SAGA
Unternehmensgruppe

Marktchancen erfolgreich nutzen

GESCHÄFTSBERICHT **2024**

AUF EINEN BLICK

WIRTSCHAFTLICH ERFOLGREICH, SOZIAL VERANTWORTLICH UND KLIMAGERECHT

Jeder Siebte lebt in Hamburg unter unserem Dach. Wir vermieten 140.000 Wohnungen und mehr als 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 investierten wir 2024 mehr als 490 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 Klimaschutzzielen bei.

KONZERN-KENNZAHLEN

IM DREI-JAHRES-VERGLEICH

		2024	2023	2022
Umsatzerlöse	Mio. EUR	1.154,0	1.174,9	1.085,6
Anlagevermögen	Mio. EUR	5.211,1	5.016,5	4.888,9
Eigenkapitalquote	in Prozent	49,9	48,0	48,2
Jahresüberschuss (= EAT[1])	Mio. EUR	283,5	182,6	218,0
Cashflow	Mio. EUR	407,5	313,8	351,3
EBT[2]	Mio. EUR	360,2	263,1	294,6
Bauumsätze	Mio. EUR	491,2	455,6	467,0
Mitarbeiter	Anzahl	952	941	916
Mietwohnungen	Anzahl	140.027	139.919	138.656
– davon öffentlich gefördert	WE	30.911	31.095	30.187
– davon frei finanziert	WE	103.172	102.461	102.121
– davon frei finanziert mit Preisbindung	WE	5.944	6.363	6.348
Nettokaltmieten	EUR/m²/Monat	7,46	7,26	7,07
– davon öffentlich gefördert	EUR/m²/Monat	6,66	6,53	6,26
– davon frei finanziert	EUR/m²/Monat	7,69	7,47	7,30

[1] Earnings After Taxes. [2] Earnings Before Taxes.

JAHRESÜBERSCHUSS (EAT)
MIO. EURO

283,5

FFO (FUNDS FROM OPERATIONS)
EURO JE M²

91,24

INVESTITIONEN IN NEUBAU, INSTANDHALTUNG UND BESTAND
MIO. EURO

491,2

CASHFLOW
MIO. EURO

407,5

Ø NETTOKALTMIETE ÜBER ALLE SAGA-WOHNUNGEN
EURO JE M²

7,46

DYNAMISCHER VERSCHULDUNGSGRAD
JAHRE

6

DIGITALER GESCHÄFTSBERICHT 2024

Alle Informationen rund um das Geschäftsjahr 2024 und darüber hinaus finden Sie digital auf unserer Microsite.

HTTPS://GESCHAEFTSBERICHT.SAGA.HAMBURG/2024/

SAGA-Konzernzentrale in Hamburg-Barmbek.

INHALTSVERZEICHNIS

AUF EINEN BLICK

03 GRUSSWORT DER SENATORIN

04 VORSTANDSVORWORT

05 MARKTCHANCEN ERFOLGREICH NUTZEN

12 HÖHEPUNKTE DES GESCHÄFTSJAHRS

18 KONZERN-LAGEBERICHT

19 Grundlagen des Unternehmens
22 Wirtschaftsbericht
31 Prognose-, Chancen- und Risikobericht
35 Erklärung zur Unternehmensführung
35 Schlusserklärung gemäß § 312 AktG

36 KONZERN-JAHRESABSCHLUSS

37 Konzern-Bilanz
39 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
41 Konzern-Anhang 2024

59 WEITERE INFORMATIONEN

60 Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
64 Bericht des Aufsichtsrates
65 Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates
66 Organigramm
67 Impressum

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

»DIE SAGA IST EINE VERLÄSSLICHE PARTNERIN bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Senats sowie im Bündnis für das Wohnen.«

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

auch im Jahr 2024 bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Hamburg hoch. Gerade in wirtschaftlich und gesellschaftlich herausfordernden Zeiten ist es wichtiger denn je, dass die SAGA als starke, kommunale Wohnungsgesellschaft Stabilität gibt – sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch für die Menschen in unserer Stadt.

Mit 140.000 Wohnungen ist die SAGA die wichtigste Akteurin auf dem Hamburger Mietwohnungsmarkt und konnte – trotz der erneut schwierigen Rahmenbedingungen – ein wirtschaftlich gutes Jahresergebnis erzielen, das über den Erwartungen lag. Gleichzeitig hält das Unternehmen seine Mieten weiterhin deutlich unterhalb des Mittelwerts des Hamburger Mietenspiegels – und setzt damit ein Zeichen für Beständigkeit und soziale Verantwortung.

Dazu zählt auch die konstant verlässliche Unterbringung von vordringlich Wohnungssuchenden: Im Rahmen des Kooperationsvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg wurden auch im Jahr 2024 die vereinbarten Ziele übertroffen.

Gleichzeitig bleibt die Lage am Wohnungsmarkt angespannt, und die Herausforderungen für die kommenden Jahre sind erheblich: Der Wohnungsneubau muss trotz Krisen und steigender Kosten intensiviert werden. Angesichts ihrer wirtschaftlichen Stärke und Größe übernimmt die SAGA dabei eine zentrale Rolle – und sie zeigt bereits, was möglich ist: Rund 10.500 fertiggestellte Wohnungen seit 2011 sind ein sichtbarer Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes.

Umso wichtiger ist es, weiter an Lösungen zu arbeiten, mit denen sich Planungs-, Bau- und Genehmigungsprozesse beschleunigen lassen. Neue Ansätze wie der Hamburg-Standard bieten dabei Potenzial, Baukosten zu senken, ohne Kompromisse bei Qualität und Nachhaltigkeit einzugehen.

Auch das Erreichen der Klimaneutralität bis 2045 bleibt ein zentrales Ziel. Mit den vier Ansätzen energetische Sanierung, klimagerechte Wärmeversorgung, Solarisierung und intelligentes Energiemanagement stellt sich die SAGA dieser Aufgabe konsequent und langfristig.

Die SAGA ist eine verlässliche Partnerin bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Senats sowie im Bündnis für das Wohnen. Dem gesamten Team der SAGA danke ich für seinen anhaltend hohen Einsatz, das große Verantwortungsbewusstsein und den Beitrag zu einer sozialen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung für alle Hamburgerinnen und Hamburger.

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

»Die SAGA ist ein kerngesundes Unternehmen, das auf die anhaltende Krise der Bau- und Immobilienwirtschaft mit hohen Investitionen in **NEUBAU, BESTAND UND KLIMASCHUTZ** antwortet. Unser Kompass bleibt das Selbstverständnis als sozial verantwortliche Vermieterin.«

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

seit Mai 2025 ist der neue Senat der Freien und Hansestadt im Amt und das in geübter politischer Konstellation und Kontinuität. In den kommenden fünf Jahren wird es unter anderem darum gehen, die Neubauaktivitäten auszubauen, ohne den Klimaschutz zu vernachlässigen. Beide Ziele bleiben ambitioniert. Eine wichtige Rolle kommt dabei der Neuauflage des erfolgreichen „Bündnis für das Wohnen" zu, das im Sinne kooperativer Stadtentwicklung große Mehrwerte für die Stadt geschaffen hat und zukünftig schaffen kann.

Die SAGA Unternehmensgruppe plant, ihre Neubauleistung mittelfristig auf jährlich durchschnittlich 2.000 Baubeginne zu steigern. Um diese Ziele zu erreichen, wird unsere Projektentwicklung bestehende Marktchancen antizyklisch nutzen und Grundstücke, Projektentwicklungen sowie schlüsselfertige Gebäude ankaufen. Außerdem werden wir Nachverdichtungspotenziale im eigenen Bestand mobilisieren.

Den weiterhin hohen Baukosten am Hamburger Wohnungsmarkt begegnen wir mit dem eigens entwickelten Effizienz-, System-, Typen- oder Modulhaus. Zudem hat sich die SAGA an der Entwicklung des neuen „Hamburg-Standards" im Rahmen der „Initiative kostenreduziertes Bauen" aktiv beteiligt. Eine Reduzierung der Baukosten um bis zu einem Drittel kann erreicht werden, wenn reduzierte Baustandards sowie optimierte Prozesse und beschleunigte Verfahren zum Einsatz kommen. Unser Unternehmen wird seine Bau- und Ausstattungsstandards dahingehend anpassen und den neuen „Hamburg-Standard" unter Berücksichtigung der nachhaltigen Vertriebsfähigkeit zukünftig umsetzen.

Parallel zum Wohnungsneubau wird die SAGA in der laufenden Legislaturperiode verstärkt die Umsetzung ihrer Vier-Säulen-Klimaschutzstrategie vorantreiben und setzt dabei neben der energetischen Sanierung auf die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, die Solarisierung ihrer Bestände sowie verstärkt auf die Energieeinsparung. Unser Anspruch ist und bleibt es, die Hamburger Klimaschutzziele 2030 und 2045 zu erreichen.

Das Geschäftsjahr 2024 hat die SAGA Unternehmensgruppe erfolgreich abgeschlossen. Basis dafür war die Vollvermietung ihrer Bestände bei gleichzeitig hoher Wohnzufriedenheit sowie eine hohe Prozesseffizienz verbunden mit hohen Investitionen in Neubau und Bestand. Wir verdanken diesen Erfolg dem engagierten Einsatz unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Den Vertretern der Gesellschafterin, unseren Geschäftspartnern sowie unseren Kundinnen und Kunden danken wir ausdrücklich für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

DR. THOMAS KREBS
SPRECHER DES VORSTANDS

SNEZANA MICHAELIS
VORSTAND

Marktchancen erfolgreich nutzen

Im Dauereinsatz für den Neubau

Der Hamburger Senat hat sich auch in der Legislaturperiode 2025 bis 2030 hohe Neubauzahlen zum Ziel gesetzt, um der Nachfrage vor allem nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Verstetigter Neubau ist das Gebot der Stunde, um den Engpässen am Wohnungsmarkt zu begegnen. Die SAGA erfüllt diese Aufgabe in enger Zusammenarbeit mit Senat, Behörden, Bezirken sowie den Partnern des Bündnisses für Wohnen im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung.

Nach Jahren des Baubooms sind die Bedingungen für den Wohnungsbau in Metropolregionen wie Hamburg herausfordernder und komplexer geworden. Die SAGA sichert ihre Neubauleistung über die Mobilisierung von eigenen Grundstückspotenzialen durch Nachverdichtung sowie durch den Ankauf von Grundstücken, Projektentwicklungen und schlüsselfertigen Projekten ab.

Vereinte Kompetenzen und direkte Kommunikation zeichnen die Projektentwicklung aus.

»Die SAGA ist schon seit einiger Zeit als Projektentwicklerin am Hamburger Wohnungsmarkt aktiv und das mit großem Erfolg. Dank unserer fachlich breit aufgestellten Kolleginnen und Kollegen gelingt es, auch sehr komplexe Projekte und Ankaufsvorhaben in einem angemessenen Zeitraum zu bewerten und daraufhin zu überprüfen, ob diese am Ende ins SAGA-Bestands-portfolio passen. **WIR SIND DIE NEUBAUERMÖGLICHER UND DAS TREIBT UNS TAG FÜR TAG AN.**«

Die SAGA als erfolgreiche Akteurin am privaten Grundstücks- und Projektentwicklungsmarkt

Die SAGA Unternehmensgruppe hat die historische Krise am Wohnungsmarkt frühzeitig als Chance für eine antizyklische Ankaufsstrategie erkannt und die eigenen Ressourcen im Bereich Projektentwicklung entsprechend ausgebaut. Und das zahlt sich aus: Von der gründlichen Angebotssondierung über die technisch-kaufmännische und bauliche Vorprüfung hin zum späteren Kauf ist der Geschäftsbereich Grundstücks- und Projektentwicklung heute eine tragende Säule der SAGA-Neubauaktivitäten.

Die infrage kommenden Grundstücke, Projektentwicklungen und schlüsselfertigen Projekte werden im Rahmen eines umfassenden Due-Diligence-Prozesses geprüft und bewertet. Bei positivem Bescheid werden sie angekauft und baulich umgesetzt bzw. bei schlüsselfertigem Ankauf in den SAGA-Bestand integriert. Die beiden dazugehörigen Abteilungen haben in den letzten Jahren wertvolles Know-how aufgebaut, das auch zukünftig für den Neubau unerlässlich ist.

ALBRECHT SONNENSCHEIN
BEREICHSLEITER
GRUNDSTÜCKS- UND
PROJEKTENTWICKLUNG

ABTEILUNG GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

Erste Anlaufstelle, Prüfinstanz und Ankaufsentscheiderin

Stimmen Lage und nachbarschaftlicher Kontext? Ist der Kaufpreis wirtschaftlich? Ist das Grundstück für öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet? Mit dem Ziel, die Neubauleistung abzusichern, sondiert die SAGA-Grundstücksabteilung den Markt. Hier werden Ankaufspotenziale zusammen mit der eigenen Projektentwicklung im Hinblick auf Alt- und Baulasten, Kampfmittel und Kontaminierungen eingehend geprüft. Das Ankaufsteam steht im unmittelbaren Kontakt zu den Verkäufern, beauftragt die erforderlichen Gutachten und steuert in enger Abstimmung mit Behörden, Bezirken und den befassten internen Abteilungen den Ankaufsprozess bis hin zum Abschluss des Kaufvertrags.

Schlüsselfertige Ankäufe durch die SAGA erfordern zusätzliche Prüfschleifen, je nach Fortschritt der Baumaßnahme. Zu klären ist, ob die Wohnungsgrößen und Grundrisse ins SAGA-Konzept passen und ob diese möglicherweise noch geändert werden können. Auch sind vertriebliche Belange im Quartierskontext zu prüfen.

»Wenn sich die SAGA entschieden hat, ein Grundstück oder ein Objekt am Markt zu erwerben, hat meine Abteilung den Ankauf gründlich geprüft und bewertet. **WIR SIND DER ZENTRALE ANSPRECHPARTNER FÜR ALLE ANKAUFSPROZESSE UND STEUERN DEN GESAMTPROZESS, AN DESSEN ENDE DIE WOHNUNGSÜBERGABE STEHT.«**

ALEXANDRA HAHN
LEITERIN
GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG

ROMAN ROHLFS
AKQUISEMANAGEMENT

»DIE HERAUSFORDERUNG BEI ANKÄUFEN BESTEHENDER PROJEKTENTWICKLUNGEN LIEGT DARIN, ZU BEWERTEN, OB UND WIE DIESE INS SAGA-PORTFOLIO PASSEN. Dabei gilt es, die Planung mit den Vorgaben der Hamburgischen Investitions- und Förderbank sowie dem SAGA-Vertriebskonzept in Einklang zu bringen und gleichzeitig einen einigungsfähigen Kaufpreis abzubilden.«

ANKAUFSPROJEKT FISCHBEKER HEIDBROOK
Im Süden Hamburgs errichtet PARC BAU 45 Duplex-Reihenhäuser mit 90 Wohnungen, die Anfang 2026 in das Eigentum der SAGA übergehen. Das Projekt machte im laufenden Prozess eine Umplanung erforderlich, um die spätere Nutzung und die Grundrisse sowie die Förderfähigkeit von ursprünglich geplantem Wohneigentum auf Mietwohnungen im 2. Förderweg umzustellen.

Richtfest für das Bauvorhaben mit SAGA-Geschäftsstellenleiterin Britta Botzenhardt und Albrecht Sonnenschein, Bereichsleiter Projektentwicklung.

ABTEILUNG PROJEKTENTWICKLUNG

360°-Bewertung städtebaulicher, nachbarschaftlicher und technischer Fragen

Die erfolgreiche Anbahnung eines Grundstücks- oder Projektentwicklungsankaufs erfordert auf technischer und städtebaulicher Ebene eine vollumfängliche Abstimmung mit Behörden und Bezirken, den Verkäufern sowie unternehmensintern mit Neubauabteilung, Geschäftsstellen, Rechtsabteilung, Controlling und Portfoliomanagement.

Das Team der SAGA-Projektentwicklung setzt sich aus Kolleginnen und Kollegen zusammen, die als Architekten und Stadtplaner viel Know-how mitbringen. Zu ihren Aufgaben gehört die Bewertung von Grundstückspotenzialen im städtischen Kontext sowie in den einzelnen SAGA-Quartieren. Auch die Plan- und Baurechtschaffung durch Bebauungsplanverfahren und Bauvoranfragen zählt zu ihren Kernkompetenzen. Hierfür werden vorab Machbarkeitsstudien erstellt, Gutachter-, Architektur- und Planungsbüros koordiniert und städtebauliche Wettbewerbsverfahren begleitet. Im Rahmen städtischer Grundstücksausschreibungen erarbeitet die Projektentwicklung die erforderlichen Konzepte.

Gemeinsam mit Konzeptpartnern geht es bei Bedarf um die Beteiligung an Konzeptausschreibungen sowie die Koordination von Gutachtern, Architektur- und Planungsbüros.

ALEXA AHRENS
ARCHITEKTIN

»Die Komplexität mancher Vorhaben hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit ist teilweise herausfordernd, aber es lohnt sich, beharrlich zu bleiben. **WENN ICH SPÄTER DAS FERTIGE WOHNHAUS SEHE, DAS DIE NEUEN MIETERINNEN UND MIETER MIT LEBEN FÜLLEN, HABEN WIR ALLES RICHTIG GEMACHT.«**

»KOMMUNIKATION UND AUSTAUSCH SIND ZENTRALE SCHLÜSSEL ZUM ERFOLG. Jede Lage hat ihre Herausforderungen wie Bodenbeschaffenheit, Verkehrsbelange, nachbarschaftliche Implikationen, gewachsene Bestandssonderheiten oder Denkmalschutzauflagen. Der gesamte Kontext einer Maßnahme muss im Blick behalten und auf dieser Basis müssen bestehende Zielkonflikte zwischen der gebotenen Wirtschaftlichkeit, sozialverträglichen Mieten und bestehenden Umwelt- und Nachhaltigkeitsstandards untereinander abgewogen werden.«

SOPHIE GOLDMANN
LEITERIN PROJEKTENTWICKLUNG

»Für mich steht die Prüfung der technischen Machbarkeit im Vordergrund. Jedes uns angebotene Ankaufsprojekt muss dahingehend bewertet werden. **JE WEITER DER PROJEKTVERLAUF VORANGESCHRITTEN IST, DESTO HERAUSFORDERNDER WERDEN ETWAIGE TECHNISCHE UMPLANUNGEN** nach den bestehenden Vorgaben der SAGA.«

MARIO TRESEMER
ARCHITEKT

BAUVORHABEN AM LICHTENAUER WEG
In Hamburg-Eißendorf hatte die SAGA im März 2022 das Grundstück von der May & Co. Wohn- und Gewerbebauten GmbH erworben. Zuvor waren die Architekturentwürfe von Duplex Architekten für die insgesamt 216 Wohnungen in vier Baukörpern bereits mit dem Bezirk Harburg abgestimmt worden. Die SAGA errichtet gemeinsam mit der Richard Ditting GmbH zusätzlich eine Kita und eine Gewerbeeinheit mit viel Grün und Freiflächen für das innovative Wohnprojekt. Bei der Grundsteinlegung im Januar 2025 wurde der Öffentlichkeit auch das Energiekonzept präsentiert, zu dem ein Eisspeicher gehört, den die SAGA erstmals einsetzt.

MOOSROSENQUARTIER NORD – EIN MEILENSTEIN FÜR BRAMFELD
Das Bauprojekt zwischen Moosrosenweg und Bramfelder Chaussee vis-à-vis der Konzernzentrale der Otto Group ist mit 540 neuen Wohnungen das größte Einzelbauprojekt der SAGA. Hamburgs große Vermieterin hatte das Areal dafür von der Quantum Immobilien AG erworben. Die Fläche war zuvor Standort eines Fortbildungszentrums, das zurückgebaut wurde. Die SAGA wird das neue Quartier auf Grundlage eines abgeschlossenen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs realisieren. Im Spätsommer 2025 folgt die Grundsteinlegung.

DR. THOMAS KREBS
SAGA VORSTANDSSPRECHER

»**WIR SIND SOZIALER QUARTIERSENTWICKLER UND NEBEN DER BESTANDSPFLEGE UND -SANIERUNG IST DER WOHNUNGSNEUBAU UNSERE DNA.** Wir sind aktiver Player am Grundstücksmarkt, um Marktchancen zu nutzen und die Baubeginnzahlen mittelfristig auf einem hohen Niveau abzusichern. Tragende Säule hierfür ist unser hoch professioneller Geschäftsbereich Grundstücks- und Projektentwicklung mit einer Expertise, die wir nachhaltig organisatorisch absichern werden.«

GEZIELTER ANKAUF VON GRUNDSTÜCKEN
In Hamburg-Wilstorf hat die SAGA von REVITALIS rund 15.000 m² Fläche erworben und errichtet rund 300 Wohnungen verschiedener Fördertypen und Gewerberaum, unter anderem für einen Vollsortimenter und eine Kita. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen wird 2026 mit dem Bau begonnen. (Entwurf, Stand Dezember 2024)

Höhepunkte des Geschäftsjahrs

13 Snezana Michaelis ist neues SAGA-Vorstandsmitglied

13 Richtfest für 24 Wohnungen in Holz-Hybridbauweise in Barmbek

13 SAGA gibt den Takt vor: 124.000 SAGA-Haushalte an Gigabit-Hochgeschwindigkeitsnetz angeschlossen

14 Ji Hyung Nam ist neue Quartierskünstlerin in Dulsberg

14 Richtfest für 153 öffentlich geförderte Wohnungen in Stellingen

15 SAGA-Auszubildende pflanzen 1.000 Bäume im Wildgehege Klövensteen

15 Denkmalgerechte Modernisierung in Altona-Nord fertiggestellt

15 Ein Grund zu feiern: 25 Jahre SAGA-Tochterunternehmen CHANCE

16 Neubau in Systemhausbauweise: Grundsteinlegung für 141 Wohnungen in Wandsbek

16 Feierlicher Spatenstich im Fischbeker Heidbrook

16 Ohne Nachwuchs kein unternehmerischer Erfolg: Ausbildungsbeginn bei der SAGA

17 Früheres Esso-Areal auf St. Pauli: SAGA ist Teil der Lösung

17 SAGA treibt Solarisierung voran

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Wagenfeldstraße: Die Wohnungen sind für vordringlich wohnungssuchende Haushalte vorgesehen und werden seit November 2024 durch die steg bewirtschaftet.

JANUAR

Snezana Michaelis ist neues SAGA-Vorstandsmitglied

Snezana Michaelis ist seit dem 1. Januar 2024 SAGA-Vorstand. Zuvor hatte sie diese Position über neun Jahre bei der Berliner Gewobag inne. Bei der SAGA verantwortet sie die Bereiche Bestandsbewirtschaftung und Bau mit den Themen Neubau und Modernisierung sowie den Servicebereich Immobilien.

JANUAR

Richtfest für 24 Wohnungen in Holz-Hybridbauweise in Barmbek

In der Wagenfeldstraße baut die SAGA-Tochter HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH 24 öffentlich geförderte Wohnungen und 32 Pkw-Stellplätze. Das Gebäude wird auf einem bestehenden Parkplatz errichtet. Um möglichst viele Parkplätze zu erhalten, wird es auf einem „Betontisch" aufgeständert. Das Holz-Hybridhaus ist ein wichtiger Beitrag zum innovativen Bauen der Zukunft: Soweit möglich, wurden die Bauelemente vorgefertigt. Der gesamte Rohbau konnte dadurch innerhalb von nur sieben Monaten fertiggestellt werden. Die Außenwände des Neubaus sind aus Holz, die Innenwände werden aus Kalksandstein oder in Leichtbauweise errichtet. Durch die Nutzung von Betonfertigteilen für die Decken konnte Beton eingespart werden, wodurch das Bauvorhaben insgesamt rohstoff- und CO_2-ärmer wurde.

JANUAR

SAGA gibt den Takt vor: 124.000 SAGA-Haushalte an Gigabit-Hochgeschwindigkeitsnetz angeschlossen

Nach insgesamt fünf Jahren Umrüstzeit hat die SAGA ihre Bestandswohnungen flächendeckend mit einem separaten Glasfaseranschluss (Fiber to the Home, FTTH) ausgestattet und das beispielgebende Vorhaben abgeschlossen. Umgesetzt wurde das Projekt in Kooperation mit ImmoMediaNet; Betreiber der Glasfaserinfrastruktur ist wilhelm.tel. In allen SAGA-Mehrfamilienhäusern ist durch den Anschluss an Glasfasertechnik eine Übertragungsgeschwindigkeit von bis zu 1 Gbit/s möglich.

Dr. Thomas Krebs
Vorstandssprecher

»Die SAGA ist mit ihrem Glasfaserausbau bis in Wohnungen **BUNDESWEIT VORREITERIN.** Besonders wichtig ist uns dabei, dass für die Herstellung der Glasfaseranschlüsse keine Kosten für unsere Mieterinnen und Mieter entstanden sind.«

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Jede Rolle wird neu gespielt und entwickelt: Ji Hyung Nam wird bis Ende 2025 als Quartierskünstlerin wirken.

In Dulsberg präsentiert sich Ji Hyung Nam in insgesamt fünf Performances – für alle sichtbar über ihr Atelier-Schaufenster zur Straßburger Straße.

MÄRZ

Ji Hyung Nam ist neue Quartierskünstlerin in Dulsberg

Mit der Bühnen- und Kostümbildnerin Ji Hyung Nam setzt die SAGA GWG Stiftung Nachbarschaft ihr Quartierskünstlerprojekt in Dulsberg fort. Nach einem Studium der Innenarchitektur im südkoreanischen Seoul absolvierte die neue Quartierskünstlerin ein Bühnen- und Kostümbildstudium in München. In ihrem ersten Projekt „Das Leben ist Kunst" beschäftigt sie sich mit Geschichten der Bewohnerinnen und Bewohner Dulsbergs. Durch das Schaufenster ist eine Bühne zu sehen, auf der verschiedene „Re-staging-Performances" gezeigt werden.

„Meine persönlichen Performances zielen darauf ab, einen neuen und anderen Blick auf den Stadtteil und seine Menschen zu werfen. Ich möchte mit den Dulsbergerinnen und Dulsbergern in Kontakt treten und ihre Geschichten auf besondere Weise neu erzählen", sagt Ji Hyung Nam, die Dulsberg ihren ganz eigenen Stempel aufdrückt.

APRIL

Richtfest für 153 öffentlich geförderte Wohnungen in Stellingen

Die SAGA und das Bauunternehmen Peter Ahrens errichten am Sportplatzring unweit von Hagenbecks Tierpark barrierereduzierte und öffentlich geförderte Wohnungen. 40 neue Pkw-Stellplätze werden im Sinne eines nachhaltigen Mobilitätskonzepts durch 325 Fahrradstellplätze ergänzt. Zusätzlich entsteht ein Hauswartstützpunkt inmitten der neuen Wohnanlage. Es ist das insgesamt dritte Projekt der SAGA am Standort. **Snezana Michaelis:** „Dieses Projekt vereint auf vorbildliche Weise einen hohen architektonischen Anspruch und bezahlbare Mieten. Wir bei der SAGA sind weiterhin fest davon überzeugt, dass der Wohnungsmarkt in Hamburg nur durch eine verstetigte Angebotspolitik entspannt werden kann und arbeiten intensiv daran, unsere Neubauziele zu erreichen." Für die Generalplanung zeichnet das renommierte Büro Gerber Architekten verantwortlich. Wiederkehrende städtebauliche Elemente, Formen und Materialien aller Gebäude der Neuen Mitte Stellingen tragen zur Identifikation des neuen Quartiers bei.

Karen Pein, Stadtentwicklungssenatorin, Christian Peter Ahrens, Geschäftsführer des gleichnamigen Bauunternehmens und Snezana Michaelis beim Richtfest.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

MAI

SAGA-Auszubildende pflanzen 1.000 Bäume im Wildgehege Klövensteen

Vorbildlich und engagiert: die Azubis beim Einsatz für Natur und Nachhaltigkeit.

In Kooperation mit der Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hamburg e. V. pflanzen SAGA-Auszubildende insgesamt 1.000 Setzlinge im Wildgehege Klövensteen in Hamburg-Rissen. Das Geld für die Setzlinge stammt aus einer Sammelaktion, bei der in der SAGA-Zentrale und den Geschäftsstellen Pfandflaschen gesammelt wurden. Den erzielten Betrag stockten die Auszubildenden auf. Zusätzlich stellte die SAGA 50 Setzlinge zur Verfügung. Durch den Einsatz der Auszubildenden entsteht eine neue Waldfläche von über 2.000 m².

JULI

Ein Grund zu feiern: 25 Jahre SAGA-Tochterunternehmen CHANCE

Die CHANCE feiert bei ihrem traditionellen Sommerfest ein besonderes Jubiläum: Seit 1999 integriert die hundertprozentige Tochter der SAGA Langzeitarbeitslose in den Arbeitsmarkt. Dabei kann die CHANCE in den letzten 25 Jahren auf eine beeindruckende Entwicklung zurückblicken: Aus 44 Logen wurden mittlerweile 74 im gesamten Hamburger Stadtgebiet. Insgesamt waren seit 1999 4.000 Haus- und Quartiersbetreuer im Einsatz, derzeit sind es knapp 160. Neben der SAGA zählen weitere Wohnungsunternehmen zu den Auftraggebern der CHANCE. Die Haus- und Quartiersbetreuer sind ein wichtiger Kontakt für die Mieterschaft. Im Fokus liegen Sauberkeit, die Verbesserung des Sicherheitsgefühls und die Förderung des sozialen Miteinanders.

Der Oelsner-Block in altem Glanz: Auch die Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Außenanlagen wurden denkmalgerecht modernisiert.

Mit der behutsamen Fugensanierung konnte die historische Fassade weitestgehend erhalten werden.

JUNI

Denkmalgerechte Modernisierung in Altona-Nord fertiggestellt

Nach rund vierjähriger Bauzeit schließt die SAGA die umfangreiche Modernisierung des von Gustav Oelsner entworfenen Ensembles an Augustenburger Straße, Gefionstraße, Düppelstraße und Arnisstraße erfolgreich ab. Die 171 Wohnungen sind 1927 in typischer Blockrandbebauung mit einem großzügigen Innenhof erbaut worden. Das Ensemble aus dem Wohngebäude und den umgebenden Grünflächen, Einfriedungen, Stützmauern, Treppen und Wegen steht unter Denkmalschutz. Als Bestandshalterin ist sich die SAGA der Bedeutung des Schaffens von Gustav Oelsner bewusst. Ebenso wichtig ist es, eine so umfassende denkmalgerechte Modernisierung unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche an bezahlbares Wohnen und den Klimaschutz zu betrachten. Dank der Förderung durch die IFB Hamburg und der konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt ist dies gelungen.

Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen (l.), SAGA-Vorstand Snezana Michaelis und Polier Florian Tröger vom Bauunternehmen Karl Petersen bei der Grundsteinlegung.

AUGUST

Neubau in Systemhausbauweise: Grundsteinlegung für 141 Wohnungen in Wandsbek

An der Stephanstraße entstehen sechs Wohngebäude mit insgesamt 141 öffentlich geförderten Wohnungen, davon zehn WA-Wohnungen für Menschen mit vordringlichem Wohnungsbedarf. Voraussichtlich ab Mai 2026 werden die Einheiten bezugsfertig sein.

Auf dem Baugrundstück befanden sich eine ehemalige Schule und drei größere Bestandsgebäude, die ab 2018 zurückgebaut wurden. Die Neubauplanung basiert auf dem SAGA-Systemhaus im KfW-55-Standard, für den das Büro KMT Architekten verantwortlich zeichnet. Die drei- bis fünfgeschossigen Neubauten werden mit roten Klinkerriemchen und Putzfassaden realisiert. Die Flachdächer erhalten eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen. Die gesamte Bauplanung wurde eng mit der Stadtentwicklungsbehörde, dem Bezirksamt Wandsbek und der BUKEA abgestimmt.

AUGUST

Feierlicher Spatenstich im Fischbeker Heidbrook

Gemeinsam mit PARC BAU und der IBA Hamburg begeht die SAGA den symbolischen Spatenstich für 45 Reihenhäuser mit jeweils zwei Wohnungen im Fischbeker Heidbrook in Hamburgs Süden. Nach der Fertigstellung der Gebäude durch die PARC BAU wird die SAGA diese schlüsselfertig ankaufen und in ihren Bestand übernehmen – ein weiterer Weg zu mehr Neubau. Im Herzen des IBA-Neubauquartiers in Neugraben-Fischbek entstehen die modernen Reihenhäuser in Manufakturbauweise und mit hochwertiger Architektur. Alle Gebäude erfüllen den Standard IFB-Effizienzhaus 40. Die SAGA Unternehmensgruppe hatte sich mit unterschiedlichen Bauvorhaben an der Entwicklung des Quartiers auf dem Areal der ehemaligen Röttiger-Kaserne beteiligt.

Start ins Berufsleben: die neuen Auszubildenden mit Sabine Bormann (links) und Snezana Michaelis.

AUGUST

Ohne Nachwuchs kein unternehmerischer Erfolg: Ausbildungsbeginn bei der SAGA

In der Barmbeker Konzernzentrale starten acht junge Menschen ins Berufsleben und werden von Vorstand Snezana Michaelis und Sabine Bormann, der Generalbevollmächtigten und Bereichsleiterin Personal und Services, herzlich begrüßt. In den nächsten 2,5 Jahren werden sie ihre Ausbildung zum Immobilienkaufmann bzw. zur Immobilienkauffrau absolvieren und dabei viele Facetten der Wohnungswirtschaft kennenlernen. Die SAGA setzt erklärtermaßen auf den Nachwuchs und dessen weitere Förderung im Unternehmen: In den vergangenen 20 Jahren hat sie 330 junge Männer und Frauen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet. Sie gehört damit zu den größten Ausbildungsbetrieben der deutschen Wohnungswirtschaft.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

NOVEMBER

Früheres Esso-Areal auf St. Pauli: SAGA ist Teil der Lösung

Auf St. Pauli geben die SAGA Unternehmensgruppe und die Quantum Immobilien AG ihre Absicht bekannt, das Areal der früheren „Esso-Häuser" bis Jahresende 2024 von der Bayerischen Hausbau Development zu übernehmen und das Nutzungskonzept weiterzuentwickeln. Die erforderlichen Baugenehmigungen und nachfolgend der Baustart werden für 2025 erwartet.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Schenk Fleischhaker Architekten ist beabsichtigt, insgesamt 164 öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten. Die Wohngebäude sind sechs- bzw. achtstöckig auf der Rückseite zum Spielbudenplatz geplant. „Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum insbesondere in innerstädtischen Quartieren wie St. Pauli ist angesichts des angespannten Wohnungsmarkts in Hamburg sinnvoll und richtig. Wir freuen uns deswegen sehr, in geübter Partnerschaft mit Quantum das leerstehende frühere Esso-Areal am Spielbudenplatz entwickeln zu können", so Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs.

Ansicht der geplanten Wohnungen an der Kastanienallee, rückseitig zum Spielbudenplatz, an dem Gewerbenutzung und ein Hotelneubau vorgesehen sind.

Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Karen Pein, Bezirksamtsleiter Ralf Neubauer, Quantum-Vorstand Frank Gerhard Schmidt, SAGA-Vorstandssprecher Dr. Thomas Krebs, Finanzsenator Dr. Andreas Dressel, Gordon Gorski von der Bayerischen Hausbau Development und Egbert Rühl, Hamburg Kreativgesellschaft (v. l. n. r.).

Über den Dächern Stellingens: Beispielgebende Solarversorgung auf Gründächern am Sportplatzring.

DEZEMBER

SAGA treibt Solarisierung voran

Im Geschäftsjahr 2024 hat die SAGA Unternehmensgruppe 16 neue PV-Projekte mit 40 Anlagen in den Baubeginn gebracht. Deren Gesamtleistung liegt bei rund 1.400 kWp auf einer Modulfläche von ca. 7.000 m², was knapp 30 Tennisfeldern entspricht. Ein beispielhaftes Vorhaben mit Solarnutzung ist das Projekt am Sportplatzring in Hamburg-Stellingen mit 153 öffentlich geförderten Wohnungen. Hier wurden auf sechs Gebäuden 700 m² Modulfläche auf den Flachdächern errichtet. Die Jahresproduktion an PV-Strom entspricht dem durchschnittlichen Verbrauch von rund 45 Hamburger Haushalten. Der grüne Strom selbst wird allen Mieterinnen und Mietern als Mieterstrom günstig angeboten.

Konzernlagebericht

19 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

19 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit
20 Nachhaltigkeit und Klimaschutz
21 Organisationsentwicklung

22 WIRTSCHAFTSBERICHT

22 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
22 Branchenbezogene Rahmenbedingungen
23 Geschäftsverlauf
28 Ertragslage
29 Finanzlage
30 Vermögenslage

31 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

31 Chancen- und Risikobericht
32 Prognosebericht

35 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

35 SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
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 2024 werden 73,60 Prozent (Vorjahr: 71,97 Prozent) der Anteile an der SAGA vom städtischen Unternehmen HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGV) gehalten, die restlichen 26,40 Prozent (Vorjahr: 28,03 Prozent) der Anteile hält die FHH direkt.

Die SAGA ist Muttergesellschaft der SAGA Unternehmensgruppe. In ihren Konzernabschluss werden 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 Bestands 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 Mietenniveau. Darüber hinaus leistet sie mit hohen Investitionen in die Quartiersentwicklung erhebliche Beiträge zur Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg wie auch angemessene Haushaltsbeiträge durch Ausschüttungen.

1.1 Aufrechterhaltung der Investitionstätigkeit

Die SAGA hat die Entwicklungen am Immobilienmarkt antizipiert und ist auch in der Krise weiter in der Lage, kontinuierlich hohe Neubauleistungen, umfängliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie ganzheitliche energetische Quartiersentwicklungsstrategien umzusetzen und damit ihre Bestände kontinuierlich sowohl quantitativ als auch qualitativ weiterzuentwickeln. Im Berichtsjahr 2024 lagen die Investitionen trotz der angespannten Marktlage weiterhin auf einem hohen Niveau. Dabei konnten in der SAGA Unternehmensgruppe 787 Baubeginne (Plan: 580) und 410 Fertigstellungen (Plan: 1.098) realisiert werden. Die Unterschreitung der geplanten Fertigstellungen resultierte dabei insbesondere aus verzögerten Besitzübergängen von (Erbbaurechts-)Grundstücken, anhaltenden Genehmigungsverfahren und Abstimmungen mit Behörden und wesentlichen Einflussnehmern.

Die SAGA plant, mittelfristig die Neubauleistung auf 2.000 Wohneinheiten per anno auszuweiten. Sie wird die gegenwärtige Situation an den Immobilienmärkten zu antizyklischen Ankäufen von Grundstücken, Projektentwicklungen sowie schlüsselfertigen Gebäuden weiter konsequent nutzen. Gleichzeitig wird sie weiter Nachverdichtungspotenziale in den eigenen Beständen heben und die Möglichkeiten für Abriss-Neubau-Maßnahmen nutzen. Letztere werden speziell für Gebäude mit schlechteren Energieeffizienzklassen überprüft. Neben der Beachtung wirtschaftlicher und vertrieblicher Belange werden energetische Fragestellungen beleuchtet, insbesondere die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Graue Energie, die auf Grundlage einer zertifizierten Berechnungsmethode ermittelt werden.

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 rd. 700 Mio. Euro in diesem Bereich

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

umzusetzen. Bestandsankäufe werden in Ausnahmefällen im Arrondierungszusammenhang realisiert. Ankaufsvorgänge bei der SAGA werden grundsätzlich von bereichsübergreifenden Due-Diligence-Prozessen begleitet.

Wenngleich der Baukostenanstieg im Jahresverlauf abgeflacht ist und eine Seitwärtsbewegung zeigt, verharren die Kosten auf einem hohen Niveau. Den gestiegenen Baukosten begegnet die SAGA durch verschiedene Strategien. Neben beschaffungsoptimierenden Maßnahmen gehören dazu auch Optimierungen und Standardisierungen an den Baukörpern. Hierzu setzt die SAGA weiterhin auf serielle Ansätze wie das Effizienz-, System-, Typen- oder Modulhaus. Des Weiteren hat sich die SAGA an der von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ins Leben gerufenen „Initiative kostenreduziertes Bauen" beteiligt und an der Entwicklung eines „Hamburg-Standard" aktiv mitgewirkt. In den drei Handlungsfeldern der Initiative kostenreduziertes Bauen (kostenreduzierte Baustandards, optimierte Prozesse und Planung, beschleunigte Verfahren) wurden Einsparpotenziale identifiziert, die eine Reduzierung der Baukosten um bis zu ein Drittel ermöglichen sollen. Die SAGA überarbeitet die im Unternehmen geltenden Bau- und Ausstattungsstandards dahingehend, dass der „Hamburg-Standard" zukünftig in die Umsetzung gebracht werden kann.

1.2 Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Nachhaltigkeit und Klimaschutz 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, Governance) aufgebaut und mittels der Entwicklung eines Nachhaltigkeitsindex, der u. a. Bestandteil der Zielvereinbarungen der Führungskräfte ist, messbar gemacht.

Die Hamburger Klimaschutzziele wurden 2023 nach dem fortgeschriebenen Hamburger Klimaplan verschärft. Darüber hinaus adressiert die EU-Gebäuderichtlinie neue Anforderungen, die als Ergebnis eines EU-Trilog-Verfahrens final die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs im Gebäudebestand bis 2030/2035 und nicht die zunächst fokussierte Verbesserung der Energieeffizienzklassen der sogenannten Worst Performing Buildings bis 2030/2033 zugrunde legen. Auf Grundlage dieser Veränderungen hat die SAGA ihre Klimaschutzstrategie weiterentwickelt und angepasst.

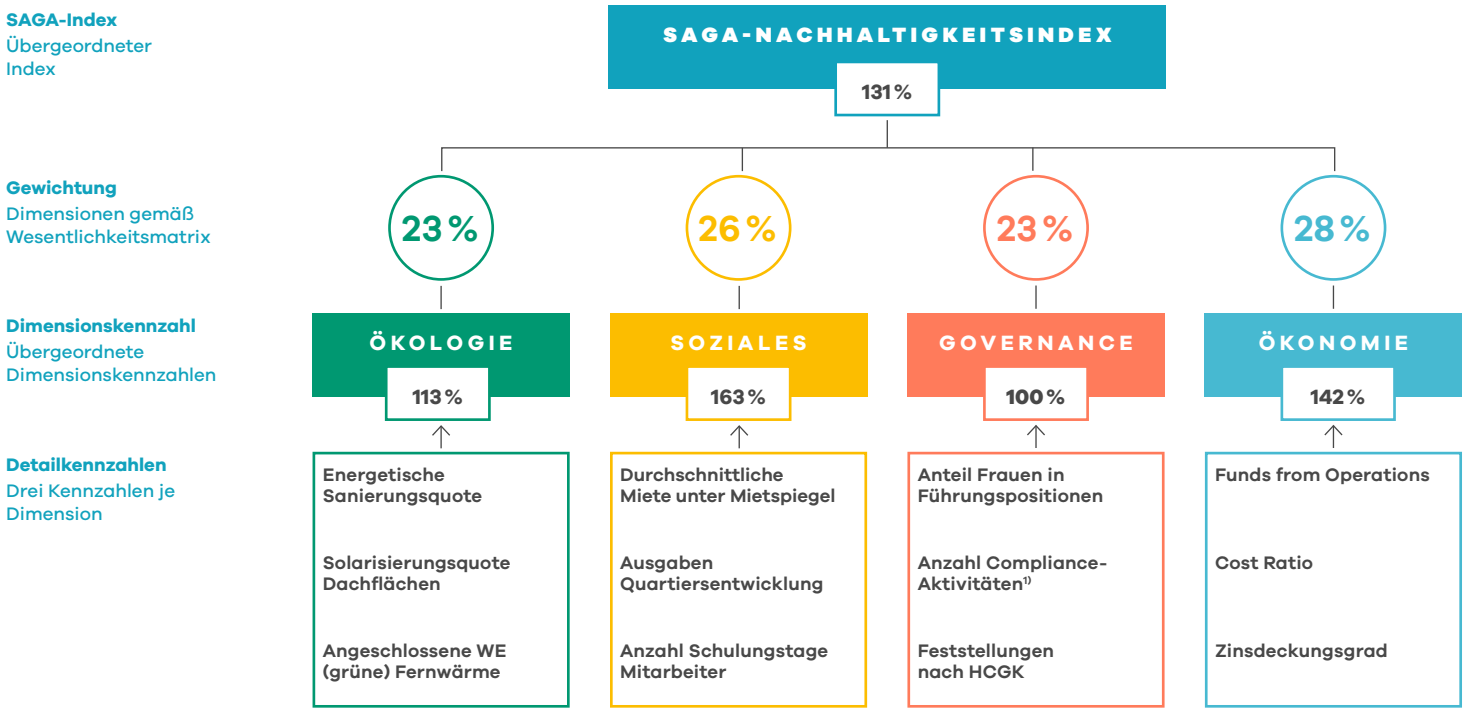
Diverse wissenschaftliche Studien belegen, dass die Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudesektor nur auf Basis eines definierten CO_2-Einsparzielpfads für Gebäudeflotten und Quartiere wirtschaftlich und sozialverträglich möglich ist. Die SAGA-Klimaschutzstrategie umfasst daher auf der Basis des strategischen Flottenverbrauchs- und Quartiersansatzes 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 CO_2-Emissionen ausgerichtete Klimaschutzstrategie der SAGA grundsätzlich bestätigt.

Im Rahmen der SAGA-Klimaschutzstrategie werden Bestandsgebäude mit dem Ziel modernisiert, den effizienten Einsatz einer regenerativen Wärmeversorgung, z. B. mittels Wärmepumpen, sicherzustellen. Zur Erreichung der sogenannten Niedertemperaturfähigkeit von Gebäuden tragen bereits geringinvestive bzw. minimalinvasive Maßnahmen bei, was im Ergebnis zu einer deutlichen Kostenreduzierung führen wird.

Die Umsetzung der Klimaschutzstrategie setzt eine detaillierte Analyse des Gebäudebestands und der entsprechenden Quartiere voraus, insbesondere hinsichtlich der Abwägung, ob für ein Gebäude bzw. Quartier eine Modernisierung oder ein Ersatzneubau die nachhaltigere Lösung darstellt. Daher berücksichtigt die SAGA bei Neubau- und Modernisierungsvorhaben die sogenannte Graue Energie in der ganzheitlichen Lebenszyklusbetrachtung. Um die Alternativen hinsichtlich ökologischer, ökonomischer sowie sozialer Aspekte miteinander vergleichen zu können, hat die SAGA in Zusammenarbeit mit der ARGE Schleswig-Holstein das extern zertifizierte Bewertungstool „GreTo" entwickelt. Im Ergebnis kann durch das Bewertungstool eine belastbare Abwägung entlang der SAGA-Nachhaltigkeitsstrategie erzielt werden. Weiterhin wird in Kooperation mit Entsorgungsunternehmen bei Abrissmaßnahmen geprüft, ob diese gegebenenfalls als Recycling-Baustoff oder für die thermische Verwertung geeignet sind, um daraus weitere positive Effekte für die CO_2-Bilanz der SAGA erzielen zu können.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

SAGA-NACHHALTIGKEITSINDEX 2024



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

1.3 Organisationsentwicklung

Die Organisationsentwicklung der SAGA ist weiter darauf ausgerichtet, ihrem Auftrag als sozial verantwortliche Quartiersentwicklerin gerecht zu werden. Grundlage für die Organisationsentwicklung ist eine lernende Organisation unter Berücksichtigung der weiteren Digitalisierung des Konzerns, wobei dies nicht als Selbstzweck, sondern mit dem Ziel der nachhaltigen Produktivitätssteigerung sowie Optimierung der Kundenorientierung und -zufriedenheit verstanden wird. Sowohl sämtliche Prozesse als auch die im Einsatz befindliche Software werden regelhaft überprüft und auf Optimierungspotenziale hin untersucht. Derzeit befasst sich die SAGA mit einem perspektivischen Update ihres ERP-Systems auf SAP S/4 HANA, um die Performance und Benutzerfreundlichkeit zu verbessern und auch zukünftig eine moderne und leistungsfähige IT-Landschaft sicherzustellen.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
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 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland befindet sich nach wie vor in einem konjunkturell und strukturell krisengeprägten Umfeld, mit der Folge, dass sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in 2024 erneut mit – 0,2 Prozent (Vorjahr: – 0,3 Prozent) negativ entwickelte. Damit liegt das deutsche Bruttoinlandsprodukt gerade noch 0,3 Prozent über 2019, dem Jahr vor dem Beginn der Coronapandemie. Ein Vergleich mit der Europäischen Union, deren Wirtschaft im selben Zeitraum preisbereinigt im Durchschnitt um 5,3 Prozent gewachsen ist, zeigt, dass die deutsche Wirtschaft auch im internationalen Vergleich weiter zurückfällt.

Der private Konsum lieferte trotz einer mit 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (5,9 Prozent) deutlich eingebremsten Inflation und gestiegenen Arbeitseinkommen (+ 5,4 Prozent) nur einen geringen Leistungsbeitrag von 0,3 Prozent (Vorjahr: 0,8 Prozent). Der staatlich veranlasste Konsum stieg im Vergleich zum Vorjahr (– 1,7 Prozent) auf 2,6 Prozent an, im Wesentlichen bedingt durch gestiegene soziale Sachleistungen. Die deutschen Unternehmens- und Vermögenseinkommen haben sich 2024, nach einem deutlichen Anstieg im Vorjahr (+ 6,7 Prozent), wieder negativ entwickelt und reduzierten sich um – 9,3 Prozent, resultierend aus schwachen Gewinnentwicklungen und geringeren Vermögenseinkommen aus dem Ausland.

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,2 Prozent bzw. 72.000 auf einen neuen Höchstwert von insgesamt 46,1 Mio. Der Beschäftigungsaufbau fand dabei ausschließlich im Bereich der Dienstleistungen statt und resultiert aus der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie einer steigenden Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Im Baugewerbe reduzierte sich die Zahl der Erwerbstätigen um – 1,1 Prozent zum Vorjahr, nach einem seit 2009 konstanten Aufwärtstrend. Die Zahl der in Deutschland als arbeitslos registrierten Menschen betrug im Berichtsjahr 2,8 Mio. (Vorjahr: 2,6 Mio.), die Arbeitslosenquote stieg damit leicht um 0,3 Prozent auf 6,0 Prozent an. Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt im Berichtsjahr, trotz einer wirtschaftlichen Stagnation, noch gut behauptet.

In Hamburg ist die Zahl der Erwerbstätigen im dritten Jahr in Folge auf einen neuen Höchststand von 1.362.300 Personen (+ 1,0 Prozent) gestiegen und lag damit über der bundesweiten Entwicklung. Insbesondere das produzierende Gewerbe konnte einen deutlichen Anstieg der Erwerbstätigen um 2,3 Prozent verzeichnen. Den Schwerpunkt der Erwerbstätigkeit in Hamburg bildet mit 87,0 Prozent weiterhin der Dienstleistungsbereich. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Hamburg stieg im Jahr 2024 auf 8,0 Prozent (Vorjahr: 7,4 Prozent) und lag damit oberhalb des deutschen Durchschnitts.

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt hat sich im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum real um 2,2 Prozent erhöht und damit deutlich besser entwickelt als im bundesweiten Vergleich, insbesondere getragen von positiven Entwicklungen im Baugewerbe, im verarbeitenden Gewerbe sowie im Dienstleistungsbereich.

Derzeitige Prognosen gehen von einem unverändert hohen Zuzugsüberschuss und damit einhergehend von einem weiteren Bevölkerungswachstum in Hamburg auch in den kommenden Jahren aus. Dabei wird erwartet, dass 2030 erstmals die Grenze von zwei Millionen Einwohnern erreicht wird. Allerdings ist, so die Prognosen, bei moderater ausfallenden Wanderungsszenarien, einer unverändert niedrigen Geburtenrate sowie einer negativen Binnenwanderung perspektivisch auch ein Rückgang der Bevölkerung in Hamburg möglich.

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Rezession betrifft insbesondere das produzierende Gewerbe und energieintensive Wirtschaftszweige. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hatte im Jahr 2024 erneut mit 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 Mrd. Euro im Vorjahr) respektive zehn Prozent erneut den größten Anteil an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung und wuchs preisbereinigt

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

um ein Prozent. 2024 waren rund 504.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Die Bauwirtschaft verzeichnete 2024 im Vergleich zum Vorjahr (+ 0,2 Prozent) einen deutlichen Rückgang von – 3,8 Prozent, der im Wesentlichen aus hohen Kosten und dem Zinsniveau resultierte. Nachdem im Vorjahr insbesondere der Hoch- und Wohnungsbau betroffen waren, traf es 2024 zusätzlich auch das Ausbaugewerbe. Lediglich die Produktion im Tiefbau, getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schienen und anderen Infrastrukturen, erfuhr 2024 einen Zuwachs.

Neben hohen Gestehungs- und Finanzierungskosten sowie einem anhaltenden Fachkräftemangel bei einzelnen Gewerken dämpft insbesondere der Mangel an baureifen und zugleich bezahlbaren Grundstücken unverändert die bauliche Entwicklung. Darüber hinaus führten starke Regulierungen im Bau- und Planungsrecht sowie in den technischen Bauvorschriften und eine latent unsichere Förderpolitik des Bunds dazu, dass viele geplante Investitionsprojekte nicht weiterverfolgt oder deren Umsetzung gestoppt wurden. Auch beeinflussten der notwendige und gewünschte Klimaschutz die Geschäftsmodelle der Unternehmen in der Wohnungswirtschaft. Die Erfüllung der ambitionierten Klimaziele der EU, der Bundesregierung und des Hamburger Senats stellen Unternehmen auch in den nächsten Jahren sowohl im Neubau als auch bei Bestandsgebäuden vor große Herausforderungen.

Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage, insbesondere in Ballungsgebieten, in denen sich Versorgungsengpässe im Bereich des bezahlbaren Wohnraums abzeichnen, sollte die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöht und verstetigt werden. Allerdings hat sich die Anzahl der Baugenehmigungen das dritte Jahr in Folge reduziert. Die Genehmigungen sanken im Wohnungsneubau 2024 gegenüber dem Vorjahr um 41.500 Einheiten bzw. um – 19,4 Prozent auf lediglich 172.100 Einheiten. Eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist bis auf Weiteres nicht in Sicht. Laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) sollen bis zum Jahr 2025 deutschlandweit rund 750.000 Wohnungen fehlen, bis 2027 wird dieses Defizit auf 830.000 fehlende Wohnungen geschätzt.

Die gegenwärtige Krise am Wohnungsmarkt ist damit nicht wie bei der letzten großen Immobilienkrise nach der deutschen Wiedervereinigung nachfrage-, sondern angebotsinduziert. Daher steht die Immobilienwirtschaft vor der großen Herausforderung, das Angebot insbesondere von bezahlbarem Wohnraum weiter auszubauen. Dies wird nur durch weiter hohe Neubauaktivitäten zu realisieren sein.

Die SAGA Unternehmensgruppe steht auch in diesem Umfeld einer Krise von historischen Ausmaßen mit ihrem nachhaltigen und resilienten Geschäftsmodell und einer im Branchenvergleich hohen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit weiter für eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum sowie den sozialen Ausgleich in den Quartieren und wird unverändert eine hohe Investitionstätigkeit in die Bestandsentwicklung und den Neubau absichern.

2.3 Geschäftsverlauf

2.3.1 Überblick

Das Geschäftsjahr 2024 verlief für die SAGA Unternehmensgruppe trotz eines herausfordernden Umfelds erfolgreich. Dabei lag das Ergebnis des Geschäftsjahrs in Höhe von TEUR 283.452 deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs (TEUR 182.585) sowie dem Planwert von TEUR 200.359.

Insbesondere folgende Faktoren beeinflussten diese Entwicklung:

- Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit entsprechen in etwa dem Niveau des Vorjahrs. Hierbei stehen den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erlösen aus Sollmieten geringere Erlöse aus der Abrechnung der im Vorjahr infolge der Energiepreisbremse gesunkenen Heizkosten gegenüber.
- Der Anstieg der aktivierten Eigenleistungen korrespondiert mit den im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Investitionen.
- Die sonstigen betriebliche Erträge liegen deutlich über dem Wert des Vorjahrs, im Wesentlichen bedingt durch die Auflösung von Rückstellungen.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

- Die Personalaufwendungen lagen wegen geringerer Aufwendungen für Altersversorgung unter den Vorjahreswerten.
- Die Abschreibungen liegen infolge weiterer Baufertigstellungen über den Vorjahreswerten.
- Die Erträge aus Beteiligungen und die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen lagen unter 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 unter den Vorjahreswerten.

2.3.2 Immobilien

Zum 31. Dezember 2024 bewirtschaftete die SAGA Unternehmensgruppe eigene sowie von der FHH angemietete Objekte mit einer Gesamtwohnfläche von 8.504.270 m², die nahezu vollständig innerhalb der Grenzen Hamburgs liegen und sich wie folgt aufteilen:

OBJEKTE

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	140.027	139.357	670
Gewerbeobjekte	1.527	1.471	56
Soziale Einrichtungen	277	275	2
Garagen / Einstellplätze	20.587	20.578	9
Stellplätze	26.426	26.374	52

Von den 139.357 Wohnungen des konzerneigenen Bestands sind 30.883 (22,2 Prozent) öffentlich gefördert, 102.530 (73,6 Prozent) frei finanziert und 5.944 (4,2 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 Bewirtschaftungstätigkeit erzielte die Konzernmutter SAGA im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse von insgesamt TEUR 1.131.111 (Vorjahr: TEUR 1.156.797). Im frei finanzierten Wohnraum wurden dabei insbesondere aus Mietanpassungen gemäß §§ 558 a-e BGB und Folgevermietungen zeitanteilige Ertragsverbesserungen von insgesamt TEUR 6.916 (Vorjahr: TEUR 6.347) realisiert. In der vollen Jahresauswirkung ergeben sich Verbesserungen von TEUR 19.484 (Vorjahr: TEUR 14.482). Zeitanteilige Ertragsverbesserungen aus Erstbezügen im Neubau ergaben sich in Höhe von TEUR 648 (Vorjahr: TEUR 3.881).

Der vermietungsbedingte Leerstand stieg im Jahresmittel von 0,2 Prozent auf 0,3 Prozent an. Die Fluktuationsquote ist mit 4,5 Prozent (Vorjahr: 4,8 Prozent) erneut gesunken.

Nach Ausbuchung uneinbringlich gewordener Forderungen in Höhe von TEUR 5.575 (Vorjahr: TEUR 4.671) sowie der Verringerung der pauschalen Wertberichtigungen auf TEUR 6.243 (Vorjahr: TEUR 6.721) lagen die Forderungen aus Vermietung mit TEUR 7.024 deutlich unter dem Vorjahresniveau von TEUR 20.341. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus deutlich geringeren Nachforderungen aus der Umlagenabrechnung.

Die Durchschnittsmiete für Wohnungen der SAGA lag zum 31. Dezember 2024 bei 7,46 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 6,66 Euro und im frei finanzierten Bestand 7,69 Euro betrug. 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 Mietenentwicklung 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 2024 waren rund 82,2 Prozent der Mieterinnen und Mieter der SAGA mit den Dienstleistungen zufrieden.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

2.3.3 Investitionen und Instandhaltung

Bautätigkeit

Die Gesamtbautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe war im Berichtsjahr 2024 neben der regelhaften Pflege und Entwicklung der vorhandenen Bestände weiter von Neubauaktivitäten geprägt. Das Bauvolumen lag dabei über 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 (ohne den Sondereffekt aus dem hydraulischen Abgleich nach der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen) lagen mit 286,9 Mio. Euro (Vorjahr: 255,8 Mio. Euro) über dem Niveau des Vorjahrs. Im Jahr 2024 konnten auf Konzernebene 787 Baubeginne realisiert werden.

Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau fielen 2024 insgesamt Aufwendungen im Volumen von 491,1 Mio. Euro (Vorjahr: 455,6 Mio. Euro) an. Dabei wurden von den umgesetzten Gesamtmaßnahmen 204,2 Mio. Euro (Vorjahr: 146,8 Mio. Euro) aktiviert sowie Modernisierungsinvestitionen von 126,5 Mio. Euro (Vorjahr: 102,0 Mio. Euro) über den Aufwand verrechnet. Für Kleininstandhaltung wurden 78,1 Mio. Euro (Vorjahr: 75,8 Mio. Euro), für Großinstandhaltung 82,3 Mio. Euro (Vorjahr: 131,0 Mio. Euro, wovon 50,3 Mio. Euro auf die Rückstellungsbildung für den hydraulischen Abgleich entfielen) aufgewendet.

Die gesamte Bautätigkeit der SAGA Unternehmensgruppe im Geschäftsjahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

		Modernisierung				
	Neubau, Dachgeschoss- aus- und -aufbau	Aktiviert	Aufwand	Instandhaltung	**Gesamt 2024**	Gesamt 2023
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	**TEUR**	TEUR
Wohnbauten	34.505	200	126.518	–	**161.223**	181.414
Geschäftsbauten	25	–	–	–	**25**	–
Anlagen im Bau	127.012	6.820	–	–	**133.832**	46.939
Bauvorbereitung	35.186	466	–	–	**35.652**	20.439
Instandhaltung	–	–	–	160.390	**160.390**	206.760
Gesamt 2024	**196.728**	**7.486**	**126.518**	**160.390**	**491.122**	–
Gesamt 2023	142.388	4.387	102.017	206.760 *)	–	455.552

*) Die Instandhaltungskosten des Jahres 2023 enthalten Aufwendungen in Höhe von TEUR 50.278 für die Bildung einer Rückstellung für den hydraulischen Abgleich.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Aus vorbereiteten Projekten verzeichnete die SAGA Unternehmensgruppe Baubeginne für 787 neue Wohnungen, fertiggestellt wurden insgesamt 410 Neubauwohnungen, darunter 410 im ersten Förderweg.

Im Vergleich hat das Neubauvolumen mit TEUR 196.728 (Vorjahr: TEUR 142.388) die Vorjahreswerte überschritten, jedoch konnte das geplante Neubauvolumen von rund TEUR 258.061 (Vorjahr: TEUR 255.000) aus den vorgenannten Gründen sowie teilweise aufgrund von Verzögerungen bei einzelnen Bauvorhaben nicht erreicht werden.

Die SAGA Unternehmensgruppe orientiert sich bei ihren Aktivitäten weiterhin – 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. Die Neubauleistung der SAGA Unternehmensgruppe wird durch antizyklische Grundstücksankäufe und -entwicklung am Grundstücksmarkt mit kompetenten Partnern abgesichert. Auch im Geschäftsjahr 2024 konnten weitere Projekte mit einem Volumen von rund 77 Mio. Euro akquiriert werden. So wurden zwei Immobilienentwicklungen (als schlüsselfertiger Neubau) mit insgesamt 147 Wohneinheiten sowie zwei Wohnungsbauflächen für den Neubau von ca. 365 Wohneinheiten erworben. Außerdem wurde ein Erbbaurecht an einer städtischen Wohnungsbaufläche für den Neubau von ca. 30 Wohneinheiten erworben und ein Grundstück mit 196 Wohneinheiten, für das zuvor ein Erbbaurecht an die SAGA ausgegeben worden war, angekauft.

2.3.4 Grundstücksentwicklung und Wohnungseigentumsverwaltung

Per 31. Dezember 2024 betreute die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA 100 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 4.401 Wohnungen. Im Jahr 2024 sind sämtliche turnusmäßig anstehenden Wiederbestellungen erfolgt, sodass eine Wiederbestellungsquote von 100 Prozent erreicht werden konnte. Insgesamt kann eine hohe Nachfrage nach Verwalterdienstleistungen wahrgenommen werden, sodass Neuakquisitionen von Verwaltungsmandaten bei Bedarf möglich wären.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden im Wesentlichen Verkäufe an die FHH vorgenommen. Es handelt sich insgesamt um neun Kaufverträge mit wirtschaftlichem Übergang im Berichtsjahr. Drei weitere Verkäufe betrafen ein Erbbaurecht, welches mit einer Kita bebaut ist und an den Betreiber veräußert wurde, den Verkauf einer Teilfläche an Die Autobahn GmbH des Bundes sowie den Verkauf einer Kleinstfläche (54 m²). Weiterhin erfolgte der Verkauf einer Wohnung in Buxtehude.

Im Ankaufsbereich sind 2024 neun Grundstücke wirtschaftlich auf die SAGA Unternehmensgruppe übergegangen, wobei ein Übergang ein Grundstück mit bereits bestehendem Erbbaurecht betraf. Vier Erwerbsvorgänge haben mit der FHH stattgefunden, von denen die SAGA bei zwei Grundstücken das Erbbaurecht übernommen hat.

2.3.5 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.

Auch 2024 wurden die vorgesehenen Rückführungen von Wohneinheiten in den normalen Mietwohnungsbestand mit Blick auf die Ukrainekrise und die daraus resultierenden Unterbringungsbedarfe ausgesetzt. Im Rahmen einer vorzeitigen Rückgabe von Teilwohnungsbeständen soll dennoch zukünftig die wohnungswirtschaftlich gebotene Durchmischung der Wohnquartiere vorgezogen und der Generalmietvertrag mit F&W Fördern & Wohnen AöR (F&W) teilweise vorzeitig beendet werden. Mit Blick auf die globale Flüchtlingssituation sind allerdings diesbezügliche Zeitpunkte offen. Zur Vermietung und Bewirtschaftung der an die HIG rückgeführten Wohnungen wurde mit der SAGA ein Generalmietvertrag abgeschlossen.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Eine im Rahmen der Bestandsarrondierung angekaufte Gewerbeimmobilie konnte nach Besitzübergang in die Regelbewirtschaftung überführt werden. Im Rahmen des erweiterten Geschäftsmodells wird für diese Belegenheit ein Abriss und Wohnungsneubau geprüft.

Durch die Vermietung und Verpachtung ihres Wohnungsbestands erzielte die Gesellschaft Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 18.547 (Vorjahr: TEUR 15.342). Die Aufwandsseite wird im Wesentlichen durch Abschreibungen von TEUR 6.916 (Vorjahr: TEUR 6.802), Zinsen von TEUR 6.019 (Vorjahr: TEUR 9.428) und gewöhnliche Bewirtschaftungsaufwendungen (Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen) von TEUR 1.476 bestimmt. Das Ergebnis beläuft sich auf TEUR 4.028 (Vorjahr: TEUR –1.740) und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags an die SAGA abgeführt.

Insgesamt wurden Mittel mit einem Volumen von TEUR 10.127 für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung eingesetzt (Vorjahr: TEUR 6.450).

2.3.6 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 2024 Umsatzerlöse von TEUR 3.171 (Vorjahr: TEUR 3.401), von denen TEUR 2.174 (Vorjahr: TEUR 2.176) auf die SAGA entfielen. Auf der Aufwandsseite standen dem im Geschäftsjahr 2024 im Wesentlichen Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung von TEUR 1.843 (davon Instandhaltungsaufwendungen von TEUR 1.195), Abschreibungen von TEUR 821 und Zinsaufwendungen von TEUR 184 gegenüber.

Insgesamt lag das Ergebnis der SAGA Erste IG für 2024 vor Ergebnisabführung mit TEUR 69 unter dem Niveau des Vorjahrs von TEUR 204.

2.3.7 Personal

Die Zahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) stellte sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 bezogen auf die Geschäftsbereiche der SAGA wie folgt dar:

GESCHÄFTSBEREICH

	2024		2023	
Vorstand/Stabsstellen		38		19
Geschäftsfeld Dienstleistungen		162		170
Geschäftsfeld Bau		130		143
Geschäftsfeld Immobilien		622		609
davon – Zentralbereiche	110		116	
– Geschäftsstellen	202		189	
– Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	310		304	
Gesamt		**952**		**941**

Die Mitarbeiter sind ausschließlich beim Mutterunternehmen SAGA angestellt. Die Veränderungen in den Bereichen Vorstand/Stabstellen, Geschäftsfeld Dienstleistungen sowie Geschäftsfeld Bau resultieren im Wesentlichen aus organisatorischen Umstrukturierungen innerhalb dieser Bereiche. In den Zahlen sind 53 (Vorjahr: 52) Mitarbeiter (teilzeitbereinigt) enthalten, die am 31. Dezember 2024 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 993 (Vorjahr: 985).

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Die **Personalaufwendungen** für das Geschäftsjahr 2024 betrugen im konsolidierten Konzern:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Löhne und Gehälter	55.301	51.272
Soziale Abgaben	10.539	9.999
Aufwendungen für Altersversorgung	–1.949	5.893
Gesamt	**63.891**	**67.164**

Die negativen Aufwendungen für die Altersversorgung resultieren im Wesentlichen aus der Anpassung des Rententrends bei den Pensionsrückstellungen.

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 2024 insgesamt 679 Mitarbeiter an 1.420 Seminartagen geschult (Vorjahr: 578 Mitarbeiter an 1.141 Seminartagen). Auch das Schulungsangebot der SAGA Online-Akademie wurde weiter ausgebaut. In dieser werden Schulungen in Form von E-Learnings angeboten. Insgesamt haben 202 Mitarbeiter derartige E-Learnings mit einem Umfang von 467 Stunden absolviert (Vorjahr: 157 Mitarbeiter im Umfang von 390 Stunden).

Zum 31. Dezember 2024 bildete die SAGA insgesamt 38 Auszubildende zu Immobilienkaufleuten aus.

2.4 Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 stellte sich die Ertragslage des Konzerns weiterhin positiv dar.

Die Umsatzerlöse der SAGA Unternehmensgruppe lagen mit 1.154,0 Mio. Euro im Wesentlichen wegen gesunkener Erlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit um 20,9 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 1.174,9 Mio. Euro und leicht unter dem Wirtschaftsplanansatz von 1.168,5 Mio. Euro.

Bereinigt um die Umlagen stiegen die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit auf 820,0 Mio. Euro (plus 23,7 Mio. Euro) gegenüber dem Vorjahreswert von 796,3 Mio. Euro und lagen damit über dem Planwert von 800,0 Mio. Euro. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere Mietanpassungen gemäß §§ 558a-e BGB und Folgevermietungen sowie die Vermietung von fertiggestellten Neubauwohnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 71,2 Mio. Euro deutlich über dem Vorjahreswert von 27,8 Mio. Euro. Der Anstieg ist im Wesentlichen bedingt durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich in Höhe von 36,1 Mio. Euro.

Mit 286,9 Mio. Euro (– 21,8 Mio. Euro) lagen die Instandhaltungsaufwendungen zwar unter dem Vorjahreswert von 308,8 Mio. Euro, jedoch waren im Vorjahr Aufwendungen für Rückstellungsbildungen von 50,3 Mio. Euro für den im Berichtsjahr umzusetzenden hydraulischen Abgleich bei Gasheizungen enthalten. Die Planwerte von 283,1 Mio. Euro wurden leicht überschritten. Während die Aufwandsmodernisierungen zwar weiter gesteigert wurden, aber dennoch unter Plan lagen, sind die Aufwendungen für Instandhaltungen, bedingt durch eine Aufstockung des Budgets im Berichtsjahr, über dem Planansatz ausgelaufen.

Die Personalaufwendungen lagen mit 63,9 Mio. Euro um 3,3 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 67,2 Mio. Euro. Dabei sind insbesondere die Aufwendungen für die Altersversorgung im Vergleich zum Vorjahr um 7,8 Mio. Euro gesunken.

Die Abschreibungen bewegten sich 2024 mit 134,3 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahrs (133,8 Mio. Euro).

Während die Erträge aus Beteiligungen mit 7,7 Mio. Euro deutlich unter dem Niveau des Vorjahrs (9,7 Mio. Euro) lagen, lagen die Erträge aus den Ergebnisabführungsverträgen mit 1,2 Mio. Euro nur leicht unter dem Vorjahresniveau (1,4 Mio. Euro).

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge sind im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund der positiven Zinsentwicklung bei Geldanlagen noch einmal deutlich um 4,5 Mio. Euro auf 16,4 Mio. Euro gestiegen.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Die Zinsaufwendungen (34,4 Mio. Euro, Vorjahr: 35,9 Mio. Euro) sind im Vergleich zum Vorjahr, im Wesentlichen aufgrund der geringeren Aufzinsung von Rückstellungen, gesunken.

Der Steueraufwand betrug im Berichtsjahr 76,4 Mio. Euro (Vorjahr: 80,7 Mio. Euro). Der Rückgang trotz des höheren Ergebnisses vor Steuern resultiert im Wesentlichen aus der Nichtberücksichtigung der handelsrechtlichen Auflösung der Rückstellung für den hydraulischen Abgleich in der Steuerbilanz.

Der Jahresüberschuss des Konzerns lag mit 283,5 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2024 deutlich über dem Niveau des Vorjahrs (182,6 Mio. Euro) sowie über dem Planwert von 200,4 Mio. Euro. Wesentlicher Grund sind dabei die Einstellungen von 50,3 Mio. Euro in die Rückstellungen für den hydraulischen Abgleich in 2023 und deren Auflösung von 36,1 Mio. Euro in 2024.

2.5 Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern haben sich um 77,2 Mio. Euro (– 3,5 Prozent) auf 2.137,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2.214,4 Mio. Euro) reduziert. Dabei ist bei den langfristigen Darlehen weiter die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) mit einem Anteil von rund 51 Prozent wesentlicher Darlehensgeber. Der restliche Darlehensbestand verteilt sich mit rund 45 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund vier Prozent auf Versicherungen.

Die durchschnittliche Verzinsung des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen der SAGA (ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der IFB Hamburg und der Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau) betrug 2024 1,59 Prozent p. a.

Dabei entwickelten sich am Kapitalmarkt die Zinsen für Mid-Swaps mit zehn Jahren Laufzeit, ausgehend von +2,49 Prozent p. a. zu Jahresbeginn, auf +2,37 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Mai mit +2,93 Prozent p. a. und der Tiefststand im Dezember mit +2,09 Prozent p. a. erreicht.

Im Geschäftsjahr 2024 gab es für die SAGA Unternehmensgruppe zu keinem Zeitpunkt Einschränkungen bei der Beschaffung von Liquidität. Der hohe Cashflow verbunden mit einer langfristig orientierten strategischen Liquiditätsplanung versetzte sie jederzeit in die Lage, notwendiges Kapital zu beschaffen oder Kreditrückführungen vorzunehmen. Darüber hinaus waren Kreditlinien in einer Größenordnung von TEUR 109.000 zugesagt, von denen zum Bilanzstichtag TEUR 5.185 in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur des SAGA-Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	2.926.779	49,9	2.793.327	48,0
Passiver Unterschiedsbetrag	19.482	0,3	20.628	0,4
Sonderposten für Investitionszuschüsse	75.988	1,3	48.456	0,8
Rückstellungen	225.751	3,8	273.171	4,7
Verbindlichkeiten	2.615.294	44,6	2.672.771	46,0
Rechnungsabgrenzung	6.898	0,1	7.562	0,1
Gesamtkapital	**5.870.192**	**100,0**	**5.815.915**	**100,0**

Unter Berücksichtigung der Verwendung des Bilanzgewinns 2023 sowie des Ausweises des Jahresergebnisses 2024 vor Gewinnverwendung hat sich das Eigenkapital der SAGA Unternehmensgruppe absolut erhöht. Weiterhin konnte auch die Eigenkapitalquote, bedingt durch den Rückgang der Rückstellungen und der Verbindlichkeiten bei gleichzeitiger Erhöhung des Eigenkapitals, verbessert werden.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

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

	Einheit	2024	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	**49,9**	48,0	48,2	48,2	46,0
Jahresüberschuss EAT[1)]	TEUR	**283.452**	182.585	217.953	225.931	225.524
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	TEUR	**407.525**	313.759	351.317	350.854	344.814
Dynamischer Verschuldungsgrad[2)]	Jahre	**6**	9	7	7	7
EBT[3)]	TEUR	**360.243**	263.072	294.624	308.255	307.201
EBIT[4)]	TEUR	**378.333**	287.133	330.553	352.901	353.398
EBITDA[5)]	TEUR	**512.626**	420.925	457.661	476.129	476.702

[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 353.765 resultierte im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Beeinflusst wurde der Cashflow außerdem durch die Abnahme der Rückstellungen.

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 2024 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

2.6 Vermögenslage

Die Vermögenslage des Konzerns stellte sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	5.211.105	88,8	5.016.456	86,3
Umlaufvermögen	659.027	11,2	799.457	13,7
Rechnungsabgrenzung	60	0,0	2	0,0
Gesamtvermögen	**5.870.192**	**100,0**	**5.815.915**	**100,0**

Die Vermögensstruktur des Konzerns ist weiter als 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
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
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.

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 und Zinsen, die Verfügbarkeit von Plan- bzw. Baurecht sowie die Mietentwicklungspotenziale 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 weiter zu beschleunigen. Hierbei stellt die SAGA auf die Erreichung des CO_2-Einsparzielpfads für die SAGA-Gebäudeflotte ab. Neben umfänglichen Abriss-/Neubau-Programmen strebt die SAGA an, die Investitionen in die energetische Sanierung im mittelfristigen Zeitraum anzuheben. Neben den energetischen Investitionsmaßnahmen werden weiterhin auch vertriebliche Sanierungsbedarfe abgedeckt. Daraus folgt im Ergebnis die Überführung von Gebäuden in bessere Energieeffizienzklassen. Grundlage hierfür ist die Bewertung des Gebäudebestands entlang der CO_2-Emissionen und der Endenergieverbräuche in verschiedenen Clustern, um die Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen zielgerichtet ableiten zu können.

Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahr 2024 aufgrund der krisengeprägten Konjunkturlage nur stockend entwickelt. Weiterhin belasten geopolitische Krisen und eine wirtschaftliche Rezession die Entwicklung in Deutschland. Auch das Baugewerbe ist von diesen Entwicklungen betroffen, sodass sich auch dieses Segment, insbesondere aufgrund der hohen Kosten und des Zinsniveaus, deutlich rückläufig entwickelt hat.

Die steigende Nachfrage insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum in Hamburg hat in den vergangenen Jahren zu einem zunehmend angespannten Wohnungsmarkt geführt und wurde insbesondere durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine und die damit verbundenen Wanderungsbewegungen weiter verstärkt.

Trotz des krisengeprägten Umfeldes bekennt sich die SAGA Unternehmensgruppe weiterhin zu der erfolgreichen Angebotspolitik des Bündnisses für das Wohnen. Um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum mittelfristig bereitstellen zu können, sollen nach Möglichkeit bereits ab 2026 durchschnittlich 2.000 Wohnungen pro Jahr in den Baubeginn gebracht werden. 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.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Finanzwirtschaft

Neukreditaufnahmen werden ausschließlich bei inländischen Banken mit einem Investment Grade Rating realisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt eine ständige Beobachtung des Kapitalmarkts sowie eine regelhafte Berichterstattung. Des Weiteren wird zur Senkung des Liquiditätsrisikos im Zuge der quartalsweisen Risikoberichterstattung über das Rating der Partnerbanken der SAGA informiert. Dadurch ist das Liquiditätsrisiko insgesamt als niedrig einzustufen.

Insgesamt ist die Finanzstruktur der SAGA Unternehmensgruppe ausgewogen und langfristig orientiert, um so die ambitionierten Unternehmensziele, insbesondere im Bereich der Investitionen, 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 Unternehmensgruppe 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.

Chancen zur Effizienzsteigerung ergeben sich insbesondere durch die digitale Transformation. Digitalisierung wird bei der SAGA nicht als Selbstzweck verstanden, sondern dient stets der Steigerung der Prozesseffizienz und der Kundenzufriedenheit. Hierzu gehören neben der laufenden Prozess- und Systemoptimierung auch die stetige Erweiterung der Mieter-App und des Mieterportals. Wie in anderen Geschäftsbereichen auch, verhält sich die SAGA hinsichtlich ihrer IT-Strategie risikoavers und chancenorientiert.

Gesamteinschätzung

Trotz der anhaltend angespannten wirtschaftlichen Lage in Deutschland ist die SAGA als größte Bestandshalterin von Wohnimmobilien in der Metropolregion Hamburg mit einem risikoadjustierten Geschäftsmodell und stabilen Geschäftsprozessen gut positioniert. Vor diesem Hintergrund bleiben auch die oben genannten Risiken in ihren Auswirkungen beherrschbar. Bestandsgefährdende Risiken werden deshalb derzeit nicht gesehen.

Gleichwohl besteht ein unverändert großes Spektrum an politischen, geostrategischen, fiskalischen und auch klimatischen Einflüssen, die einzeln oder im Zusammenwirken die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung massiv beeinflussen können.

3.2 Prognosebericht

Entwicklung der deutschen Wirtschaft

Seit längerem ist die deutsche gesamtwirtschaftliche Entwicklung ins Stocken geraten. Ab Mitte 2025, so aktuelle Prognosen, könnte in Abhängigkeit der wirtschaftspolitischen Agenda der neuen Bundesregierung und unter Berücksichtigung außenwirtschaftlicher Unwägbarkeiten die konjunkturelle Dynamik ggf. wieder leicht anziehen. Darüber hinaus wird ab 2026 wieder mit einer Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen gerechnet.

Demgegenüber können bestehende Risiken wie drohende Strafzölle und eine mögliche Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte erneut Unsicherheiten vertiefen und die Inflation negativ beeinflussen. In der Folge wären Zentralbanken nicht in der Lage, das derzeitige Zinsniveau weiter zu senken, sondern müssten die Leitzinsen wieder erhöhen. Die hieraus verschlechterten Finanzierungsbedingungen würden sich negativ auf zukünftige Investitionen, Konsum und Wachstum auswirken.

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 Fluchtbewegungen aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine, verstärken diesen Effekt. Infolge dieser Entwicklungen geht die SAGA Unternehmensgruppe davon aus, dass die daraus resultierende Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg weitere Neubauaktivitäten erforderlich machen wird.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

Bestandsentwicklung

Die nachhaltige Quartiersentwicklung bildet auch im Jahr 2025 weiterhin die Grundlage der qualitativen Wachstumsstrategie der SAGA. Für das Jahr 2025 sind daher Investitionen in Quartiers- und Bestandsentwicklungsmaßnahmen von rund 309,7 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2024: 294,4 Mio. Euro) geplant. Des Weiteren beabsichtigt die SAGA Unternehmensgruppe, im Jahr 2025 mit dem Bau von 786 Wohnungen zu beginnen und 749 Wohnungen fertigzustellen. Das Investitionsvolumen im Neubau soll daher mit 322,3 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2024: 196,7 Mio. Euro) ausgeweitet werden. Zudem sind weitere 149,8 Mio. Euro (Vorjahres-Istwert 2024: 77,4 Mio. Euro) für den Ankauf von Grundstücken bzw. Wohnungsbeständen eingeplant.

Spielräume sind im Grundsatz auf der einen Seite durch ein herausforderndes Marktumfeld begrenzt. So erschweren zunehmende regulative Qualitätsanforderungen an den Mietwohnungsbau sowie steigende Klimaschutzanforderungen eine rentable Umsetzung von Projekten in den Zielsegmenten der SAGA Unternehmensgruppe. Zur Sicherung des Neubauvolumens hat die SAGA die Akquisition und Entwicklung von Grundstücksflächen und die Durchführung von Due-Diligence-Prozessen zur Bewertung von Portfoliotransaktionen wie bereits in den vergangenen Jahren weiter fokussiert und professionalisiert.

Aufgrund der schrittweisen Senkung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank wurde bisher mit einer Wende auf dem Immobilienmarkt gerechnet, wodurch ein merkbarer Rückgang der Anzahl an Angeboten für Ankäufe von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien verbunden sein sollte. Dieser Trend wurde in den Prognosen auch für 2025 fortgeschrieben. In dem Zusammenhang wird auch eine allmähliche Rückkehr anderer Marktteilnehmer in dieses Segment erwartet. Diese Prognosen haben aktuell allerdings durch die in Deutschland und in der EU beschlossenen Milliardenpakete für die Finanzierung von Verteidigung und Infrastruktur eine neue Dimension bekommen, deren Auswirkungen auf Konjunktur und Zinsentwicklung und damit auf die Marktentwicklung im Immobilienbereich beobachtet werden müssen. Ungeachtet dieser Entwicklungen hat die SAGA Unternehmensgruppe nach wie vor Reservepositionen in der mittelfristigen Wirtschaftsplanung in Höhe von bis zu 716 Mio. Euro für zukünftige Transaktionen eingestellt und wird die Akquisition von Grundstücken und Projektentwicklungen am Markt weiter ausbauen.

Als risikoaverser, aber kapitalstarker Investor bieten sich für die SAGA gerade in schwachen konjunkturellen Zeiten Investitionsmöglichkeiten, auch für ihre Zielgruppen, wobei die Portfoliostruktur der SAGA langfristig auch durch das maßvolle Einstreuen von preisgedämpftem Mietwohnungsneubau im Zweiten und Dritten Hamburger Förderweg der IFB weiter optimiert und diversifiziert werden soll. Im Einklang mit dem Geschäftsmodell wird so für Hamburg das Angebot an bezahlbarem Wohnraum erweitert und eine nachhaltige Quartiersentwicklung abgesichert.

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 Mietenkonzepten 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 2025 weiterhin konsequent auf einem möglichst niedrigen Niveau gehalten bzw. reduziert werden. Einen wesentlichen Erfolgsfaktor des Geschäftsmodells stellt die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter mit den Dienstleistungen der SAGA Unternehmensgruppe dar. Ziel ist es dabei, die erreichte hohe Vermietungsqualität und Wohnzufriedenheit auf hohem Niveau zu halten und auszubauen.

Die Vier Säulen der SAGA-Klimaschutzstrategie

Um die Klimaschutzziele 2030 und 2045 nachhaltig zu erreichen, hat die SAGA eine Vier-Säulen-Klimaschutzstrategie entwickelt.

Die erste Säule der SAGA-Klimaschutzstrategie fokussiert die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung auf der Basis grüner Fernwärme und von Wärmepumpensystemen. Bis 2030 sollen 70 Prozent der Bestände an Fernwärme angeschlossen sein.

Als zweite Säule erfolgt ein flächendeckender Ausbau der Solarisierung, um u.a. den Anforderungen des Hamburger Klimaschutzgesetzes gerecht zu werden. Bis 2030 sollen rund 15 Prozent der potenziell geeigneten SAGA-Bestandsdachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet sein. Darüber hinaus kann eine quartiers-

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Grundlagen des Unternehmens
Wirtschaftsbericht
Prognose-, Chancen- und Risikobericht
Erklärung zur Unternehmensführung
Schlusserklärung gemäß § 312 AktG
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen

bezogene Sektorenkopplung von Strom/E-Mobilität zur nachhaltigen Beförderung der Mobilitätswende beitragen.

Die dritte Säule steht für die energetische Sanierung des Gebäudebestands, um die Niedertemperaturfähigkeit von Beständen und damit einhergehend weitere CO_2-Einsparungen zu erzielen. Hierbei wird die energetische Sanierungsquote entlang des CO_2-Zielpfads zur Absicherung der Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele ausgesteuert.

Die im Vorjahr noch angestrebte Gründung einer eigenen SAGA-Energiegesellschaft hat sich bei genauerer Analyse des Business Case als nicht vorteilhaft erwiesen. Dennoch konnten die Erkenntnisse aus dem Bewertungsprozess in die neue vierte Säule der SAGA-Klimaschutzstrategie, das „Energiemanagement", einfließen. In dieser vierten Säule sollen zukünftig vor allem geringinvestive Maßnahmen wie beispielsweise der Einsatz smarter Thermostate oder die Digitalisierung von Anlagensteuerungen gebündelt werden, um zukünftig weitere Energie- und entsprechende CO_2-Einsparungen von mindestens 10 Prozent zu erreichen.

In der Perspektive sollte auch der für das Jahr 2027 avisierte Emissionshandel für den Gebäudesektor dazu beitragen, dass unter Effizienz- und Allokationsgesichtspunkten die energetischen Maßnahmen mit den geringsten CO_2-Vermeidungskosten umgesetzt werden können. Die SAGA hat mit ihrer Klimaschutzstrategie bereits den Fokus auf eine CO_2-vermeidungskostenoptimierte energetische Maßnahmenpriorisierung gelegt.

Im Rahmen des Risikomanagements sind auch mögliche Klimafolgen wie zum Beispiel Starkregenereignisse oder Hochwasser und ihre Auswirkungen bewertet worden. Um derartigen Ereignissen in adäquater Weise begegnen zu können, hat die SAGA sowohl präventive als auch organisatorische Maßnahmen mit Blick auf die Klimafolgenanpassung getroffen. Im Berichtsjahr wurde ein entsprechender Krisenstab gebildet, der u. a. ein Konzept zur Art und Umsetzung notwendiger Schutzmaßnahmen erarbeitet hat und die Umsetzung der Maßnahmen zukünftig regelhaft nachhält.

Unternehmens- und Organisationsentwicklung

Mit Blick auf die aktuell geltenden und künftigen Herausforderungen gilt es, eine hohe Produktivität und Prozesseffizienz in der SAGA Unternehmensgruppe als Systemvermieter abzubilden. Dies erreichen wir durch die Digitalisierung und durch eine nachhaltige Organisationsentwicklung, die insbesondere auch dem vorrangigen Ziel einer hohen Mieterorientierung und -zufriedenheit Rechnung trägt. Die Verwaltungskosten werden im Jahr 2025 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. Berechnungsverordnung 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 das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 283,5 Mio. Euro wirtschaftlich erfolgreich abzuschließen. Für das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss von 201,0 Mio. Euro gerechnet.

Dabei erwartet die SAGA Unternehmensgruppe einen FFO (Funds from Operations) von 82,65 Euro je m^2 (Istwert 2024: 91,24 Euro je m^2) sowie eine Cost Ratio von 11,8 Prozent (Istwert 2024: 10,2 Prozent).

Die Eigenkapitalquote wird im Jahr 2025 voraussichtlich bei 48,1 Prozent liegen. Sie sichert insbesondere bei dem derzeitigen 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 strikte Ausrichtung der Investitionstätigkeit auf die erforderliche Mindestrentabilität auf Grundlage des betriebswirtschaftlich etablierten CAPM-Verfahrens soll auch in Zukunft negative Cashflows vermeiden und die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens unter Risikogesichtspunkten absichern.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
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 Vorstands sowie im Aufsichtsrat festzulegen.

Die SAGA hat einen Gleichstellungsplan aufgestellt, der in der für 2024 gültigen Fassung am 17. Dezember 2020 im Aufsichtsrat beschlossen wurde und Zielzahlen bis 2024 festgelegt hat. Zum 31. Dezember 2024 hatte der Vorstand ein weibliches und ein männliches Mitglied (Zielgröße Frauenanteil 0 Prozent, da zum Planungszeitpunkt 2020 kein Wechsel und keine Erweiterung in der Vorstandszusammensetzung vorgesehen war). Unterhalb des Vorstands in der ersten Führungsebene betrug der Frauenanteil 30 Prozent (Zielgröße 40 Prozent), in der zweiten 56 Prozent (Zielgröße 50 Prozent) sowie im Aufsichtsrat 56 Prozent (Zielgröße 56 Prozent). Bei gleicher Eignung wird bei künftigen Besetzungen weiterhin das unterrepräsentierte Geschlecht bevorzugt berücksichtigt.

Für den Zeitraum 2025 bis 2028 wurde ein fortgeschriebener Gleichstellungsplan erstellt, welcher am 26. April 2024 vom Aufsichtsrat beschlossen wurde. Dieser sieht auf Vorstandsebene eine Zielzahl von 50 Prozent vor, auf allen anderen Ebenen dieselben Zielzahlen wie im vorherigen Plan.

5. SCHLUSSERKLÄRUNG GEMÄSS § 312 AKTG

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

Hamburg, 17. April 2025

DR. THOMAS KREBS SNEZANA MICHAELIS

Konzern-Jahresabschluss

37 KONZERN-BILANZ

39 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

41 KONZERN-ANHANG 2024

41 Allgemeine Angaben
41 Konsolidierungskreis
41 Grundsätze der Konsolidierung
42 Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
45 Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
51 Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
51 Sonstige Angaben
56 Konzern-Kapitalflussrechnung
58 Konzern-Eigenkapitalspiegel

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

KONZERN-BILANZ

zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR[1)]	TEUR[1)]	TEUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Software	480		512
		480	**512**
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.668.040		4.718.632
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	43.992		41.868
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	92.949		69.505
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	650		650
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	220		232
6. Technische Anlagen und Maschinen	1.396		1.440
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.984		2.349
8. Anlagen im Bau	277.251		106.135
9. Bauvorbereitungskosten	59.475		56.224
10. Geleistete Anzahlungen	28.586		6.623
		5.174.543	**5.003.658**
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.193		1.134
2. Beteiligungen	6.889		11.152
		36.082	**12.286**
Anlagevermögen insgesamt		**5.211.105**	**5.016.456**

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	2.505.806		2.372.090
		2.560.313	**2.426.597**
IV. Bilanzgewinn		**147.849**	**148.113**
Eigenkapital insgesamt		**2.926.779**	**2.793.327**
B. UNTERSCHIEDSBETRAG AUS DER KAPITALKONSOLIDIERUNG		**19.482**	**20.628**
C. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE		**75.988**	**48.456**
D. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	117.909		128.129
2. Steuerrückstellungen	14.655		20.863
3. Sonstige Rückstellungen	93.187		124.179
		225.751	**273.171**

Fortsetzung auf Seite 38

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

AKTIVA

Fortsetzung von Seite 37

	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	337.239		338.540
3. Geleistete Anzahlungen	1.906		1.496
		339.152	**340.043**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.240		20.471
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	999		104
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.417		12.833
4. Sonstige Vermögensgegenstände	21.703		23.239
		46.359	**56.647**
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		273.516	402.767
Umlaufvermögen insgesamt		**659.027**	**799.457**
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**60**	**2**
Bilanzsumme		**5.870.192**	**5.815.915**

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	TEUR[1]	TEUR[1]	TEUR
E. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.062.975		2.136.560
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.186		77.809
3. Erhaltene Anzahlungen	386.497		391.710
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.430		15.327
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9		10
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.869		40.393
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.248		9.295
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: TEUR 768 (Vorjahr: TEUR 1.050) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 352)	1.080		1.667
		2.615.294	**2.672.771**
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**6.898**	**7.562**
Bilanzsumme		**5.870.192**	**5.815.915**

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR[1)]	TEUR[1)]	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.148.015		1.170.701	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	2.631		1.321	
c) aus Betreuungstätigkeit	804		815	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.537	**1.153.987**	2.035	**1.174.872**
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		– 1.301		– 45.300
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.169		3.298
4. Sonstige betriebliche Erträge		71.151		27.751
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	630.828		649.004	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	811		459	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	757	**632.396**	736	**650.199**
Rohergebnis		**598.610**		**510.422**
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	55.301		51.272	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: Ertrag TEUR 1.949 (Vorjahr: Aufwand TEUR 5.893)	8.590	**63.891**	15.892	**67.164**
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		134.293		133.791
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		30.913		33.414
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		1.156		1.389
10. Erträge aus Beteiligungen		7.664		9.691

Fortsetzung auf Seite 40

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Fortsetzung von Seite 39

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	TEUR[1]	TEUR[1]	TEUR	TEUR
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 10.836,80 (Vorjahr: TEUR 9)		16.358		11.819
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: EUR 18.964.586,63 (Vorjahr: TEUR 19.838)		34.448		35.880
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		76.393		80.740
14. Ergebnis nach Steuern		**283.850**		**182.332**
15. Sonstige Steuern		398		– 253
16. Konzern-Jahresüberschuss		**283.452**		**182.585**
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen		**135.603**		**34.472**
18. BILANZGEWINN		**147.849**		**148.113**

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

KONZERN-ANHANG 2024

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 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) unter Berücksichtigung des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 1. Juli 2023 mit Anwendung zum 1. Januar 2024. Der Vorjahresausweis wurde an das neue Gliederungsschema angepasst.

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 2024 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 2024 hält die SAGA 100 Prozent der Anteile der HIG und der SAGA Erste IG.

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

III. Grundsätze der Konsolidierung

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

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

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 2024 eine Eliminierung von TEUR 214.056 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 9.307 eliminiert.

IV. Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

1. Allgemeine Angaben

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

2. Bilanzierung und Bewertung der Aktivposten

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

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

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.

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

Geleistete Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

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

Die **flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag bilanziert. Darunter befindet sich ein Sperrkonto zugunsten einer GbR über 85.749,15 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 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 2024 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 1,90 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 sowie eine Fluktuation in Höhe von 0,00 Prozent bzw. 3,00 Prozent p.a. zugrunde gelegt. Des Weiteren gibt es eine Einzelzusage, für die die Voraussetzungen einer sogenannten wertpapiergebundenen Versorgungszusage im Sinne von § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB vorliegen. Diese Pensionsverpflichtung ist daher mit dem Zeitwert des Rückdeckungsvermögens von TEUR 48 angesetzt. Dem Erfüllungsbetrag der Pensionsverpflichtung steht ein Deckungsvermögen in gleicher Höhe auf der Aktivseite gegenüber. Der auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnung nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Berücksichtigung der

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck ermittelte Erfüllungsbetrag beträgt TEUR 39. Auch hier wurde der Zinssatz von 1,90 Prozent angewendet.

Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass erkennbare Risiken und ungewisse Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Künftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. So beinhalten sie auch empfangene, aber noch nicht abgerechnete Bauleistungen, weil diese Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen werden nur gebildet, soweit deren Nachholung in den Monaten Januar bis März des Folgejahrs 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 1,96 Prozent p. a. für 2024 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
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

V. Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

1. Aktiva

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

KONZERN-ANLAGENSPIEGEL

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungsk. 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungsk. 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	8.666.844,11	117.115,40	60.704,38	70.633,28	8.793.888,41
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	15.904.304,55	**117.115,40**	**60.704,38**	**70.633,28**	**16.031.348,85**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.019.032.145,71	39.525.292,29	3.058.313,79	42.361.771,84	8.097.860.896,05
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	91.075.497,72	2.021.630,13	3.444.741,59	2.329.668,05	91.982.054,31
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	69.935.826,98	67.018.840,71	479.262,00	– 43.095.999,46	93.379.406,23
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	2.354.788,96	3.986,50	15.120,75	86.344,02	2.429.998,73
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.923.380,83	506.136,24	202.642,11	0,00	13.226.874,96
8. Anlagen im Bau	106.135.010,97	136.475.353,98	0,00	34.641.131,02	277.251.495,97
9. Bauvorbereitungskosten	56.267.973,02	35.652.003,57	0,00	– 32.401.321,81	59.518.654,78
10. Geleistete Anzahlungen	6.622.925,40	25.955.030,90	0,00	– 3.992.226,94	28.585.729,36
	8.366.010.454,40	**307.158.274,32**	**7.200.080,24**	**– 70.633,28**	**8.665.898.015,20**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.871.456,91	23.796.868,50	0,00	4.262.500,00	53.930.825,41
2. Beteiligungen	11.151.736,21	0,00	0,00	– 4.262.500,00	6.889.236,21
	37.023.193,12	**23.796.868,50**	**0,00**	**0,00**	**60.820.061,62**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**8.418.937.952,07**	**331.072.258,22**	**7.260.784,62**	**0,00**	**8.742.749.425,67**

Fortsetzung auf Seite 46

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Fortsetzung von Seite 45

	Abschreibungen					Bruttowerte	
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
1. Software	8.154.455,22	220.602,60	0,00	60.704,38	8.314.353,44	479.534,97	512.388,89
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44	0,00	0,00
	15.391.915,66	**220.602,60**	**0,00**	**60.704,38**	**15.551.813,88**	**479.534,97**	**512.388,89**
II. Sachanlagen							
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.300.400.990,34	131.244.568,71	– 345,24	1.824.603,23	3.429.820.610,58	4.668.040.285,47	4.718.631.155,37
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	49.207.201,62	1.817.559,48	345,24	3.034.933,89	47.990.172,45	43.991.881,86	41.868.296,10
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	430.783,63	0,00	0,00	0,00	430.783,63	92.948.622,60	69.505.043,35
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	780.233,61	12.269,29	0,00	0,00	792.502,90	220.107,18	232.376,47
6. Technische Anlagen und Maschinen	914.412,04	135.237,54	0,00	15.120,75	1.034.528,83	1.395.469,90	1.440.376,92
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.574.960,75	863.050,59	0,00	195.224,63	11.242.786,71	1.984.088,25	2.348.420,08
8. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	277.251.495,97	106.135.010,97
9. Bauvorbereitungskosten	44.100,00	0,00	0,00	0,00	44.100,00	59.474.554,78	56.223.873,02
10. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.585.729,36	6.622.925,40
	3.362.352.681,99	**134.072.685,61**	**0,00**	**5.069.882,50**	**3.491.355.485,10**	**5.174.542.530,10**	**5.003.657.772,41**
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.737.503,16	0,00	0,00	0,00	24.737.503,16	29.193.322,25	1.133.953,75
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.889.236,21	11.151.736,21
	24.737.503,16	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**24.737.503,16**	**36.082.558,46**	**12.285.689,96**
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**3.402.482.100,81**	**134.293.288,21**	**0,00**	**5.130.586,88**	**3.531.644.802,14**	**5.211.104.623,53**	**5.016.455.851,26**

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

AUFSTELLUNG DES ANTEILSBESITZES ZUM 31. DEZEMBER 2024 (§ 313 ABS. 2 HGB)

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2024	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2024
		TEUR	%	TEUR		TEUR
HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	25	100	25	X	4.028 [1]
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	SAGA	7.200	100	7.200	X	69 [1]

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

	Beteiligungsgesellschaft der	Stammkapital	Anteil am Gesellschaftskapital	Eigenkapital 31.12.2024	Ergebnisabführungsvertrag	Jahresergebnis 2024
		TEUR	%	TEUR		TEUR
CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	SAGA	130	100	1.352		– 2
HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	257 [1]
IPC ImmoProjekt Consult GmbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	60 [1]
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	SAGA	200	100	200	X	208 [1]
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	SAGA	100	100	103	X	137 [1]
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	SAGA	130	100	130	X	494 [1]
Projektgesellschaft Haferblöcken mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA u. HIG	40	100	82		16
Verwaltungsgesellschaft Haferblöcken mbH i. L., Hamburg	SAGA	25	100	34		1
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg mbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	750 [2]	100	27.922		– 21 [2]
Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg Verwaltungs mbH, Hamburg	SAGA	25	100	24		1 [2]
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	SAGA	2.500	41,22	2.756		12.968

[1] Vor Ergebnisabführung / Verlustübernahme
[2] Haftsumme

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

In dem Posten **unfertige Leistungen** sind TEUR 337.239 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **erhaltene Anzahlungen** von TEUR 385.826 gegenüber.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, betreffen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 4.861 (Vorjahr: TEUR 1.002) sowie sonstige Forderungen von TEUR 11.555 (Vorjahr: TEUR 11.831). Von den Forderungen in Höhe von TEUR 16.416 (Vorjahr: TEUR 12.833) haben TEUR 74 (Vorjahr: TEUR 446) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr und TEUR 16.342 (Vorjahr: TEUR 12.387) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Unter **sonstige Vermögensgegenstände** werden im Wesentlichen ein Versicherungspolicendarlehen (TEUR 18.804), Forderungen aus Versicherungsansprüchen (TEUR 1.367) sowie aus Vorschüssen (TEUR 985) erfasst. Von den sonstigen Vermögensgegenständen mit TEUR 21.704 (Vorjahr: TEUR 23.240) weisen TEUR 18.804 (Vorjahr: TEUR 17.744) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus und TEUR 2.900 (Vorjahr: TEUR 5.496) eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 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. Es ist in 182.200 Namensaktien mit einem Nennwert von 1.000 Euro aufgeteilt. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2024 TEUR 134.105 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten. Das restliche Kapital von TEUR 48.095 entfällt vollständig auf die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Gesellschafterin ist per 31. Dezember 2024 mit 73,60 Prozent die HGV. Die FHH hält 26,40 Prozent.

Der Bilanzgewinn 2023 der Konzernmutter in Höhe von TEUR 150.000 wurde im Geschäftsjahr 2024 an die Gesellschafter ausgeschüttet. Bei Feststellung des Jahresabschlusses durch den Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 58 Abs. 2 AktG i. V. m. § 172 AktG kann ein Teil des Jahresüberschusses 2024, höchstens jedoch die Hälfte, in andere Gewinnrücklagen eingestellt werden. In 2024 wurden TEUR 135.603 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 1,96 Prozent p. a. und nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Jahren mit 1,90 Prozent p. a. bei einer durchschnittlich angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt TEUR 866. Da der Betrag, der auf Basis des durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre unter dem bilanzierten Wert liegt, unterliegt der Unterschiedsbetrag keiner Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

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

KONZERN-RÜCKSTELLUNGSSPIEGEL

	Stand 01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Abzinsung	Aufzinsung	Stand 31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Pensionsrückstellungen	**128.129.322,00**	**7.070.802,49**	**2.021.673,00**	**– 2.287.454,51**	**0,00**	**1.159.863,00**	**117.909.255,00**
Steuerrückstellungen	**20.863.441,27**	**20.861.356,02**	**2.085,25**	**14.654.813,78**	**0,00**	**0,00**	**14.654.813,78**
Sonstige Rückstellungen							
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung / Bauleistungen / sonstige Verpflichtungen	108.168.227,44	59.685.769,74	43.737.571,70	72.805.248,80	0,00	0,00	77.550.134,80
Personal- und Sozialkosten	3.903.423,20	1.936.192,93	210.460,26	1.957.556,52	0,00	0,00	3.714.326,53
Übrige Rückstellungen	12.107.000,34	1.514.733,16	104.320,35	1.153.525,18	70.190,15	351.183,63	11.922.465,49
Sonstige Rückstellungen gesamt	124.178.650,98	63.136.695,83	44.052.352,31	75.916.330,50	70.190,15	351.183,63	93.186.926,82
Rückstellungen gesamt	**273.171.414,25**	**91.068.854,34**	**46.076.110,56**	**88.283.689,77**	**70.190,15**	**1.511.046,63**	**225.750.995,60**

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

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

KONZERN-VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit:			davon dinglich gesichert
	31.12.2024	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	2.062.974.522,04 (2.136.559.737,93)	88.259.858,47 (133.463.306,55)	1.974.714.663,57 (2.003.096.431,38)	1.579.331.883,42 (1.626.712.139,24)	1.839.609.011,87 (1.853.916.600,15)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	74.185.824,00 (77.809.418,87)	3.948.829,60 (3.863.662,29)	70.236.994,40 (73.945.756,58)	54.210.721,48 (58.255.385,50)	74.032.193,68 (77.648.255,54)
Erhaltene Anzahlungen	386.497.267,77 (391.709.374,35)	386.497.267,77 (391.709.374,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.430.147,13 (15.327.303,00)	30.430.147,13 (15.327.303,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	9.204,82 (10.240,66)	9.204,82 (10.240,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.868.529,20 (40.393.269,22)	34.848.810,92 (30.164.545,22)	12.019.718,28 (10.228.724,00)	40.416,61 (93.602,58)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	13.248.275,87 (9.294.912,03)	13.248.275,87 (9.294.912,03)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)	(0,00) (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.080.509,74 (1.666.666,04)	983.431,63 (1.559.582,68)	97.078,11 (107.083,36)	55.533,67 (66.152,87)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	**2.615.294.280,57 (2.672.770.922,10)**	**558.225.826,21 (585.392.926,78)**	**2.057.068.454,36 (2.087.377.995,32)**	**1.633.638.555,18 (1.672.527.280,19)**	**1.913.641.205,55 (1.931.564.855,69)**

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**, die nicht voll konsolidiert sind, resultieren mit TEUR 11.110 (Vorjahr: TEUR 7.492) aus Lieferungen und Leistungen und TEUR 2.138 (Vorjahr: TEUR 1.803) aus sonstigen Verbindlichkeiten.

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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

VI. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** von insgesamt TEUR 1.153.987 (Vorjahr: TEUR 1.174.872) enthalten im Wesentlichen Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit von TEUR 1.148.015 (Vorjahr: TEUR 1.170.701). Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit werden ausschließlich aus der Vermietung von im Inland belegenen Objekten realisiert.

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

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen insbesondere für nicht angefallene Kosten für den hydraulischen Abgleich von Gasheizungen und Baukosten in Höhe von TEUR 36.327 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 7.411 (Vorjahr: TEUR 1.459), Erträge aus Tilgungszuschüssen der KfW für Aufwandsmodernisierungen in Höhe von TEUR 4.554 (Vorjahr: TEUR 1.423) und Zuschüsse der IFB für Instandhaltungen in Höhe von TEUR 3.799 (Vorjahr: TEUR 4.856).

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

Von den **Abschreibungen** in Höhe von TEUR 134.293 (Vorjahr: TEUR 133.791) entfallen TEUR 734 (Vorjahr: TEUR 1.440) 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 22 (Vorjahr: TEUR 90).

Die Aufwendungen für die Aufzinsung langfristiger Rückstellungen betragen TEUR 1.545 (Vorjahr: TEUR 2.061) und werden innerhalb der **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** ausgewiesen. Daneben sind Aufwendungen aus der Abzinsung langfristiger Forderungen in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 22) enthalten.

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

Der **Konzern-Bilanzgewinn** von TEUR 147.849 resultiert überwiegend aus dem Bilanzgewinn der SAGA.

VII. Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind die auf **Treuhandbankkonten** angelegten Mietsicherheiten im Wert von TEUR 125.466 (Vorjahr: TEUR 122.098) sowie die hinterlegten Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 5.398 (Vorjahr: TEUR 7.153).

Die **sonstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA Unternehmensgruppe, insbesondere aus erteilten Aufträgen für Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 650.459 (Vorjahr: TEUR 499.309).

Die Verpflichtungen aus Mietverträgen für angemietete Geschäftsräume und Stellplätze betragen TEUR 1.788. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2031. Aus abgeschlossenen Leasingverträgen besteht zum Bilanzstichtag eine Verpflichtung von insgesamt TEUR 304.

Aus **sonstigen Lieferungs- und Leistungsverträgen** bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 4.558.

Die Verpflichtungen aus Verträgen des Enterprise-Resource-Planning-(ERP)-Betriebs betragen TEUR 2.547, die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2026.

Die Grundstücksankaufsverpflichtungen aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 94.932 und unbebaute Grundstücke TEUR 614.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Es ergab sich mangels internationaler Tätigkeit kein tatsächlicher Steueraufwand/-ertrag aus dem Mindeststeuergesetz für das Geschäftsjahr 2024.

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 den u.a. auch 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 Geschäftsjahrs eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

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

Dieser wird auf der Homepage der SAGA Unternehmensgruppe veröffentlicht unter: **→ https://www.saga.hamburg/geschaeftsbericht**

Die durchschnittliche Zahl der im Geschäftsjahr 2024 beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeit-beschäftigte		Teilzeit-beschäftigte	
Stabsstellen		28		10
Dienstleistungen		106		22
Entwicklung und Technische Projekte		113		25
Immobilien insgesamt		531		102
davon: – Zentralbereich	85		35	
– Geschäftsstellen	144		64	
– Hauswartorganisation	302		3	
Gesamt		**778**		**159**

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 896. Zusätzlich beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 37 Auszubildende.

Im Durchschnitt wurden im Berichtsjahr bei der SAGA Unternehmensgruppe 937 Mitarbeiter beschäftigt, davon 421 Arbeitnehmerinnen (44,9 Prozent) und 516 Arbeitnehmer (55,1 Prozent). Der Anteil der in Teilzeit beschäftigten Arbeitnehmerinnen betrug 15,2 Prozent, der Arbeitnehmeranteil 2,9 Prozent. Bezogen auf die Gesamtzahl der Mitarbeiter liegt die Schwerbehindertenquote bei 4,5 Prozent. Die Zahl der Versorgungsempfängerinnen und -empfänger betrug im Jahresdurchschnitt 659.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Bezüge des Vorstands, des Aufsichtsrates und der ehemaligen Vorstände:

	Erfolgs-unabhängig	Erfolgs-abhängig	Zuführung Alters-versorgung	Geldwerte Vorteile und sonstige Sachbezüge[1)]	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) der Vorstandsmitglieder gesamt	**575**	**65**	**47**	**15**	**702**
Krebs, Dr. Thomas	320	65	0	7	**392**
Michaelis, Snezana	255	0	47	8	**310**
b) des Aufsichtsrates					**8**
c) der ehem. Vorstandsmitglieder und Hinterbliebenen					**629**

[1)] Im Wesentlichen Pkw-Nutzung.

Es bestehen Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen für laufende Pensionen in Höhe von TEUR 11.795. In diesem Zusammenhang wurden Ruhegelder in Höhe von TEUR 629 ausgezahlt.

Das von dem Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 395. Darin enthalten sind TEUR 201 für die Jahres- und Konzern-Abschlussprüfung einschließlich der Prüfung der in den Konzern-Abschluss einbezogenen Unternehmen, TEUR 190 für Steuerberatungsleistungen und TEUR 3 für sonstige Leistungen. Von dem Gesamthonorar entfallen auf das Vorjahr TEUR 80.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dr. Thomas Krebs	Sprecher des Vorstands der SAGA
Snezana Michaelis	Vorstand der SAGA

Mitglieder des Aufsichtsrates des Mutterunternehmens

Karen Pein	Senatorin, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vorsitzende
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
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

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, 17. April 2025

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

DR. THOMAS KREBS SNEZANA MICHAELIS

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	283.452	182.585
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	134.293	133.791
Abnahme der Pensionsrückstellungen	– 10.220	– 2.617
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	**407.525**	**313.759**
Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	– 501	1.732
Zinsaufwendungen / Zinserträge	18.090	24.061
Ertragsteueraufwand / -ertrag	76.393	80.740
Beteiligungserträge	– 7.664	– 9.691
Ertragsteuerzahlungen	– 82.601	– 55.313
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	– 8.075	– 5.786
Abnahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und andere Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	11.010	30.729
Abnahme / Zunahme der Rückstellungen	– 79.467	20.001
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- und Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	19.055	41.991
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**353.765**	**442.223**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens / immateriellen Anlagevermögens	2.631	1.321
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen / immaterielle Anlagevermögen	– 258.800	– 235.359
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	– 23.797	– 250
Einzahlungen aus Zuschüssen	8.121	9.374
Erhaltene Dividenden	7.664	9.691
Erhaltene Zinsen	14.392	10.574

Fortsetzung auf Seite 57

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

Fortsetzung von Seite 56

	2024	2023
	TEUR	TEUR
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**– 249.789**	**– 204.641**
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	93.262	173.182
Auszahlungen für die Tilgung und Rückzahlung von Krediten	– 142.688	– 94.599
Ausschüttung an die FHH	– 42.046	– 7.008
Ausschüttung an die HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg	– 107.954	– 17.992
Gezahlte Zinsen	– 32.583	– 33.319
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**– 232.009**	**20.264**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	**– 128.033**	**257.846**
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahrs	400.324	142.478
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahrs	272.291	400.324
Zusammensetzung des Finanzmittelbestands am Ende des Geschäftsjahrs	**272.291**	**400.324**
Zahlungsmittel	273.516	402.767
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	– 196	– 1.622
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	– 246	– 161
Forderungen / Verbindlichkeiten aus Cashpooling	– 783	– 660

Der **Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit** von TEUR 353.765 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss und den Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens. Beeinflusst wurde der Cashflow außerdem durch die Abnahme der Rückstellungen.

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 2024 zu jeder Zeit gewahrt. Die Finanzlage des Konzerns ist insgesamt als gesichert anzusehen.

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Konzern-Bilanz
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Konzern-Anhang
Allgemeine Angaben
Konsolidierungskreis
Grundsätze der Konsolidierung
Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung
Erläuterungen zur Konzern-Bilanz
Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Angaben
Konzern-Kapitalflussrechnung
Konzern-Eigenkapitalspiegel
Weitere Informationen

KONZERN-EIGENKAPITALSPIEGEL

	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
01.01.2023	**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 Vorjahrs	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**
01.01.2024	**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**
Ausschüttung	0,00	0,00	0,00	0,00	– 1.886.971,15	– 1.886.971,15	– 148.113.028,85	– 150.000.000,00
Konzern-Jahresüberschuss	0,00	0,00	0,00	0,00	135.603.407,45	135.603.407,45	147.848.967,62	283.452.375,07
31.12.2024	**182.200.000,00**	**36.417.185,27**	**17.970.000,00**	**36.537.000,00**	**2.505.805.823,05**	**2.560.312.823,05**	**147.848.967,62**	**2.926.778.975,94**

Aus dem Jahresabschluss des Mutterunternehmens ergibt sich zum 31. Dezember 2024 ein Bilanzgewinn von TEUR 150.000.

Weitere Informationen

60 BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

64 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

65 ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATES

66 ORGANIGRAMM

67 IMPRESSUM

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands 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 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands 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 Aufsichtsrates 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 Konzernlageberichts

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates
Organigramm
Impressum

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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

- beurteilen wir 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

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates
Organigramm
Impressum

geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hamburg, den 25. Juni 2025

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dr. Dannenbaum
Wirtschaftsprüfer

Fischer
Wirtschaftsprüferin

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands 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 2024 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 2024, der Konzern-Abschluss nebst Konzern-Lagebericht 2024 sowie der Bericht des Vorstandes über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen im Geschäftsjahr 2024 von der 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 2024 sowie den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen geprüft und sie zusammen mit dem Lagebericht und dem Konzern-Lagebericht 2024 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 Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzern-Abschluss 2024 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 17. Juli 2025

Der Aufsichtsrat

SENATORIN KAREN PEIN
AUFSICHTSRATSVORSITZENDE

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates
Organigramm
Impressum

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG DES VORSTANDES UND DES AUFSICHTSRATES

der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg zum Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK)

Die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA)

hat im Geschäftsjahr 2024 bis zum 29. Februar 2024 (mit folgender Ausnahme) alle Regelungen des Hamburger Corporate Governance Kodex (HCGK) in seiner bis zum 29. Februar 2024 gültigen Fassung eingehalten, die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3 – 7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Ab dem 1. März 2024 hat die SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg im Geschäftsjahr 2024 (mit folgender Ausnahme) alle Regelungen des HCGK in seiner ab dem 1. März 2024 gültigen Fassung eingehalten, die von Geschäftsführung und Aufsichtsrat zu verantworten sind (Gliederungspunkte 3 – 7 des HCGK sowie deren Unterpunkte).

Von folgendem Punkt wurde abgewichen:

Ziffer 4.2.3 – Bestelldauer bei Erstbestellung von Mitgliedern der Geschäftsführung:

Die Erstbestellung von Frau Michaelis zur Vorständin erfolgte auf Veranlassung des Bestellgremiums mit Wirkung zum 1. Januar 2024 für eine Bestelldauer von fünf Jahren.

Die Tochtergesellschaften der SAGA

- SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH und
- HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH

verfügen über keinen Aufsichtsrat. Sie haben im Geschäftsjahr 2024 alle Regelungen les Hamburger Corporate Governance Kodex eingehalten, die von den Geschäftsführungen zu verantworten sind.

Hamburg, den 23. April 2025

DIE AUFSICHTSRATSVORSITZENDE **DER VORSTAND**

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrates
Organigramm
Impressum

ORGANIGRAMM

VORSTAND

GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNGEN

Personal und Services
- Personalwesen
- Personalentwicklung
- Innere Dienste
- Betriebsrat

Betriebswirtschaft
- Steuern/Tax-Compliance
- Finanzbuchhaltung

Unternehmensentwicklung
- Finanzierung
- Beteiligungssteuerung/ Risikomanagement
- Controlling
- Unternehmensplanung/ Portfoliomanagement

Konzerneinkauf
- Strategischer/ Operativer Einkauf

GESCHÄFTSFELD BAU/KLIMA/ENTWICKLUNG

Bau
- Modernisierung
- Neubau

Klimaschutz/Energie
- Energie/Wärmeversorgung
- Klimaschutz

Grundstücks- und Projektentwicklung
- Grundstücksentw./ETW-Vertrieb
- Projektentwicklung/Neue Stadtquartiere

GESCHÄFTSFELD IMMOBILIEN

Koordination Bestandsbewirtschaftung/ Servicebereiche Immobilien
- Qualitäts-, Gewerbe & Versicherungsmanagement
- WEG Verwaltung
- Forderungsmanagement
- Bestandsrentabilität
- Zentrale Kundenbetreuung

Bestands-bewirtschaftung West
- GS Harburg
- GS Wilhelmsburg
- GS Altona
- GS Osdorf
- GS Eimsbüttel
- GS Mitte

Bestands-bewirtschaftung Ost
- GS Barmbek
- GS Langenhorn
- GS Rahlstedt
- GS Jenfeld
- GS Billstedt
- GS Mümmelmannsberg
- GS Bergedorf
- GS Bramfeld

Unternehmens-kommunikation

Revision/Compliance
- Datenschutz gesetzliche DSB

Grundsatzangelegenheiten

Recht/Gremien

TOCHTER- UND BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DES KERNGESCHÄFTS

GESCHÄFTSFELD DIENSTLEISTUNGEN

IPC ImmoProjekt Consult GmbH
Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung

SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH
Verwaltung eigenen Vermögens

SAGA IT-Services GmbH
IT-Dienstleistungen

WoWi Media GmbH Co. KG
Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich

Grundstücksgesellschaft Alps Hamburg Verwaltungs mbH
Verwaltung einer Grundstücksentwicklungsgesellschaft

GESCHÄFTSFELD IMMOBILIEN

CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg
Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext

HIG Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Entwicklung von Spezialimmobilien

HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH
Vertriebsunterstützung

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

Stand: 1. Mai 2025

Auf einen Blick
Grußwort der Senatorin
Vorstandsvorwort
Marktchancen erfolgreich nutzen
Höhepunkte des Geschäftsjahrs
Konzern-Lagebericht
Konzern-Jahresabschluss
Weitere Informationen
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
Bericht des Aufsichtsrates
Entsprechenserklärung des Vorstands 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: Sarah Rubensdörffer;
S. 2 Philipp Reiss;
S. 3 Senatskanzlei Hamburg/Jan-Niklas Pries;
S. 4 Mike Schaefer;
S. 5 Sarah Rubensdörffer, Philipp Reiss;
S. 6 Sarah Rubensdörffer (2), Philipp Reiss;
S. 7 Sarah Rubensdörffer, Thomas Duffé;
S. 8 Sarah Rubensdörffer, Philipp Reiss (2);
S. 9 Sarah Rubensdörffer (2), Philipp Reiss;
S. 10 Sarah Rubensdörffer, Mike Schaefer, Duplex Architekten;
S. 11 KPW Architekten, Mike Schaefer, SHE Architekten;
S. 13 Mike Schaefer (2), Philipp Reiss;
S. 14 Mike Schaefer (3), Philipp Reiss;
S. 15 SAGA, Lisa Breidthardt, Mike Schaefer (2);
S. 16 Ralf Niemzig (2), Mike Schaefer;
S. 17 Dr. Michael Ahrens, Schenk Fleischhaker Architekten, Peter Ahrens Bauunternehmen GmbH

SAGA Unternehmensgruppe
Poppenhusenstraße 2
22305 Hamburg
www.saga.hamburg