wohnungen im Konzern beträgt im öffentlich geförderten Bereich 4,79 Euro pro m² netto kalt und im frei finanzierten Bestand 5,32 pro m² netto kalt.

Zur Stärkung der sozialen Infrastruktur in den Nachbarschaften vermietet das Unternehmen rund 270 Sonderobjekte an soziale Einrichtungen, wie Kindertagesheime, Kinder-, Jugend- und Mietertreffs, Seniorenclubs, Bücherhallen, Stadtteilmuseen, Mütterberatungsstellen, Gemeinschaftsräume, Häuser der Jugend und Sozialstationen. Wichtige soziale und ehrenamtliche Arbeit im Quartier wird aktiv unterstützt.

SAGA GWG Stiftung

Flankierend wurde im Berichtsjahr die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft gegründet, eine gemeinnützige Einrichtung zur Förderung von Wohnen, Nachbarschaft und Quartiersentwicklung. Die Stiftung ergänzt das bisherige soziale Engagement des Konzerns in Hamburg für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Mit Zuwendungen aus der Stiftung sollen ab 2008 quartiersbezogene soziale Projekte und Initiativen gefördert werden, die im Rahmen der bisherigen oft eher kleinteiligen Stadtteilarbeit nicht oder nicht in dem wünschenswerten Umfang unterstützt werden können.

* Auf die Angabe von Vorjahreswerten zum Vergleich wurde verzichtet, da für 2007 gemäß § 290 HGB erstmals ein konsolidierter Konzernabschluss erstellt wurde. Die Vorjahreswerte stellen die addierten Werte der Einzelgesellschaften SAGA und GWG dar und sind mit den Konzernwerten für 2007 nur bedingt vergleichbar.

Kunst im Quartier

Die soziale Integration in den Wohngebieten fördern wir auch mit Aktivitäten im kulturellen Bereich. Unter dem Motto „Kunst im Quartier“ werden Kunstprojekte unterstützt, die sich direkt an die Menschen richten, um über die Kommunikation die Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken.

Neben Ausstellungen, Künstlergruppen und Initiativen ermöglicht SAGA GWG beispielsweise das Wirken von Deutschlands erstem Quartierskünstler auf der Veddel. Damit wird der Aufwertungsprozess des früher benachteiligten Hafens-Stadtteils unterstützt, der mit einem Mietförderprogramm für Studentenwohnen 2004 erfolgreich eingeleitet wurde.

Weitere stadtteilbezogene Kultur-Sponsorings ermöglichen Veranstaltungsreihen in vier Stadtteilen („live“) und kleinere Kunstausstellungen, unter Einbeziehung von SAGA GWG Geschäftsstellen. Außerdem fördern wir in Zusammenarbeit mit zehn Hamburger Kulturzentren den Talentwettbewerb Hamburger Comedy Pokal.

2. SAGA GWG wirkt als immobilienwirtschaftliches Kompetenzzentrum.

Mit mehr als 85 Jahren Erfahrung in Wohnungsbau, Modernisierung, Immobilienbewirtschaftung und Quartiersentwicklung verfügt SAGA GWG über besonderes immobilienwirtschaftliches Knowhow und bietet darüber hinaus über seine Tochtergesellschaften wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen zur Unterstützung des Kerngeschäftes des Konzerns an. Herausragend im Berichtsjahr war der Beginn des langfristig angelegten Programms zur Modernisierung und Bewirtschaftung von Schulen in Hamburgs Süden.

Hamburgs Süden

Hamburgs Süden hat besondere Stärken als Wirtschaftsraum und bietet viel Lebensqualität besonders für Familien beim Wohnen im Grünen und am Wasser. Wichtig für Familien sind Wohnquartiere mit attraktiven Schulen. Auch aus diesem Grund modernisiert und bewirtschaftet das SAGA GWG Tochterunternehmen GWG Gewerbe seit 1. Juli 2007 im Auftrag der Behörde für Bildung und Sport (BBS) 32 Schulen in Wilhelmsburg, Finkenwerder und Harburg im Rahmen einer Öffentlich-Öffentlichen Partnerschaft (ÖÖP).

Der Vertrag über 25 Jahre hat ein Volumen von 650 Mio. Euro. Ein Großteil entfällt auf Sanierungs-, Neubau- sowie Erweiterungsbauleistungen. Die Investitionen sollen bis 2012 abgeschlossen sein, die Bewirtschaftung läuft bis 2032. Schon 2007 begannen die Bauarbeiten an 14 Schulstandorten. Für weitere vier Schulen wurden Bauaufträge zur Modernisierung erteilt. Das Modell ist offen für weitere Schulen in der Zukunft.

Für Hamburgs Süden ist durch zugkräftige Projekte mit engagierten Partnern ein positiver Imagewandel eingeleitet worden. Dazu zählen neben dem Schulprojekt die Entwicklungspartnerschaften mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) und der Internationalen Gartenschau (igs) sowie das Förderprogramm mit der Wohnungsbaukreditanstalt zum Studentenwohnen auf der Veddel, wo heute 350 immatrikulierte Studenten wohnen. Seit 2006 wird das Programm auch in Wilhelmsburg erfolgreich angeboten.

Im Süden vermietet SAGA GWG rund 21.300 Wohnungen und trägt mit umfänglichen Investitionen dazu bei, städtebaulich und sozial benachteiligte Quartiere aufzuwerten. Damit wird das städtische Leitprojekt „Sprung über die Elbe“ aktiv unterstützt.

In Wilhelmsburg ist das Unternehmen maßgeblich an der städtebaulichen Attraktivierung des Quartiers rund um die Weimarer Straße mit 820 Wohnungen von SAGA GWG beteiligt. Im Rahmen der IBA-Planungswerkstatt „Weltquartier“ wurden die Mieter zu ihrem Begriff von „Heimat“ und nach Gestaltungswünschen befragt. Diese Siedlung mit mehr als 1.700 Menschen aus über 30 Herkunftsländern wird von SAGA GWG umgestaltet und bis 2013 zum IBA-Modellprojekt für interkulturelles Wohnen.

3. SAGA GWG ist Großinvestor, Mittelstandsmotor und Konjunkturstütze.

In die Modernisierung der Wohnungsbestände und Außenbereiche werden jedes Jahr mehr als 200 Mio. Euro investiert. Dabei liegt der Fokus auf der qualitativen Entwicklung der Bestände. Rund ein Drittel der Investitionen wird gezielt zur Förderung von familiengerechtem Wohnraum eingesetzt. Die Projekte umfassen Reihenhaussiedlungen, umfängliche Wohnumfeldverbesserungen mit neuen Grün- und Spielflächen oder zukunftsorientierte Umbauten mit Grundriss-Veränderungen und Zusammenlegungen.

Als bedeutender Auftraggeber des Hamburger Bauhandwerks wirkt das Unternehmen wie ein Motor für Mittelstand und Konjunktur. Im Rahmen der Auflagen und Vergaberichtlinien werden überwiegend Hamburger Unternehmen beauftragt.

Auch an der Initiative von Senat und Wohnungswirtschaft zum Klimaschutz – „Energiewende“ – ist SAGA GWG von Anfang an maßgeblich beteiligt.

Durch energetische Gebäudemodernisierungen von Fenstern, Türen, Dächern, Kellerdecken, Gebäudesockeln und Fassaden durch Wärmedämmsysteme sowie durch Umrüstung auf energetisch hochwertige Heizanlagen und den Einsatz energiesparender Gebäudetechnik wurden zwischen 1992 und 2007 die Heizenergie-Verbräuche um 38 Prozent und die CO₂-Emissionen um 37 Prozent gesenkt. Damit wurden die Klimaschutzziele von Kyoto, die Einsparungen von Heizenergie und Kohlendioxid für den Wohnungsbereich um 14 Prozent seit 1992 bis 2012 vorsahen, von SAGA GWG schon im Berichtsjahr um mehr als das Doppelte deutlich übertroffen.

Darüber hinaus werden Passivhäuser und Projekte zur Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik seit Jahren verwirklicht. Sämtliche Neubauten von SAGA GWG entsprechen heute Niedrigenergiehaus-Standards.

4. SAGA GWG ist ein überdurchschnittlich ertrageiches Unternehmen im Portfolio unternehmerischer Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg und trägt damit auch zur Sicherung von Zukunftsverpflichtungen der Stadt bei.

Die Stadt Hamburg als Shareholder bündelt die Interessen der Stakeholder und integriert diese in die politische Arbeit. Das Geschäftsmodell von SAGA GWG als Systemvermieter und Bestandshalter unterstützt die Leitzielsetzung der wachsenden Stadt. Die guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres sind Beleg für den Erfolg des mit dem Gesellschafter abgestimmten Kurses, gleichermaßen den standort-, wohnungs- und haushaltspolitischen Anforderungen der Freien und Hansestadt gerecht zu werden.

Mit dieser Ausrichtung seines Wohnungskonzerns sichert sich Hamburg weiterhin alle wichtigen Handlungsoptionen für eine strategische Stadtentwicklung:

- die langfristige Steuerungsfähigkeit der Wohnungspolitik,
- den erfahrenen Partner für eine verlässliche Quartiersentwicklung,
- langfristig abgesicherte Haushaltsbeiträge und
- den Erhalt und Ausbau erheblicher Vermögenswerte.

Für sämtliche Geschäfts- und Organisationsabläufe hat SAGA GWG zusätzlich zu den gesetzlichen Verordnungen und Richtlinien hohe Qualitäts- und Verhaltensstandards und Personalführungsgrundsätze vereinbart und intern etabliert. Um eine transparente und regelgerechte Einhaltung der Vorschriften auch im Hinblick auf das Risiko-Management zu sichern, wurden interne Kontrollinstrumente für Corporate Compliance im Unternehmen identifiziert, systematisiert und im Bereich Recht/Compliance gebündelt.

Bei der Kundenzufriedenheit spiegelt sich die Leistungsfähigkeit des Konzerns bei den regelmäßig gemessenen und stetig steigenden Zustimmungswerten wider. Auch in der Hamburger Öffentlichkeit hat sich das Image von SAGA GWG im Fünfjahresvergleich deutlich positiv gewandelt. Das belegte eine im Sommer 2007 erhobene repräsentative Befragung durch das Bonner Institut infas.

Mit der 2007 geleisteten Arbeit unterstützte SAGA GWG die Ziele des standortpolitisch motivierten Leitbilds „Metropole Hamburg Wachsende Stadt“ im Einklang mit seinem Selbstverständnis und den Unternehmenszielen zur Förderung von Wohnen, Wirtschaft, Bildung und Arbeit.



Der Schatz von Mümmelmannsberg

Mümmelmannsberg hat sich zu einem familienfreundlichen und lebenswerten Stadtteil entwickelt. Die meisten Bewohner sind stolz auf ihr Viertel und wohnen gerne dort. Das liegt vor allem an den vielen Projekten, Initiativen und Vereinen, die sich für den Stadtteil engagieren.

Der Kindertreff Mümmelmannsberg erfüllt dabei eine wichtige Aufgabe: Er eröffnet Kindern neue Perspektiven. Dort finden Kinder ein zweites Zuhause. Sie spielen zusammen, kochen zusammen und unternehmen gemeinsame Ausflüge bis hin zu mehrtägigen Ferienfreizeiten. Die auf diesen Seiten illustrierte Schatzsuche in den Boberger Dünen ist ein schönes Beispiel dafür, wie einfach es manchmal ist, Kinder zu begeistern. Der Kindertreff wurde für sein Engagement vom Hamburger Senat mit dem Preis „Familie gewinnt 2008“ ausgezeichnet.



Konzern-Lagebericht ¹⁹

1.1 Organisation

SAGA hat im Laufe des Geschäftsjahres 2007 insgesamt 18,98 Prozent der Anteile an der bisher im Gleichordnungskonzern verbundenen GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, erworben. Darüber hinaus hält sie seit dem 1. Januar 2007 aufgrund eines Stimmrechtsübertragungsvertrages mit der GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, einer Tochter der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmangement mbH (HGV), 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG. SAGA und GWG bilden ab 2007 einen Konzern; SAGA erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss. Die Voraussetzungen für eine umsatzsteuerliche Organschaft sind ebenfalls erfüllt.

Nach der organisatorischen und räumlichen Integration ist damit auch eine kapitalseitige Verflechtung von SAGA GWG hergestellt. Begleitend wurde im Berichtsjahr die Aufbauorganisation des Konzerns neu aufgestellt.

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 werden die folgenden Gesellschaften einbezogen:

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

Das Kerngeschäft des SAGA GWG Konzerns liegt in der Bewirtschaftung des Immobilienbestandes der SAGA, GWG und SAGA Erste IG sowie in der Erbringung von immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen innerhalb des Konzernverbundes und gegenüber Dritten.

1.2 Geschäftsverlauf

Der erstmalig konsolidierte SAGA GWG Konzern konnte das Geschäftsjahr 2007 mit einem guten Ergebnis abschließen. Dabei hatten die folgenden Faktoren wesentlichen Einfluss:

- _ Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei SAGA und GWG stiegen gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Nutzung von Ertragspotenzialen sowie höhere Betriebskostenabrechnungen.
- _ Erlösschmälerungen wurden durch Maßnahmen der Gesellschaften im Vertriebsbereich sowie den gezielten Einsatz der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften reduziert.
- _ Nach einer grundlegenden Neuausrichtung des Geschäftsfeldes war der Vertrieb von Wohnungen mit einer deutlich über den Vorjahreswerten liegenden Veräußerung von 348 Wohnungen am Ergebnis beteiligt.
- _ Auf der Aufwandsseite konnten Personal- und Zinsaufwendungen reduziert werden.
- _ Die portfolioorientierte Bautätigkeit bei Wohnimmobilien zur Absicherung der Produktqualität wurde auf hohem Niveau fortgesetzt.
- _ Die GWG Gewerbe erwirtschaftete – insbesondere aufgrund von Sondereffekten – einen über den Erwartungen liegenden Ergebnisbeitrag.
- _ Auch der Ergebnisbeitrag der SAGA Erste IG lag über den Erwartungen.

Das Geschäftsjahr 2007 hat der SAGA GWG Konzern insgesamt mit einem Jahresüberschuss von TEUR 96.809 vor Steuern und TEUR 86.197 nach Steuern abgeschlossen.

1.3 Wirtschaftliches Umfeld

Im Geschäftsjahr 2007 waren in Deutschland die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen erneut durch einen Anstieg des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet. Bundesweit belief sich der Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wie im Vorjahr auf 2,5 Prozent.

Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiter verbessert. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote (abhängig, zivile Erwerbspersonen) in Deutschland mit 9,0 Prozent unter dem Vorjahreswert von 10,8 Prozent.

In Hamburg folgt die konjunkturelle Situation dem bundesweiten Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg um 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,9 Prozent). Die Arbeitslosenquote für Hamburg ist im Jahresdurchschnitt um 2,1 Prozentpunkte auf 10,5 Prozent gesunken (Vorjahr: 12,6 Prozent). Bezogen auf die Einwohnerzahl ist Hamburg gegenüber dem Vorjahr um rund 12.000 Personen gewachsen.

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte vollzieht sich regional und standortbezogen immer noch unterschiedlich. Insbesondere in den bedeutenden Metropolregionen verbessert sich die Nachfrage weiter – wovon auch der Standort Hamburg profitiert.

1.4 SAGA GWG

1.4.1 Bewirtschaftung von Wohnimmobilien

Der Konzern bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2007 mit der SAGA und der GWG eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 7.910.587 m². Die Objekte liegen nahezu sämtlich innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	130.852	129.582	1.270
Gewerbe- und Sonstige Objekte	2.470	2.337	133
Soziale Einrichtungen	227	225	2
Garagen/Einstellplätze	19.348	19.305	43
Stellplätze	26.032	25.997	35
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Von den 129.582 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 53.250 (41,1 Prozent) öffentlich gefördert, 67.744 (52,3 Prozent) frei finanziert und 8.588 (6,6 Prozent) mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Kerngeschäft der Gesellschaften ist weiter die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien. Die Produktqualität, Wohnungs- und Serviceangebote zu angemessenen Mieten und Preisen sowie die Schaffung und Erhaltung funktionierender Nachbarschaften sind dabei Voraussetzung für niedrige Leerstands- und Fluktuationsquoten.

Gesteuert von serviceorientierten Geschäftsstellen vor Ort wurde das operative Geschäft von SAGA und GWG im Berichtsjahr wiederum maßgeblich beeinflusst durch den gezielten Einsatz der verschiedenen Vertriebsinstrumente und -wege, eine marktadäquate Mietenpolitik sowie zeitnahe Forderungsverfolgung. Darüber hinaus wird mit ergänzenden wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften von SAGA GWG die Vollvermietung abgesichert.

In 2007 wurden die Hausbewirtschaftungsergebnisse u. a. durch zeitnahe und marktgerechte Nutzung von Ertragspotenzialen weiter gefestigt, um aktuelle Marktanforderungen bewältigen und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig absichern zu können. Für den öffentlich geförderten Wohnraum wird die Kostenmiete nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) erhoben. Die Miete für den frei finanzierten Wohnraum orientiert sich an den jeweils einschlägigen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels, wobei diese zur Berücksichtigung individueller Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualitäten der Wohnungen sowie der Marktlage teilweise durch Mietenkonzeppte ergänzt werden.

SAGA und GWG konnten im Berichtsjahr zeitanteilige Ertragsverbesserungen bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum von insgesamt TEUR 3.963 realisieren. Bei voller Jahresauswirkung ergeben sich hier Ertragsverbesserungen von TEUR 5.345. In 2007 betrug die durchschnittliche Miete für Wohnungen von SAGA GWG 5,09 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 4,79 Euro und im frei finanzierten Bestand 5,32 Euro betrug.

Die Erlösschmälerungen insgesamt konnten gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel 0,8 Prozent. Die Fluktuationsquote sank von 9,5 auf 8,9 Prozent. Die Mietrückstände sanken im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls leicht von TEUR 13.679 auf TEUR 13.389. Zum Stichtag sind Forderungen aus Vermietung von TEUR 4.352 (Vorjahr: TEUR 4.582) ausgewiesen, wobei in 2007 deutlich weniger Forderungen abgeschrieben werden mussten (TEUR 5.197 gegenüber TEUR 7.128 in 2006). Die Wertberichtigungen auf Forderungen sanken leicht von TEUR 9.098 auf TEUR 9.037.

Aus der Bestandsbewirtschaftung von SAGA und GWG resultierend wurden im Berichtsjahr Umsatzerlöse von TEUR 756.081 (Vorjahr: TEUR 725.233) erwirtschaftet.

1.4.2 Investitionen und Instandhaltung in Wohnimmobilien

Als Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit führen SAGA und GWG in ihren Wohnungsbeständen umfangreiche Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen durch. Da dies ein wichtiger ökonomischer Erfolgsfaktor ist, wird der Konzern auch in Zukunft zur weiteren Absicherung der Vermietbarkeit sowie Entwicklung und Stabilisierung der Wohnquartiere nachhaltig in die Verbesserung der Produktqualität investieren. Er leistet damit auch wesentliche Beiträge zur langfristigen Absicherung von Stadt- und Quartiersqualität in einer wachsenden Stadt Hamburg.

Bestandsinvestitionen orientieren sich dabei am Nachfrageverhalten der Kunden sowie an bestehenden Defiziten in der Bausubstanz und sind jeweils eingebettet in ganzheitliche Maßnahmenkonzepte. In den Planungsverfahren werden darüber hinaus Markterfordernisse sowie definierte Produktstandards berücksichtigt. Gesteuert werden die Investitionsprozesse über ein Portfoliomanagementsystem sowie konzern-einheitliche Rentabilitätsvorgaben und -berechnungsverfahren.

Die portfolioorientierte Bautätigkeit von SAGA und GWG wurde im Geschäftsjahr 2007 mit 211,5 Mio. Euro auf hohem Niveau fortgesetzt. Neben umfangreichen Investitionen in die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Qualitätssicherung in den Wohnquartieren wurden auch in geringem Umfang Neubauwohnungen fertig gestellt. Weitere Neubauprojekte mit ca. 100 Wohnungen sind für 2008 geplant.

Von den Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit von SAGA und GWG wurden im Geschäftsjahr 28,9 Mio. Euro nach § 255 HGB aktiviert und 93,3 Mio. Euro über den Aufwand modernisiert. Weitere 38,1 Mio. Euro wurden für die Kleininstandhaltung und 51,2 Mio. Euro für die Großinstandhaltung aufgewandt.

Im Überblick stellt sich die gesamte Bautätigkeit in 2007 von SAGA und GWG wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschossausbau § 17 II. WoBauG § 16.1 WoFG TEUR	Modernisierung (aktiviert) TEUR	Modernisierung (Aufwand) TEUR	Instandhaltung TEUR	Gesamt 2007 TEUR	Gesamt 2006 TEUR
Wohnbauten	8.768	15.996	93.253	–	118.017	129.104
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	41	–	–	–	41	124
Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken	–	–	–	–	–	33
Anlagen im Bau	3.782	–	–	–	3.782	13.796
Bauvorbereitung	341	–	–	–	341	678
Instandhaltung	–	–	–	89.318	89.318	88.916
Gesamt 2007	12.932	15.996	93.253	89.318	211.499	–
Gesamt 2006	22.927	30.926	89.882	88.916	–	232.651

1.4.3 Eigentumswohnungsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb ist als wichtiger Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung etabliert. Im Jahr 2007 wurden den Mietern von SAGA und GWG zusätzliche 1.443 Objekte zum Kauf angeboten. Insgesamt konnten 348 Wohneinheiten mit wirtschaftlichem Übergang in 2007 an Mieter sowie an Neukunden zur Eigennutzung veräußert werden. Damit wurde das Vorjahresergebnis der Konzerngesellschaften deutlich übertroffen. Ursächlich hierfür waren insbesondere die portfolioorientierte Auswahl weiterer Verkaufsobjekte, organisatorische Optimierungen bei der Verkaufsvorbereitung und in der Vertriebsorganisation sowie zusätzliche verkaufsfördernde Maßnahmen. Insgesamt liegt die Verkaufsquote 2007 über alle angebotenen SAGA GWG Objekte bei 28,8 Prozent.

Der Geschosswohnungsbau und das innerstädtische Wohnen gewinnen nach wie vor an Bedeutung. Auch im Eigentumsbereich ist familienfreundliches Wohnen gefragt. Im Gesamtportfolio versuchen die Gesellschaften mit positiver Resonanz die Verkaufsangebote regional zu streuen sowie auf weitere Stadtteile auszuweiten. Wo möglich werden dabei z. B. weiterhin Kleinstwohnungen in leer stehenden Duplex-Einheiten baulich zu Reihenhäusern zusammengelegt. Diese bieten – mit entsprechendem Gartenanteil – ausreichend Platz für Familien. Gute Vertriebsfolge konnten 2007 insbesondere in den Stadtteilen Farmsen-Berne, Jenfeld und Rahlstedt sowie Bramfeld und Barmbek-Süd verzeichnet werden.

Per 31. Dezember 2007 befanden sich 47 Eigentümergemeinschaften mit 3.862 Wohnungen in der Wohnungseigentumsverwaltung von SAGA und GWG.

Im Geschäftsfeld Grundstücksentwicklung wurden im Geschäftsjahr für SAGA und GWG fünf leer stehende überwiegend sanierungsbedürftige Bestandsobjekte mit zusammen 33 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten für ca. 2,8 Mio. Euro veräußert. Weiter wurden aus dem Verkauf von zwei Grundstücken mit vorhandener Abbruchsubstanz, eines unbebauten Grundstücks sowie vier kleineren Grundstücksarrondierungen Erlöse von ca. 5,8 Mio. Euro erzielt. Innerhalb des Konzerns gab es darüber hinaus weitere kleinteilige Arrondierungen bei unbebauten Grundstücken.

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

1.5 GWG Gewerbe

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

Im Berichtsjahr war der Geschäftsverlauf maßgeblich durch den Start des Modells Hamburg-Süd geprägt. Dabei bewirtschaftet die GWG Gewerbe seit dem 1. Juli 2007 auf der Grundlage von über 25 Jahre laufende Verträge mit der Freien und Hansestadt Hamburg insgesamt 32 Schulen im Hamburger Süden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 255.000 m². Das Modell ist als Öffentlich-Öffentliche Partnerschaft (ÖÖP) nach den Grundsätzen einer so genannten Public-Private-Partnership (PPP) konfiguriert und beinhaltet die umfassende Grundsanierung und das Facility-Management für die o. g. Schulen.

Weiter verwaltete die GWG Gewerbe 12 Gewerbeobjekte der FHH mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 23.600 m² sowie bis zum 31. Dezember 2007 13 Objekte eines Dritten mit einer Mietfläche von ca. 27.500 m² und erzielte darüber hinaus mit Projektentwicklungen Honorarerträge.

In 2007 erwirtschaftete die GWG Gewerbe als wesentliche Ertragspositionen Umsatzerlöse von TEUR 7.137 sowie sonstige betriebliche Erträge (u. a. eine Entschädigungszahlung sowie die Erstattung von Zahlungen an den Pensionssicherungsfonds für übergegangene Hausmeister durch die FHH) von insgesamt TEUR 2.112. Dem standen auf der Aufwandsseite im Wesentlichen Aufwendungen für bezogene Leistungen, Personalaufwand und sonstige betriebliche Aufwendungen (u. a. für Zahlungen an den Pensionssicherungsfonds, Zeitarbeitskräfte und Beratungsleistungen) gegenüber.

Insgesamt hat die GWG Gewerbe das Geschäftsjahr insbesondere aufgrund von Sondereffekten mit einem über den Erwartungen liegenden Ergebnis von TEUR 1.220 vor Ergebnisabführung abgeschlossen.

1.6 SAGA Erste IG

Die SAGA Erste IG ist eine 100-prozentige Tochter der SAGA, mit der auch ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag besteht. Das Geschäft der SAGA Erste IG wird von der SAGA geschäftsbesorgt, eigenes Personal ist nicht vorhanden.

Die Gesellschaft bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind überwiegend an SAGA, GWG und deren Tochtergesellschaften mit langfristigen Mietverträgen vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Die Gebäude waren zum 31.12.2007 vollständig vermietet. Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft in 2007 Umsatzerlöse von 2,9 Mio. Euro, die mit 2,1 Mio. Euro auf Konzerngesellschaften entfallen.

Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2007 im Wesentlichen Zinsaufwendungen, Abschreibungen sowie Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Geschäftsbesorgung gegenüber.

Insgesamt betrug das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2007 vor Ergebnisabführung TEUR 91 und lag damit leicht über den Erwartungen.

1.7 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2007 stellt sich die Zahl der im Konzern Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) bezogen auf die konsolidierten Gesellschaften wie folgt dar:

	2007	2006
Gesellschaft		
SAGA	618	635
GWG	281	290
GWG Gewerbe	20	12
SAGA Erste IG	0	0
Gesamt	919	937

In den Zahlen sind 35 Mitarbeiter (Vorjahr: 40) enthalten, die am 31. Dezember 2007 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 942 (Vorjahr: 968).

Im konsolidierten SAGA GWG Konzern sind für das Geschäftsjahr 2007 an Personalaufwendungen angefallen:

	2007 TEUR
Löhne und Gehälter	39.190
Soziale Abgaben	7.209
Aufwendungen für Altersversorgung	3.556
Gesamt	49.955

Weiterbildungsmaßnahmen fanden in 2007 schwerpunktmäßig in den Themengebieten Wohnungswirtschaft, Vertrieb, Technik und Informationsverarbeitung statt. Dabei nahmen im Konzern an internen sowie externen Seminaren und Fachtagungen insgesamt rund 650 Mitarbeiter teil.

Im Berichtsjahr waren insgesamt 42 Auszubildende zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und sechs Auszubildende zum/zur Diplombetriebswirt/in (Berufsakademie) mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft im SAGA GWG Konzern angestellt. Den 15 in 2007 ausgelernten Auszubildenden konnte innerhalb des Konzernverbundes ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

Ertragslage

Die Ertragslage des Konzerns stellte sich im Geschäftsjahr 2007 vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfeldes sowie der Zielsetzung des Konzerns positiv dar.

Die Umsatzerlöse – im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung – konnten verbessert werden. Sie wurden zum weitaus überwiegenden Teil außerhalb des Konzerns mit Externen erwirtschaftet. Bei SAGA, GWG, GWG Gewerbe und SAGA Erste IG stiegen sie gegenüber dem Vorjahr jeweils an und betragen für den Konzern insgesamt 814,9 Mio. Euro. Die gegenüber dem Vorjahr bei SAGA und GWG gestiegenen Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken trugen mit 48,0 Mio. Euro zum Umsatzvolumen bei. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke stiegen ebenfalls und betragen 13,9 Mio. Euro. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 12,2 Mio. Euro.

Die Konzernaufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen betragen 445,6 Mio. Euro. Dabei wurde die bestands- und quartiersorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit bei SAGA und GWG im Berichtsjahr mit rund 182,6 Mio. Euro auf hohem Niveau fortgesetzt. Hier wirkte sich u. a. die wetterbedingte Möglichkeit, in den Wintermonaten ohne größere Unterbrechung durcharbeiten zu können, aufwanderhöhend aus. Die Abschreibungen im Konzern betragen 94,9 Mio. Euro.

Weiter wurde die Ertragslage des Konzerns in 2007 durch einen Zinsaufwand von 118,3 Mio. Euro, Personalkosten von 50,0 Mio. Euro und sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 26,9 Mio. Euro wesentlich beeinflusst.

Insgesamt hat der SAGA GWG Konzern nach Steuern einen Jahresüberschuss von 86,2 Mio. Euro erzielt.

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

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

3.0

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern im Konzern betragen am 31. Dezember 2007 TEUR 2.576.647. Wesentlicher Einzeldarlehensgeber bei den langfristigen Darlehen ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt. Die übrigen Darlehen verteilen sich mehrheitlich auf Banken und Sparkassen sowie in geringerem Umfang auf Versicherungen.

Der Durchschnittszinssatz des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt betrug im Berichtsjahr 4,67 Prozent p. a.

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich im Geschäftsjahr 2007, ausgehend von 4,18 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 4,75 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Juli mit 4,96 Prozent p. a. und der Tiefstand im März mit 4,12 Prozent p. a. erreicht.

Die Finanzlage im SAGA GWG Konzern stellte sich zum 31. Dezember 2007 im Vergleich zur Eröffnungsbilanz auf den 1. Januar 2007 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2007		01.01.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	947.154	23,7	934.112	23,7
Rückstellungen	138.704	3,5	130.229	3,3
Verbindlichkeiten	2.901.411	72,7	2.882.117	73,0
Rechnungsabgrenzung	2.073	0,1	2.233	0,0
Gesamtkapital	3.989.342	100,0	3.948.691	100,0

Hinsichtlich der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf den dem Konzernabschluss beigefügten Konzern-Eigenkapitalpiegel. Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage im Konzern wider:

	2007
Eigenkapitalquote in %	23,7
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT)	86.197
Cashflow in TEUR	176.063
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	16
EBT in TEUR	96.809
EBIT in TEUR	213.589
EBITDA in TEUR	308.455

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

Für 2007 betrug der Konzern-Cashflow 176,1 Mio. Euro. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag bei 132,2 Mio. Euro. Aus der Investitionstätigkeit betrug er -54,6 Mio. Euro und aus der Finanzierungstätigkeit 47,4 Mio. Euro.

Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres -146,3 Mio. Euro. Der Finanzmittelbestand setzt sich ganz überwiegend zusammen aus der Inanspruchnahme von Betriebsmittelkrediten bei SAGA und GWG, saldiert mit flüssigen Mitteln.

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

4.0

Vermögenslage

Die Vermögenslage des SAGA GWG Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2007 im Vergleich zur Eröffnungsbilanz auf den 1. Januar 2007 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2007		01.01.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	3.574.963	89,6	3.653.312	92,5
Umlaufvermögen	412.013	10,3	293.555	7,4
Rechnungsabgrenzung	2.366	0,1	1.824	0,1
Gesamtvermögen	3.989.342	100,0	3.948.691	100,0

5.0

Nachtragsbericht

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

6.0

Chancen- und Risikobericht

Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind für die Gesellschaften und ihre Beteiligungen gegenwärtig nicht erkennbar.

Im Bereich der Wohnungsvermietung sind die vermietungsbedingten Leerstände im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr deutlich auf 0,8 Prozent gesunken. Des Weiteren sind die an den internationalen Finanzmärkten beobachtbaren Entwicklungen bislang ohne Einfluss auf die Finanzierungsmöglichkeiten des SAGA GWG Konzerns geblieben. Da den Fremdfinanzierungen im Konzern neben hochwertigen Besicherungen auch die mit vergleichsweise geringen Risiken behafteten Cashflows (im Wesentlichen aus Mieten) gegenüberstehen, sind gegenwärtig keine Engpässe bei der Kreditbeschaffung zu erwarten. Operativen Risiken, wie z. B. die Entwicklung der Baupreise, stehen Chancen aus der weiteren Optimierung der Geschäftsprozesse wie auch der Kostenstruktur insgesamt gegenüber. Zusammenfassend betrachtet überwiegen damit, nicht zuletzt aufgrund der günstigen Entwicklung in der Vermietung, für die Gesellschaft die Chancen.

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

Insgesamt beinhaltet das System zahlreiche Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung, wie Organisationsanweisungen, Standards, Arbeitshilfen, Richtlinien, zertifizierte Software, Maßnahmen der Personalentwicklung sowie Prüfungen im Rahmen der internen Revision. Basis der wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Erfolgsplanung bildet ein Unternehmenskonzept mit integrierter Planungsrechnung bis einschließlich 2016. Diese Planungsrechnungen werden über die mittelfristige Wirtschaftsplanung, ein umfangreiches Immobilien-Portfoliomanagement sowie ein ausführliches Berichtswesen konkretisiert.

Prognosebericht

Für den SAGA GWG Konzern war das Geschäftsjahr nach Bildung des nun auch kapitalseitig integrierten Konzerns Anfang 2007 durch eine umfassende Erhebung, Überprüfung und weitere Optimierung aller Prozesse innerhalb des Konzerns geprägt. Damit schafft er die organisatorischen Voraussetzungen dafür, den künftigen Herausforderungen aus dem Spannungsfeld zwischen Markterfordernissen, betriebswirtschaftlichen Ergebnissen, sozialem Auftrag und Gesellschafteranforderungen gerecht werden zu können.

SAGA wird in den nächsten vier Jahren vereinbarungsgemäß weitere Geschäftsanteile der GWG im Wert von jährlich rund 100 Mio. Euro erwerben. Die Anteile sollen dabei bis zu einer Quote von 94,9 Prozent aufgestockt werden. Finanziert werden die Anteilskäufe bei weiter hohen jährlichen Investitionen in den Wohnungsbestand aus den laufenden Cashflows heraus. Das Geschäft der GWG Gewerbe wird in den Folgejahren weiter wesentlich durch die Umsetzung des Schulengeschäftes im Hamburger Süden geprägt sein.

Das Kerngeschäft des SAGA GWG Konzerns wird auch in Zukunft die nachhaltige Bewirtschaftung von Wohnungen mittlerer Art und Güte für untere und mittlere Einkommenschichten bleiben. Der Vertrieb von Eigentumswohnungen aus dem Bestand wird sich als Geschäftsfeld weiter verfestigen. Darüber hinaus wird die Kompetenz des Konzerns in der Freien und Hansestadt Hamburg verstärkt in Anspruch genommen. Hieraus werden sich – ähnlich der Bewirtschaftung von Schulen im Hamburger Süden durch die GWG Gewerbe – voraussichtlich künftig weitere Aufgaben für die Gesellschaften in der Stadt ergeben.

Auf Basis einer nachhaltigen Entwicklung in allen Aufgabenfeldern wird der SAGA GWG Konzern auch künftig seine betriebswirtschaftlichen Ergebnisse weiter verstetigen und erwartet für die nächsten Jahre einen positiven Geschäftsverlauf.

Hamburg, den 14. Mai 2008

Basse Hoppenstedt Sachs



Gemeinschaft wird Meister

Im Rahmen des SAGA GWG Sportprogramms move! gehört die Fußball-Stadtteilmeisterschaft jedes Jahr zu den besonderen Höhepunkten. Teams aus verschiedenen Hamburger Stadtteilen treten auf 15 mal 10 Meter großen Rasenplätzen gegeneinander an, dazu gibt es Beats von HipHop-DJs und Wettbewerbe, in denen auch Zuschauer ihre Ballkünste beweisen können.

2007 dribbelten und tricksten sich weit mehr als 100 Kinder und Jugendliche begeistert durch das Fußballturnier. Über vier Wochen lang hatten sich die Teams zuvor in den move! Trainingslagern darauf vorbereitet. Bei allem sportlichen Ehrgeiz: Wie immer war das Turnier ein ausgelassenes, fröhliches Fest, im Mittelpunkt standen Fairness, Teamgeist, Respekt – und das gemeinsame Gefühl, den eigenen Stadtteil prima vertreten zu haben.

Konzern- Jahresabschluss

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktiva	Geschäftsjahr		01.01.2007
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	383.813,00		265
2. Firmenwert	8.829.209,27		9.460
3. Geleistete Anzahlungen	9.000,00		86
4. Bezugsrechte	635.105,00		999
		9.857.127,27	10.810
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.497.228.141,10		3.575.699
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.433.348,26		51.736
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	612.986,76		696
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	607.264,16		607
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	328.522,01		381
6. Technische Anlagen und Maschinen	89.236,00		92
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.682.385,00		2.692
8. Anlagen im Bau	3.996.708,60		1.184
9. Bauvorbereitungskosten	824.314,75		1.357
		3.556.802.906,64	3.634.444
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.205.108,57		1.155
2. Beteiligungen	6.969.907,24		6.740
3. Sonstige Ausleihungen	127.958,17		163
		8.302.973,98	8.058
Anlagevermögen insgesamt		3.574.963.007,89	3.653.312
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.454,38		55
2. Unfertige Leistungen	232.881.935,94		232.709
3. Andere Vorräte	25.440,83		24
		232.921.831,15	232.788
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	4.351.162,54		4.593
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	20.697.624,26		10.531
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.160,70		68
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	716.105,25		1.411
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.986.483,60		6.279
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.009.701,72		949
7. Sonstige Vermögensgegenstände	22.303.606,78		24.033
		55.065.844,85	47.864
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		124.025.285,80	12.903
Umlaufvermögen insgesamt		412.012.961,80	293.555
C. Rechnungsabgrenzungsposten		2.365.964,43	1.824
Bilanzsumme		3.989.341.934,12	3.948.691

Passiva	Geschäftsjahr		01.01.2007
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	228.822.218,96		180.048
		283.329.218,96	234.555
III. Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter		440.534.263,27	500.173
IV. Bilanzgewinn		43.590.333,57	19.684
Eigenkapital insgesamt		947.153.815,80	934.112
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	94.600.356,00		99.565
2. Steuerrückstellungen	11.043.561,33		7.705
3. Sonstige Rückstellungen	33.060.465,97		22.959
		138.704.383,30	130.229
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.378.381.655,80		2.303.159
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	198.264.966,32		239.941
3. Erhaltene Anzahlungen	260.207.216,01		244.061
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.898.360,46		13.283
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	123,06		1
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.292.124,88		21.737
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.029.321,03		50.598
8. Sonstige Verbindlichkeiten	9.337.060,29		9.337
davon aus Steuern: EUR 1.135.022,47 (01.01.07: TEUR 778)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 621.162,57 (01.01.07: TEUR 667)			
		2.901.410.827,85	2.882.117
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.072.907,17	2.233
Bilanzsumme		3.989.341.934,12	3.948.691

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007	Geschäftsjahr	
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	756.907.799,39	
b) aus Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens	48.038.888,60	
c) aus Betreuungstätigkeit	44.107,82	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.861.649,68	814.852.445,49
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		172.870,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.664.678,62
4. Sonstige betriebliche Erträge		12.160.672,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	426.171.912,57	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	13.891.470,88	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.493.438,14	445.556.821,59
Rohergebnis		383.293.845,99
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	39.189.658,52	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 3.555.822,45	10.764.963,64	49.954.622,16
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		94.865.454,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		26.864.799,73
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		966.522,44
10. Erträge aus Beteiligungen		1.013.712,78
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		9.009,29
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.488.558,04
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		118.277.829,02
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		96.808.942,81
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.605.922,42
16. Sonstige Steuern		6.133,93
17. Jahresüberschuss		86.196.886,46
18. Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis		15.831.412,75
19. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		26.775.140,14
20. Bilanzgewinn		43.590.333,57

Konzern-Anhang 2007

Allgemeine Angaben

SAGA hat im Laufe des Geschäftsjahres 2007 insgesamt 18,98 Prozent der Anteile an der bisher im Gleichordnungskonzern verbundenen GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, erworben. Darüber hinaus ist sie aufgrund eines Stimmrechtsübertragungsvertrages mit der GWG-Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, einer Tochter der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) seit dem 1. Januar 2007 im Besitz von 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG. SAGA und GWG bilden ab 2007 einen Konzern gemäß § 18 Abs. 1 AktG, und SAGA hat als Mutterunternehmen gemäß § 290 HGB einen Konzernabschluss zu erstellen.

Von der Möglichkeit, gemäß § 298 Abs. 3 HGB, den Konzern-Anhang und den Anhang des Jahresabschlusses der SAGA zusammenzufassen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Konzernabschluss ist unter Beachtung der Bestimmungen des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Die Gliederung der Konzern-Bilanz sowie der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 6. März 1987. Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Konsolidierungskreis

In den SAGA GWG Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen (siehe auch Seite 42):

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

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

Grundsätze der Konsolidierung

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

Aus der Erstkonsolidierung der GWG Gewerbe zum 1. Januar 2007 resultiert ein Geschäfts- oder Firmenwert von TEUR 9.460.

Ein sich aus der Erstkonsolidierung der zum 31. Dezember 2007 fälligen Tranche für die GWG ergebender passiver Unterscheidungsbetrag gemäß § 301 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 2.315 wird in den anderen Gewinnrücklagen ausgewiesen, da er auf thesaurierten Gewinnen beruht.

Im Rahmen der Schuldenkonsolidierung werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Die Eliminierung wurde gemäß § 303 Abs. 1 HGB in Höhe von TEUR 9.385 zum 31. Dezember 2007 sowie in Höhe von TEUR 6.298 im Rahmen der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2007 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, welche aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen in Höhe von TEUR 5.601 eliminiert.

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

Im Rahmen der Konzernöffnungsbilanz zum 1. Januar 2007 wurden latente Steuern auf einen Teil der aufgedeckten stillen Reserven des Finanzanlagevermögens sowie auf die stillen Reserven der sonstigen Vermögensgegenstände passiviert. Latente Steuern auf stille Reserven des Sachanlagevermögens waren aufgrund des Wegfalls der Gemeinnützigkeit und der damit in Zusammenhang stehenden Aufdeckung der stillen Reserven für Zwecke der Steuerbilanz nicht zu bilden.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Aufstellung der so genannten Handelsbilanz II für Zwecke der Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2007 die im Konzernabschluss nicht mehr ansetzbaren steuerlichen Sonderposten (§ 6 b EstG) unter Berücksichtigung passiver latenter Steuern den Gewinnrücklagen zugeführt. Ebenfalls wurden auf die auf Ebene der einbezogenen Unternehmen im Berichtsjahr gebildeten Sonderposten latente Steuern angesetzt.

Für die Berechnung der latenten Steuern wurde ein Steuersatz für Körperschafts- und Gewerbesteuer von insgesamt 18 Prozent (SAGA) bzw. 20 Prozent (GWG) unterstellt.

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

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

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

Bei SAGA und GWG vorhandene und unter Anwendung der Vorschriften des § 6 b EstG gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil werden im Rahmen der konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmaßnahmen in der so genannten HB II aufgelöst.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden, und Bezugsrechte für Fernwärme, die bis Ende 2009 abgeschrieben werden.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten erfolgen linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von höchstens 70 Jahren bzw. 50 Jahren bei Neubauten sowie 40 Jahren bei Geschäfts- und anderen Bauten. Außenanlagen werden mit 10 Prozent p. a. abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 7 bis 33,3 Prozent, geringwertige Wirtschaftsgüter im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

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

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

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

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von stillen Reserven aus der Kapitalkonsolidierung sowie von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Für Mietforderungen bestehen Einzelwertberichtigungen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf ratierlich über mehrere Jahre zufließende aktivisch anzusetzende Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die Pensionsrückstellungen entsprechen den durch das versicherungsmathematische Gutachten ermittelten Teilwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen die Richttafeln 2005 G von Heubeck, durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderte Zugangsfaktoren sowie das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Zinssatzes von 6 Prozent. Aus der Änderung des Näherungsverfahrens infolge des RV-Altersgrenzenanpassungsgesetzes ergab sich eine Auflösung der Pensionsrückstellungen von TEUR 5.404.

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

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

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

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

Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Konzern-Anlagenspiegel auf Seite 40/41 dargestellt.

Konzern- Anlagenspiegel	Bruttowerte						Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2007 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2007 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	2.071.541,26	216.792,34	13.854,13	84.120,79	0,00	2.358.600,26	
2. Firmenwert	9.459.867,07	0,00	0,00	0,00	0,00	9.459.867,07	
3. Geleistete Anzahlungen	85.648,13	9.000,00	1.527,34	-84.120,79	0,00	9.000,00	
4. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00		7.237.460,44	
	18.854.516,90	225.792,34	15.381,47	0,00	0,00	19.064.927,77	
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	5.206.698.236,25	21.133.201,46	18.436.644,61	5.545.157,55	35.100,77	5.214.975.051,42	
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	74.599.483,85	387.055,52	229,00	0,00	0,00	74.986.310,37	
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	1.127.194,13	40.908,00	0,00	-123.597,69	0,00	1.044.504,44	
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	607.264,16	0,00	0,00	0,00	0,00	607.264,16	
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	967.094,02	0,00	0,00	0,00	0,00	967.094,02	
6. Technische Anlagen und Maschinen	822.156,39	14.643,15	16.883,91	0,00	0,00	819.915,63	
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.418.617,46	1.055.174,58	767.123,62	0,00	0,00	8.706.668,42	
8. Anlagen im Bau	4.630.339,81	3.914.800,52	0,00	-4.548.431,73	0,00	3.996.708,60	
9. Bauvorbereitungskosten	1.356.977,98	340.464,90	0,00	-873.128,13	0,00	824.314,75	
	5.299.227.364,05	26.886.248,13	19.220.881,14	0,00	35.100,77	5.306.927.831,81	
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.829.543,98	50.000,00	0,00	0,00	0,00	25.879.543,98	
2. Beteiligungen	6.740.282,24	229.625,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	
3. Sonstige Ausleihungen	163.023,67	0,00	35.065,50	0,00	0,00	127.958,17	
	32.732.849,89	279.625,00	35.065,50	0,00	0,00	32.977.409,39	
Anlagevermögen insgesamt	5.350.814.730,84	27.391.665,47	19.271.328,11	0,00	35.100,77	5.358.970.168,97	

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2007 EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2007 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR	Buchwert 01.01.2007 EUR
	1.805.383,26	0,00	183.258,13	13.854,13	1.974.787,26	383.813,00	266.158,00
	0,00	0,00	630.657,80	0,00	630.657,80	8.829.209,27	9.459.867,07
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.000,00	85.648,13
	6.238.899,44	0,00	363.456,00	0,00	6.602.355,44	635.105,00	998.561,00
	8.044.282,70	0,00	1.177.371,93	13.854,13	9.207.800,50	9.857.127,27	10.810.234,20
	1.630.999.068,07	3.446.423,21	90.872.615,11	7.571.196,07	1.717.746.910,32	3.497.228.141,10	3.575.699.168,18
	22.863.127,50	0,00	1.689.834,61	0,00	24.552.962,11	50.433.348,26	51.736.356,35
	431.517,68	0,00	0,00	0,00	431.517,68	612.986,76	695.676,45
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	607.264,16	607.264,16
	586.608,77	0,00	51.963,24	0,00	638.572,01	328.522,01	380.485,25
	729.955,39	0,00	17.555,15	16.830,91	730.679,63	89.236,00	92.201,00
	5.727.232,26	0,00	1.056.114,78	759.063,62	6.024.283,42	2.682.385,00	2.691.385,20
	3.446.423,21	-3.446.423,21	0,00	0,00	0,00	3.996.708,60	1.183.916,60
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	824.314,75	1.356.977,98
	1.664.783.932,88	0,00	93.688.082,89	8.347.090,60	1.750.124.925,17	3.556.802.906,64	3.634.443.431,17
	24.674.435,41	0,00	0,00	0,00	24.674.435,41	1.205.108,57	1.155.108,57
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.969.907,24	6.740.282,24
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	127.958,17	163.023,67
	24.674.435,41	0,00	0,00	0,00	24.674.435,41	8.302.973,98	8.058.414,48
	1.697.502.650,99	0,00	94.865.454,82	8.360.944,73	1.784.007.161,08	3.574.963.007,89	3.653.312.079,85

**Aufstellung des Anteilsbesitzes
zum 31.12.2007
(§ 313 Abs. 2 HGB)**

	Beteiligungs- gesell- schaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesell- schafts- kapital unmittelbar %	Anteil am Gesell- schafts- kapital mittelbar %	Eigen- kapital 31.12.2007 TEUR	Ergebnis- abfüh- rungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2007 TEUR
Tochtergesellschaften mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die in den Konzernabschluss einbezogen werden.							
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	–	7.200	x	*91
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	SAGA	150.000	18,98	–	251.265		16.101
GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg	GWG	100	–	100	992	x	*1.220

	Beteiligungs- gesell- schaft der	Stamm- kapital TEUR	Anteil am Gesell- schafts- kapital %	Eigen- kapital 31.12.2007 TEUR	Ergebnis- abfüh- rungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2007 TEUR
Tochtergesellschaften, Assoziierte Unternehmen bzw. Beteiligungsunternehmen von untergeordneter Bedeutung mit unmittelbarer oder mittelbarer Beteiligung der SAGA, die nicht in den Konzernabschluss einbezogen werden.						
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	x	*84
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.241		31
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	x	*189
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	x	*141
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	x	*251
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA/GWG	2.500	29,35	3.473		750
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA/GWG	260	10,7	281		6.894
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	GWG	130	100	130	x	*209
GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH, Hamburg	GWG	52	50	**458		**24
Schulservice Hamburg Gesellschaft für Facility Management mbH, Hamburg	GWG Gewerbe	50	100	50	x	*92

* Vor Ergebnisabführung/-übernahme ** Eigenkapital und Ergebnis 31.12.2006

In dem Posten Unfertige Leistungen sind TEUR 232.882 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen Erhaltene Anzahlungen von TEUR 260.207 gegenüber. Die Positionen Mietforderungen und Erhaltene Anzahlungen werden durch Sollstellungen ermittelt. Sie sind um nicht geflossene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten gekürzt ausgewiesen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen im Wesentlichen Umsatzsteuerforderungen und Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen sowie Jahresabrechnungen (HWW).

Unter Sonstige Vermögensgegenstände werden im Wesentlichen Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, rätierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt sowie der Rückkaufwert einer abgeschlossenen Lebensversicherung ausgewiesen. Forderungen in Höhe von TEUR 11.597 haben eine Restlaufzeit von über einem Jahr.

In der Position Rechnungsabgrenzungsposten werden u. a. die Einmalzahlungen für Bürgschaftsgebühren bei Darlehen bilanziert.

Das gezeichnete Kapital des Konzerns (TEUR 179.700) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Gesellschafterin ist die Freie und Hansestadt Hamburg (62,05 Prozent) sowie die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (37,95 Prozent). Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalpiegel dargestellt.

Die Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter setzen sich wie folgt zusammen:

		31.12.2007 Mio. EUR	01.01.2007 Mio. EUR
Anteile am gezeichneten Kapital		121,5	142,4
Anteile an Rücklagen		305,5	342,5
Anteile am Gewinn	15,8		15,3
Abzgl. Konsolidierung der zweiten Tranche GWG	-2,3	13,5	
Gesamt		440,5	500,2

Der Konzern-Rückstellungsspiegel zeigt deren Entwicklung mit Vortrag, Verbrauch, Auflösung, Zuführung und Stand per Jahresende wie folgt:

Konzern- Rückstellungsspiegel	Stand 01.01.2007 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2007 EUR
Pensionsrückstellungen	99.564.616,00	8.220.722,88	5.403.880,00	8.660.342,88	94.600.356,00
Steuerrückstellungen	7.705.434,20	3.283.030,11	166.903,57	6.788.060,81	11.043.561,33
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					
Instandhaltung/Bauleistungen	15.106.678,92	15.092.698,06	13.980,86	23.064.908,53	23.064.908,53
Personal- und Sozialkosten	2.151.023,40	1.116.937,63	127.505,30	1.230.464,53	2.137.045,00
Übrige Rückstellungen	5.701.301,40	1.095.210,33	173.268,23	3.425.689,60	7.858.512,44
Sonstige Rückstellungen gesamt	22.959.003,72	17.304.846,02	314.754,39	27.721.062,66	33.060.465,97
Rückstellungen gesamt	130.229.053,92	28.808.599,01	5.885.537,96	43.169.466,35	138.704.383,30

In den Steuerrückstellungen sind passive latente Steuern in Höhe von TEUR 7.973 enthalten.

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

Konzern-Verbindlichkeitspiegel	Bilanzausweis 31.12.2007 EUR (01.01.2007)	Davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert EUR (01.01.2007)
		unter 1 Jahr EUR (01.01.2007)	1 bis 5 Jahre EUR (01.01.2007)	über 5 Jahre EUR (01.01.2007)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.378.381.655,80 (2.303.158.675,87)	259.356.399,33 (268.172.389,62)	340.733.456,26 (285.510.453,65)	1.778.291.800,21 (1.749.475.832,60)	1.048.242.837,21 (1.126.701.729,34)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	198.264.966,32 (239.940.712,76)	10.950.972,08 (15.997.033,11)	43.157.365,13 (61.637.960,87)	144.156.629,11 (162.305.718,78)	197.793.586,18 (239.406.385,85)
Erhaltene Anzahlungen	260.207.216,01 (244.060.823,08)	252.642.957,49 (244.060.823,08)	7.564.258,52 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.898.360,46 (13.282.899,76)	11.800.611,33 (13.179.414,76)	97.749,13 (103.485,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	123,06 (718,79)	123,06 (718,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.292.124,88 (21.737.279,39)	17.660.708,07 (19.818.706,36)	1.435.941,52 (1.859.506,34)	195.475,29 (59.066,69)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	24.029.321,03 (50.598.490,45)	7.000.787,27 (27.174.379,86)	17.028.533,76 (19.589.421,47)	0,00 (3.834.689,12)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	9.337.060,29 (9.336.994,32)	8.892.561,18 (8.847.401,41)	161.580,42 (168.623,64)	282.918,69 (320.969,27)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	2.901.410.827,85 (2.882.116.594,42)	568.305.119,81 (597.250.866,99)	410.178.884,74 (368.869.450,97)	1.922.926.823,30 (1.915.996.276,46)	1.246.036.423,39 (1.366.108.115,19)

Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 814.852 ist der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen.

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

Wesentliche Positionen in den Posten Sonstige betriebliche Erträge sind Zuschüsse der Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung und Zuwendungen aus dem Hamburgischen Stadtentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“ (TEUR 2.783), Erträge aus Versicherungserstattungen bei SAGA und GWG (TEUR 2.248), Erträge aus Mieterbelastungen (TEUR 1.993) sowie Entschädigungen bei der GWG Gewerbe im Hinblick auf den Managementvertrag mit der Kommanditgesellschaft VHG Verwaltung Hamburgischer Gebäude GmbH und Co. (TEUR 1.092).

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten hauptsächlich Abschreibungen auf Mietforderungen (TEUR 5.952) bei SAGA GWG, Kosten der Datenverarbeitung bei allen Konzernunternehmen (TEUR 3.248), die Zuführung zur Rückstellung für Grundstücksverwertungsrisiken (TEUR 2.069), Rechts- und Beratungskosten (TEUR 1.478), Geschäftsbesorgungskosten (TEUR 1.385), Beschäftigung von Zeitarbeitskräften (TEUR 1.306), Raumkosten (TEUR 1.277) sowie Spenden unter anderem aus der Ausstattung der SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft, Hamburg (TEUR 1.057).

Im Geschäftsjahr 2007 wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung latente Steueraufwendungen in Höhe eines Saldos von insgesamt TEUR 4.285 erfasst.

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

Der Konzernbilanzgewinn von TEUR 43.590 resultiert überwiegend aus den Gewinnen der SAGA.

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf Treuhandbankkonten angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 61.191.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Konzerns, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 114.048. Aus sonstigen Verträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von TEUR 33.664, davon TEUR 30.665 aus dem Facility-Management-Vertrag der GWG Gewerbe. Die Grundstücksankaufverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 43.763, für unbebaute Grundstücke TEUR 613.

Aufgrund eines Geschäftsanteilskaufvertrages besteht die Verpflichtung, noch über vier Jahre gestreckt (2008 bis 2011), Geschäftsanteile an der GWG von jeweils TEUR 100.025 jährlich zu erwerben.

Im SAGA GWG Konzern wurde im Geschäftsjahr ein Receiver-Swap bei der GWG Gewerbe im Zusammenhang mit dem Projekt Hamburg-Süd abgeschlossen. Die Forderungen aus dem Swap-Geschäft sind im Wege mit der Stillen Abtretung als Besicherung der Verpflichtungen aus dem Bau- und Sanierungsvertrag zugunsten der FHH eingesetzt.

Der Receiver-Swap wies zum 31. Dezember 2007 einen Marktwert von TEUR 89 auf. Der Marktwert wird durch Diskontierung der zukünftigen Cashflows ermittelt. Da der Swap ausschließlich zu Zinssicherungszwecken abgeschlossen wurde, erfolgte in Übereinstimmung mit den §§ 246, 247 HGB keine eigenständige Bilanzierung dieser Vermögensposition.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabstellen	20	3
Dienstleistungen/Beteiligungen	101	14
Entwicklung und Verkauf	51	3
Immobilien insgesamt	674	47
davon: Zentralbereich	140	13
Geschäftsstellen	222	28
Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	312	6
Gesamt	846	67

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 885. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 43 Auszubildende.

Gesamtbezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

- a) des Vorstandes TEUR 502
- b) des Aufsichtsrates TEUR 9
- c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen TEUR 266

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 1.804.

Mitglieder des Vorstandes

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2007

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

des Mutterunternehmens waren im Geschäftsjahr 2007

Dr. Michael Freytag	Senator	Vorsitzender	(bis 28. Juni 2007)
Axel Gedaschko	Senator	Vorsitzender	(seit 28. Juni 2007)
Dagmar Schwarze	Pensionärin	Stellvertretende Vorsitzende	(bis 28. Juni 2007)
Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Stellvertretende Vorsitzende	(seit 28. Juni 2007)
Walter Conrads	Unternehmensberater		
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter		
Dr. Robert Heller	Staatsrat		
Horst Möller	Geschäftsführer		
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor		
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer		
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter		

Hamburg, den 14. Mai 2008
SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse Hoppenstedt Sachs

Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	2007 TEUR
Jahresüberschuss	86.197
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	94.866
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	-35
Abnahme Pensionsrückstellungen	-4.965
Cashflow	176.063
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-35.059
Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.879
Zunahme der Rückstellungen	13.440
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-14.413
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	132.152
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	45.969
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen	-27.112
Auszahlung für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-280
Auszahlung Erwerb 2. Tranche Anteile an GWG	-73.155
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-54.578
Einzahlung aus Aufnahme von (Finanz-)Krediten	47.410
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	47.410
Zunahme des Finanzmittelbestandes	124.984
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-271.266
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-146.282
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	
Zahlungsmittel	124.025
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-259.356
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-10.951

Konzern-Eigenkapital-spiegel

	Gezeichnetes Kapital EUR	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn EUR	Ausgleichs- posten für Anteile anderer Gesellschafter EUR	Insgesamt EUR
		Gesetzliche Rücklage EUR	Bau- erneuerungs- rücklage EUR	Andere Gewinn- rücklagen EUR			
01.01.2007	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	180.048.011,76	19.683.576,98	500.173.297,00	934.111.885,74
Anteile anderer Gesellschafter am Konzernergebnis	0,00	0,00	0,00	0,00	-15.831.412,75	0,00	-15.831.412,75
Änderung Fremdanteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-59.639.033,73	-59.639.033,73
Einstellung passiver Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung	0,00	0,00	0,00	2.315.490,08	0,00	0,00	2.315.490,08
Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00	0,00	46.458.717,12	-46.458.717,12	0,00	0,00
Konzernjahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	86.196.886,46	0,00	86.196.886,46
31.12.2007	179.700.000,00	17.970.000,00	36.537.000,00	228.822.218,96	43.590.333,57	440.534.263,27	947.153.815,80



50plus geht HipHop

„Das hat richtig geflowt“, sagt der Trainer. Die Schüler haben gerade mit Begeisterung ihren Rap vorgetragen. Rap ist der Sprechgesang in der HipHop-Musik, und der Flow ist das fließende Zusammenspiel zwischen Musik- und Sprachrhythmus. Die Schüler haben ihn – den Flow. Das Ungewöhnliche: Die Gruppe besteht aus 15 Seniorinnen und Senioren. Die beiden Trainer sind Mitte 20.

Die Gruppe „50plus“ wurde 1999 unter dem Dach des Kulturpalastes in Billstedt ins Leben gerufen. Seitdem sind die agilen Senioren in den unterschiedlichsten Richtungen aktiv. Diesmal rappen sie, die Texte haben sie selbst geschrieben. Die Trainer unterrichten in der HipHop Academy, ebenfalls ein Kulturpalast-Projekt, mit dem junge HipHop-Talente gefördert werden. Während der Seniorenkurse kommen immer wieder junge Rapper vorbei, schauen zu und rappen sogar mit. Alle sind voneinander begeistert. Und demnächst will man gemeinsam auftreten.

Refrain :
 Ihr denkt wir sind alt doch das ist Stress
 unsere Gruppe ist aktiv sind heißt heißt
 wir haben viel Schwung dann laßt uns doch an
 wir machen heute Raps und haben Spaß daran.

Bestätigungsvermerk

52

**Bericht des
Aufsichtsrates**

53

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

54

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den von der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 15. Mai 2008

PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Lorenzen
Wirtschaftsprüfer

ppa. Burschel
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2007 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft berichtet.

Nach Beauftragung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2007 sowie der Konzernabschluss nebst Konzern-Lagebericht 2007 von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 geprüft und den Lagebericht und den Konzern-Lagebericht 2007 sowie die Berichte über die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Wirtschaftsprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2007 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes gebilligt worden.

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

Hamburg, den 7. Juli 2008

Der Aufsichtsrat

Senator Axel Gedaschko
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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.

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

Bilanz	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Aktiva								
Anlagevermögen								
Immaterielle Vermögensgegenstände	854	1.241	163	109	10	1		
Sachanlagen	1.983.222	2.056.713	1.256.746	1.275.304	31	8	30.519	30.856
Finanzanlagen	108.450	8.434	1.928	1.699	50	0		
Anlagevermögen insgesamt	2.092.526	2.066.388	1.258.837	1.277.112	91	9	30.519	30.856
Umlaufvermögen								
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	170.777	168.566	60.493	63.615	1.038	33	615	575
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	39.413	28.952	20.474	20.141	249	386	74	21
Flüssige Mittel	4.233	6.163	5.506	5.415	114.269	1.233	18	91
Umlaufvermögen insgesamt	214.423	203.681	86.473	89.171	115.556	1.652	707	687
Rechnungsabgrenzungsposten	1.102	631	1.263	1.192	1	0		
Bilanzsumme	2.308.051	2.270.700	1.346.573	1.367.475	115.648	1.661	31.226	31.543
Passiva								
Eigenkapital	481.461	428.075	251.265	235.164	992	992	7.200	7.200
Sonderposten mit Rücklageanteil	11.951	7.151	5.073	2.488				
Rückstellungen	100.712	96.191	27.557	30.161	2.384	173	79	16
Verbindlichkeiten	1.712.069	1.737.175	1.062.463	1.099.537	112.272	496	23.947	24.327
Rechnungsabgrenzungsposten	1.858	2.108	215	125				
Bilanzsumme	2.308.051	2.270.700	1.346.573	1.367.475	115.648	1.661	31.226	31.543

GuV	SAGA		GWG		GWG Gewerbe		SAGA Erste IG	
	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR	2007 TEUR	2006 TEUR
Umsatzerlöse	584.217	540.787	222.671	210.244	7.137	1.589	2.910	2.834
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.210	8.363	-3.082	5.710	1.005	-81	37	58
Andere aktivierte Eigenleistungen	884	1.158	780	1.089				
Sonstige betriebliche Erträge	15.165	24.585	7.014	13.863	2.112	352	4	5
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	332.419	318.243	106.940	107.663	4.613	674	670	729
Rohergebnis	270.057	256.650	120.443	123.243	5.641	1.186	2.281	2.168
Personalaufwand	34.185	39.771	14.844	16.008	926	625		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	78.501	78.542	30.488	33.682	24	6	856	846
Sonstige betriebliche Aufwendungen	30.875	25.384	13.765	11.595	3.637	370	176	136
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	757	704	1.430	443	92	0		
Erträge aus Beteiligungen	550	1.011	464	476				
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9	11						
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	713	1.104	842	1.396	170	44	1	1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.099	76.051	44.713	44.116	77	0	1.159	1.133
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	56.426	39.732	19.369	20.157	1.239	229	91	54
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.036	362	3.265	2.230	19	7		
Sonstige Steuern	4	3	3	2				
Aufwendungen aus Gewinnabführung					1.220	222	91	54
Jahresüberschuss	53.386	39.367	16.101	17.925	0	0	0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen	26.693	19.683	1.610	1.792				
Bilanzgewinn	26.693	19.684	14.491	16.133				

Wir bedanken uns bei allen Schauspielern, Fußballern, Schatzsuchern, Rappern und Projektbeteiligten für die große Unterstützung und für die engagierte Teilnahme am Fotoshooting.

Titelbild: projekt theater veddel

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

Unternehmenskommunikation
Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg
Telefon (0 40) 4 26 66-91 10
Telefax (0 40) 4 26 66-91 15
kontakt@saga-gwg.de
www.saga-gwg.de

Konzeption und Gestaltung

Leiseder Kommunikation Plus, Hamburg

Text

SAGA GWG

Fotografie

Tim Hoppe, Hamburg

Druck

Beisner Druck GmbH & Co. KG, Buchholz

Die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften werden Interessierten gerne zur Verfügung gestellt.

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

Die Projekte

|

Projekt Theater | Veddel | Das „projekt theater veddel“ gibt es seit Januar 2006. Entstanden ist die Theatergruppe vor allem durch das Engagement von Jini Holländer, der Regisseurin des jetzigen Stückes. Die Sozialpädagogin leitet seit 14 Jahren das Spielhaus auf der Veddel und ist über diese Arbeit extrem gut im Stadtteil vernetzt. Unterstützt von SAGA GWG, wurde das Stück „Die Auswanderer“ in der Auswandererwelt BallinStadt und im Rahmen des Kulturprogramms veddelive! aufgeführt. Gefördert wird das Projekt unter anderem vom Bundesfamilienministerium und von der Europäischen Union. www.saga-gwg.de



|

Kindertreff | Mümmelmannsberg | Den Kindertreff Mümmelmannsberg gibt es seit über 20 Jahren. 2004 übernahm die neu gegründete Stiftung Mittagskinder die Trägerschaft. Unterstützt von ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, leitet die Sozialpädagogin Ines Hinrichs den Kindertreff. Die pädagogische Arbeit ermöglicht es, einzelne Kinder gezielt zu unterstützen und zu fördern. Durch spielerische und sportliche Aktivitäten, gemeinsames Kochen und Essen oder Ferienfreizeiten werden die sozialen Fähigkeiten geschult, die Kinder bekommen die Chance, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln. www.kindertreff.net



|

move! | Hamburg | Bereits seit 1995 bringt move! Bewegung in die Nachbarschaft. Heute nutzen über 18.000 Hamburger aller Altersgruppen das professionell organisierte SAGA GWG Sportprogramm. Das Angebot umfasst die unterschiedlichsten Sportarten und ist für alle Teilnehmer kostenlos. Neben dem Spaß an der Bewegung werden Werte wie Fairplay, Respekt und Toleranz gegenüber anderen Kulturen und Stilen vermittelt. Der Erfolg von move! basiert vor allem auf dem Einsatz der Trainer. Von Anfang an dabei ist die Familie Motullo. Axel Motullo sowie seine Söhne Caspar und Malte organisieren und leiten unter anderem die Fußball-Trainingslager und die Stadtteilmeisterschaft. www.saga-gwg.de



|

HipHop Academy | Billstedt | Die HipHop Academy Hamburg wurde 2007 als Projekt des Vereins „Kulturpalast im Wasserwerk“ in Billstedt gegründet. Ziel ist es, die Potenziale talentierter junger HipHop-Künstler gezielt zu fördern und die besten von ihnen auf dem Weg in eine professionelle Karriere zu unterstützen. In Kooperation mit Hamburger Schulen und Jugendhäusern sucht die HipHop Academy Hamburg nach neuen Talenten, die anschließend von namhaften, im Musikgeschäft erfahrenen Spezialisten trainiert werden. Geschäftsführerin der HipHop Academy ist Doris Inselmann, die den Kulturpalast Anfang der 90er Jahre maßgeblich mit aufgebaut hat. Das SAGA GWG Tochterunternehmen ProQuartier unterstützt das Projekt als Mitglied des regionalen Partnernetzwerks. Die HipHop Academy wurde 2008 mit dem Stadtkulturpreis der Stadt Hamburg ausgezeichnet. www.hiphopacademy-hamburg.de



