

GESCHÄFTSBERICHT 2023

BAUEN FÜR HAMBURG

Strategische Ansätze für mehr bezahlbaren Wohnraum

AUF EINEN BLICK

WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICH, SOZIAL VERANTWORTLICH UND KLIMAGERECHT

Jeder Siebte lebt in Hamburg unter unserem Dach. Wir vermieten rund 140.000 Wohnungen und rund 1.400 Gewerbeobjekte und leisten mit hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg. Als städtischer Konzern verfolgen wir eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zugleich für den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sowie für den Klimaschutz. Ein besonderer Fokus liegt seit mehr als 100 Jahren auf der sozialverträglichen Wohnraumversorgung von Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie steuert Zielkonflikte zwischen unseren ökonomischen, sozialen und klimaorientierten Teilzielen aus und gewährleistet so unseren Erfolg als Vermieterin und Bestandshalterin. In Neubau, Modernisierungen und Instandhaltungen investieren wir jährlich rund 460 Mio. Euro. Damit zählen wir zu den größten Auftraggebern des Handwerks. Wir sind Mittelstandsmotor und stärken den Wirtschaftsstandort Hamburg. Nicht zuletzt tragen unsere kontinuierlichen Bestandssanierungen und der Einsatz regenerativer Energien zur Erreichung von Hamburgs Klimaschutzziele bei.

KONZERN-KENNZAHLEN

IM DREI-JAHRES-VERGLEICH

		2023	2022	2021
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.174,9	1.085,6	1.038,9
Anlagevermögen	Mio. EUR	5.016,5	4.888,9	4.737,7
Eigenkapitalquote	in Prozent	48,0	48,2	48,2
Jahresüberschuss (= EAT ¹⁾)	Mio. EUR	182,6	218,0	225,9
Cashflow	Mio. EUR	313,8	351,3	350,9
EBT ²⁾	Mio. EUR	263,1	294,6	308,3
Bauumsätze	Mio. EUR	455,6	467,0	486,7
Mitarbeiter	Anzahl	941	916	897
Mietwohnungen	Anzahl	139.919	138.656	137.631
– davon öffentlich gefördert	WE	31.095	30.187	29.346
– davon frei finanziert	WE	102.461	102.121	101.974
– davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	6.363	6.348	6.311
Nettokaltmieten				
– davon öffentlich gefördert	EUR/m ² /Monat	6,53	6,26	6,20
– davon frei finanziert	EUR/m ² /Monat	7,47	7,30	7,09

¹⁾ Earnings After Taxes.

²⁾ Earnings Before Taxes.

UMSATZERLÖSE IN MIO €

2023

1.174,9

2022: 1.085,6

MITARBEITER

2023

941

2022: 916

MIETWOHNUNGEN

2023

139.919

2022: 138.656



INHALTSVERZEICHNIS

AUF EINEN BLICK

- 2 **GRUSSWORT DER SENATORIN**
- 3 **VORWORT DES VORSTANDS**
- 4 **BAUEN FÜR HAMBURG**
- 11 **HÖHEPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES**

18 KONZERN-LAGEBERICHT

- 19 Grundlagen des Unternehmens
- 24 Wirtschaftsbericht
- 33 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 37 Erklärung zur Unternehmensführung
- 37 Schlusserklärung gemäß § 312 AktG

38 KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

- 39 Konzern-Bilanz
- 41 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 43 Konzern-Anhang 2023

61 WEITERE INFORMATIONEN

- 62 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 66 Bericht des Aufsichtsrates
- 67 Entsprechenserklärung des Vorstandes und Aufsichtsrates
- 68 Organigramm
- 69 Impressum

 Auf einen Blick

 » **Grußwort der Senatorin**

 Vorwort des Vorstands

 Bauen für Hamburg

 Höhepunkte des
Geschäftsjahres

 Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

 Weitere Informationen

»HAMBURGS SAGA – FLEXIBEL. INNOVATIV. NAH BEI DEN MENSCHEN.«



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

in den kommenden Jahren wird sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hamburg weiter auf sehr hohem Niveau bewegen. Fest steht: Erschwingliche Mieten sind für die in unserer Stadt lebenden Menschen ein Grundbedürfnis. Darüber hinaus stellen sie für die hier aktiven Unternehmen einen wichtigen wirtschaftlichen Standortfaktor dar.

Die SAGA ist als langjährige Partnerin im Hamburger Bündnis für das Wohnen ein Garant für kontinuierlichen sozialen Wohnungsbau in der Hansestadt. Im Jahr 2023 trieb die Unternehmensgruppe wieder erfolgreich verschiedene Bauvorhaben im Stadtgebiet voran. So markieren beispielsweise Projekte wie die „Neue Mitte Stellingen“ ihren zielgenauen Kurs – ganz im Sinne der Hamburgerinnen und Hamburger. Zugleich realisierte Hamburgs kommunale Vermieterin 2023 erneut Durchschnittsmieten, die sich deutlich unterhalb des Mittelwertes des Hamburger Mietenspiegels bewegen.

Trotz der gegenwärtig angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt und im Bausektor blickt die SAGA Unternehmensgruppe auf ein insgesamt stabiles Geschäftsjahr 2023 zurück. Ihre starke wirtschaftliche Basis ermöglicht ihr dabei auch in herausfordernden Zeiten konstantes Engagement beim Neubau von Wohnungen, beim Klimaschutz sowie für bezahlbare Mieten. Passend dazu wird die SAGA im Jahresverlauf ihr erstes Effizienzhaus pilotieren und damit zeigen, dass durch effiziente Planungsprozesse und reduzierte Standards Kostensenkungen von 15 bis 20 Prozent möglich sind – bei gleichbleibend hohem architektonischem Anspruch.

Es stimmt, die SAGA kann und darf sich nicht von etablierten Marktmechanismen und existierenden Rahmenbedingungen entkoppeln. Und dennoch gelingt es ihr, weiterhin flexibel, sozialverträglich und zukunftsorientiert im Markt zu agieren. Nah an den Bedürfnissen ihrer Mieterinnen und Mieter.

Ich danke dem gesamten SAGA-Team für seinen einmal mehr unermüdlichen Einsatz, von dem jedes Jahr alle Hamburgerinnen und Hamburger profitieren.

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

 Auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 ► **Vorwort des Vorstands**

 Bauen für Hamburg

 Höhepunkte des
Geschäftsjahres

 Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

 Weitere Informationen

»WIR SIND SOZIALER QUARTIERSENTWICKLER UND SYSTEMVERMIETER AUF EINEM SICHEREN FUNDAMENT.«

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

die deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft befindet sich in einer historischen Krise. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben ihre Neubau- und Modernisierungsleistung deutlich reduziert. Da der Wohnungsmangel insbesondere in den Metropolen zur neuen sozialen Frage geworden ist, kann nur der Bau von bezahlbaren Wohnungen dieses Problem lösen. Damit das gelingt, müssen die Baukosten gesenkt und Grundstückspotenziale mobilisiert werden. Im Bereich der Baukosten greift die SAGA hier auf ihren bewährten Systembaukasten zurück. Und neben der gezielten Mobilisierung von Nachverdichtungspotenzialen auf eigenen Grundstücken kaufen wir in der Krise antizyklisch Grundstücke und Projektentwicklungen. Unser Ziel ist unverändert, auch unter den aktuell erschwerten Rahmenbedingungen rund 1.000 Baubeginne pro Jahr zu sichern und diese Zahlen perspektivisch wieder in Richtung 2.000 zu steigern. Die SAGA wird auch zukünftig ihren Beitrag dazu leisten, bezahlbaren Wohnraum in Hamburg zu schaffen.

Die zweite große Herausforderung neben dem Bau bezahlbarer Wohnungen ist der Klimaschutz. Die SAGA hat dafür ihre Drei-Säulen-Strategie entwickelt: Dazu gehören die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, die Solarisierung der SAGA-Bestände sowie die energetische Sanierung mit dem Anspruch, die Hamburger Klimaschutzziele 2030 und 2045 sicher zu erreichen. Im Ergebnis sind wir gefordert, im Bereich der energetischen Investitionen in den kommenden zehn Jahren rund 2 Mrd. Euro umzusetzen und zeitnah eine jährliche energetische Modernisierungsrate von zwei Prozent abzusichern.

Was uns dabei zuversichtlich stimmt: Unser Geschäftsmodell bewährt sich in der aktuellen Krise. Wir sind sozialer Quartiersentwickler und Systemvermieter auf einem sicheren Fundament, das wir durch eine strikte Wirtschaftlichkeitsorientierung absichern.



Die SAGA hat das Geschäftsjahr 2023 bei anhaltend herausfordernden Marktbedingungen erneut erfolgreich abgeschlossen. Wie in den Vorjahren auch war die Basis dafür die Vollvermietung der Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit und eine hohe Prozesseffizienz bei weiterhin hohen Investitionen in Neubau und Bestand. Dieser Erfolg ist dem kontinuierlichen Einsatz und großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verdanken. Für das entgegengebrachte Vertrauen danken wir den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Kundinnen und Kunden.

DR. THOMAS KREBS
SPRECHER DES VORSTANDES

SNEZANA MICHAELIS
VORSTAND

BAUEN FÜR HAMBURG

Strategische Ansätze für mehr bezahlbaren Wohnraum

Bezahlbares Wohnen in den Metropolen ist die „neue soziale Frage“. Wie andere Wohnungsunternehmen auch ist die SAGA angesichts der angespannten Marktlage besonders gefordert, neue Lösungsansätze für die Verstetigung des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen zu entwickeln. Gleichzeitig investiert die SAGA erhebliche Mittel in ihren Bestand, um die Hamburger Klimaschutzziele zu erreichen und die gebotene nachhaltige Quartiersentwicklung abzusichern. Im Sinne der Nachhaltigkeit gilt es, die Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Investitionen in Neubau und Modernisierung, eine sozial verantwortliche Mietpolitik und die Gewährleistung des Klimaschutzes gleichermaßen zu gewährleisten.

Durch ihr langfristig angelegtes Geschäftsmodell ist die SAGA wirtschaftlich stark aufgestellt, um diese Herausforderungen zu meistern. Sie bekennt sich ausdrücklich zur erfolgreichen Angebots- und kooperativen Wohnungsbaupolitik im Rahmen des „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“. Alle verfügbaren Kräfte müssen mobilisiert, alle Spielräume ausgeschöpft und verschiedenste Beteiligte eingebunden werden.

Die SAGA-Neubaustrategie orientiert sich unverändert an den Zielen des Bündnisses, trotz schwieriger Rahmenbedingungen durchschnittlich rund 1.000 Baubeginne und 1.000 Fertigstellungen pro Jahr abzusichern und perspektivisch die Zahl der Baubeginne auf durchschnittlich 2.000 Einheiten jährlich zu steigern. Ein maßgeblicher Beitrag zur Absicherung unserer Neubauleistung ist die im Bundesvergleich vorbildliche Förderung der IFB Hamburg, mit der die SAGA in den vergangenen Jahren viele ambitionierte Bauvorhaben umgesetzt hat und auch zukünftig umsetzen wird.

Mit Blick auf die Krise der Bau- und Immobilienbranche geht es um zwei zentrale Herausforderungen: Zum einen müssen ausreichend Grundstückspotenziale mobilisiert und entwickelt werden. Zum anderen gilt es, dem dramatischen Anstieg der Baukosten zu begegnen.



Bauvorhaben Weg beim Jäger

Im Stadtteil Groß Borstel hat die SAGA gemeinsam mit dem Architekturbüro Kunst + Herbert das Bauvorhaben „Weg beim Jäger“ in Modulbauweise errichtet, die vor allem bei kleinteiligen Nachverdichtungen zum Einsatz kommt. Die 24 öffentlich geförderten Wohnungen mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,90 Euro je m² eignen sich sowohl für Singles und Paare als auch für Familien. Der viergeschossige Bau verfügt über eine Putzfassade und extensive Dachbegrünung.





Bauvorhaben Reemstückenamp

Im Nordwesten Hamburgs sind 2023 zwei sechsgeschossige Neubauten mit insgesamt 36 öffentlich geförderten Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter übergeben worden. Die Gebäude am Reemstückenamp in Eidelstedt sind gemeinsam mit KG ARCHITEKTEN auf einem SAGA-eigenen Grundstück errichtet und mit einer Klinker- und Putzfassade versehen worden. Neben barriere reduzierten Wohnungen stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern 36 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

NACHVERDICHTUNGS- POTENZIALE AUF EIGENEN GRUNDSTÜCKEN HEBEN

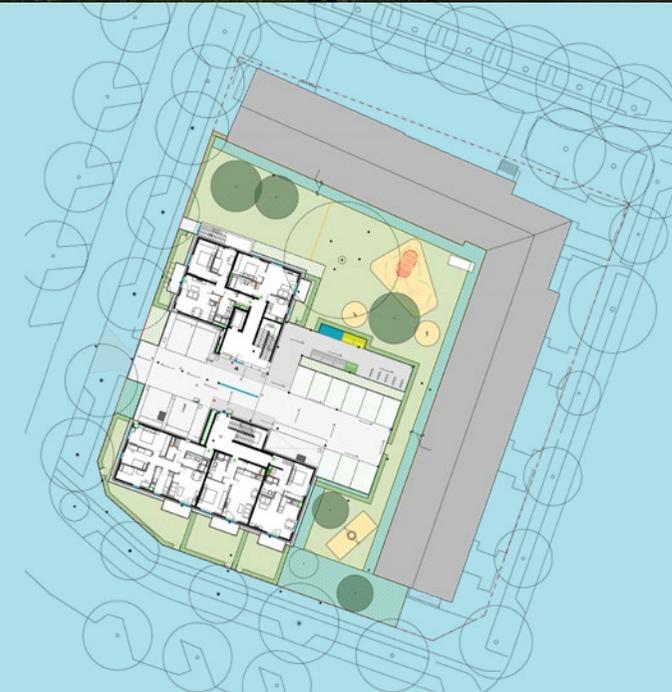
Mit Beginn der Neubauoffensive im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen im Hamburg hat sich die SAGA auch auf die behutsame Nachverdichtung unternehmenseigener Grundstücke konzentriert. Im Sinne des Senatskonzepts „Mehr Stadt in der Stadt“ entstand und entsteht so bezahlbarer Wohnraum in attraktiven innenstadtnahen Lagen. Die SAGA arroniert so ihren Bestand mit dem Ziel der nachhaltigen Quartiersentwicklung und der Absicherung stabiler und lebenswerter Nachbarschaften.

Das Potenzial der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken ist infolge der hohen Bauleistung der vergangenen Jahre begrenzt. Mit dem innovativen Wettbewerbsformat „Mehr Wohnen und mehr!“ werden vor diesem Hintergrund unter Einbindung externer Architekturbüros neue Flächenpotenziale identifiziert und mobilisiert. Dabei geht es insbesondere um die Ideenfindung für innovative Quartiersentwicklungsansätze sowie um die optimierte Ausnutzung der eigenen Bestandsgrundstücke mit dem Ziel, attraktive und zeitgemäße Wohnungsangebote zu schaffen, die insbesondere auch dem demografischen Wandel Rechnung tragen.



Innenstadtnahes Bauen in Rothenburgsort

In der Freihafenstraße in Rothenburgsort entstehen 42 öffentlich geförderte Wohnungen. Das fünfgeschossige Gebäude wird mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss in Massivbauweise mit einer hochwertigen Klinkerriemchenfassade an allen Sichtseiten errichtet. Der Neubau wird auf einem SAGA-eigenen Grundstück als behutsame Nachverdichtung in unmittelbarer Nähe zum Elbpark Entenwerder realisiert, wofür eine frühere Garagenanlage zurückgebaut wurde. Den Neubau setzt die SAGA in bewährter Partnerschaft mit dem Architektur- und Planungsbüro Schenk Fleischhaker sowie dem Bauunternehmen Peter Ahrens um.





Behutsame Stadterneuerung in Horn

Auf dem Grundstück der früheren Riedsiedlung entstehen ab Ende 2024 zusammen 132 neue Wohnungen. Aus fünf zweigeschossigen Zeilenbauten mit rund 3.500 m² Wohnfläche in 80 Wohnungen werden hier vier Gebäude mit vier bis sechs Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss auf Basis des SAGA-Systemhauses mit rund 9.000 m² Wohnfläche entstehen. Die früheren Mieterinnen und Mieter haben sämtlich ein Rückkehrrecht für den Standort erhalten.



ABRISS & NEUBAU ALS HOCHWERTIGER BESTANDERSERSATZ

Nicht nur die Mobilisierung eigener Grundstücke für den Neubau, sondern auch die energetischen Modernisierungsnotwendigkeiten zur Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele werfen die Frage nach dem Abriss und Neubau von stark sanierungsbedürftigen Beständen, insbesondere aus den 1950er- und 1960er-Jahren, auf. Damit verbunden ist nicht nur die Abwägung der energetischen Vorteilhaftigkeit unter dem Gesichtspunkt der sogenannten „grauen Energie“, sondern auch die Folgewirkungen für die Quartiere mit Blick auf die Perspektive, moderne, bezahlbare und zeitgemäße Wohnungen schaffen zu können.

Durch Abriss und Neubau kann „Stadtrepatur“ betrieben und bestehende Quartiere können revitalisiert werden. In der Regel werden mehr Wohnungen mit besseren Grundrissen gebaut, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Zusätzlich entstehen regelhaft auch seniorengerechte Wohnungen, die Seniorinnen und Senioren die Chance bieten, im angestammten Quartier wohnen bleiben zu können. Abriss-Neubau-Maßnahmen erfordern eine umfassende begleitende Kommunikation und eine behutsamen Umquartierung der betroffenen Mieterinnen und Mieter durch das SAGA-Tochterunternehmen WSH. Alle Mietparteien erhalten ein Rückkehrrecht.

ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTENTWICKLUNGEN

Neben der Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken verfolgt die SAGA zur Absicherung ihrer Neubauleistung in der aktuellen Krise den gezielten antizyklischen Ankauf von Grundstücken und Projektentwicklungen. Die infrage kommenden Grundstücke, Projektentwicklungen und schlüsselfertigen Ankäufe werden im Rahmen eines umfassenden Due-Diligence-Prozesses geprüft, angekauft und zügig baulich umgesetzt bzw. in den Bestand integriert.



Projekt Lichtenauer Weg in Harburg

In Harburg baut die SAGA Unternehmensgruppe am Lichtenauer Weg insgesamt 216 Wohnungen, von denen 69 öffentlich gefördert und die übrigen frei finanziert vermietet werden. Zusätzlich entstehen eine Kita mit 120 Plätzen und eine Gewerbeeinheit. Zum energetischen Konzept gehören PVT-Module, Wärmepumpen und ein Eisspeicher. Die vier Gebäude werden auf einem Grundstück errichtet, das vom Projektentwickler May & Co. erworben wurde. Noch im laufenden Jahr 2024 wird die Grundsteinlegung erfolgen.



NEUE PARTNERSCHAFTEN UND KONSORTIAL-LÖSUNGEN

Eine wesentliche Errungenschaft des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg ist die kooperative Wohnungsbaupolitik und damit einhergehend die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Kooperation der wohnungswirtschaftlichen Bündnispartner gerade auch bei Neubauprojekten. In diesem Kontext werden auch Konsortiallösungen verfolgt, bei denen die SAGA mit Projektentwicklern Neubauprojekte und mitunter neue Quartiere entwickelt und realisiert.



Bauvorhaben am Mesterkamp in Barmbek-Süd

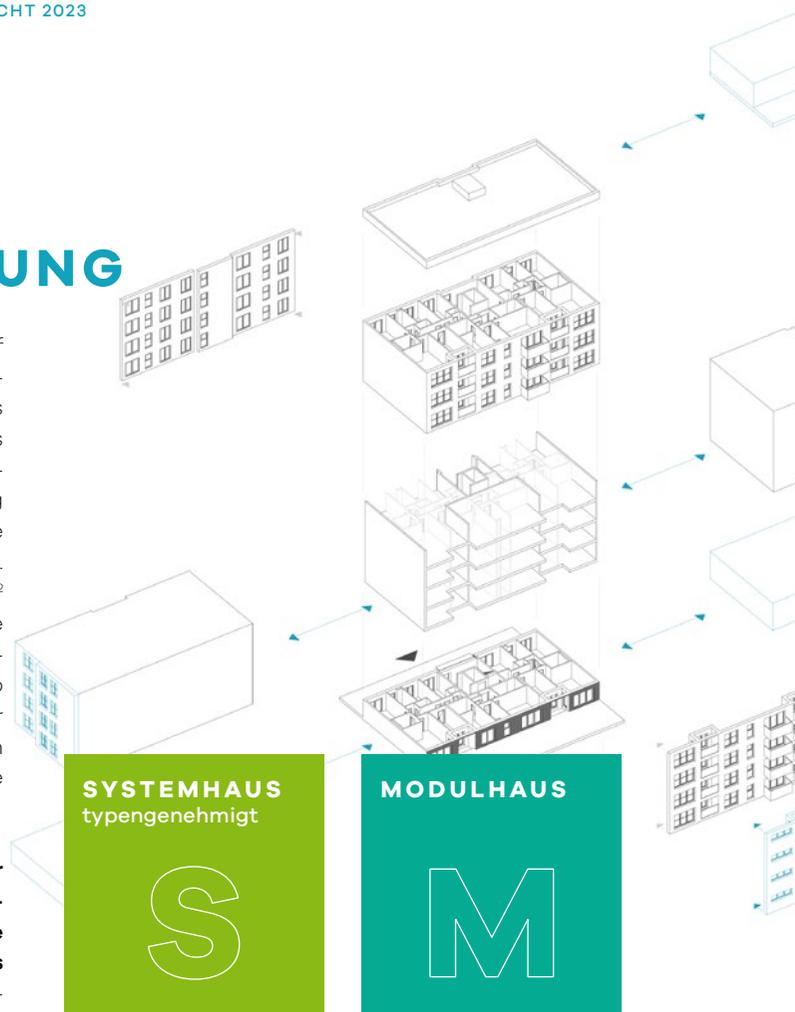
Auf einem ehemaligen Busbahnhof errichtet die SAGA in direkter Nachbarschaft zu einer Schule und einer Kirche verteilt auf zwei Baukörper mit fünf bzw. sechs Geschossen insgesamt 89 Wohnungen im ersten und zweiten Förderweg. In den Erdgeschossen werden ab 2025 eine Kita, der Quartierstreff und eine Seniorenhausgemeinschaft einziehen. Das Grundstück wurde seitens der SAGA von der Stadt Hamburg Ende 2023 im Erbaurecht erworben.



ANSÄTZE ZUR BAUKOSTENSENKUNG

Um Baukosten zu reduzieren, greift die SAGA auf ihren bewährten Systembaukasten für preisgedämpften Wohnungsneubau zurück: das **Systemhaus**, das **Modulhaus**, das **Typenhaus** und seit Kurzem das SAGA-**Effizienzhaus**, das erstmals 2024 pilotiert werden soll. Vorgabe beim Wettbewerb zur Entwicklung des SAGA-Effizienzhauses war eine Kostenobergrenze in Verbindung mit dem Verzicht auf Tiefgaragen bzw. Untergeschosse. Die Obergrenze von 3.700 EUR je m² Wohnfläche konnte insbesondere durch die frühe Bildung von Bauteams aus Planern und Generalunternehmen abgesichert werden. Der Wettbewerb unter Einbindung von Hamburgs Oberbaudirektor Franz-Josef Höing hatte dazu auch städtebaulich sowie architektonisch vielversprechende Ergebnisse hervorgebracht.

In Anbetracht des technischen Fortschritts und der steigenden energetischen sowie wohnungswirtschaftlichen Anforderungen strebt die SAGA die schrittweise Weiterentwicklung und Optimierung des Systembaukastens an. So wird der Einsatz von kosten- und zeitsparenden vorgefertigten Bauelementen erprobt. Weiterhin sollen auch Anpassungen im Zusammenhang mit dem derzeit diskutierten Gebäudetyp E in Verbindung mit Erleichterungen bei Baustandards und genehmigungsrechtlichen Vorgaben geprüft werden. Ziel ist es, die Baukosten auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, ohne den Qualitätsanspruch an Städtebau, Architektur und an technisch und vertriebllich relevante Standards infrage zu stellen. Damit einher geht das Bekenntnis der SAGA zur Teilnahme an baukostensenkenden Initiativen wie zum Effizienten Bauen der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.



SYSTEMHAUS
typengenehmigt

S

MODULHAUS

M

TYPENHAUS

T

EFFIZIENZHAUS

E



Der SAGA-Systembaukasten



Stephanstraße in Wandsbek

SAGA-Systemhausbau ohne Typengenehmigung: In Wandsbek errichtet Hamburgs große Vermieterin unweit des Eichtalparks in der Stephanstraße verteilt auf sechs Mehrfamilienhäuser 141 Wohnungen. 131 Einheiten werden im ersten Förderweg mit einer Miete von 7,10 Euro netto kalt je Quadratmeter erstellt sowie zehn sogenannte WA-Wohnungen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf. Für den Neubau wurde am Standort ein vormaliges Schulgebäude zurückgebaut. Die Wohnungen sind an Fernwärme angeschlossen und werden voraussichtlich im Mai 2026 bezugsfertig sein.



HÖHEPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRES

12 QUARTIERSENTWICKLUNG

- 12 Elena Greta Falcini ist die zweite Quartierskünstlerin in Dulsberg
- 13 Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere – Sommertour durch die Bezirke
- 14 Erfolgreiche Saison für move! und live!
- 14 LeNa Kroonhorst: Feierlicher Einzug

15 MODERNISIERUNG & KLIMASCHUTZ

- 15 Rahlstedt platziert sich: Hanse-Umweltpreis 2023
- 15 Wirtschaftlich erfolgreich, sozial verantwortlich und klimagerecht: Vierter CSR-Bericht veröffentlicht

16 NEUBAU

- 16 Feierliche Grundsteinlegung am Sportplatzring
- 17 Richtfest für 54 öffentlich geförderte Wohnungen im Fischbeker Heidbrook
- 17 Wohnen am Wasser in Rothenburgsort

 Auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des Vorstands

 Bauen für Hamburg

**Höhepunkte des
Geschäftsjahres**

 Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

 Weitere Informationen

QUARTIERS- ENTWICKLUNG



Greta Falcini hat das Dulsberger Quartierskünstler-Atelier in kurzer Zeit zu einer auch in der internationalen Szene viel beachteten Ortsmarke gemacht. Nächste Stationen für die Künstlerin: New York und Shanghai.



FEBRUAR BIS DEZEMBER

Elena Greta Falcini ist die zweite Quartierskünstlerin in Dulsberg

Auch 2023 vergab die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ein Stipendium im Rahmen ihres Quartierskünstlerprojekts in Dulsberg: Die Bildhauerin **Elena Greta Falcini** bereicherte das Quartier für elf Monate mit ihrer Kunst und setzte zahlreiche Projekte gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern um.

„Über das Jahr haben wir alles, was die zeitgenössische bildende Kunst zu bieten hat, ausgestellt: Bildhauerei, Malerei, Fotografie, Performance, Installation,

Medienkunst – und das auf einem sehr hohen Niveau. Es hat sich ein großartiges Netzwerk aus Künstler:innen, lokalen Akteur:innen und Anwohner:innen zusammengeschlossen, wofür ich sehr dankbar bin“, sagt Elena Greta Falcini. Die Quartierskünstlerinnen und -künstler sollen sich in Dulsberg an der Schnittstelle zwischen Kunst und Stadt bewegen, die Kultur im Stadtteil mitprägen und gerne zum Gesprächsthema in der ganzen Stadt werden lassen.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg


 Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen



AUGUST UND SEPTEMBER

Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere – Sommertour durch die Bezirke

Im Rahmen ihrer Sommertour besuchte **Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein** SAGA-Projekte, die aus Mitteln des „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ bezuschusst wurden. Stationen waren u.a. das Quartier am Neuköllner Ring in Hohenhorst, der neu eingeweihte Skatepark in der Lenzsiedlung sowie die LeNa-Anlage Vierbergen in Horn.

Mit den Mitteln aus dem „Stadtentwicklungsfonds Lebendige Quartiere“ unterstützt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Projekte, die Nachbarschaften stärken, die Lebensqualität der Menschen erhöhen und zur sozialen Stabilisierung beitragen. Ziel ist es, sowohl in Bestandsquartieren als auch in neuen, wachsenden Quartieren neue und bestehende Nachbarschaften eng zu verknüpfen und eine lebendige stabile Quartiersentwicklung zu fördern. Die Fördermittel werden insbesondere in Quartieren mit einer hohen Einwohnerdichte eingesetzt.

In Horn besuchten Senatorin Karen Pein und Bezirksamtsleiter Ralf Neubauer die neuen Außenanlagen rund um LeNa Vierbergen, fachkundig begleitet von Projektleiter Felix Müller und Geschäftsstellenleiterin Janike Obermeit.

13



Weitere Station auf der Stef-Sommertour war die überarbeitete Skateranlage in der Eimsbütteler Lenzsiedlung – ein echter Mehrwert für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg


**Höhepunkte des
Geschäftsjahres**

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen



MAI BIS OKTOBER

Erfolgreiche Saison für move! und live!

Das kostenlose SAGA-Sportprogramm move! hat auch 2023 viele Kinder und Jugendliche erreicht und aus ihren eigenen vier Wänden gelockt. Insgesamt fanden mehr als 144 Veranstaltungen an 27 verschiedenen Standorten

statt. 20 Trainerinnen und Trainer waren in ganz Hamburg für das Programm im Einsatz. Neben Fußball, Ninja Warrior, Boxen, Beachvolleyball und Calisthenics wurden erstmals auch Skate- und Scooter-Workshops auf der neuen Skateranlage in der Lenzsiedlung sowie Rollstuhlbasketball mit den „HSV Baskets“ angeboten.

Im Rahmen des live!-Programms fanden rund 20 Konzerte in den Innenhöfen von SAGA-Quartieren statt. Die Idee dafür war während der Corona-Pandemie entstanden. Das Konzept kam so gut an, dass das Programm bis heute fortgesetzt wird.

DEZEMBER

LeNa Kroonhorst: Feierlicher Einzug

Gemeinsam mit den neuen Mieterinnen und Mietern feierte die SAGA-Geschäftsstelle Osdorf den Einzug in die 78 öffentlich geförderten Wohnungen am Osdorfer Born. Mit dem Konzept „LeNa – Lebendige Nachbarschaft“ ermöglicht die SAGA Unternehmensgruppe Bewohnerinnen und Bewohnern ein dauerhaftes Wohnen im angestammten Quartier.

Das Konzept bietet selbstbestimmtes Wohnen in der eigenen Mietwohnung, Versorgungssicherheit durch vor Ort flexibel abrufbare Dienstleistungen und ein stützendes, nachbarschaftliches Miteinander.

LeNa macht Schule: Die Einrichtung am Kroonhorst ist die vierte Anlage ihrer Art bei der SAGA. Weitere werden in den kommenden Jahren folgen.

Der fünfgeschossige Neubau mit barrierefreiem Zugang hat eine Klinker- und Putzfassade. Die 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über eine Loggia. Mieterinnen und Mietern steht neben einem Fahrradkeller auch eine Tiefgarage zur Verfügung. Hinzu kommen ein Nachbarschaftstreff, eine Gemeinschaftsküche, eine Dachterrasse sowie ein grüner Innenhof mit Sitzgelegenheiten. Das Bauprojekt Kroonhorst wurde 2024 für den renommierten Deutschen Bauherrenpreis nominiert.



[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)

Teilhabe im Quartier stärkt den Zusammenhalt: In Rahlstedt haben Mieterinnen und Mieter die vielen naturnahen Mitmachoptionen längst zu schätzen gelernt.

Die SAGA legt ihren CSR-Bericht für das Geschäftsjahr 2022 vor, der sich an den etablierten Transparenzstandards des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) sowie den Leistungsindikatoren der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert und vom DNK zertifiziert wurde. Im aktuellen CSR-Bericht wird erstmals die Ende 2021 überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie angewendet.

Innerhalb der vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie wurde im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie ein umfassender Maßnahmenkatalog mit 72 Einzelzielen definiert, dessen Fortschritt im vorliegenden Bericht transparent dargestellt wird. „Wir sind ein wirtschaftlich starkes und resilientes Unternehmen mit einem nachhaltigen Geschäftsmodell, das sich gerade in der aktuellen Krise der Immobilien- und Wohnungswirt-

schaft bewährt. Der CSR-Bericht 2022 ist ein Spiegelbild unserer erfolgreichen Nachhaltigkeitsstrategie, die soziale und ökologische Verantwortung mit der erforderlichen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in Einklang bringt“, erläutert Vorstandssprecher **Dr. Thomas Krebs**.



JETZT HERUNTERLADEN
(9,1 MB)

NOVEMBER

Rahlstedt platziert sich: Hanse-Umweltpreis 2023

Mit ihrem Projekt in Rahlstedt-Ost belegte die SAGA-Geschäftsstelle Rahlstedt beim Hanse-Umweltpreis den zweiten Platz. 2018 hatte die Geschäftsstelle begonnen, Rahlstedt-Ost im Zuge des RISE-Programms behutsam aufzuwerten. Vorausgegangen war eine Biodiversitätsberatung von verschiedenen Expertinnen und Experten, unter anderem des NABU. Unter dem Label „Naturnahe Geschäftsstelle Rahlstedt“ wurden seither zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, darunter die Umstellung auf extensive Rasenpflege auf 100 Flächen, Aussaat von Wildblumenwiesen, das Aufhängen von mehr als 300 Nistkästen, die Anlage von Gemeinschaftsgärten, das Aufstellen von Regenwasserauffangbehältern, die Umstellung der jährlichen Gartenpflege und die Auswahl heimischer insekten- und vogelfreundlicher Pflanzen bei der Neugestaltung.

DEZEMBER

Wirtschaftlich erfolgreich, sozial verantwortlich und klimagerecht: Vierter CSR-Bericht veröffentlicht

 Auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des Vorstands

 Bauen für Hamburg

**Höhepunkte des
Geschäftsjahres**

 Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

 Weitere Informationen



Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein, Polier Rene Pluquett, SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs und Christian Peter Ahrens, Geschäftsführer Peter Ahrens Bauunternehmen, bei der feierlichen Grundsteinlegung in Stellingen.



Als Teil der Mitte Stellingen errichtet die SAGA insgesamt neun Wohngebäude mit mehr als 330 öffentlich geförderten Wohnungen.

NEUBAU

APRIL

Feierliche Grundsteinlegung am Sportplatzring

Die SAGA errichtet am Sportplatzring 153 barrieregeduzierte öffentlich geförderte Wohnungen in der „Neuen Mitte Stellingen“. Ziel ist die Schaffung eines lebenswerten neuen Zentrums. 41 der 153 Wohnungen sind barrierefrei, 25 Wohneinheiten sind für vier bis sechs Personen geeignet. Insgesamt 40 Pkw-Stellplätze werden im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes durch 325 Fahrradstellplätze ergänzt. Zusätzlich entsteht ein SAGA-Hauswartstützpunkt inmitten der neuen Wohnanlage. Mit der Fertigstellung

des Bauvorhabens wird im Frühjahr 2025 gerechnet.

Die Dächer der Wohnanlage werden großflächig mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Die Mieterinnen und Mieter können auf Wunsch kostengünstigen grünen Strom über ein sogenanntes Mieterstrommodell beziehen. Der regenerativ erzeugte Strom wird auch für die Ladestationen der Elektrofahrzeuge und den Allgemenstrombedarf etwa für Aufzüge und Haustechnik genutzt.

Dr. Thomas Krebs, SAGA-Vorstandssprecher: „Die Grundsteinlegung für

153 öffentlich geförderte Wohnungen am Sportplatzring in Stellingen ist ein wichtiges Signal gerade in diesen schwierigen Zeiten für die Wohnungswirtschaft. Bauen wird immer teurer und die Zinsen steigen. Gleichwohl halten wir an unseren ambitionierten Neubauzielen fest. Denn nur die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann zur Entspannung des Hamburger Wohnungsmarktes beitragen. Dafür ist das mittlerweile dritte SAGA-Bauvorhaben in der ‚Neuen Mitte Stellingen‘ ein sichtbarer Beleg.“

 Auf einen Blick

 Grußwort der Senatorin

 Vorwort des Vorstands

 Bauen für Hamburg

**Höhepunkte des
Geschäftsjahres**

 Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

 Weitere Informationen

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind ideal für Singles, Paare und Familien und erhalten jeweils einen Balkon oder eine Dachterrasse.


APRIL

Richtfest für 54 öffentlich geförderte Wohnungen im Fischbeker Heidbrook

Im Quartier Fischbeker Heidbrook in Neugraben-Fischbek baut die SAGA 54 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Gebäude werden als leicht modifiziertes SAGA-Typenhaus mit Klinkerriemchen und Putzfassade erstellt. Auf dem Areal der ehemaligen Röttiger-Kaserne ist in den vergangenen Jahren mit vielen anderen Bauträgern ein modernes Quartier unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet entstanden. Einfamilien-,

Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinteilige Mehrfamilienhäuser in direkter Nähe zur Heide-landschaft prägen die Bebauung. Ein umfangreicher Baumbestand, der zu großen Teilen erhalten werden konnte, trägt zum Charakter des neuen Quartiers bei.

NOVEMBER

Wohnen am Wasser in Rothenburgsort

Die SAGA feiert Richtfest für 90 öffentlich geförderte Wohnungen in Rothenburgsort. Der fünf- bis siebengeschossige Neubau besteht aus zwei Wohngebäuden mit einem architektonisch interessanten Mix aus Putz und Steinfassaden sowie einer beleuchteten Steckmetallfassade im Erdgeschoss. Die Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern eignen sich sowohl für Singles und Paare als auch für Familien. Alle Wohnungen werden barriere reduziert, 14 der Wohnungen barrierefrei nach HBauO gestaltet. Wegen der Lage und

des hohen Grundwasserspiegels ist eine besonders umfangreiche Gründung mit spezieller Wasserhaltung und Absperrschichten im Baugrund notwendig. Bezugsfertig sind die Wohnungen voraussichtlich ab Sommer 2024.

Rothenburgsort vereint viele Vorzüge auf sich: Die SAGA sorgt am Billhorner Röhrendamm in Elbnähe für Wohnungen im Grünen für Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen.



KONZERN- LAGE- BERICHT

19 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

- 19 Rahmenbedingungen
- 20 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit
- 20 Nachhaltigkeit und Klimaschutz
- 23 Organisationsentwicklung

24 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 24 Wirtschaftliches Umfeld
- 25 Geschäftsverlauf
- 30 Ertragslage
- 31 Finanzlage
- 32 Vermögenslage

33 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 33 Chancen- und Risikobericht
- 34 Prognosebericht

37 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

37 SCHLUSSEKTLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 [Konzern-Lagebericht](#)

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Per 31. Dezember 2023 werden 71,97 Prozent der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 28,03 Prozent der Anteile hält die FHH direkt.

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

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg verfolgt als städtischer Konzern eine ausgewogene Wachstumsstrategie zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und sorgt zugleich für sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren sowie für Klimaschutz. Ihre Nachhaltigkeitsstrategie steuert Zielkonflikte zwischen ökonomischen, sozialen und klimaorientierten Teilzielen aus und gewährleistet ihren Erfolg als Vermieterin und Bestandshalterin. Mit der Vermietung und Bewirtschaftung von rund 140.000 Wohnungen des eigenen Bestandes und angemieteten Objekten der FHH und der HIG stellt die SAGA Unternehmensgruppe fast jede fünfte Mietwohnung in Hamburg und leistet damit einen signifikanten Beitrag zur Entlastung des Hamburger Mietwohnungsmarkts durch ein preisdämpfendes Mietniveau. Darüber hinaus leistet sie mit hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg.

1.1 Rahmenbedingungen

Die Lage in der Immobilienwirtschaft war im Berichtsjahr geprägt von einer sich mehr und mehr zuspitzenden historischen Krisensituation. Neben einer sowohl politisch als auch wirtschaftlich zunehmend instabilen globalen Lage und den Auswirkungen der resultierenden Energiekrise geriet auch der Immobilienmarkt in einen deutlichen Abwärtssog. Hier kann inzwischen konkret vom Platzen der Immobilienblase gesprochen werden, die insbesondere der Fehlallokation von Anlagen durch die jahrelange Niedrigzinspolitik der wesentlichen Notenbanken zuzuschreiben ist. Die resultierenden hohen Inflationsraten und das folgende abrupte Gegensteuern der Notenbanken mit schnellen Zinserhöhungsschritten führen inzwischen zu einer massiven Reduktion der Neubauaktivitäten. Extrem gestiegene Baukosten, hohe Zinsen, überbordende Regulierungen im Bau- und Planungsrecht sowie der technischen Bauvorschriften und der Umgang mit Fördermitteln seitens des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz führten dazu, dass viele geplante Investitionsprojekte nicht weiterverfolgt oder deren Umsetzung gestoppt wurden.

Auf der Nachfrageseite steht dieser Situation eine zumindest in den Ballungsgebieten sich abzeichnende Wohnungsnot gegenüber, die eine Verstetigung und Ausweitung der Neubauaktivitäten erfordern würde. Auch in Hamburg nahm die Anspannung des Mietwohnungsmarkts durch den Zustrom an Menschen weiter zu. Lock-In-Effekte vor diesem Hintergrund führen darüber hinaus zu weiteren Fehlallokationen und Fehlbelegungen auf dem Wohnungsmarkt.

Die gegenwärtige Krise am Wohnungsmarkt ist damit nicht wie oftmals in der Vergangenheit nachfrage-, sondern angebotsinduziert. Daher steht die Immobilienwirtschaft vor der großen Herausforderung, auch in diesem Umfeld Wege zu finden, das Angebot, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum, weiter auszubauen. Dies wird im Wesentlichen nur durch weiter hohe Neubauaktivitäten zu realisieren sein.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Erklärung zur Unternehmensführung

Schlussklärung gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

Als weiteres großes Thema auch in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft beeinflusst der notwendige und gewünschte Klimaschutz die Geschäftsmodelle der Unternehmen und auch das der SAGA Unternehmensgruppe. Die Erfüllung der ambitionierten Klimaziele der EU, der Bundesregierung und des Hamburger Senats stellen die Unternehmen in den nächsten Jahren im Neubau wie auch bei Bestandsgebäuden vor zusätzliche große Herausforderungen.

1.2 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit

Auch in diesem Umfeld wird die SAGA Unternehmensgruppe mit ihrem Geschäftsmodell weiter für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum sowie den sozialen Ausgleich in den Quartieren stehen und die Herausforderung annehmen, trotz der restriktiven Rahmenbedingungen weiter eine hohe Investitionstätigkeit in Bestandsentwicklung und Neubau aufrechtzuerhalten und abzusichern.

Die SAGA hat die Entwicklungen am Immobilienmarkt antizipiert und ist auch in der Krise weiter in der Lage, kontinuierlich hohe Neubaulleistungen, umfangliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie ganzheitliche energetische Quartiersentwicklungsstrategien umzusetzen und damit ihre Bestände kontinuierlich sowohl quantitativ als auch qualitativ weiterzuentwickeln. Im Berichtsjahr 2023 lagen die Investitionen trotz der angespannten Marktlage und der anhaltenden Unterbrechung von Lieferketten in der Baubranche über den Vorjahreswerten. Dabei konnten im Konzern 1.123 Baubeginne (Plan: 1.130) und 572 Fertigstellungen (Plan: 809) realisiert werden. Die Abweichungen zu den Planwerten resultierten dabei insbesondere aus Kapazitäts- und Materialengpässen bei den Bauunternehmen, verzögerten Genehmigungsverfahren und Abstimmungen mit Behörden und wesentlichen Einflussnehmern.

Ihre Neubauleistung plant die SAGA mittelfristig mit 1.000 Baubeginnen per anno zu verstetigen. Sie wird die gegenwärtige Situation an den Immobilienmärkten zu antizyklischen Investitionen und Ankäufen nutzen, ist dabei allerdings insbesondere von der Verfügbarkeit bebaubarer Grundstücke und deren Preisen abhängig. Gleichzeitig wird sie weiter Nachverdichtungspotenziale in den eige-

nen Beständen heben und die Möglichkeiten für Abriss-Neubau-Maßnahmen analysieren. Letztere werden speziell für die sogenannten Worst Performing Buildings der schlechteren Energieeffizienzklassen überprüft, jeweils unter Beachtung energetischer Fragestellungen, aber auch der Auswirkungen der Maßnahme auf die Graue Energie, die jeweils vorab auf Grundlage zertifizierter Berechnungsmethoden ermittelt wird. Die grundsätzliche Umsetzung von Abriss-Neubau-Programmen erfolgt dabei jeweils in enger Abstimmung mit den Gesellschaftern.

Für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen oder schlüsselfertigen Wohngebäuden wurden Reserven geschaffen, die es der Gesellschaft erlauben, in den nächsten Jahren Investitionen in einer Größenordnung von bis zu einer Milliarde Euro umzusetzen. Dabei liegt die Priorität eindeutig auf Zukäufen von Grundstücken und Projektentwicklungen. Bestandsankäufe werden nicht aktiv verfolgt, sondern nur realisiert, wenn sie sich im Zuge von Grundstücks- und Projektentwicklungsaktivitäten mit ergeben und die Objekte vertriebllich und wirtschaftlich in das Bestandsportfolio der SAGA passen. Ankaufsvorgänge bei der SAGA werden grundsätzlich von bereichsübergreifenden Due-Diligence-Prozessen begleitet, an denen alle relevanten Fachbereiche beteiligt sind.

Den steigenden Baukosten versucht die SAGA durch geeignete Strategien zu begegnen. Neben beschaffungsoptimierenden Maßnahmen gehören dazu auch Optimierungen und Standardisierungen an den Baukörpern. Hierzu wurde für den Neubau u. a. ein SAGA-Effizienzhaus entwickelt, für das jetzt eine erste Pilotierung anläuft und mit dessen Hilfe ein Einsparpotenzial von etwa 10 bis 15 Prozent erreicht werden soll.

1.3 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Klimaschutz und Nachhaltigkeit gehören zum gelebten Selbstverständnis des unternehmerischen Handelns. Die SAGA Unternehmensgruppe hat ihre Nachhaltigkeitsstrategie auf den vier Dimensionen Ökologie, Soziales, Governance und Ökonomie in Anlehnung an die ESG-Kriterien (ESG = Environmental, Social, [and Corporate] Governance) aufgebaut und mittels der Entwicklung eines Nachhaltigkeitsindex, der u. a. Bestandteil der Zielvereinbarungen der Führungs-

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Erklärung zur Unternehmensführung

Schlussklärung gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

kräfte ist, messbar gemacht. Im Jahr 2023 wurde der auf dieser Grundlage erstellte zweite Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2022 vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) über die Onlineplattform des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht nach der neuen EU-Richtlinie CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) wird die SAGA in 2026 für das Jahr 2025 erstellen. Dieser wird auf der Grundlage einer doppelten Wesentlichkeitsanalyse deutlich umfangreicher werden und Teil des Lageberichts zum Jahresabschluss sein.

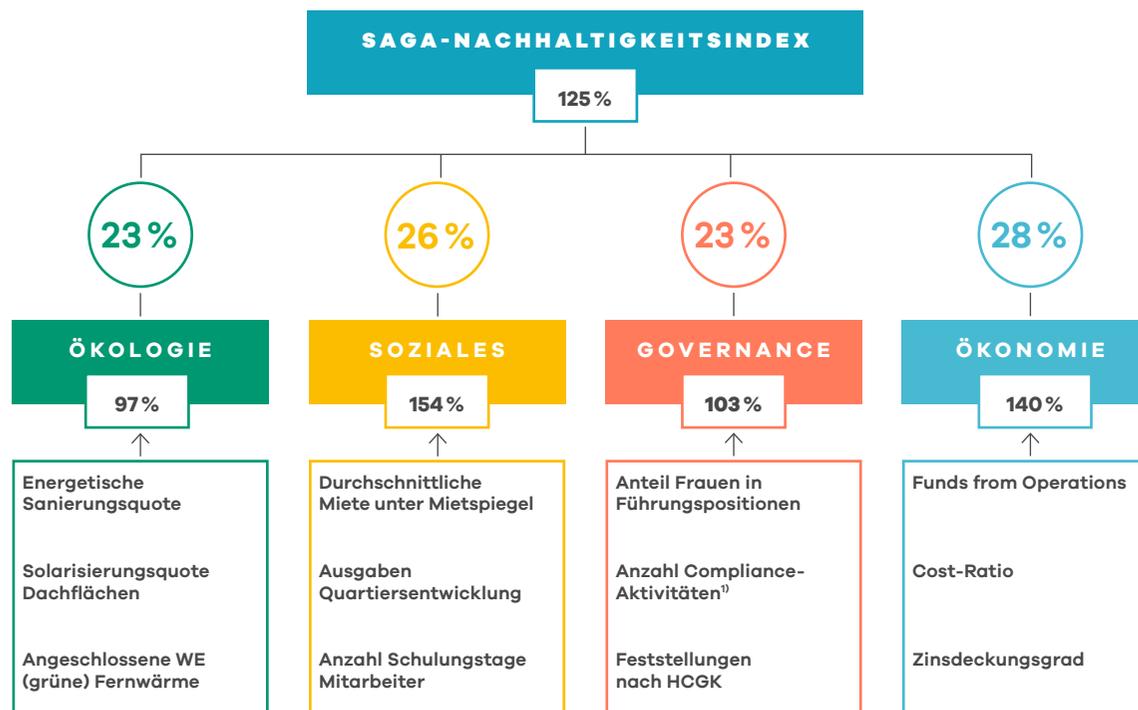
SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX 2023

SAGA-Index
Übergeordneter Index

Gewichtung
Dimensionen gemäß Wesentlichkeitsmatrix

Dimensionskennzahl
Übergeordnete Dimensionskennzahlen

Detailkennzahlen
Drei Kennzahlen je Dimension



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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 **Konzern-Lagebericht**

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

Auf Basis der Hamburger Klimaschutzziele, die 2023 nach dem fortgeschriebenen Hamburger Klimaplan verschärft wurden, sowie der neuen Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie, die als Ergebnis eines EU-Trilog-Verfahrens final die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs im Gebäudebestand bis 2030/2035 und nicht die zunächst monatelang fokussierte einzelgebäudebezogene Verbesserung der Energieeffizienzklassen der sogenannten Worst Performing Buildings bis 2030/2033 adressiert, hat die SAGA ihre Drei-Säulen-Klimaschutzstrategie weiterentwickelt und angepasst. Die SAGA-Klimaschutzstrategie umfasst auf der Basis des strategischen Flottenverbrauchs- und Quartiersansatzes die Clusterstrategien für eine dekarbonisierte Wärmeversorgung, die Solarisierung der Bestände und Quartiere sowie die energetische Sanierung. Dabei hat die Anpassung der EU-Gebäuderichtlinie die auf eine gebäudeübergreifende Reduzierung von Energieverbräuchen und CO₂-Emissionen ausgerichtete SAGA-Klimaschutzstrategie grundsätzlich bestätigt.

In der langfristigen Investitionsplanung der SAGA führt die Neuausrichtung der EU-Gebäuderichtlinie bis 2033 zu finanziellen Minderungen von ca. 100 Mio. Euro bei einer in den nächsten Jahren aufsteigenden energetischen Sanierungsrate von mindestens zwei Prozent p. a. sowie zu einem Ausbau der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und der Solarisierung.

Um im Besonderen den Ausbau der Solarisierung im Rahmen der Sektorkopplung Strom/Wärme/E-Mobilität voranzutreiben, prüft die SAGA weiter auch die Implementierung einer Energietochter. In dem Zusammenhang sollen auch mögliche Kooperationsmodelle mit städtischen Energieversorgern bewertet werden.

Der Musterantrag zum Pilotprojekt des SAGA-Quartiersansatzes bezüglich der Klimabilanz im Quartier Horner Geest mit 5.000 Wohneinheiten wurde im Januar 2023 von der SAGA aufgrund unterschiedlicher juristischer Auffassungen seitens der SAGA und der Genehmigungsbehörde mit Blick auf die Auslegung der §§ 102 (Befreiung) und 103 (Innovationsklausel) im GEG sowie der zwischenzeitlich gestarteten Modernisierungsmaßnahmen im betroffenen Quartier zurückgezogen. Derzeit sondiert die SAGA in Abstimmung

mit der Gesellschafterin einen zweiten Piloten zur Umsetzung des Flottenverbrauchs- und Quartiersansatzes bezüglich der Klimabilanz in Finkenwerder. Die Umsetzung dieses für Hamburg und auch Deutschland bis dato einmaligen Piloten zum Quartiersansatz in der Klimabilanz ist allerdings nur mit breiter politischer und behördenübergreifender Unterstützung möglich.

Bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben hat die SAGA 2023 die Bewertung der sogenannten „Grauen Energie“ auf der Grundlage eines eigens entwickelten Berechnungsmodells in die ganzheitliche Lebenszyklusbetrachtung von Bauvorhaben aufgenommen. So wird die SAGA bei einem Neubauprojekt den Einsatz von recyceltem Beton unter diesem Gesichtspunkt prüfen und setzt in weiteren Neubaupilotprojekten Holz- sowie Holzhybridbauweisen ein. Des Weiteren bewertet die SAGA über das Berechnungstool zur Grauen Energie die entstehenden CO₂-Emissionen sowohl beim Neubau als auch in der Modernisierung. Darüber hinaus wird bei „abgerissenen“ Baumaterialien – in Kooperation mit Entsorgungsunternehmen – der Einsatz als Recycling-Baustoff oder die Nutzung für die thermische Verwertung geprüft, um daraus positive Effekte für die CO₂-Bilanz der SAGA zu erzielen.

Erschwert wurde die Investitionsplanung der SAGA durch eine unberechenbare Förderpolitik des Bundes, die in der Bau- und Immobilienwirtschaft massive Auswirkungen auf Neubau- und Modernisierungsplanungen hatte und teilweise zum Stopp von Maßnahmen führte. Auch musste die SAGA den hydraulischen Abgleich an erdgasbetriebenen Heizanlagen gemäß der im Rahmen der Energiekrise erlassenen EnSimiMaV umsetzen. Die Verordnung fordert den hydraulischen Abgleich an den mit Erdgas versorgten Heizanlagen mit mehr als sechs bzw. zehn angeschlossenen Wohneinheiten. Die Planung und Umsetzung der Maßnahmen zum hydraulischen Abgleich wurde in 2023 begonnen und wird 2024 fortgesetzt. Das Ziel der SAGA ist, mit den verfügbaren Marktkapazitäten die maximal mögliche Anzahl von Heizanlagen und Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Die EnSimiMaV tritt mit Ablauf des 30. September 2024 außer Kraft, eine Verlängerung der Verordnung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand vom Ordnungsgeber nicht geplant.

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 [Konzern-Lagebericht](#)

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

1.4 Organisationsentwicklung

Die Organisationsentwicklung der SAGA Unternehmensgruppe ist weiter darauf ausgerichtet, ihrem sozialen Auftrag und dem Selbstverständnis als nachhaltiger Quartiersentwicklerin gerecht zu werden. Dazu gehört auch eine lernende Organisation mit – vor dem Hintergrund der sich dynamisch verändernden Rahmenbedingungen – stetiger nachhaltiger Weiterentwicklung sowie fortgesetzter digitaler Transformation. Im Ergebnis soll damit der zukünftige Erfolg der SAGA Unternehmensgruppe über die resultierende gesteigerte Produktivität und Prozesseffizienz abgesichert werden.

In der Aufbauorganisation gab es im Berichtsjahr 2023 auf Vorstandsebene eine Interimsphase. Das ehemalige Vorstandsmitglied Herr Wilfried Wendel hatte das Unternehmen zum Jahresende 2022 verlassen und eine schnellstmögliche Nachbesetzung war vorgesehen. Insoweit wurden unterjährig keine wesentlichen Änderungen an der Aufbauorganisation vorgenommen. Mit Wirkung ab dem 1. Januar 2024 wurde Frau Snezana Michaelis zum neuen SAGA-Vorstand bestellt und hat den bisherigen Aufgabenbereich von Herrn Wendel im Wesentlichen unverändert übernommen.

Darüber hinaus bestellte die SAGA im Laufe des Geschäftsjahres einen Menschenrechtsbeauftragten, der in der SAGA Unternehmensgruppe die zugehörigen Aktivitäten begleitet und den Vorstand dazu berät.

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 [Konzern-Lagebericht](#)

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland liegt 2023 im nach wie vor krisengeprägten Umfeld unter dem Vorjahresniveau. Das Statistische Bundesamt (Destatis) ermittelte einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 Prozent. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Hinzu kommen die globale konjunkturelle Lage, geopolitische Risiken, staatliche Sparmaßnahmen sowie eine weiter hohe Inflationsrate. Letztere hat im Verlauf des Jahres zwar nachgelassen, gleichzeitig hat sich aber auch der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt.

Laut Destatis traf die Rezession 2023 einen Großteil der Wirtschaftsbereiche. Der private Konsum sank infolge der hohen Inflation (5,9 Prozent) um 0,8 Prozent, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben nicht weiter gesunken ist (die verfügbaren Einkommen stiegen ebenfalls um 5,9 Prozent). Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (minus 1,7 Prozent), wodurch sich das Staatsdefizit auf zwei Prozent reduzierte (nach 2,5 Prozent im Vorjahr). Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession insbesondere das produzierende Gewerbe und energieintensive Wirtschaftszweige.

Nach den bisher vorliegenden Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2023 mit 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 Mrd. Euro im Vorjahr) und zehn Prozent wieder den größten Anteil an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung. Preisbereinigt wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft damit noch einmal um ein Prozent. 2023 waren (wie im Vorjahr) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten, den Zinsanstieg, Lieferkettenprobleme, knappe Kapazitäten, aber auch ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wohingegen die

Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 Prozent.

Stark betroffen war der Wohnungsneubau mit rückläufigen Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Nach bisherigem Stand wurden 2023 mit 238.500 Genehmigungen für Wohnungen (minus 26 Prozent) und hochgerechneten etwa 270.000 fertiggestellten Wohnungen (Vorjahr 295.000) die Zielzahlen der Bundesregierung deutlich verfehlt.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 Prozent bzw. 333.000. Der Beschäftigungsaufbau fand fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt und wurde vor allem durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung getragen. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels.

Auch im Baugewerbe wuchs die Beschäftigung erneut (plus 0,6 Prozent), was der in Teilbereichen noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen war (insbesondere Tiefbau).

Arbeitslos gemeldet waren 2023 in Deutschland jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen (Vorjahr: 2,42 Mio.). Die Arbeitslosenquote blieb mit 5,7 Prozent nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (Vorjahr: 5,3 Prozent). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt damit 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Allerdings wird die wirtschaftliche Lage auch dort spürbarer.

Auch in Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie 2023 um 2,0 Prozent auf einen neuen Höchststand von 1.348.300 Personen und lag damit deutlich über der bundesweiten Entwicklung von 0,7 Prozent. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bilden mit 87 Prozent

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

weiter die Dienstleistungsbereiche. Der deutlichste Anstieg (plus 3,3 Prozent) zeigte sich allerdings im produzierenden Gewerbe. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote in Hamburg lag mit 7,4 Prozent (Vorjahr 6,8 Prozent) oberhalb der bundesweiten.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt stieg im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung real noch einmal um 1,7 Prozent, ebenfalls getragen von positiven Entwicklungen im verarbeitenden Gewerbe sowie im Dienstleistungsbereich.

Nach den Prognosen wird sich das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, auch in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Bis zum Jahr 2040 soll die Bevölkerungszahl danach auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen und im Jahr 2030 erstmals die Grenze von zwei Mio. Personen übertreffen.

Insgesamt steht die Wohnungswirtschaft damit sowohl in Hamburg als auch bundesweit weiter vor großen Herausforderungen, die sich u.a. aus der instabilen politischen und wirtschaftlichen Lage, den Herausforderungen aus Klimaschutzzielen, Energieknappheit sowie der weiter steigenden Bevölkerungszahl und damit weiter knappem Wohnraum ergeben. Zur Bewältigung dieser Krisensituation mit historischen Ausmaßen wird sie gestützt auf nachhaltige Geschäftsmodelle weiter alle Kräfte mobilisieren müssen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Überblick

Das Geschäftsjahr 2023 verlief für die SAGA Unternehmensgruppe vor dem Hintergrund eines herausfordernden Umfeldes erfolgreich. Das Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von TEUR 182.585 lag dabei unter dem Vorjahresniveau von TEUR 217.953.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- ◆ Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch die Auswirkungen des Neubaus sowie aufgrund von Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen sowie steigenden umlagefähigen Energiekosten gestiegen.
- ◆ Da die aktivierungspflichtigen Investitionen im Vergleich zum Vorjahr zurückgingen, liegen die aktivierten Eigenleistungen ebenfalls unter dem Vorjahreswert.
- ◆ Die sonstigen betriebliche Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere infolge von höheren Instandhaltungszuschüssen.
- ◆ Die Instandhaltungsaufwendungen (inkl. der Aufwendungen für Modernisierung und für die Umsetzung des hydraulischen Abgleichs bei Gasheizungen) lagen deutlich über den Werten des Vorjahres.
- ◆ Die Personalaufwendungen lagen wegen geringerer Aufwendungen für Altersversorgung unter den Vorjahreswerten.
- ◆ Die Abschreibungen liegen infolge weiterer Baufertigstellungen über den Vorjahreswerten.
- ◆ Die Erträge aus Beteiligungen lagen leicht unter und die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen leicht über den Vorjahreswerten.
- ◆ Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge lagen deutlich über dem Vorjahreswert, während die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gesunken sind.
- ◆ Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag lagen über den Vorjahreswerten.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

 Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

2.2.2 Immobilien

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die SAGA Unternehmensgruppe eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.532.743 m², die nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs liegen und sich wie folgt aufteilen:

OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	139.919	139.287	632
Gewerbeobjekte	1.467	1.425	42
Soziale Einrichtungen	331	327	4
Garagen/Einstellplätze	20.486	20.477	9
Stellplätze	26.403	26.351	52

Von den 139.287 Wohnungen des konzerneigenen Bestandes sind 31.067 (22,3 Prozent) öffentlich gefördert, 101.857 (73,1 Prozent) frei finanziert und 6.363 (4,6 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen. Bei frei finanzierten Wohnungen sind ehemals öffentlich geförderte enthalten, die inzwischen keiner Bindung mehr unterliegen.

Aus der Hausbewirtschaftung erzielte die Konzernmutter SAGA im Geschäftsjahr 2023 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 1.156.797 (Vorjahr: TEUR 1.063.345). Im frei finanzierten Wohnraum wurden dabei insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558a–e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 6.347 (Vorjahr: TEUR 8.931) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 14.482 (Vorjahr: TEUR 16.187). Zeitanteilige Ertragsverbesserungen aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich in Höhe von TEUR 3.881 (Vorjahr: TEUR 2.642).

Der vermietungsbedingte Leerstand verringerte sich im Jahresmittel von 0,3 Prozent auf 0,2 Prozent. Die Fluktuationsquote ist mit 4,8 Prozent (Vorjahr: 5,2 Prozent) erneut gesunken. Damit wurde die prognostizierte Stabilisierung der Leerstandsquoten auf sehr niedrigem Niveau erreicht.

Über dem Vorjahresniveau (TEUR 14.254) lagen die Forderungen aus Vermietung mit TEUR 27.192, wobei im Geschäftsjahr bereits Forderungen von TEUR 4.671 (Vorjahr: TEUR 3.892) ausgebucht wurden. Nach einer Zuführung von TEUR 1.370 betragen die pauschalen Wertberichtigungen auf Forderungen TEUR 6.721 (Vorjahr: TEUR 5.351). Damit weist die SAGA Unternehmensgruppe zum Bilanzstichtag Forderungen aus Vermietung von TEUR 20.471 (Vorjahr: TEUR 8.904) aus. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Nachforderungen aus der Umlagenabrechnung, deren Fälligkeit erst im nächsten Jahr liegt.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der SAGA lag bei 7,26 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 6,53 Euro und im frei finanzierten Bestand 7,47 Euro betrug. Im geförderten Bestand liegt sie damit aktuell weiterhin unterhalb der Eingangsmiete für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von derzeit 7,00 Euro. Insgesamt liegt die Durchschnittsmiete für Wohnungen der SAGA weiter deutlich unter den durchschnittlichen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels 2023 von 9,83 Euro. Im Mietenspiegel wirkt die Mietentwicklung bei der SAGA damit unverändert dämpfend.

Wohnzufriedenheit und damit Kundenbindung stellt weiter einen wesentlichen Leistungsindikator für das Unternehmen dar. Im Rahmen repräsentativer Kundenbefragungen wird regelmäßig die Zufriedenheit der Mieter erhoben und analysiert. In der veröffentlichten Wohnzufriedenheitsanalyse (WZA) 2023 waren rund 82,4 Prozent der Mieter der SAGA mit den Dienstleistungen der Geschäftsstellen zufrieden (Schulnoten eins bis drei).

2.2.3 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe war im Berichtsjahr 2023 neben der regelhaften Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände weiter von Neubauaktivitäten geprägt. Das Bauvolumen lag dabei etwas unter dem Vorjahresniveau. Vor dem Hintergrund der Verstetigung knapper Kapazitäten im bauleistenden Gewerbe und damit einhergehender Kostensteigerungen, anspruchsvoller Genehmigungsverfahren sowie zunehmender Auflagen, insbesondere im energetischen Bereich, konnten die ambitionierten Ziele dabei nicht vollständig umgesetzt werden. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung lagen dagegen mit 308,8 Mio. Euro (Vorjahr: 237,7 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahres.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

Im Jahr 2023 konnten auf Konzernebene 1.123 Baubeginne realisiert werden. Zur Eindämmung der stetig steigenden Baukosten setzt die SAGA weiterhin perspektivisch auf System-, Typen- oder Modulhäuser sowie eine unterstützende Einkaufsstrategie.

Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau fielen 2023 insgesamt Aufwendungen im Volumen von 455,6 Mio. Euro (Vorjahr: 467,0 Mio. Euro) an. Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 146,8 Mio. Euro (Vorjahr: 229,3 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 102,0 Mio. Euro (Vorjahr: 94,2 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 75,8 Mio. Euro (Vorjahr: 68,7 Mio. Euro) und für Großinstandhaltung 131,0 Mio. Euro (Vorjahr: 74,8 Mio. Euro) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2023 stellt sich wie folgt dar:

	Modernisierung				Gesamt 2023	Gesamt 2022
	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Aktiviert	Aufwand	Instandhaltung		
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Wohnbauten	79.312	85	102.017	–	181.414	154.581
Geschäftsbauten	–	–	–	–	–	29
Anlagen im Bau	42.786	4.153	–	–	46.939	152.176
Bauvorbereitung	20.290	149	–	–	20.439	16.698
Instandhaltung	–	–	–	206.760	206.760	143.500
Gesamt 2023	142.388	4.387	102.017	206.760	455.552	–
Gesamt 2022	225.818	3.443	94.223	143.500	–	466.984

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

Aus vorbereiteten Projekten hat die SAGA Unternehmensgruppe mit der Errichtung von 1.123 (HIG: 0) neuen Wohnungen begonnen. Insgesamt befanden sich 6.238 (HIG: 33) Wohnungen im Bauüberhang. Fertiggestellt wurden insgesamt 572 (HIG: 0) Neubauwohnungen, darunter 324 im ersten Förderweg (HIG: 0).

Im Vergleich konnte das Neubauvolumen mit TEUR 142.388 (Vorjahr: TEUR 225.818) die Vorjahreswerte nicht erreichen. Aus den oben genannten Gründen sowie teilweise aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben konnte das geplante Neubauvolumen von rund TEUR 255.000 (Vorjahr: TEUR 265.392) nicht erreicht werden.

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

Projektentwicklung

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

Darüber hinaus soll die Neubauleistung der SAGA Unternehmensgruppe durch antizyklische Grundstücksankäufe und -entwicklung am Grundstücksmarkt, unter Umständen auch im Rahmen von Joint-Venture-Konstruktionen mit kompetenten Partnern, abgesichert werden. Auch im Geschäftsjahr 2023 konnten weitere Projekte mit einem Volumen von rund 160 Mio. Euro von der SAGA akquiriert werden.

So wurden drei Immobilienbestände (teilweise als schlüsselfertiger Neubau) mit insgesamt 277 Wohneinheiten sowie eine Wohnungsbaufläche für den Neubau von ca. 366 Wohneinheiten erworben. Außerdem wurde ein Erbbaurecht an einer städtischen Wohnungsbaufläche für den Neubau von ca. 89 Wohneinheiten erworben und ein Grundstück mit 441 Wohneinheiten, für das zuvor ein Erbbaurecht an

die SAGA ausgegeben war, angekauft. Weiter wurden für die HIG zwei Konversionsflächen mit Gewerbebestand für den perspektivischen Wohnungsneubau erworben.

2.2.4 Grundstücksentwicklung und Wohnungseigentumsverwaltung

Per 31. Dezember 2023 betreute die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA 101 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 4.482 Wohnungen. Eine Wiederbestellquote von 99 Prozent belegt für 2023 erneut die sehr positiv wahrgenommene Anschlussbetreuung und eine hohe Zufriedenheit der Kunden.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurde ein Vertrag über den Verkauf von Bestandsimmobilien abgeschlossen. Weiterhin hat eine Rückübertragung von Grundstücksflächen an die FHH stattgefunden und es wurden diverse Kleinstflächen und Straßenverkehrsflächen verkauft.

Im Ankaufsbereich sind per 31. Dezember 2023 acht Objekte wirtschaftlich auf die SAGA übergegangen. Dabei handelt es sich u. a. um 491 Wohneinheiten im Stadtteil Steilshoop und 157 Wohneinheiten im Stadtteil Alsterdorf. Bei einem davon wurden Grundstücksflächen mit bereits bestehendem Erbbaurecht von privat erworben.

2.2.5 HIG

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

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

In 2023 wurden die vorgesehenen Rückführungen von Wohneinheiten in den normalen Mietwohnungsbestand mit Blick auf die Ukrainekrise und den daraus resultierenden Unterbringungsbedarfen ausgesetzt. Im Rahmen einer vorzeitigen Rückgabe von Teilwohnungsbeständen soll dennoch zukünftig die wohnungswirtschaftlich gebotene Durchmischung der Wohnquartiere vorgezogen und der Generalmietvertrag

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

mit F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) teilweise vorzeitig beendet werden. Zur Vermietung und Bewirtschaftung der an die HIG zurückgeführten Wohnungen wurde mit der SAGA ein Generalmietvertrag abgeschlossen. Die Integration dieser Wohnungsbestände in die Regelbewirtschaftung des Konzerns wurde mit „Rehagen“ pilotiert und bereits für weitere Standorte adaptiert. Die Bewirtschaftung erfolgt über das laufende Tagesgeschäft.

Die HIG hat im Geschäftsjahr zwei Gewerbegrundstücke im Umfeld bestehender SAGA-Quartiere gekauft und in die Bewirtschaftung übernommen. Perspektivisch ist hier eine Nachverdichtung mit Wohnraum im Rahmen einer Abriss-Neubau-Strategie geplant.

Durch die Vermietung und Verpachtung ihres Bestandes von insgesamt 1.802 Wohnungen erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 15.342 (Vorjahr: TEUR 17.235). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Zinsen von TEUR 9.428 (Vorjahr: TEUR 3.446), Abschreibungen von TEUR 6.802 und gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 1.670 bestimmt. Das Ergebnis beläuft sich auf TEUR –1.740 (Vorjahr: TEUR 4.175) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages über Erträge aus Verlustübernahme durch die SAGA ausgeglichen.

Im Geschäftsjahr befanden sich 33 Wohnungen im Bau. Insgesamt wurden Mittel in einem Volumen von TEUR 6.450 für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt (Vorjahr: TEUR 3.647).

2.2.6 SAGA Erste IG

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

Die SAGA Erste IG bewirtschaftet im Wesentlichen zwei eigene Bürogebäude in Barmbek in der Poppenhusen- und der Maurienstraße. Die Gebäude sind mit langfristigen Mietverträgen überwiegend an die SAGA vermietet. Verbleibende Restflächen sind von Dritten belegt. Es bestand während des ganzen Jahres Vollvermietung.

Mit ihrer Bewirtschaftung erzielte die Gesellschaft 2023 Umsatzerlöse von TEUR 3.401 (Vorjahr: TEUR 3.101), von denen TEUR 2.176 (Vorjahr: TEUR 2.177) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2023 im Wesentlichen Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung von TEUR 1.647 (davon Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 922), Abschreibungen von TEUR 821 und Zinsaufwendungen von TEUR 337 gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2023 vor Ergebnisabführung mit TEUR 204 unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 840.

2.2.7 Personal

Die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildenden) stellt sich zum Stichtag 31. Dezember 2023 bezogen auf die Geschäftsbereiche der SAGA wie folgt dar:

GESCHÄFTSBEREICH

	2023		2022	
Vorstand/Stabsstellen		19		17
Geschäftsfeld Dienstleistungen		170		185
Geschäftsfeld Bau		143		121
Geschäftsfeld Immobilien		609		593
davon – Zentralbereiche	116		112	
– Geschäftsstellen	189		187	
– Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	304		294	
Gesamt		941		916

Die Mitarbeiter sind ausschließlich beim Mutterunternehmen SAGA angestellt. In den Zahlen sind 52 (Vorjahr: 46) Mitarbeiter (teilzeitbereinigt) enthalten, die am 31. Dezember 2023 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 985 (Vorjahr: 958).

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2023 betragen im konsolidierten Konzern:

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	51.272	49.246
Soziale Abgaben	9.999	9.497
Aufwendungen für Altersversorgung	5.893	13.342
Gesamt	67.164	72.085

Die Aufwendungen für die Altersversorgung sind im Wesentlichen aufgrund der geringeren Zuführung zur Pensionsrückstellung auf TEUR 5.893 (Vorjahr: TEUR 13.342) gesunken.

Für die SAGA Unternehmensgruppe hat die nachhaltige Entwicklung ihres Personals weiter einen sehr hohen Stellenwert. Hierzu gehört u. a. auch ein umfangreiches Angebot von Schulungen im Bereich Fach-, Sozial- und Methodenkompetenz. In diesen Bereichen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 578 Mitarbeiter an 1.141 Seminartagen geschult (Vorjahr: 573 Mitarbeiter an 1.066 Seminartagen).

Auch das Schulungsangebot der SAGA Online-Akademie wurde weiter ausgebaut. In dieser werden Schulungen in Form von E-Learnings angeboten. Insgesamt haben 157 Mitarbeiter derartige E-Learnings mit einem Umfang von 390 Stunden absolviert (Vorjahr: 144 Mitarbeiter im Umfang von 320 Stunden).

Zum 31. Dezember 2023 bildete die SAGA insgesamt 36 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

2.3 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 stellt sich die Ertragslage der Gesellschaft weiterhin positiv dar.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe lagen mit 1.174,9 Mio. Euro im Wesentlichen wegen gestiegener Erlöse aus der Hausbewirt-

schaftung um 89,3 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 1.085,6 Mio. Euro und leicht unter dem Wirtschaftsplanansatz von 1.176,1 Mio. Euro.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 796,3 Mio. Euro (plus 30,6 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 765,7 Mio. Euro und liegen damit über dem Planwert von 786,1 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen im Ergebnis mit 27,8 Mio. Euro im Wesentlichen aufgrund höherer Erstattungen aus Mieterhaftung, Instandhaltung und Regiekosten sowie Zuschüssen der IFB über dem Vorjahreswert von 26,5 Mio. Euro. Gegenläufig wirkten sich geringere Auflösungen von Rückstellungen aus.

Mit 308,8 Mio. Euro (plus 71,1 Mio. Euro) liegen die Instandhaltungsaufwendungen über dem Vorjahreswert von 237,7 Mio. Euro. Dabei wurden die Planwerte von 310,5 Mio. Euro nur leicht unterschritten. Ungeachtet der angespannten Marktlage konnten die geplanten Maßnahmen in der Aufwandsmodernisierung vollständig umgesetzt werden. Die deutliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultierte auch aus der Berücksichtigung von Aufwendungen für den umzusetzenden hydraulischen Abgleich bei Gasheizungen, die auch dafür gebildete Rückstellungen von 50,3 Mio. Euro enthalten.

Die Personalaufwendungen liegen mit 67,2 Mio. Euro um 4,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 72,1 Mio. Euro. Dabei sind insbesondere die Aufwendungen für die Altersversorgung (Zuführung zur Pensionsrückstellung 5,4 Mio. Euro) im Vergleich zum Vorjahr um 7,4 Mio. Euro gesunken.

Die Abschreibungen liegen infolge weiterer Baufertigstellungen mit 133,8 Mio. Euro über dem Vorjahreswert von 127,1 Mio. Euro.

Die Erträge aus Beteiligungen lagen mit insgesamt 9,7 Mio. Euro leicht unter dem Niveau des Vorjahres (9,9 Mio. Euro), während die Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen mit 1,4 Mio. Euro leicht über dem Niveau des Vorjahres liegen.

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des Geschäftsjahres](#)

Konzern-Lagebericht

[Grundlagen des Unternehmens](#)[Wirtschaftsbericht](#)[Prognose-, Chancen- und Risikobericht](#)[Erklärung zur Unternehmensführung](#)[Schlusserklärung gemäß § 312 AktG](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)

Gegenüber dem Vorjahr (1,6 Mio. Euro) sind die im Finanzergebnis enthaltenen Zinserträge im Wesentlichen aufgrund der positiven Zinsentwicklung bei Geldanlagen deutlich um 10,2 Mio. Euro auf 11,8 Mio. Euro gestiegen.

Die Zinsaufwendungen (35,9 Mio. Euro, Vorjahr: 37,5 Mio. Euro) sind dagegen, im Wesentlichen aufgrund der geringeren Aufzinsung von Pensionsrückstellungen, gesunken.

Trotz des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Ergebnisses vor Steuern ist der Steueraufwand um 4,0 Mio. Euro auf 80,7 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 76,7 Mio. Euro), im Wesentlichen bedingt durch Abweichungen im Ansatz von sonstigen Rückstellungen zwischen der Handels- und der Steuerbilanz.

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 182,6 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2023 unter dem Vorjahreswert von 218,0 Mio. Euro und über dem Planwert von 165,0 Mio. Euro.

2.4 Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind aufgrund der anhaltenden Investitionstätigkeit der SAGA noch einmal um TEUR 67.756 (3,16 Prozent) auf TEUR 2.214.369 (Vorjahr: TEUR 2.146.613) gestiegen. Dabei ist bei den langfristigen Darlehen weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 49 Prozent wesentlicher Darlehensgeber. Der restliche Darlehensbestand verteilt sich mit rund 47 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund vier Prozent auf Versicherungen.

2023 betrug die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen der SAGA (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und von Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau [KfW]) 1,41 Prozent p. a.

Dabei entwickelten sich am Kapitalmarkt die Zinsen für Mid-Swaps mit zehn Jahren Laufzeit, ausgehend von plus 3,13 Prozent p.a. zu Jahresbeginn, auf plus 2,48 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchst-

stand wurde im Oktober mit plus 3,56 Prozent p. a. und der Tiefststand im Januar mit plus 3,13 Prozent p.a. erreicht.

Im Geschäftsjahr 2023 gab es für die SAGA wiederum zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen bei der Beschaffung von Liquidität. Der hohe Cashflow verbunden mit einer langfristig orientierten strategischen Liquiditätsplanung versetzten sie jederzeit in die Lage, notwendiges Kapital zu beschaffen oder Kreditrückführungen vorzunehmen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 110.000 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag ausschließlich für Avale TEUR 5.089 in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur des SAGA-Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.793.327	48,0	2.635.742	48,2
Passiver Unterschiedsbetrag	20.628	0,4	21.774	0,4
Sonderposten für Investitionszuschüsse	48.456	0,8	30.539	0,6
Rückstellungen	273.171	4,7	206.098	3,8
Verbindlichkeiten	2.672.771	46,0	2.564.859	46,9
Rechnungsabgrenzung	7.562	0,1	6.137	0,1
Gesamtkapital	5.815.915	100,0	5.465.148	100,0

Unter Berücksichtigung der Verwendung des Bilanzgewinns 2022 sowie des Ausweises des Jahresergebnisses 2023 vor Gewinnverwendung hat sich das Eigenkapital der SAGA Unternehmensgruppe absolut erhöht. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der gestiegenen Investitionstätigkeit der SAGA leicht gesunken, trägt aber weiter zu einer gesicherten Kapitalstruktur des Konzerns bei.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Grundlagen des
Unternehmens

Wirtschaftsbericht

Prognose-, Chancen-
und Risikobericht

Erklärung zur
Unternehmensführung

Schlussklärung
gemäß § 312 AktG

Konzern-Jahresabschluss

Weitere Informationen

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

	Einheit	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	48,0	48,2	48,2	46,0	44,3
Jahresüberschuss EAT ¹⁾	TEUR	182.585	217.953	225.931	225.524	205.153
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	TEUR	313.759	351.317	350.854	344.814	324.468
Dynamischer Verschuldungsgrad ²⁾	Jahre	9	7	7	7	8
EBT ³⁾	TEUR	263.072	294.624	308.255	307.201	273.433
EBIT ⁴⁾	TEUR	287.133	330.553	352.901	353.398	321.875
EBITDA ⁵⁾	TEUR	420.925	457.661	476.129	476.702	441.161

¹⁾ Earnings After Taxes.

²⁾ Verbindlichkeiten/ Cashflow (nach Zinsen und Steuern).

³⁾ Earnings Before Taxes.

⁴⁾ Earnings Before Interest and Taxes.

⁵⁾ Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.

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

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 442.223 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Positiv wirken sich zusätzlich die Zunahme der erhaltenen Anzahlungen sowie der Rückgang der unfertigen Leistungen infolge gesunkener Energiekosten aus.

Verwendet wurde der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Wesentlichen für Auszahlungen in das Sachanlagevermögen (Grundstücke und Wohnbauten). Gemäß der Anpassung im Deutschen Rechnungslegungs-Standard (DRS) 21 sind Zuschüsse der öffentlichen Hand ab 2023 nicht mehr der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen, sondern der Investitionstätigkeit.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet die Aufnahme und Tilgung von Krediten, Ausschüttungen an die Gesellschafter und die gezahlten Zinsen.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2023 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

2.5 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellt sich zum 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	5.016.456	86,3	4.888.873	89,5
Umlaufvermögen	799.457	13,7	576.230	10,5
Rechnungsabgrenzung	2	0,0	45	0,0
Gesamtvermögen	5.815.915	100,0	5.465.148	100,0

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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 **Konzern-Lagebericht**

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

3.1 Chancen- und Risikobericht

Chancen- und Risikomanagement

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

Durch konsequente Anwendung einer Brutto- und Netto-Bewertungsmethodik können identifizierte Risiken überwacht bzw. geeignete Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet werden. Insbesondere das Risiko zu Lieferengpässen zeigt in der Risk-Map das höchste Netto-Risiko.

Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft war im Jahr 2023 von einer wirtschaftlichen Rezession, hohen Inflationsraten und geopolitischen Krisen geprägt. Auch die Leistungsfähigkeit des Baugewerbes ist von diesen Entwicklungen sowie auch von hohen Baukosten, anhaltenden Materialengpässen und schlechten Finanzierungsbedingungen begrenzt worden. Diese Entwicklungen haben sich auch wachstums- und renditedämpfend auf die Immobilienbranche ausgewirkt. Zum Jahresende wurden zunehmend Auftragseingänge verzeichnet, die auf eine Stabilisierung der Konjunktur im kommenden Jahr hinweisen könnten.

Den genannten Entwicklungen zum Trotz bekennt sich die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin zu der erfolgreichen Angebotspolitik des Bündnisses für das Wohnen in Hamburg und beabsichtigt, in den

nächsten Jahren durchschnittlich mindestens 1.000 Wohnungen pro Jahr in den Baubeginn zu bringen. Mit Blick auf den zunehmenden Nachfragedruck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt strebt die SAGA darüber hinaus an, die Neubauleistung möglichst zeitnah wieder auf bis zu 2.000 Baubeginne pro Jahr auszuweiten. Vor diesem Hintergrund nutzt das Unternehmen die angepasste Marktlage, um über zusätzliche Asset Deals Potenzialflächen und Projektentwicklungen für den Wohnungsneubau antizyklisch zu sichern.

Immobilienwirtschaftliche Risiken können sich insbesondere aus geänderten Gesetzgebungen ergeben. Diesbezügliche Diskussionen und Gesetzgebungsprozesse werden aktiv beobachtet.

Investitionen

Der bezahlbare Wohnungsneubau bildet neben der quartiersorientierten, nachhaltigen Bestandspflege und -entwicklung weiterhin den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der SAGA. Dabei stellen die Entwicklung der Baukosten, die Verfügbarkeit von preiswerten Grundstücken mit Plan- bzw. Baurecht sowie die Mietenentwicklungspotenziale vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Tragfähigkeit eine große Herausforderung dar.

Im Rahmen der Vorgaben aus dem Klimaschutzgesetz sowie der Umsetzung der eigenen Klimaschutzstrategie beabsichtigt die SAGA im mittelfristigen Zeitraum für die Bereiche energetische Modernisierung und Abriss/Neubau ihre Investitionsprogramme zu beschleunigen. Hierbei stellt die SAGA auf die Erreichung des CO₂-Einsparziepfades für die SAGA-Gebäudeflotte ab. Neben umfänglichen Abriss/Neubau-Programmen strebt die SAGA an, die energetische Sanierungsquote im mittelfristigen Zeitraum anzuheben. Neben den energetischen Investitionsmaßnahmen werden weiterhin auch wohnungswirtschaftliche Sanierungsbedarfe abgedeckt.

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 **Konzern-Lagebericht**

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

Daraus folgt im Ergebnis die Überführung von Gebäuden in bessere Energieeffizienzklassen. Grundlage hierfür ist die Bewertung des Gebäudebestandes entlang des Endenergieverbrauchs sowie der CO₂-Emissionen in verschiedene Cluster, um die Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen zielgerichtet ableiten zu können.

Finanzwirtschaft

Im Jahr 2023 ist der durchschnittliche Kapitalmarktzins in Deutschland weiter gestiegen und hat erstmals seit 2011 einen Wert von über zwei Prozent erreicht. Neukreditanlagen und Betriebsmittelkredite erfolgen ausschließlich bei inländischen Banken mit einem Investment Grade Rating. In diesem Zusammenhang erfolgen eine ständige Beobachtung des Kapitalmarktes sowie eine regelhafte Berichterstattung. Zudem wird im Zuge der quartalsweisen Risikoberichterstattung über das Rating der Partnerbanken der SAGA berichtet, wodurch das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen ist.

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

Beteiligungen

Die Tochter- und Beteiligungsgesellschaften spielen für den Gesamtkonzern unter Risikogesichtspunkten eine eher untergeordnete Rolle.

Personal- und Organisationsentwicklung

Seit mehr als 100 Jahren bietet die SAGA ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen hohen Identifikationsgrad und attraktive Arbeitsbedingungen. Das vorrangige Ziel der Personalarbeit ist es, die richtigen Mitarbeiter zu gewinnen und langfristig im Unternehmen zu halten. Deshalb bilden sichere Arbeitsplätze mit attraktiven Rahmenbedingungen den Kern einer nachhaltigen Personalstrategie.

Für einen großen Teil der Belegschaft wurden die technischen Voraussetzungen zum mobilen Arbeiten geschaffen.

Chancen zur Effizienzsteigerung ergeben sich insbesondere durch die Digitalisierung. Digitalisierungsprojekte müssen stets der Mieterzufriedenheit und -orientierung dienen und/oder die Produktivität der

Prozesse steigern. Wie in anderen Geschäftsbereichen auch verhält sich die SAGA hinsichtlich ihrer IT-Strategie risikoavers.

Gesamteinschätzung

Trotz der anhaltend angespannten wirtschaftlichen Lage ist die SAGA als größte Bestandshalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell und stabilen Geschäftsprozessen gut positioniert. Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs und insbesondere von kritischen Kernprozessen ist durch geeignete Schutz- und Gegenmaßnahmen jederzeit gewährleistet. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken für den Konzern in ihren Auswirkungen beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken werden deshalb derzeit nicht gesehen.

3.2 Prognosebericht

Ukraine-Krieg

Nach wie vor wirken sich im Jahr 2024 die geopolitisch gestiegenen Risiken resultierend aus dem Krieg in der Ukraine sowie einem sich ausweitenden Nahostkonflikt, die Engpässe bei den Baumaterialien, die bisherigen Kerninflationen sowie hohe Zinsen am Kapitalmarkt wachstums- und renditedämpfend auf den Wohnungsmarkt aus. Infolgedessen sind die Neubauaktivitäten sowie umfängliche Bestandsinvestitionen bundesweit deutlich eingebrochen. Stark rückläufige Transaktionsvolumen insbesondere bei börsennotierten Wohnungsunternehmen lassen auf eine geplatzte Immobilienblase schließen.

Die Liefersituation am Gasmarkt hat sich zunächst stabilisiert. Der bei der SAGA etablierte Krisenstab wird aber auch im Jahr 2024 bestehen bleiben, um bei Eintritt von potenziellen Krisenszenarien weiterhin kurzfristig reagieren zu können.

Marktentwicklung

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

[Auf einen Blick](#)

[Grüßwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 **Konzern-Lagebericht**

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg weitere Neubauaktivitäten erforderlich machen wird.

Bestandsentwicklung

Die nachhaltige Quartiersentwicklung bildet auch im Jahr 2024 weiterhin die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA. Für das Jahr 2024 sind daher Investitionen in Quartiers- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen von rund 279,0 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2023: 240,9 Mio. Euro) geplant. Die 2024 noch für den hydraulischen Abgleich vorgesehenen Mittel wurden bereits im Jahresabschluss 2023 als Rückstellung berücksichtigt.

Des Weiteren beabsichtigt die SAGA, im Jahr 2024 mit dem Bau von 580 Wohnungen zu beginnen und 1.098 Wohnungen fertigzustellen. Das Investitionsvolumen im Neubau soll daher mit 245,7 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2023: 136,1 Mio. Euro) ausgeweitet werden. Zudem sind weitere 226,0 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2023: 113,2 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen eingeplant.

Spielräume sind auf der einen Seite durch ein herausforderndes Umfeld aus mangelnder Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke und steigenden Baukosten begrenzt. Auf der anderen Seite erschweren zunehmende regulative Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau, die Auswirkungen des Mietrechtsanpassungsgesetzes sowie steigende Klimaschutzanforderungen eine rentable Umsetzung von Projekten in den Zielsegmenten der SAGA Unternehmensgruppe. Insbesondere die drastischen Kürzungen sowie signifikanten Veränderungen der Förderprogramme der KfW haben die Realisierung der Investitionsmaßnahmen erschwert. Die als Ausgleich durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) zusätzlich zur Verfügung gestellten Mittel konnten die durch die erschwerten Förderbedingungen der KfW aufgetretenen Finanzierungslücken und die daraus resultierenden negativen Effekte zunächst in großen Teilen auffangen. Zur Sicherung des Neubauvolumens hat die SAGA die Akquisition und Entwicklung von Grundstücksflächen und die Durchführung von Due Diligence Prozessen zur Bewertung von Portfolio-transaktionen wie bereits in den vergangenen Jahren weiter fokussiert und professionalisiert. Aufgrund der Fortsetzung der anhaltenden Krise auf dem Immobilienmarkt steigt die Anzahl der Angebote für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien deutlich an – dieser Trend wird voraussichtlich auch 2024 anhalten.

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

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

Mit der Erwartung einer Marktwende sowie der damit verbundenen sinkenden Kaufpreise hat die SAGA Unternehmensgruppe zur Optimierung der Portfoliostruktur Reservepositionen in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Höhe von rund 877 Mio. Euro eingestellt. Vor dem Hintergrund der sich nun eingestellten Krise auf dem Immobilienmarkt wird erwartungsgemäß das Volumen von Angeboten für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien weiter steigen. Mit Blick auf die aktuelle Marktlage bereitet sich die SAGA daher auf ein mögliches Transaktionsvolumen von bis zu einer Milliarde Euro in den nächsten Jahren vor.

Immobilienbewirtschaftung

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

Ergebnisreduzierende Erlösschmälerungen insbesondere durch Leerstand sollen auch im Jahr 2024 weiterhin konsequent auf einem möglichst niedrigen Niveau gehalten bzw. reduziert werden. Einen wesentlichen Erfolgsfaktor des Geschäftsmodells stellt die Zufriedenheit der Mieter mit den Dienstleistungen der SAGA Unternehmensgruppe dar.

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 **Konzern-Lagebericht**

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

Ziel ist es dabei, die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten und auszubauen.

Klimaschutz und das Drei-Säulen-Modell

Die Ende 2023 neu aufgegebenen Anforderungen der EU-Gebäude-richtlinie, die eine Reduzierung des Primärenergieverbrauchs des Gebäudebestands bis 2030 bzw. 2035 adressieren, haben eine Anpassung der Drei-Säulen-Klimaschutzstrategie erfordert. Im Ergebnis müssen bis 2030 bzw. 2045 (Erreichung der Klimaneutralität) rund 23.100 Wohneinheiten energetisch modernisiert werden, um die Zielvorgaben des Hamburger Klimaplanes sowie der EU-Gebäude-richtlinie zu erfüllen. Im Rahmen der energetischen Modernisierungsstrategie werden entsprechende Gebäude auch auf ein Abriss/Neubau-Potenzial, u.a. mit Bewertung der Grauen Energie, Wohnflächen-mehrung und Quartiersentwicklung überprüft sowie wohnungs-wirtschaftliche/vertriebliche Aspekte berücksichtigt. Somit kann auch die langfristige Vermietbarkeit der Bestände abgesichert werden.

Darüber hinaus werden in den zu modernisierenden Gebäuden die Maßnahmen so geplant, dass bei gleicher Zielerreichung die energie- und kosteneffizienteste Maßnahmenintensitätsstufe umgesetzt wird.

Die wesentliche Säule der SAGA-Klimaschutzstrategie ist die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung auf der Basis grüner Fernwärme und von Wärmepumpensystemen. Bis 2030 sollen 70 Prozent der Bestände an grüne Fernwärme angeschlossen sein. Vervollständigt wird die Strategie mit dem flächendeckenden Ausbau der Solarisierung, um u.a. den Anforderungen des Hamburger Klimaschutzgesetzes gerecht zu werden. Bis 2030 sollen rund 15 Prozent der SAGA-Bestandsdachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet sein.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

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

Die Verwaltungskosten werden im Jahr 2024 im Zuge der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen etwa mit Blick auf die Vorgaben zu Nachhaltigkeit und Energieeinsparungen voraussichtlich steigen. Mittelfristiges Ziel der SAGA bleibt es weiterhin, die Verwaltungskosten auf ein Niveau in der Größenordnung der Werte der II. Berechnungs-verordnung zu bringen.

Geschäftsentwicklung

Durch eine effiziente Unternehmenssteuerung und eine konsequente Ausrichtung auf die weitere Optimierung des Geschäftsmodells gelang es der SAGA Unternehmensgruppe trotz restriktiver Rahmenbedingungen sowie erhöhter Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung und der Aufwandsmodernisierungen, das Jahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 182,6 Mio. Euro wirtschaftlich erfolgreich abzuschließen. Im Jahr 2024 wird mit einem wieder gestiegenen Konzernjahresüberschuss von 200,4 Mio. Euro gerechnet.

Dabei erwartet die SAGA Unternehmensgruppe einen FFO (Funds from Operations) von 80,41 Euro je m² (Istwert 2023: 82,60 Euro je m²) sowie eine Cost Ratio von 11,5 Prozent (Istwert 2023: 11,02 Prozent). Begründet liegt der Anstieg der Cost Ratio in den erhöhten Verwaltungsaufwendungen zur Absicherung der gesetzlichen Anforderungen.

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2024 voraussichtlich auf dem Niveau des Jahres 2023 liegen. Sie sichert insbesondere bei dem derzeit gestiegenen Zinsniveau eine ausreichende Finanzierung, die darüber hinaus durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln, insbesondere Förderungen der IFB Hamburg, unterstützt wird. Weiter wird die SAGA zur Absicherung nachhaltiger Refinanzierungsmodelle für die Zukunft auch die Begebung von Nachhaltigkeitsbonds prüfen.

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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

 [Konzern-Lagebericht](#)

[Grundlagen des
Unternehmens](#)

[Wirtschaftsbericht](#)

[Prognose-, Chancen-
und Risikobericht](#)

[Erklärung zur
Unternehmensführung](#)

[Schlusserklärung
gemäß § 312 AktG](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

[Weitere Informationen](#)

4. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

Die SAGA Unternehmensgruppe hat einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in seiner aktuellen Fassung am 17. Dezember 2020 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2024 festlegt. Zum 31. Dezember 2023 hatte der Vorstand keine weiblichen Mitglieder (Zielgröße 0 Prozent, da im Planungszeitraum kein Wechsel und keine Erweiterung in der Vorstandszusammensetzung vorgesehen war).

Unterhalb des Vorstandes in der ersten Führungsebene betrug der Frauenanteil 42 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 60 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent).

Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unter dem Vorstand konnte im Vergleich zum Vorjahr von 27 Prozent auf nunmehr 42 Prozent gesteigert werden. Bei gleicher Eignung werden auch bei künftigen Besetzungen die unterrepräsentierten Geschlechter bevorzugt berücksichtigt. Dies gilt in umgekehrter Weise bei der Besetzung der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand.

5. SCHLUSSEKKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

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

Hamburg, 26. April 2024

DR. THOMAS KREBS

SNEZANA MICHAELIS

KONZERN- JAHRABSCHLUSS

39 KONZERN-BILANZ

41 KONZERN-GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

43 KONZERN-ANHANG 2023

- 43** Allgemeine Angaben
- 43** Konsolidierungskreis
- 43** Grundsätze der Konsolidierung
- 44** Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
- 47** Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
- 53** Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 53** Sonstige Angaben
- 58** Konzern-Kapitalflussrechnung
- 60** Konzern-Eigenkapitalspiegel

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht


Konzern-Jahresabschluss
Konzern-BilanzKonzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

KONZERN-BILANZ

zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	512		620
		512	620
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.718.632		4.383.233
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.868		36.407
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.505		64.435
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		650
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	232		245
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.440		1.431
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.349		2.121
8. Anlagen im Bau	106.135		334.022
9. Bauvorbereitungskosten	56.224		50.927
10. Geleistete Anzahlungen	6.623		2.738
		5.003.658	4.876.209
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.134		1.134
2. Beteiligungen	11.152		10.910
		12.286	12.044
Anlagevermögen insgesamt		5.016.456	4.888.873

PASSIVA



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		182.200	182.200
II. Kapitalrücklage		36.417	36.417
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	2.372.090		2.254.684
		2.426.597	2.309.191
IV. Bilanzgewinn		148.113	107.934
Eigenkapital insgesamt		2.793.327	2.635.742
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		20.628	21.773
C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		48.456	30.539
D. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	128.129		130.746
2. Steuerrückstellungen	20.863		0
3. Sonstige Rückstellungen	124.179		75.352
		273.171	206.098

Fortsetzung auf Seite 40

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

 Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

 Grundsätze der
Konsolidierung

 Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung

 Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz

 Erläuterungen zur
Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

 Konzern-
Kapitalflussrechnung

 Konzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

AKTIVA

 Fortsetzung von Seite 39

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7		7
2. Unfertige Leistungen	338.540		383.840
3. Andere Vorräte	0		25
4. Geleistete Anzahlungen	1.496		3.156
		340.043	387.028
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.471		8.904
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104		538
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	12.833		9.891
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0		71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	23.239		25.789
		56.647	45.193
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		402.767	144.009
Umlaufvermögen insgesamt		799.457	576.230
C. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
		2	45
Bilanzsumme		5.815.915	5.465.148

¹⁾ Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.136.560		2.065.249
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	77.809		81.364
3. Erhaltene Anzahlungen	391.710		348.473
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.327		13.524
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10		10
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.393		37.235
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.295		17.668
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 1.050 (Vorjahr: TEUR 906) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 352 (Vorjahr: TEUR 155)	1.667		1.336
		2.672.771	2.564.859
F. RECHNUNGSABGRENZUNGS-POSTEN			
		7.562	6.137
Bilanzsumme		5.815.915	5.465.148

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

**Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung**

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023



	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.170.701		1.078.863	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	1.321		4.092	
c) aus Betreuungstätigkeit	815		785	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.035	1.174.872	1.885	1.085.625
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		- 45.300		113.709
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.298		5.248
4. Sonstige betriebliche Erträge		27.751		26.494
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	649.004		676.349	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	459		574	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	736	650.199	843	677.766
Rohergebnis		510.422		553.310
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	51.272		49.246	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: TEUR 5.893 (Vorjahr: TEUR 13.342)	15.892	67.164	22.839	72.085
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		133.791		127.108
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		33.414		34.810
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.389		1.311
10. Erträge aus Beteiligungen		9.691		9.935

Fortsetzung auf Seite 42

Fortsetzung von Seite 41

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

**Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung**

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR ¹⁾	TEUR ¹⁾	TEUR	TEUR
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 1)		11.819		1.586
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4)		35.880		37.516
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		80.740		76.670
14. Ergebnis nach Steuern		182.332		217.953
15. Sonstige Steuern		-253		1
16. Konzern-Jahresüberschuss		182.585		217.952
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen davon zur Einzahlung in eine Stiftung TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)		34.472		110.018
18. BILANZGEWINN		148.113		107.934

¹⁾ Der Bestätigungsvermerk des Konzernabschlussprüfers bezieht sich auf die ungerundeten Werte.

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

KONZERN-ANHANG 2023

I. Allgemeine Angaben

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

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

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

Der Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 14. Juni 2023.

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

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

II. Konsolidierungskreis

In den SAGA-Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2023 sind neben der SAGA die folgenden Gesellschaften gemäß § 290 HGB einbezogen:

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

Per 31. Dezember 2023 hält die SAGA 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

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

III. Grundsätze der Konsolidierung

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

Der passive **Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung** beruht auf thesaurierten Gewinnen und hat damit Eigenkapitalcharakter. Gemäß DRS 23 erfolgt seit 2017 die ratierliche Vereinbarung in Höhe von TEUR 1.146 des passiven Unterschiedsbetrages, der eine gewichtete durchschnittliche Restnutzungsdauer der erworbenen abnutzbaren Vermögensgegenstände von 19 Jahren zugrunde liegt.

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

Im Rahmen der **Schuldenkonsolidierung** werden gegenseitige Forderungen und Verbindlichkeiten der in den Konsolidierungskreis einbezogenen Unternehmen gegeneinander aufgerechnet. Gemäß § 303 Abs. 1 HGB wurde zum 31. Dezember 2023 eine Eliminierung von TEUR 205.509 vorgenommen.

Entsprechend § 305 Abs. 1 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit konzernfremden Personen resultieren. Im Rahmen der **Aufwands- und Ertragskonsolidierung** wurden die konzerninternen Lieferungs- und Leistungsbeziehungen von TEUR 12.429 eliminiert.

IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

1. Allgemeine Angaben

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

Im Gegensatz zum Vorjahr weist der Davon-Vermerk „zur Einzahlung in eine Stiftung“ des Postens Einstellungen in Gewinnrücklagen in der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 den Wert TEUR 0 anstatt TEUR 5.000 aus.

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

 [Konzern-Jahresabschluss](#)

[Konzern-Bilanz](#)

[Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung](#)

[Konzern-Anhang](#)

[Allgemeine Angaben](#)

[Konsolidierungskreis](#)

[Grundsätze der
Konsolidierung](#)

[Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung](#)

[Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz](#)

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

[Sonstige Angaben](#)

[Konzern-
Kapitalflussrechnung](#)

[Konzern-
Eigenkapitalpiegel](#)

[Weitere Informationen](#)

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

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

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

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert. Darunter befindet sich ein Sperrkonto zugunsten einer GbR über 85.749,15 Euro.

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

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

3. Bilanzierung und Bewertung der Passivposten

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

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

Rückstellungen für Pensionen werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Sie berücksichtigen sowohl die SAGA-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung und die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Rückstellungen für Pensionen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 1,82 Prozent p.a. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Pensionen wurden jährliche Tarifsteigerungen von 3,50 Prozent, ein Karrieretrend von 1,00 Prozent p.a., Rentensteigerungen von jährlich 2,50 Prozent bzw. 3,00 Prozent sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,00 Prozent bzw. 3,00 Prozent p.a. zugrunde gelegt.

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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

 [Konzern-Jahresabschluss](#)

[Konzern-Bilanz](#)

[Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung](#)

[Konzern-Anhang](#)

[Allgemeine Angaben](#)

[Konsolidierungskreis](#)

[Grundsätze der
Konsolidierung](#)

[Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung](#)

[Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz](#)

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

[Sonstige Angaben](#)

[Konzern-
Kapitalflussrechnung](#)

[Konzern-
Eigenkapitalpiegel](#)

[Weitere Informationen](#)

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

Die **Jubiläumsrückstellungen** werden auf Basis versicherungsmathematischer Berechnungen mit dem Zinssatz der Deutschen Bundesbank von 1,74 Prozent p.a. für 2023 und einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dabei wurden ein Gehaltstrend von jährlich 4,50 Prozent, jährliche Tarifsteigerungen von 3,50 Prozent und eine Fluktuation von 3,00 Prozent p.a. berücksichtigt.

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

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

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

Auf einen Blick

Grüßwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

 Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

V. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Aktiva

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

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL



	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungsk. 31.12.2023
	Anschaffungs-/ Herstellungsk. 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	8.549.315,81	117.528,30	0,00	0,00	8.666.844,11
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	15.786.776,25	117.528,30	0,00	0,00	15.904.304,55
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.556.199.336,25	184.942.744,45	5.910.684,68	283.800.749,69	8.019.032.145,71
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	83.559.338,05	2.456.957,27	0,00	5.059.202,40	91.075.497,72
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.865.940,38	4.472.968,73	0,00	596.917,87	69.935.826,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650.294,73	0,00	0,00	0,00	650.294,73
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	1.012.610,08	0,00	0,00	0,00	1.012.610,08
6. Technische Anlagen und Maschinen	2.226.651,82	132.140,59	4.003,45	0,00	2.354.788,96
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.689.320,72	1.224.260,23	97.995,14	107.795,02	12.923.380,83
8. Anlagen im Bau	334.042.053,14	46.938.418,39	0,00	-274.845.460,56	106.135.010,97
9. Bauvorbereitungskosten	50.971.348,51	19.908.033,91	0,00	-14.611.409,40	56.267.973,02
10. Geleistete Anzahlungen	2.738.493,48	3.992.226,94	0,00	-107.795,02	6.622.925,40
	8.107.955.387,16	264.067.750,51	6.012.683,27	0,00	8.366.010.454,40
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	0,00	0,00	0,00	25.871.456,91
2. Beteiligungen	10.909.720,25	250.000,00	7.984,04	0,00	11.151.736,21
	36.781.177,16	250.000,00	7.984,04	0,00	37.023.193,12
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	8.160.523.340,57	264.435.278,81	6.020.667,31	0,00	8.418.937.952,07

Fortsetzung auf Seite 48

Fortsetzung von Seite 47

Auf einen Blick	Abschreibungen					Bruttowerte		
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Umbuchungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	
Grußwort der Senatorin	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Vorwort des Vorstands								
Bauen für Hamburg								
Höhepunkte des Geschäftsjahres								
Konzern-Lagebericht								
Konzern-Jahresabschluss								
Konzern-Bilanz								
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung								
Konzern-Anhang								
Allgemeine Angaben								
Konsolidierungskreis								
Grundsätze der Konsolidierung								
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung								
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz								
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung								
Sonstige Angaben								
Konzern-Kapitalflussrechnung								
Konzern-Eigenkapitalpiegel								
Weitere Informationen								
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
	1. Software	7.929.491,11	0,00	224.964,11	0,00	8.154.455,22	512.388,89	619.824,70
	2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
		15.166.951,55	0,00	224.964,11	0,00	15.391.915,66	512.388,89	619.824,70
	II. Sachanlagen							
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.172.966.803,67	-218.219,05	130.511.341,20	2.858.935,48	3.300.400.990,34	4.718.631.155,37	4.383.232.532,58
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.152.523,63	238.219,05	1.816.458,94	0,00	49.207.201,62	41.868.296,10	36.406.814,42
	3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	430.783,63	0,00	0,00	0,00	430.783,63	69.505.043,35	64.435.156,75
	4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.294,73	650.294,73
	5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	767.964,33	0,00	12.269,28	0,00	780.233,61	232.376,47	244.645,75
	6. Technische Anlagen und Maschinen	795.231,81	0,00	123.183,68	4.003,45	914.412,04	1.440.376,92	1.431.420,01
	7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.568.760,15	0,00	1.103.267,54	97.066,94	10.574.960,75	2.348.420,08	2.120.560,57
	8. Anlagen im Bau	20.000,00	-20.000,00	0,00	0,00	0,00	106.135.010,97	334.022.053,14
	9. Bauvorbereitungskosten	44.100,00	0,00	0,00	0,00	44.100,00	56.223.873,02	50.927.248,51
	10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.622.925,40	2.738.493,48
		3.231.746.167,22	0,00	133.566.520,64	2.960.005,87	3.362.352.681,99	5.003.657.772,41	4.876.209.219,94
	III. Finanzanlagen							
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	1.133.953,75	1.133.953,75
	2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.151.736,21	10.909.720,25
		24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	12.285.689,96	12.043.674,00
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	3.271.650.621,93	0,00	133.791.484,75	2.960.005,87	3.402.482.100,81	5.016.455.851,26	4.888.872.718,64

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2023 (§ 313 ABS. 2 HGB)

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

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2023	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2023
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	-1.740 ¹⁾
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	204 ¹⁾

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

	Beteiligungs- gesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschafts- kapital	Eigenkapital 31.12.2023	Ergebnis- abführungs- vertrag	Jahres- ergebnis 2023
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.354		5
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	370 ¹⁾
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	40 ¹⁾
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	462 ¹⁾
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	251 ¹⁾
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungs- wirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	267 ¹⁾
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	66		12
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH, Hamburg	Projektgesellschaft Haferblöcken	25	100	32		1
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	750 ²⁾	50	8.444		-19 ³⁾
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg Verwaltungs mbH, Hamburg	SAGA	25	50	21		1 ³⁾
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	2.500	36,89	2.757		18.000 ³⁾

¹⁾ Vor Ergebnisabführung / Verlustübernahme

²⁾ Haftsumme

³⁾ Voraussichtliches Eigenkapital / Ergebnis 2023

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

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 338.540 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 390.654 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 1.002 (Vorjahr: TEUR 273) sowie sonstige Forderungen von TEUR 11.831 (Vorjahr: TEUR 9.618). Von den Forderungen in Höhe von TEUR 12.833 (Vorjahr: TEUR 9.891) haben TEUR 446 (Vorjahr: TEUR 1.669) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 12.387 (Vorjahr: TEUR 8.222) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Unter **sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen ein Versicherungspolicendarlehen (TEUR 17.744), Forderungen aus Zinsabgrenzungen (TEUR 1.992) sowie aus Versicherungsansprüchen (TEUR 1.240) und aus der Abrechnung Karolinenviertel (TEUR 991) erfasst. Von den sonstigen Vermögensgegenständen mit TEUR 23.240 (Vorjahr: TEUR 25.789) weisen TEUR 17.744 (Vorjahr: TEUR 16.758) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 5.496 (Vorjahr: TEUR 9.030) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 ergibt sich nach Saldierung der aktiven und passiven **latenten Steuern** (Gesamtdifferenzenbetrachtung) ein Aktivüberhang der latenten Steuern. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz des Aktivüberhangs in der Bilanz unterbleibt.

2. Passiva

Das **gezeichnete Kapital** des Konzerns (TEUR 182.200) ist das Grundkapital der Muttergesellschaft. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2023 TEUR 131.128 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 51.072 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2023 mit 71,97 Prozent die HGV. Die FHH hält 28,03 Prozent.

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

Von dem Bilanzgewinn 2022 in Höhe von TEUR 107.934 wurden im Geschäftsjahr 2023 TEUR 25.000 an die Gesellschafter ausgeschüttet und TEUR 82.934 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt. Bei Feststellung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 58 Abs. 2 AktG i. V. m. § 172 AktG kann ein Teil des Jahresüberschusses 2023, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. In 2023 wurden TEUR 34.472 in andere Gewinnrücklagen eingestellt. Die Eigenkapitalveränderungen sind im Konzern-Eigenkapitalspiegel dargestellt.

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der **Pensionsrückstellungen** nach Maßgabe des durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren mit 1,74 Prozent p. a. und nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren mit 1,82 Prozent p. a. bei einer durchschnittlich angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt TEUR 1.339 und unterliegt einer Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n. F.

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

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

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2023	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	130.746.198,00	7.374.875,06	2.349.015,00	5.446.464,06	0,00	1.660.550,00	128.129.322,00
Steuerrückstellungen	0,00	0,00	0,00	20.863.441,27	0,00	0,00	20.863.441,27
Sonstige Rückstellungen							
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung/Bauleistungen/ sonstige Verpflichtungen	59.287.127,65	55.919.966,28	1.459.258,37	106.260.324,44	0,00	0,00	108.168.227,44
Personal- und Sozialkosten	4.018.101,00	2.046.688,18	91.010,00	2.023.020,38	0,00	0,00	3.903.423,20
Übrige Rückstellungen	12.046.318,66	1.307.304,47	152.931,30	1.317.920,40	168.018,11	371.015,16	12.107.000,34
Sonstige Rückstellungen gesamt	75.351.547,31	59.273.958,93	1.703.199,67	109.601.265,22	168.018,11	371.015,16	124.178.650,98
Rückstellungen gesamt	206.097.745,31	66.648.833,99	4.052.214,67	135.911.170,55	168.018,11	2.031.565,16	273.171.414,25

Die Rückstellungen für Bauleistungen betreffen überwiegend empfangene, aber noch nicht abgerechnete Leistungen. Die Rückstellungen für Bauleistungen beinhalten zudem in Höhe von 50,3 Mio. Euro Rückstellungen für den durchzuführenden hydraulischen Abgleich bei Gasheizungen, die sich der Höhe nach auf die Umsetzbarkeit bis zum Auslaufen der Verpflichtung zum 30. September 2024 bemessen. In der Steuerbilanz wurde diese Rückstellung nicht angesetzt. Die unter „Übrige Rückstellungen“ ausgewiesenen Posten betreffen im Wesentlichen künftige Erbbauzinsen für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke (abgezinst, unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen).

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
KapitalflussrechnungKonzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

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

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis				davon dinglich gesichert
	davon mit einer Restlaufzeit:				
	31.12.2023	bis zu einem Jahr	mehr als ein Jahr	mehr als fünf Jahre	
	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)	EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.136.559.737,93 (2.065.248.840,99)	133.463.306,55 (78.941.408,69)	2.003.096.431,38 (1.986.307.432,30)	1.626.712.139,24 (1.595.726.754,78)	1.853.916.600,15 (1.764.336.689,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	77.809.418,87 (81.364.311,67)	3.863.662,29 (3.772.450,75)	73.945.756,58 (77.591.860,92)	58.255.385,50 (62.271.111,93)	77.648.255,54 (81.195.803,61)
Erhaltene Anzahlungen	391.709.374,35 (348.472.730,67)	391.709.374,35 (348.472.730,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.327.303,00 (13.523.814,01)	15.327.303,00 (13.523.814,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10.240,66 (10.240,66)	10.240,66 (10.240,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	40.393.269,22 (37.235.460,77)	30.226.476,44 (27.208.884,31)	10.166.792,78 (10.026.576,46)	93.602,58 (71.681,10)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.294.912,03 (17.667.731,91)	9.294.912,03 (17.667.731,91)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.666.666,04 (1.335.656,40)	1.559.582,68 (1.218.715,66)	107.083,36 (116.940,74)	66.152,87 (76.615,14)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	2.672.770.922,10 (2.564.858.787,08)	585.454.858,00 (490.815.976,66)	2.087.316.064,10 (2.074.042.810,42)	1.685.127.280,19 (1.658.146.162,95)	1.931.564.855,69 (1.845.532.492,81)

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, resultieren mit TEUR 7.492 (Vorjahr: TEUR 14.280) aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 1.803 (Vorjahr: TEUR 3.388) aus sonstigen Verbindlichkeiten.

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

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der
Konsolidierung

Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung

Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz

**Erläuterungen zur
Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung**

Sonstige Angaben

Konzern-
Kapitalflussrechnung

Konzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.174.872 (Vorjahr: TEUR 1.085.625) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung realisiert aus im Inland belegenen Objekten in Höhe von TEUR 1.170.701 (Vorjahr: TEUR 1.078.863).

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Zuschüsse für Instandhaltungen (TEUR 6.603), Erstattungen des Wohngebäudeversicherers für Schäden aus den Jahren 2020 bis 2022 (TEUR 4.488) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 4.052).

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

Von den **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 133.791 (Vorjahr: TEUR 127.108) entfallen TEUR 1.440 (Vorjahr: TEUR 508) auf außerplanmäßige Abschreibungen.

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

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** beinhalten Zinsen aus der Aufzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 244).

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 2.061 (Vorjahr: TEUR 4.032) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen. Daneben sind Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 90) enthalten.

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

Der Davon-Ausweis bei den anderen Gewinnrücklagen wurde entsprechend dem Beschluss über die Gewinnverwendung angepasst.

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 148.113 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind die auf **Treuhandbankkonten** angelegten Mietversicherungen im Wert von TEUR 122.098 (Vorjahr: TEUR 118.080) sowie die hinterlegten Sparbücher, Sparerkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 7.153 (Vorjahr: TEUR 7.505).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA Unternehmensgruppe, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 499.309 (Vorjahr: TEUR 339.816).

Zur Absicherung von Ansprüchen aus zwei Verträgen mit der HIG über insgesamt TEUR 115.876 (Valutawert zum 31. Dezember 2023: TEUR 84.020) hat die SAGA der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) eine harte Patronatserklärung gegeben. Die Muttergesellschaft wertet das Risiko einer Inanspruchnahme als gering, da bis zum Bilanzstichtag für die HIG keine Zahlungsschwierigkeiten bestanden und der Kapitaldienst von dieser pünktlich bedient wurde. Darüber hinaus hat sie der IFB für einen Darlehensvertrag der HIG Grundschulden im Wert von TEUR 3.000 als Sicherheit bereitgestellt.

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 8.093, davon gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 2.184. Sämtliche Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze gegenüber verbundenen Unternehmen beziehen sich auf solche, die gemäß § 290 HGB in den Konzernabschluss einbezogen wurden. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2031. Aus abgeschlossenen Leasingverträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 336.

Aus **sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen** bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 5.691.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der
Konsolidierung

Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung

Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur
Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-
Kapitalflussrechnung

Konzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planning-(ERP-)Betriebs betragen TEUR 3.649, die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Die Grundstücksankaufspflichten aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 99.141 und unbebaute Grundstücke TEUR 614.

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

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

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

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

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

Dieser wird auf der Homepage der SAGA Unternehmensgruppe veröffentlicht unter: → [HTTPS://SAGA.HAMBURG/GESCHAEFTSBERICHT](https://saga.hamburg/geschaeftsbericht)

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2023 beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Stabsstellen	15	6
Dienstleistungen	110	24
Entwicklung und technische Projekte	117	26
Immobilien insgesamt	517	108
davon: – Zentralbereich	86	35
– Geschäftsstellen	134	71
– Hauswartorganisation	297	2
Gesamt	759	164

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 877. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 33 Auszubildende.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr bei der SAGA Unternehmensgruppe 923 Mitarbeiter beschäftigt, davon 407 Arbeitnehmerinnen (44 Prozent) und 516 Arbeitnehmer (56 Prozent). Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug 16 Prozent, der Arbeitnehmeranteil zwei Prozent. Bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiter liegt die Schwerbehindertenquote bei 4,3 Prozent. Die Zahl der Versorgungsempfängerinnen und -empfänger betrug im Jahresdurchschnitt 689.

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)**Konzern-Jahresabschluss**[Konzern-Bilanz](#)[Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung](#)[Konzern-Anhang](#)[Allgemeine Angaben](#)[Konsolidierungskreis](#)[Grundsätze der Konsolidierung](#)[Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung](#)[Erläuterungen zur Konzern-Bilanz](#)[Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung](#)**Sonstige Angaben**[Konzern-Kapitalflussrechnung](#)[Konzern-Eigenkapitalpiegel](#)[Weitere Informationen](#)**Bezüge des Vorstandes, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:**

	Erfolgs- unabhängig	Erfolgs- abhängig	Zuführung Alters- versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge ¹⁾	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder					
Krebs, Dr. Thomas	320	62	113	7	502
b) des Aufsichtsrates					12
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					591

¹⁾ Im Wesentlichen Pkw-Nutzung.

An einen ehemaligen Vorstand wurde eine erfolgsabhängige Vergütung von TEUR 38 ausgezahlt.

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 11.675. In diesem Zusammenhang wurden Ruhegelder in Höhe von TEUR 771 ausgezahlt.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 542. Darin enthalten sind TEUR 121 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 414 für Steuerberatungsleistungen und TEUR 7 für sonstige Leistungen.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht



Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

Grundsätze der
Konsolidierung

Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung

Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz

Erläuterungen zur
Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Konzern-
Kapitalflussrechnung

Konzern-
Eigenkapitalpiegel

Weitere Informationen

Mitglieder des Vorstandes des Mutterunternehmens

Dr. Thomas Krebs Sprecher des Vorstandes der SAGA

Snezana Michaelis Vorstand der SAGA (seit 1. Januar 2024)

Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

Dr. Dorothee Stapelfeldt Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen a. D., Vorsitzende bis 17. Januar 2023

Karen Pein Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende ab 17. Januar 2023

Sylvia Kachel Kaufmännische Angestellte, SAGA, stellvertretende Vorsitzende

Walter Conrads Selbstständiger Unternehmensberater

Ljudmila Hermoni Kaufmännische Angestellte, SAGA

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

Philip Schneider Technischer Angestellter, SAGA

Gabriele Elste-Remer Rentnerin

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

Karin Siebeck Amtsleiterin, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

**Konzern-Jahresabschluss**

[Konzern-Bilanz](#)

[Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung](#)

[Konzern-Anhang](#)

[Allgemeine Angaben](#)

[Konsolidierungskreis](#)

[Grundsätze der
Konsolidierung](#)

[Grundsätze der
Bilanzierung und
Bewertung](#)

[Erläuterungen zur
Konzern-Bilanz](#)

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

Sonstige Angaben

[Konzern-
Kapitalflussrechnung](#)

[Konzern-
Eigenkapitalpiegel](#)

[Weitere Informationen](#)

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand des Mutterunternehmens schlägt vor, vom Bilanzgewinn eine Ausschüttung an die Gesellschafter von 150.000.000,00 Euro zu tätigen.

Hamburg, 26. April 2024

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

DR. THOMAS KREBS

SNEZANA MICHAELIS

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

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023



	2023	2022
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	182.585	217.953
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	133.791	127.108
Abnahme / Zunahme Pensionsrückstellungen	-2.617	6.256
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	313.759	351.317
Verlust / Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.732	-973
Zinsaufwendungen / Zinserträge	24.061	35.930
Ertragsteueraufwand / -ertrag	80.740	76.671
Beteiligungserträge	-9.691	-9.935
Ertragsteuerzahlungen	-55.313	-94.974
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-5.786	-8.845
Abnahme / Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	30.729	-116.217
Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	20.001	-5.963
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	41.991	31.571
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	442.223	258.582
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	1.321	4.092
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	-235.359	-249.135
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	8	0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-250	-3.626

Fortsetzung auf Seite 59

Fortsetzung von Seite 58

	2023	2022
	TEUR	TEUR
Auf einen Blick		
Grußwort der Senatorin		
Vorwort des Vorstands		
Bauen für Hamburg		
Höhepunkte des Geschäftsjahres		
Konzern-Lagebericht		
Konzern-Jahresabschluss		
Konzern-Bilanz		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Konzern-Anhang		
Allgemeine Angaben		
Konsolidierungskreis		
Grundsätze der Konsolidierung		
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung		
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz		
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung		
Sonstige Angaben		
Konzern-Kapitalflussrechnung		
Konzern-Eigenkapitalpiegel		
Weitere Informationen		
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 204.641	- 233.674
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	173.182	279.520
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	- 94.599	- 90.503
Ausschüttung an die FHH	- 7.008	- 7.008
Ausschüttung an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg	- 17.992	- 17.992
Gezahlte Zinsen	- 33.319	- 32.840
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.264	131.177
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	257.846	156.085
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	142.478	- 13.607
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	400.324	142.478
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	400.324	142.478
Zahlungsmittel	402.767	144.009
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	- 1.622	- 543
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	- 161	- 168
Forderungen / Verbindlichkeiten aus Cashpooling	- 660	- 820

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** von TEUR 442.223 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Positiv wirken sich zusätzlich die Abnahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aus, die sich aufgrund der gesunkenen Energiekosten verringerten.

Verwendet wurde der **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** im Wesentlichen für Auszahlungen in das Sachanlagevermögen (Grundstücke und Wohnbauten). Gemäß der Anpassung im Deutschen Rechnungslegungs-Standard (DRS) 21 sind Zuschüsse der öffentlichen Hand ab 2023 nicht mehr der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen, sondern der Investitionstätigkeit.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet die Aufnahme und Tilgung von Krediten, Ausschüttungen an die Gesellschafter und die gezahlten Zinsen.

Die Zahlungsfähigkeit im Konzern war 2023 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

Konzern-Bilanz

Konzern-Gewinn- und
Verlustrechnung

Konzern-Anhang

Allgemeine Angaben

Konsolidierungskreis

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

Sonstige Angaben

Konzern-
Kapitalflussrechnung**Konzern-
Eigenkapitalspiegel**

Weitere Informationen

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinnrücklagen			Bilanzgewinn		
			Gesetzliche Rücklage	Bau- erneuerungs- rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Mutter- unternehmen	Summe
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
01.01.2022	182.200.000,00	36.417.185,27	17.970.000,00	36.537.000,00	1.969.657.089,41	2.024.164.089,41	200.007.685,02	2.442.788.959,70
Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	0,00	175.007.685,02	175.007.685,02	-175.007.685,02	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.000.000,00	-25.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	110.018.269,56	110.018.269,56	107.934.428,57	217.952.698,13
31.12.2022	182.200.000,00	36.417.185,27	17.970.000,00	36.537.000,00	2.254.683.043,99	2.309.190.043,99	107.934.428,57	2.635.741.657,83
01.01.2023	182.200.000,00	36.417.185,27	17.970.000,00	36.537.000,00	2.254.683.043,99	2.309.190.043,99	107.934.428,57	2.635.741.657,83
Bilanzgewinn des Vorjahres	0,00	0,00	0,00	0,00	82.934.428,57	82.934.428,57	-82.934.428,57	0,00
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-25.000.000,00	-25.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	34.471.914,19	34.471.914,19	148.113.028,85	182.584.943,04
31.12.2023	182.200.000,00	36.417.185,27	17.970.000,00	36.537.000,00	2.372.089.386,75	2.426.596.386,75	148.113.028,85	2.793.326.600,87

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2023 ein Bilanzgewinn von TEUR 150.000.

WEITERE INFORMATIONEN

- 62** BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES ABSCHLUSSPRÜFERS
- 66** BERICHT DES AUFSICHTSRATES
- 67** ENTSPRECHENSERKLÄRUNG
DES VORSTANDES UND DES
AUFSICHTSRATES
- 68** ORGANIGRAMM
- 69** IMPRESSUM

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)[Bericht des
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen

Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB (Angaben zur Frauenquote).

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)[Bericht des
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- ▶ wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ▶ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

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

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

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

 [Weitere Informationen](#)

[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)

[Bericht des
Aufsichtsrates](#)

[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)

[Organigramm](#)

[Impressum](#)

Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- ▶ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

 [Weitere Informationen](#)

[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)

[Bericht des
Aufsichtsrates](#)

[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)

[Organigramm](#)

[Impressum](#)

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

Hamburg, den 9. Juli 2024

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Dannenbaum
Wirtschaftsprüfer

Fischer
Wirtschaftsprüferin

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#) [Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)[Bericht des
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzern-Unternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 schriftlich und mündlich in insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft einschließlich der Wirksamkeit der internen Risiko- und Kontrollinstrumente berichtet.

Nach Beauftragung durch die Vorsitzende des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2023, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2023 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2023 von der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (jetzt: Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft) geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzern-Abschluss zum 31. Dezember 2023 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2023 sowie den Berichten über die Jahresabschluss- bzw. Konzern-Abschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Abschlussprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (jetzt: Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft) nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2023 einschließlich des Lageberichtes und des Konzern-Lageberichtes sowie der Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gebilligt worden.

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

Hamburg, den 11. Juli 2024

Der Aufsichtsrat

SENATORIN KAREN PEIN
AUFSICHTSRATSVORSITZENDE

[Auf einen Blick](#)[Grußwort der Senatorin](#)[Vorwort des Vorstands](#)[Bauen für Hamburg](#)[Höhepunkte des
Geschäftsjahres](#)[Konzern-Lagebericht](#)[Konzern-Jahresabschluss](#)[Weitere Informationen](#)[Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers](#)[Bericht des
Aufsichtsrates](#)[Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates](#)[Organigramm](#)[Impressum](#)

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in der Fassung vom 1. Januar 2020

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2023 die Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex, die von Vorstand und Aufsichtsrat zu verantworten sind, mit nachstehender Ausnahme eingehalten (Gliederungspunkte 3 bis 7 des HCGK sowie deren Unterpunkte). Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

Ziffer 4.2.1 – Erklärung zur Zusammensetzung der Geschäftsführung:

Mit dem Ausscheiden von Wilfried Wendel zum 31. Dezember 2023 war Dr. Thomas Krebs im Berichtsjahr 2023 alleiniger Vorstand der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft.

Die Tochtergesellschaften der SAGA

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

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2023 alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 26. April 2024

DIE AUFSICHTSRATSVORSITZENDE DER VORSTAND

ORGANIGRAMM

[Auf einen Blick](#)

[Grußwort der Senatorin](#)

[Vorwort des Vorstands](#)

[Bauen für Hamburg](#)

[Höhepunkte des Geschäftsjahres](#)

[Konzern-Lagebericht](#)

[Konzern-Jahresabschluss](#)

Weitere Informationen

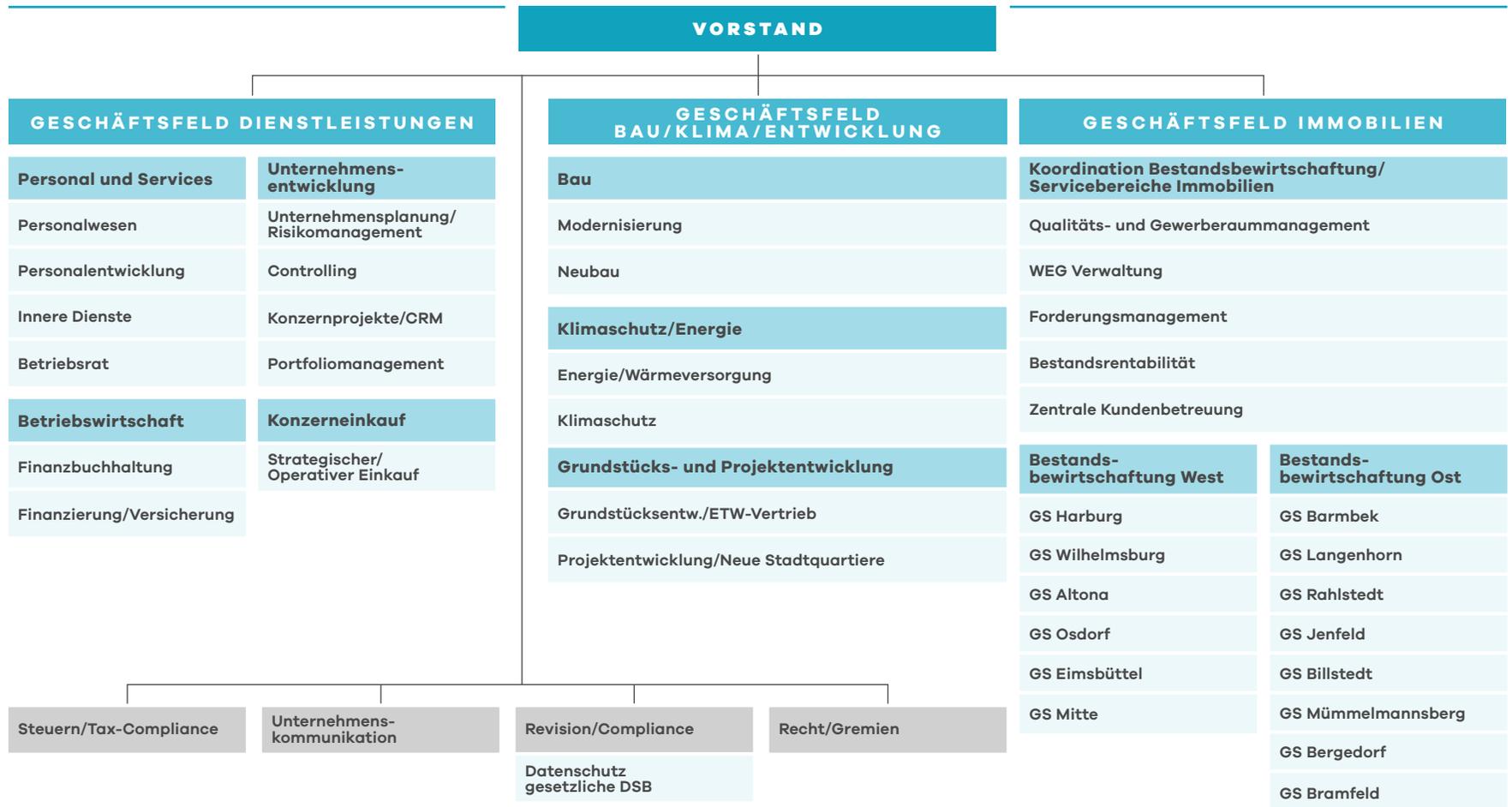
[Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers](#)

[Bericht des Aufsichtsrates](#)

[Entsprechenserklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates](#)

[Organigramm](#)

[Impressum](#)



TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTES

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

Auf einen Blick

Grußwort der Senatorin

Vorwort des Vorstands

Bauen für Hamburg

Höhepunkte des
Geschäftsjahres

Konzern-Lagebericht

Konzern-Jahresabschluss

 **Weitere Informationen**

Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

Bericht des
Aufsichtsrates

Entsprechenserklärung
des Vorstandes und des
Aufsichtsrates

Organigramm

Impressum

IMPRESSUM

SAGA Unternehmensgruppe Unternehmenskommunikation

Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg

Telefon 040 42666 9110

presse@saga.hamburg

www.saga.hamburg

Gestaltung

RYZE Digital

www.ryze-digital.de

Text

SAGA Unternehmenskommunikation

Fotos

Titel: Adobe Stock / netsign; S. 1 Philipp Reiss; S. 2 Senatskanzlei Hamburg; S. 3 Mike Schaefer; S. 4 Adobe Stock / netsign; S. 5 Kunst + Herbert, Büro für Forschung und Hausbau, Philipp Reiss (2); S. 6 Philipp Reiss (3); S. 7 Philipp Reiss, Schenk Fleischhaker Architekten, Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Adobe Stock / netsign; S. 8 Beinhoff Gerhardt Architekten (2) / Visualisierung NH Studio; S. 9 Duplex Architekten / Visualisierung Ponnie Images (2), Renner Hainke Wirth Zirn Architekten (2); S. 10 KMT ARCHITEKTEN UND INGENIEURE / Visualisierung bloomimages; S. 12: Philipp Reiss (2); S. 13: Anke Hunold / Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Daniel Posselt / Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Michael Ahrens; S. 14 Cécile Ash, Philipp Reiss (3); S. 15: Kerstin Rieke (2); S. 16: Philipp Reiss (2), Gerber Architekten; S. 17: Philipp Reiss (2), Schenk Fleischhaker Architekten

SAGA Unternehmensgruppe

Poppenhusenstraße 2

22305 Hamburg

www.saga.hamburg