

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Hamburg

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1 Organisation

SAGA hat zum 31. Dezember 2008 planmäßig weitere 18,98 Prozent der Anteile an der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, (GWG), erworben und hält damit nun insgesamt 37,96 Prozent der GWG Anteile.

Die kapitalseitige Verflechtung des SAGA GWG Konzerns wurde damit weiter ausgebaut. Begleitend wurden im Berichtsjahr alle wesentlichen Prozesse bei SAGA und GWG einer intensiven Überprüfung, Harmonisierung und Optimierung unterzogen.

1.2 Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2008 konnte die SAGA mit einem noch einmal deutlich verbesserten Ergebnis abschließen. Folgende wesentliche Faktoren beeinflussten dabei die Entwicklung:

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch die Nutzung von Ertragspotenzialen.
- Die Erlösschmälerungen konnten durch Maßnahmen der Gesellschaft im Vertriebsbereich sowie den gezielten Einsatz der wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen der Tochtergesellschaften noch einmal reduziert werden.
- Die Anzahl der an Mieter oder Selbstnutzer veräußerten Wohnungen lag auf Vorjahresniveau.
- Auf der Aufwandsseite lagen die Personalaufwendungen, insbesondere bedingt durch höhere Aufwendungen für Altersversorgung, sowie der Steueraufwand über den Vorjahreswerten, während die Zinsaufwendungen gesunken sind.
- Zur Absicherung der Produktqualität wurde die portfolioorientierte Bautätigkeit weiter auf hohem Niveau fortgesetzt.
- Die Finanzmarktkrise und deren Auswirkungen waren auch für die SAGA spürbar, wirkten sich aber noch nicht negativ auf die Ergebnisse der Gesellschaft aus.

Insgesamt hat die SAGA das Geschäftsjahr 2008 mit einem Ergebnis vor Steuern von TEUR 71.308 (Vorjahr: TEUR 56.426) und einem Jahresüberschuss von TEUR 65.829 (Vorjahr: TEUR 53.386) abgeschlossen.

1.3 Wirtschaftliches Umfeld

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren im Geschäftsjahr 2008 durch einen gegenüber den beiden Vorjahren deutlich geringeren Anstieg des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet. Dabei belief sich der Zuwachs des realen Bruttoinlandsproduktes nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bundesweit auf nur noch 1,3 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent). Hier zeigte die allgemeine konjunkturelle Eintrübung ab der zweiten Jahreshälfte infolge der Finanzkrise bereits deutliche Auswirkungen.

Der Arbeitsmarkt konnte 2008 noch einmal von der guten Konjunktur profitieren. Die Folgen der Finanzkrise werden sich hier erst mit zeitlicher Verzögerung zeigen. Im Jahresdurchschnitt sank die Arbeitslosenquote in Deutschland um 1,2 Prozentpunkte auf 7,8 Prozent (Vorjahr: 9,0 Prozent).

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in den alten Bundesländern vollzieht sich nach wie vor regional und standortbezogen unterschiedlich, wobei sich insbesondere in den bedeutenden Metropolregionen die Nachfrage weiterhin tendenziell verbessert.

In Hamburg folgte die konjunkturelle Situation dem bundesweiten Trend. Das reale Bruttoinlandsprodukt stieg mit 1,6 Prozent (Vorjahr: Zuwachs um 2,8 Prozent) nur leicht stärker als im Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote ist in Hamburg im Jahresdurchschnitt um 1,1 Prozentpunkte auf 9,4 Prozent gesunken (Vorjahr: 10,5 Prozent). Hamburgs Einwohnerzahl wuchs gegenüber dem Vorjahr um etwa 4.000 Einwohner.

1.4 Immobilien

Die SAGA bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2008 eigene sowie von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietete Objekte mit einer Wohnfläche von 5.644.449 m². Die Objekte liegen nahezu sämtlich innerhalb der Grenzen Hamburgs und teilen sich wie folgt auf:

	Gesamt	Eigener Bestand	Bestand FHH
Wohnungen	92.290	90.941	1.349
Gewerbeobjekte	1.233	1.126	107
Soziale Einrichtungen	190	184	6

Garagen/Einstellplätze	13.726	13.681	45
Stellplätze	18.396	18.361	35
Arbeitnehmerwohnheime	1	1	0

Von den 90.941 Wohnungen des eigenen Bestandes sind 34.825 (38,3 Prozent) öffentlich gefördert, 50.712 (55,8 Prozent) frei finanziert und 5.404 (5,9 Prozent) frei finanziert mit Preisbindung aus geförderten Modernisierungsmaßnahmen.

Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist weiter die nachfragegerechte Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien.

Die Hausbewirtschaftungsergebnisse wurden dabei durch eine vorsichtige Mietenpolitik bestimmt, wobei zeitnah und satzungsgemäß Ertragspotenziale genutzt wurden, um aktuelle Marktanforderungen bewältigen und die Wettbewerbsfähigkeit nachhaltig absichern zu können. Die Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnraum wird nach den Festsetzungen der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. Berechnungsverordnung) erhoben. Für frei finanzierten Wohnraum orientiert sich die Miete an den jeweils einschlägigen Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels, teilweise ergänzt durch Mietenkonzepte, die individuelle Voraussetzungen von Standorten und Wohnanlagen, Qualität der Wohnungen und die Marktlage berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr wurden zeitanteilige Ertragsverbesserungen bei eigenem, frei finanziertem Wohnraum von insgesamt TEUR 5.292 realisiert. Bei voller Jahresauswirkung ergeben sich hieraus Ertragsverbesserungen von TEUR 6.851. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB. 2008 betrug die durchschnittliche Miete für Wohnungen der SAGA 5,31 Euro je Quadratmeter und Monat, wobei sie im öffentlich geförderten Bestand 5,02 Euro und im frei finanzierten Bestand 5,51 Euro betrug.

Insgesamt konnten die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr noch einmal reduziert werden. Der vermietungsbedingte Leerstand bei Wohnungen betrug im Jahresmittel 0,6 Prozent gegenüber 0,9 Prozent im Vorjahr. Die Fluktuationsquote sank von 8,6 auf 8,1 Prozent. Mietrückstände reduzierten sich auf TEUR 9.450 (Vorjahr: TEUR 11.072). Per 31. Dezember 2008 sind Forderungen aus Vermietung von TEUR 3.332 (Vorjahr: TEUR 3.638) ausgewiesen, wobei in 2008 Forderungen von TEUR 3.967 (Vorjahr: TEUR 3.623) abgeschrieben wurden. Die Wertberichtigungen auf Forderungen sanken um TEUR 1.316 auf TEUR 6.118.

Die Gesellschaft erwirtschaftete mit der Bestandsbewirtschaftung im Geschäftsjahr Umsatzerlöse von TEUR 556.648 (Vorjahr: TEUR 543.872).

1.5 Investitionen und Instandhaltung

Die SAGA setzte die portfolioorientierte Bautätigkeit im Geschäftsjahr 2008 mit 159,3 Mio. Euro (Vorjahr: 151,7 Mio. Euro) auf hohem Niveau fort. Neben umfangreichen Investitionen in die Aufwertung des Wohnungsbestandes und die Qualitätssicherung in den Wohnquartieren wurden 48 neue Reihenhäuser fertig gestellt. Weitere Neubauprojekte mit 66 Wohnungen befanden sich darüber hinaus zum Jahresende 2008 in der Umsetzung.

Von den Investitionsmaßnahmen im Rahmen der Bautätigkeit wurden 13,8 Mio. Euro (Vorjahr: 11,3 Mio. Euro) nach § 255 HGB aktiviert sowie 83,4 Mio. Euro (71,6 Mio. Euro) für Modernisierungen über den Aufwand verrechnet. Weitere 29,1 Mio. Euro (27,1 Mio. Euro) wurden für die Kleininstandhaltung und 33,0 Mio. Euro (41,6 Mio. Euro) für die Großinstandhaltung aufgewandt.

Im Überblick stellt sich die gesamte Bautätigkeit in 2008 der SAGA wie folgt dar:

	Neubau, Dachgeschossaus- und -aufbau TEUR	§ 16.1 WoFG TEUR	Modernisierung (aktiviert) TEUR	
Wohnbauten	837	426	3.360	
Geschäftsbauten	-	-	-	
Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken	-	-	-	
Anlagen im Bau	9.066	-	-	
Bauvorbereitung	77	-	-	
Instandhaltung	-	-	-	
Gesamt 2008	9.980	426	3.360	
Gesamt 2007	5.346	1.807	4.187	
	Modernisierung (Aufwand) TEUR	Instandhaltung TEUR	Gesamt 2008 TEUR	Gesamt 2007 TEUR
Wohnbauten	83.410	-	88.033	79.043
Geschäftsbauten	-	-	-	-
Bauten und Einbauten auf fremden Grundstücken	-	-	-	-
Anlagen im Bau	-	-	9.066	3.782

Bauvorbereitung	-	-	77	127
Instandhaltung	-	62.167	62.167	68.755
Gesamt 2008	83.410	62.167	159.343	-
Gesamt 2007	71.612	68.755	-	151.707

1.6 Eigentumswohnungsvertrieb und Grundstücksentwicklung

Das Jahr 2008 war für das Geschäftsfeld **Eigentumswohnungsvertrieb** durch eine grundsätzliche Neuausrichtung dahingehend geprägt, dass sich die Gesellschaft zukünftig auf das stark nachgefragte Segment der Reihenhäuser konzentrieren wird. Zusätzliche Objekte aus dem Geschosswohnungsbestand der SAGA werden damit grundsätzlich nicht mehr in den Vertrieb gegeben. Die bereits anprivatisierten Geschosswohnungsanlagen bleiben von dieser Entscheidung unberührt. Hier gilt Vertrauensschutz für die Mieter, denen der angebotene Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung weiterhin ermöglicht werden soll.

Trotz dieser Umsteuerungen in der Geschäftsfeldpolitik konnten die wirtschaftlichen Ziele des Geschäftsfeldes erreicht werden. Im Geschäftsjahr wurden den Mietern 411 zusätzliche Objekte zum Kauf angeboten. Insgesamt wurden 268 Wohneinheiten aus dem Bestand der SAGA an Mieter und Selbstnutzer mit wirtschaftlichem Übergang in 2008 verkauft. Die Verkaufsquote über alle angebotenen SAGA-Objekte lag Ende 2008 bei 40,2 Prozent.

Für die Gesellschaft ist der Vertrieb von Eigentumswohnungen dennoch ein wichtiger Baustein der aktiven Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Sie wird die Verkaufsangebote weiter regional streuen und auf weitere Stadtteile ausdehnen. Große Bedeutung für den Vertrieb wird dabei dem familienfreundlichen Segment der Reihenhäuser beigemessen. Hier konnten unseren Mietern nach erfolgter energetischer Sanierung z.B. attraktive Objekte in Rahlstedt und Farmsen-Berne zum Kauf angeboten werden.

Die **Wohnungseigentumsverwaltung** der SAGA verwaltete per 31. Dezember 2008 64 Eigentümergemeinschaften mit 2.136 Wohnungen.

Im Geschäftsfeld **Grundstücksentwicklung** wurden im Geschäftsjahr zwei unbebaute, mit Erbbaurechten belegte Grundstücke mit einer Fläche von 24.800 m² abgegeben, wobei der wirtschaftliche Übergang für eines der Grundstücke in Neugraben-Fischbek (8.000 m²) noch nicht erfolgte. Darüber hinaus wurde für ein unbebautes Grundstück (5.857 m²) in Lokstedt ein Erbbaurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren und Zweckbindung für Jugend- und Gemeinarbeit geschlossen. Bebaute Grundstücke wurden 2008 nicht veräußert.

Bei einem 2008 geschlossenen Vertrag über den Verkauf eines Grundstücks in Harburg (ehem. Männerwohnheim) mit 5.858 m² Grundstücksfläche trat eine aufschiebende Bedingung nicht ein, wodurch der Kaufvertrag nicht zustande kam.

In Bergstedt und Neugraben-Fischbek bevorratet die SAGA weiterhin eigene und Erbbaugrundstücke.

1.7 Personal

Zum Stichtag 31. Dezember 2008 hat sich die Anzahl der Beschäftigten (Mitarbeiter umgerechnet auf Vollzeit inkl. Auszubildende) im Vergleich zum Vorjahr um 26 Mitarbeiter verringert. Bezogen auf die Geschäftsbereiche stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Geschäftsbereiche	2008	2007
Vorstand/Stabsstellen	24	24
Geschäftsfeld Dienstleistungen	93	93
Geschäftsfeld Entwicklung und Verkauf	31	30
Geschäftsfeld Immobilien	444	471
Davon		
Zentralbereiche	79	97
Geschäftsstellen	172	179
Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	193	195
Gesamt	592	618

In den Zahlen sind 24 (Vorjahr: 19) Mitarbeiter enthalten, die am 31. Dezember 2008 kein Entgelt bezogen haben. Die Anzahl der Arbeitsverhältnisse (Kopfzahl) betrug 606 (Vorjahr: 633).

An **Personalaufwendungen** sind für das Geschäftsjahr 2008 angefallen:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Löhne und Gehälter	26.168	26.534
Soziale Abgaben	4.715	4.897
Aufwendungen für Altersversorgung	7.144	2.754
Gesamt	38.027	34.185

Qualifizierungsschwerpunkte 2008 waren Fachseminare zur Immobilienwirtschaft und Technik. 422 Teilnehmer nahmen an 1.331 Schulungstagen teil (Vorjahr: 452 Mitarbeiter; 1.458 Schulungstage).

Zum 31. Dezember 2008 waren insgesamt 32 Auszubildende zu Kaufleuten der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufleute bei der SAGA angestellt. Von den 13 in 2008 ausgelernten Auszubildenden konnte 12 innerhalb des Konzernverbundes SAGA GWG ein befristetes Arbeitsverhältnis angeboten werden.

2. Ertragslage

Die Ertragslage der SAGA stellte sich im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich verbessert dar.

Im Geschäftsjahr wurde das Hausbewirtschaftungsergebnis weiter planmäßig verbessert. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen um 12,8 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken lagen um 6,0 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert. Auf der Aufwandsseite stieg die daraus resultierende Einstellung in die Rücklage gemäß § 6 b EStG um 3,1 Mio. Euro, da im Vorjahr ein Teil der erwirtschafteten Veräußerungsgewinne in Höhe von 7,7 Mio. Euro bereits im gleichen Jahr auf aktivierte Bauvorhaben übertragen wurde. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sanken um 1,4 Mio. Euro.

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Mio. Euro, im Wesentlichen beeinflusst durch die Abrechnung einer umfangreichen Sondermaßnahme im Wohnungsbestand der FHH.

Die bestands- und quartiersorientierte Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit wurde im Geschäftsjahr mit rund 145,6 Mio. Euro (Vorjahr: 140,4 Mio. Euro) auf erhöhtem Niveau fortgesetzt. Die Abschreibungen lagen mit 71,3 Mio. Euro unterhalb des Vorjahresniveaus, da im Vorjahr neben der Übertragung von Rücklagen gemäß § 6 b EStG zudem noch Veräußerungsgewinne aus 2007 teilweise sofort übertragen wurden.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 7,7 Mio. Euro ist u. a. begründet durch höhere Auflösungen von Rücklagen gemäß § 6 b EStG, von Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie durch höhere Geschäftsbesorgungsabrechnungen gegenüber der GWG.

Weiter wurde die Ertragslage 2008 durch einen um 2,7 Mio. Euro geringeren Zinsaufwand, um 3,8 Mio. Euro gestiegene Personalkosten (im Wesentlichen aus der Altersversorgung) sowie um 2,4 Mio. Euro höhere Steueraufwendungen beeinflusst.

Insgesamt hat die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 65,8 Mio. Euro (Vorjahr: 53,4 Mio. Euro) erzielt. Die Ertragslage stellt sich damit vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Umfeldes sowie der Zielsetzungen der Gesellschaft noch einmal sehr positiv dar.

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

	2008		2007	
	Mio. Euro	%	Mio. Euro	%
Entstehung	628,4	100,0	604,5	100,0
Umsatzerlöse	592,3	94,3	584,2	96,6
(einschl. Mieten, Gebühren, Umlagen, Zuschüsse, Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens)	36,1	5,7	20,3	3,4
Übrige Erträge				
(Bestandsveränderungen, aktivierte Eigenleistungen, sonstige betriebliche Erträge, Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen und Ergebnisabführungsverträgen)				
Verwendung	628,4	100,0	604,5	100,0
Betriebs- und Heizkosten	181,2	28,9	172,9	28,6
Instandhaltungskosten	145,6	23,2	140,4	23,2
Andere Aufwendungen				
Hausbewirtschaftung	8,6	1,4	8,1	1,3
Personalaufwendungen	38,0	6,0	34,2	5,7
Abschreibungen	71,3	11,3	78,5	13,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
(einschl. Verkaufsgrundstücke und bezogene Lieferungen und Leistungen)	43,0	6,8	41,9	6,9
Zinsaufwendungen	69,4	11,0	72,1	11,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5,5	0,9	3,0	0,5
Jahresüberschuss	65,8	10,5	53,4	8,9

3. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern am 31. Dezember 2008 betrugen TEUR 1.469.949 (Vorjahr: TEUR 1.499.382) und sind damit um TEUR 29.433 (= 1,96 Prozent) gesunken. Wesentlicher Darlehensgeber bei den langfristigen Darlehen ist mit rund 36 Prozent die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, die übrigen Darlehen verteilen sich mit rund 53 Prozent auf Banken und Sparkassen sowie mit rund 11 Prozent auf Versicherungen.

Der Durchschnittszinssatz des Bestands an langfristigen Kapitalmarktdarlehen ohne Berücksichtigung der Verbindlichkeiten gegenüber der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ist im Berichtsjahr auf 4,65 Prozent p. a. (Vorjahr: 4,73 Prozent p. a.) gesunken.

Die Zinsen am Kapitalmarkt entwickelten sich im Geschäftsjahr 2008, ausgehend von 4,73 Prozent p. a. für Inhaberschuldverschreibungen mit zehn Jahren Laufzeit zu Jahresbeginn, auf 3,85 Prozent p. a. zum Jahresende. Der Höchststand wurde im Juli mit 5,20 Prozent p. a. und der Tiefstand im Dezember mit 3,69 Prozent p. a. erreicht.

Insbesondere im letzten Quartal 2008 waren auch bei der SAGA die Auswirkungen der weltweiten Finanzkrise zu spüren. Zum Einen verengte sich der Markt deutlich, da auf der Bankenseite viele Marktteilnehmer nicht mehr vollumfänglich handlungsfähig waren. Zum Anderen führten stark gestiegene Liquiditätsbeschaffungskosten der Banken dazu, dass sinkende Zinsen nicht oder nicht in vollem Umfang an die Darlehensnehmer weitergegeben wurden. Für die SAGA haben sich hieraus aber keine negativen Ergebnisauswirkungen ergeben, da sie entsprechende Strategien entwickelt hat und aufgrund ihrer sehr guten Bonität sowie vorausschauender Kapitalmarktkommunikation notwendiges Kapital auch vor diesem Hintergrund zu Zinssätzen unterhalb der Wirtschaftsplanansätze beschaffen konnte.

Im Vergleich zum Vorjahr stellte sich die Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 wie folgt dar:

Kapitalstruktur	31.12.2008		31.12.2007	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	547.291	23,1	481.461	20,9
Sonderposten mit Rücklageanteil	17.689	0,7	11.951	0,5
Rückstellungen	100.614	4,3	100.712	4,3
Verbindlichkeiten	1.698.172	71,8	1.712.069	74,2
Rechnungsabgrenzung	1.625	0,1	1.858	0,1
Gesamtkapital	2.365.391	100,0	2.308.051	100,0

Folgende Kennzahlen spiegeln die Entwicklung der Finanzlage der letzten fünf Jahre wider:

	2008	2007	2006	2005	2004
Eigenkapitalquote in %	23,1	20,9	18,9	17,1	14,8
Jahresüberschuss in TEUR (= EAT)	65.829	53.386	39.367	46.488	32.307
Cashflow in TEUR	136.931	127.083	118.303	122.900	98.747
Dynamischer Verschuldungsgrad in Jahren	12	13	14	14	18
EBT in TEUR	71.308	56.426	39.732	49.148	41.615
EBIT in TEUR	139.443	127.803	114.668	128.437	127.211
EBITDA in TEUR	210.785	206.304	193.209	206.578	195.841

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2008 im Vergleich zum Vorjahr:

	2008 TEUR	2007 TEUR
Jahresüberschuss	65.829	53.386
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	71.342	78.501
Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	0	-35
Abnahme Pensionsrückstellungen	-240	-4.769
Cashflow (nach Zinsen und Steuern)	136.931	127.083
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-24.808	-29.443
Abnahme/Zunahme der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	328	-13.143
Zunahme Rückstellungen	142	9.290
Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.041	11.349
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	133.634	105.136
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des		

Sachanlagevermögens/immateriellen Anlagevermögens	31.904	37.257
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen/immaterielle Anlagevermögen		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	40	35
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-100.072	-100.050
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-83.585	-75.161
Veränderung der (Finanz-)Kredite	45.393	-37.765
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	45.393	-37.764
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	95.442	-7.790
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	-165.272	-157.482
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	-69.830	-165.272
Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes am Ende des Geschäftsjahres	-69.830	-165.272
Zahlungsmittel	24.849	4.233
Kurzfristig fällige Bankverbindlichkeiten	-83.742	-162.608
Kurzfristig fällige Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	-10.937	-6.897

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jeder Zeit gewahrt.

4. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2008 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2008	%	31.12.2007	%
	TEUR		TEUR	
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	2.129.579	90,0	2.092.526	90,7
Umlaufvermögen	234.305	9,9	214.423	9,3
Rechnungsabgrenzung	1.507	0,1	1.102	0,0
Gesamtvermögen	2.365.391	100,0	2.308.051	100,0

5. Nachtragsbericht

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

6. Chancen- und Risikobericht

Für die Gesellschaft und Ihre Beteiligungen sind Risiken, die eine Bestandsgefährdung darstellen oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage haben könnten, gegenwärtig nicht erkennbar.

Die Krise am amerikanischen Hypothekenmarkt weitete sich im Geschäftsjahr zu einer internationalen Finanzmarktkrise mit nachfolgenden Verlusten und einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit zahlreicher Finanzinstitute aus. Diese Entwicklung führte zu veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Fremdkapitalbeschaffung der Unternehmen. Die SAGA deckt den laufenden Finanzierungsbedarf im Wesentlichen aus dem Cashflow mit der Folge, dass die zur Verfügung stehenden Kreditlinien derzeit nicht in Anspruch genommen werden müssen. Aufgrund eines relativ geringen Prolongationsvolumens 2009 ist das daraus resultierende Liquiditätsrisiko kurzfristig als niedrig einzustufen, gleichwohl können in Folge der restriktiveren Kreditvergabepraxis u. U. steigende Margen als Risikoäquivalent in den Kalkulationen der Banken nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Diesen Risiken stehen die sinkenden Marktzinsen als Chance gegenüber. Die SAGA wird versuchen diese über den Wirtschaftsplanungszeitraum abzusichern.

Im Bereich der Wohnungsvermietung sind die vermietungsbedingten Leerstände im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich auf 0,6 Prozent gesunken. Aufgrund der verschlechterten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind zukünftig steigende Mietrückstände sowie ein Rückgang der Verkäufe im Rahmen des Eigentumswohnungsvertriebs nicht auszuschließen. Diesen operativen Risiken stehen Chancen aus der Optimierung des konzernweiten Geschäftsstellennetzes wie auch der Kostenstruktur insgesamt gegenüber.

Zusammenfassend betrachtet ist, nicht zuletzt aufgrund der günstigen Entwicklung in der Vermietung, von einer stabilen Ergebnisentwicklung auszugehen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die international eingeleiteten Maßnahmen zur Stabilisierung der Kapitalmärkte sowie zur Stützung der Konjunktur erfolgreich greifen.

Das Risikomanagementsystem mit internem Kontroll-, Controlling-, Frühwarnsystem und Chancenmanagement ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung der SAGA. Es ermöglicht eine frühzeitige und ganzheitliche Identifikation von Chancen und Risiken. Realisierung von Chancen bzw. Vermeidung von Risiken werden dabei durch regelmäßiges Reporting und die Festlegung geeigneter Maßnahmen sichergestellt. Das konzernweite Risikomanagementsystem umfasst neben SAGA und GWG auch die verbundenen Gesellschaften.

Insgesamt beinhaltet das System zahlreiche Instrumentarien der präventiven Unternehmenssteuerung. Die wirtschaftlichen Betrachtungen zur langfristigen Erfolgsplanung basieren auf einem Unternehmenskonzept mit integrierter Planungsrechnung bis einschließlich 2016. Konkretisiert werden diese Planungsrechnungen über die mittelfristige Wirtschaftsplanung, ein Immobilienportfoliomanagement sowie ein ausführliches Berichtswesen.

7. Prognosebericht

Neben dem vereinbarten Erwerb weiterer Geschäftsanteile an der GWG in den nächsten Jahren steht für die Gesellschaft 2009 als Organisationsentwicklung die Zusammenführung der Geschäftsstellennetze von SAGA und GWG an. Dies schließt die großen Anstrengungen ab, mit denen die SAGA in den vergangenen Jahren die organisatorischen Voraussetzungen dafür geschaffen hat, in der Zukunft den Herausforderungen aus dem Spannungsfeld zwischen Markterfordernissen, betriebswirtschaftlichen Ergebnissen, sozialem Auftrag und Gesellschafteranforderungen gerecht werden zu können.

Die SAGA geht 2009 ins zehnte Jahr der Konzernbildung mit der GWG. Das Geschäftsjahr 2008 ist – trotz der Eintrübung der Konjunktur durch die Finanzkrise in der zweiten Jahreshälfte – noch einmal sehr positiv verlaufen. Hier zeigt sich, dass es der Gesellschaft mit den genannten Anstrengungen gelungen ist, eine stabile Grundlage zu schaffen, mit der auch schwieriger werdende Marktbedingungen erfolgreich bewältigt werden können.

Allerdings wird sich wohl auch die SAGA den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise und der folgenden Rezession nicht ganz entziehen können. Daher werden sich die Spielräume für Mietanpassungen eher reduzieren und die Erlösschmälerungen dürften wohl eher wieder ansteigen. Positiv ist zu sehen, dass es der Gesellschaft auf Basis des derzeit niedrigen Zinsniveaus gelingen könnte, große Teile der Finanzbedarfe für den Wirtschaftsplanzeitraum bereits vorab zu Zinssätzen unterhalb der bisherigen Planwerte abzusichern. Vor dem Hintergrund der erreichten organisatorischen Entwicklung der Gesellschaft und der bereits eingeleiteten Aktivitäten ist die SAGA zuversichtlich, negative Auswirkungen der Finanzkrise auf die künftigen Geschäftsverläufe minimieren zu können.

Die Gesellschaft wird sich auch künftig auf Sicherung und Ausbau ihres Kerngeschäfts, der nachhaltigen Bewirtschaftung von Wohnungen mittlerer Art und Güte für untere und mittlere Einkommensschichten, konzentrieren. Darüber hinaus wird sie die immobilienwirtschaftliche Kompetenz des SAGA GWG Konzerns in der Freien und Hansestadt Hamburg verstärkt anbieten. Die Gesellschaft geht davon aus, dass dieses Angebot – ähnlich wie bei der Bewirtschaftung von Schulen im Hamburger Süden durch die GWG Gewerbe – verstärkt in Anspruch genommen werden wird.

Neben den dargestellten Auswirkungen der zu erwartenden Marktentwicklung werden mit dem Gesellschafter abgestimmte Veränderungen in der Geschäftspolitik die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen. So wird sich die Gesellschaft im Geschäftsfeld Eigentumswohnungsvertrieb künftig auf das Segment der Reihenhäuser konzentrieren und damit keine weiteren Einzelobjekte in Geschosswohnanlagen in den Vertrieb bringen. Auf Dauer wird dies die Anzahl der jährlich zu veräußernden Wohnungen reduzieren. Weiter wird die SAGA neben den auf hohem Niveau fortgesetzten Investitionen in den Bestand ein Sonderinvestitionsprogramm für Großwohnsiedlungen aufsetzen, um durch Verbesserung der Qualität von Produkt und Wohnumfeld die Vermietbarkeit dieser Anlagen langfristig abzusichern. Auch seine Neubauaktivitäten wird die Gesellschaft mit Blick auf die Marktentwicklung überprüfen. Hier strebt sie unter der Voraussetzung, dass die entsprechenden Rahmenbedingungen (u. a. Verfügbarkeit geeigneter Grundstücksflächen, Baurecht, Förderbedingungen) gewährleistet sind, mittelfristig eine quartiers- und nachfrageorientierte Ausweitung des Volumens an neu erstellten Wohnungen an.

Insgesamt wird die SAGA auf Basis Ihres nachhaltigen Geschäftsmodells sowie einer soliden Entwicklung in allen Aufgabenfeldern auch vor diesem Hintergrund ihre betriebswirtschaftlichen Ergebnisse verstetigen und in den nächsten beiden Jahren Jahresüberschüsse in etwa auf dem Niveau des Geschäftsjahres vorweisen.

Hamburg, den 6. April 2009

Basse

Hoppenstedt

Sachs

Bilanz

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Software	286.191,00		219
2. Bezugsrechte	271.811,00		635
		558.002,00	854
II. Sachanlagen			

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.900.209.461,47	1.965.406
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.964.963,02	10.418
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	770.845,00	613
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	390.836,36	216
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	276.558,77	329
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.297,00	12
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.531.817,00	1.788
8. Anlagen im Bau	5.729.477,94	3.863
9. Bauvorbereitungskosten	653.871,04	577
	1.920.539.127,60	1.983.222
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	208.029.231,92	107.958
2. Beteiligungen	364.220,00	364
3. Sonstige Ausleihungen	87.975,37	128
	208.481.427,29	108.450
Anlagevermögen insgesamt	2.129.578.556,89	2.092.526
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	6.737,35	7
2. Unfertige Leistungen	180.216.828,04	170.745
3. Andere Vorräte	24.567,19	25
	180.248.132,58	170.777
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.332.443,84	3.638
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	12.439.688,00	17.042
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.368,09	1
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	283.594,15	546
5. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.087.999,55	9.087
6. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	807.908,07	548
7. Sonstige Vermögensgegenstände	5.236.372,76	8.551
	29.208.374,46	39.413
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	24.849.027,16	4.233
Umlaufvermögen insgesamt	234.305.534,20	214.423
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.507.077,24	1.102
Bilanzsumme	2.365.391.168,33	2.308.051

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		179.700.000,00	179.700
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	17.970.000,00		17.970
2. Bauerneuerungsrücklage	36.537.000,00		36.537
3. Andere Gewinnrücklagen	280.168.782,03		220.561
		334.675.782,03	275.068
III. Bilanzgewinn		32.914.730,89	26.693
Eigenkapital insgesamt		547.290.512,92	481.461
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		17.689.111,86	11.951
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	74.076.847,00		74.317
2. Steuerrückstellungen	4.910.980,00		1.209
3. Sonstige Rückstellungen	21.626.225,69		25.186
		100.614.052,69	100.712
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.315.152.175,71		1.390.896
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	154.797.073,81		108.485

3. Erhaltene Anzahlungen	190.601.286,62	183.977
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.428.946,98	9.095
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	1
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.487.708,36	14.972
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	922.764,48	261
8. Sonstige Verbindlichkeiten	3.782.590,20	4.382
davon aus Steuern: EUR 417.364,35 (Vorjahr: TEUR 973)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 462.279,08 (Vorjahr: TEUR 489)		
	1.698.172.546,16	1.712.069
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.624.944,70	1.858
Bilanzsumme	2.365.391.168,33	2.308.051

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	556.647.560,67		543.872	
b) aus Verkauf von Grundstücken des Anlagevermögens	33.590.397,27		39.605	
c) aus Betreuungstätigkeit	140.466,82		2	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.906.336,45	592.284.761,21	738	584.217
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		9.472.502,74		2.210
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		595.483,00		884
4. Sonstige betriebliche Erträge		22.875.153,01		15.166
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	335.338.691,41		321.377	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Anlagevermögen	8.781.181,10		10.161	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	765.322,36	344.885.194,87	881	332.419
Rohergebnis		280.342.705,09		270.058
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	26.167.622,54		26.534	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	11.859.772,53		7.651	
davon für Altersversorgung: EUR 7.144.004,22 (Vorjahr: TEUR 2.754)		38.027.395,07		34.185
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		71.342.113,44		78.501
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		33.449.308,16		30.875
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen		875.674,20		757
10. Erträge aus Beteiligungen		1.043.240,25		549
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.941,62		9
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.271.264,01		713
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 222.811,32 (Vorjahr: TEUR 237)				
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		69.412.692,42		72.099
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		71.308.316,08		56.426
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.476.700,00		3.036
16. Sonstige Steuern		2.154,29		4
17. Jahresüberschuss		65.829.461,79		53.386
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
in andere Gewinnrücklagen		32.914.730,90		26.693
19. Bilanzgewinn		32.914.730,89		26.693

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2008 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des HGB und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der "Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen" in der Fassung vom 6. März 1987. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft bildete bis zum 31. Dezember 2006 mit der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, einen Gleichordnungskonzern nach § 18 Abs. 2 AktG. In den Geschäftsjahren 2007 und 2008 übernahm die SAGA je 18,98 Prozent der Anteile an der GWG (nominell TEUR 56.940 gleich 37,96 Prozent). Aufgrund eines Stimmrechtsübertragungsvertrages mit der GWG Beteiligungsgesellschaft mbH, Hamburg, ist die SAGA mit Wirkung vom 1. Januar 2007 im Besitz von 51 Prozent der Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung der GWG.

Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind mit denen der GWG harmonisiert. Sie blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert mit Ausnahme der Bewertung der geringwertigen Wirtschaftsgüter.

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme, die planmäßig linear mit 20 bzw. 33,3 Prozent abgeschrieben werden, und Bezugsrechte für Fernwärme, die bis zum Bilanzstichtag noch nicht voll abgeschrieben sind.

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

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

Technische Anlagen und Maschinen, Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode mit Abschreibungssätzen von 10 bis 33,3 Prozent abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** mit Anschaffungskosten bis zu € 150 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 1.000 werden in einem Sammelposten (per 31.12.2008; TEUR 842) erfasst und über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

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

Andere Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind, soweit sie nicht abzuzinsen waren, mit dem Nennwert unter Berücksichtigung von erforderlichen Wertberichtigungen angesetzt. Für Mietforderungen wird erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form in Abhängigkeit von der Altersstruktur. Der Ansatz von Ansprüchen auf ratierlich über mehrere Jahre zufließende aktivisch anzusetzende Instandsetzungszuschüsse erfolgt mit dem Barwert.

Die **Liquiden Mittel** sind zum Nennwert bilanziert.

Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen werden unter Anwendung der Vorschriften des § 6 b EStG in einen **Sonderposten mit Rücklageanteil** eingestellt.

Die **Pensionsrückstellungen** entsprechen den durch das versicherungsmathematische Gutachten ermittelten Teilwerten am Bilanzstichtag. Sie berücksichtigen die SAGA-Richtlinien zur betrieblichen Altersversorgung, die Richttafeln 2005 G von Heubeck sowie die durch das RV-Altersgrenzenanpassungsgesetz 2007 geänderten Zugangsfaktoren als auch das Näherungsverfahren zur Berücksichtigung von Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Zinssatzes von 6 Prozent.

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Baukosten fließen in die **Sonstigen Rückstellungen**, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung werden nur für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Außerdem wurden unter dieser Bilanzposition für nicht bebaubare Erbbaugrundstücke die abgezinsten zukünftigen Erbbauzinszahlungen unter Berücksichtigung von Erbbauzinsanpassungen zurückgestellt.

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

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

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

Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem **Anlagenspiegel** ersichtlich:

Anlagenspiegel

	BRUTTOWERTE					Anschaffungs-/ Herstellungsk . 31.12.2008 EUR
	Anschaffungs-/ Herstellungsk . 01.01.2008 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschrei- bungen EUR	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	1.804.509,25	213.103,43	9.944,80	0,00	0,00	2.007.667,88
2. Bezugsrechte	7.237.460,44	0,00	0,00	0,00	0,00	7.237.460,44
	9.041.969,69	213.103,43	9.944,80	0,00	0,00	9.245.128,32
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.321.549.911,32	4.623.310,56	12.301.826,21	6.867.338,73	0,00	3.320.738.734,40
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.248.705,73	0,00	0,00	0,00	0,00	27.248.705,73
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.044.504,44	0,00	0,00	157.858,24	0,00	1.202.362,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	216.033,33	0,00	0,00	174.803,03	0,00	390.836,36
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	967.094,02	0,00	0,00	0,00	0,00	967.094,02
6. Technische Anlagen und Maschinen	414.964,99	2.783,11	24.411,02	0,00	0,00	393.337,08
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.615.995,38	1.475.166,77	320.512,73	0,00	0,00	6.770.649,42
8. Anlagen im Bau	3.863.512,81	9.065.965,13	0,00	-7.200.000,00	0,00	5.729.477,94
9. Bauvorbereitungskosten	576.794,65	77.076,39	0,00	0,00	0,00	653.871,04
	3.361.497.516,67	15.244.301,96	12.646.749,96	0,00	0,00	3.364.095.068,67
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	132.631.847,20	100.071.820,13	0,00	0,00	0,00	232.703.667,33
2. Beteiligungen	364.220,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364.220,00
3. Sonstige Ausleihungen	127.958,17	0,00	39.982,80	0,00	0,00	87.975,37
	133.124.025,37	100.071.820,13	39.982,80	0,00	0,00	233.155.862,70
Anlagevermögen insgesamt	3.503.663.511,73	115.529.225,52	12.696.677,56	0,00	0,00	3.606.496.059,69
	ABSCHREIBUNGEN					Kumulierte Abschreibungen 31.12.2008 EUR
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2008 EUR	Umbuchungen EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen auf Abgänge EUR		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Software	1.585.348,25	0,00	146.073,43	9.944,80		1.721.476,88
2. Bezugsrechte	6.602.355,44	0,00	363.294,00	0,00		6.965.649,44
	8.187.703,69	0,00	509.367,43	9.944,80		8.687.126,32
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.356.143.514,51	0,00	69.594.724,22	5.208.965,80		1.420.529.272,93

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.831.025,04	0,00	452.717,67	0,00	17.283.742,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	431.517,68	0,00	0,00	0,00	431.517,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	638.572,01	0,00	51.963,24	0,00	690.535,25
6. Technische Anlagen und Maschinen	402.852,99	0,00	3.598,11	24.411,02	382.040,08
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.827.982,38	0,00	729.742,77	318.892,73	4.238.832,42
8. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.378.275.464,61	0,00	70.832.746,01	5.552.269,55	1.443.555.941,07
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	24.674.435,41	0,00	0,00	0,00	24.674.435,41
2. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	24.674.435,41	0,00	0,00	0,00	24.674.435,41
Anlagevermögen insgesamt	1.411.137.603,71	0,00	71.342.113,44	5.562.214,35	1.476.917.502,80

BUCHWERTE

	Buchwert 31.12.2008 EUR	Buchwert 31.12.2007 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	286.191,00	219.161,00
2. Bezugsrechte	271.811,00	635.105,00
	558.002,00	854.266,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.900.209.461,47	1.965.406.396,81
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.964.963,02	10.417.680,69
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	770.845,00	612.986,76
4. Grundstücke mit Erbbaurechten und Bauten Dritter	390.836,36	216.033,33
5. Bauten auf und Einbauten in fremden Grundstücken	276.558,77	328.522,01
6. Technische Anlagen und Maschinen	11.297,00	12.112,00
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.531.817,00	1.788.013,00
8. Anlagen im Bau	5.729.477,94	3.863.512,81
9. Bauvorbereitungskosten	653.871,04	576.794,65
	1.920.539.127,60	1.983.222.052,06
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	208.029.231,92	107.957.411,79
2. Beteiligungen	364.220,00	364.220,00
3. Sonstige Ausleihungen	87.975,37	127.958,17
	208.481.427,29	108.449.589,96
Anlagevermögen insgesamt	2.129.578.556,89	2.092.525.908,02

Beteiligungsübersicht gem. § 285 Nr. 11 HGB

	Stammkapital TEUR	Anteil am Gesellschaftskapital %	Eigenkapital 31.12.2008 TEUR	Jahresergebnis 2008 TEUR
BCH BüroConsult Hamburg Gesellschaft für Personaldienstleistungen mbH, Hamburg (Ergebnisabführungsvertrag)	130	100	130	*113
CHANCE Beschäftigungs-Gesellschaft mbH Hamburg, Hamburg	130	100	1.358	117
ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH, Hamburg	200	100	200	*183

(Ergebnisabführungsvertrag)				
SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg	7.200	100	7.200	*99
(Ergebnisabführungsvertrag)				
SAGA IT-Services GmbH, Hamburg	100	100	103	*98
(Ergebnisabführungsvertrag)				
WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH, Hamburg	130	100	130	*383
(Ergebnisabführungsvertrag)				
GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg	150.000	37,96	279.213	27.948
WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg	2.500	10,5	3.489	741
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	260	5,35	281	7.151

* vor Ergebnisabführung

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind TEUR 179.653 noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** von TEUR 190.032 gegenüber. Die Positionen Mietforderungen und Erhaltene Anzahlungen werden durch Sollstellungen ermittelt. Sie sind um nicht geflossene Anzahlungen für Betriebs- und Heizkosten gekürzt ausgewiesen.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen im Wesentlichen einen Betriebsmittelkredit an die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, Umsatzsteuerforderungen und Forderungen aus Ergebnisabführungsverträgen.

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** werden Forderungen aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen, rätierliche Instandsetzungszuschüsse von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (davon Restlaufzeit über ein Jahr TEUR 929) Forderungen aus Sonderinstandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Steuerforderungen erfasst.

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

Das **Gezeichnete Kapital** von TEUR **179.700** ist in 179.700 Namensaktien mit einem Nennwert von je 1.000 Euro aufgeteilt. Von dem gezeichneten Kapital werden zum 31. Dezember 2008 TEUR 76.033 von der HGV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH, Hamburg, gehalten, die in 2008 zusätzliche Anteile von TEUR 15.486 von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) erworben sowie Anteile in Höhe TEUR 7.638 an diese zurückübertragen hat. Das restliche Kapital von TEUR 103.667 entfällt vollständig auf die FHH.

Die **Gesetzliche Rücklage** weist eine Summe in Höhe von TEUR 17.970 aus. Diese Summe entspricht 10 Prozent des Grundkapitals und ist seit 2001 erreicht.

	Bestand am 01.01.2008 TEUR	Einstellung nach Hauptversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres TEUR	Einstellung im Geschäftsjahr TEUR	Bestand am 31.12.2008 TEUR
Gewinnrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	17.970	0	0	17.970
Bauerneuerungsrücklage	36.537	0	0	36.537
Andere Gewinnrücklagen	220.561	26.693	32.915	280.169

Der Bilanzgewinn 2007 in Höhe von TEUR 26.693 wurde im Geschäftsjahr 2008 in Andere Gewinnrücklagen eingestellt.

In den **Sonderposten mit Rücklageanteil** wurden im Geschäftsjahr TEUR 15.025 nach § 6 b EStG eingestellt. Darüber hinaus wurden in 2008 TEUR 9.287 aus der Vorjahreseinstellung auf fertig gestellte Baumaßnahmen übertragen. Aus der Einstellung im Geschäftsjahr 2007 sind zum Bilanzstichtag noch TEUR 2.664 im Sonderposten mit Rücklageanteil bilanziert.

Die Entwicklung der Rückstellungen ergibt sich aus dem Rückstellungsspiegel:

Rückstellungsspiegel

	Stand 01.01.2008 EUR	Verbrauch EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2008 EUR
Pensionsrückstellungen	74.316.894,00	7.071.595,87	0,00	6.831.548,87	74.076.847,00
Steuerrückstellungen	1.209.000,00	0,00	0,00	3.701.980,00	4.910.980,00
Sonstige Rückstellungen					
Ausstehende Rechnungen					

Instandhaltung/ Bauleistungen	17.532.016,75	15.663.175,04	1.868.841,71	15.630.418,92	15.630.418,92
Personal- und Sozialkosten	1.280.000,00	632.333,06	5.707,00	689.040,06	1.331.000,00
Übrige Rückstellungen	6.373.932,35	2.424.307,08	11.113,93	726.295,43	4.664.806,77
Sonstige Rückstellungen					
Gesamt	25.185.949,10	18.719.815,18	1.885.662,64	17.045.754,41	21.626.225,69
Rückstellungen Gesamt	100.711.843,10	25.791.411,05	1.885.662,64	27.579.283,28	100.614.052,69

Der **Verbindlichkeitspiegel** zeigt die Restlaufzeiten und dinglichen Sicherheiten wie folgt:

Verbindlichkeitspiegel

	Bilanzausweis		Davon mit einer Restlaufzeit:			davon
	31.12.2008 EUR (Vorjahr)		unter 1 Jahr EUR (Vorjahr)	1 bis 5 Jahre EUR (Vorjahr)	über 5 Jahre EUR (Vorjahr)	dinglich gesichert EUR (Vorjahr)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.315.152.175,71 (1.390.896.481,67)		83.742.068,12 (162.607.595,41)	147.590.387,11 (163.098.094,72)	1.083.819.720,48 (1.065.190.791,54)	627.064.621,40 (708.411.482,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	154.797.073,81 (108.485.221,62)		10.936.949,30 (6.896.660,31)	26.608.509,18 (28.238.035,70)	117.251.615,33 (73.350.525,61)	94.591.041,85 (108.277.810,70)
Erhaltene Anzahlungen	190.601.286,62 (183.977.074,21)		190.601.286,62 (183.977.074,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.428.946,98 (9.095.066,64)		9.366.105,67 (8.997.317,51)	62.841,31 (97.749,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (123,06)		0,00 (123,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.487.708,36 (14.971.656,62)		20.940.068,00 (14.971.656,62)	2.547.640,36 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	922.764,48 (261.483,50)		922.764,48 (261.483,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
davon gegenüber Gesellschafter	0,00 (0,00)		0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.782.590,20		3.782.590,20	0,00	0,00	0,00
davon aus Steuern: EUR 417.364,35 (Vorjahr: TEUR 973)	(4.381.895,55)		(3.937.396,44)	(161.580,42)	(282.918,69)	(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 462.279,08 (Vorjahr: TEUR 489)						
Gesamtbetrag	1.698.172.546,16 (1.712.069.002,87)		320.291.832,39 (381.649.307,06)	176.809.377,96 (191.595.459,97)	1.201.071.335,81 (1.138.824.235,84)	721.655.663,25 (816.689.293,40)

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 592.285 (Vorjahr: TEUR 584.217) ist der GuV zu entnehmen.

Zinszuschüsse werden mit dem Zinsaufwand saldiert (TEUR 4.449; Vorjahr: TEUR 5.414).

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

Wesentliche Positionen in **Sonstige betriebliche Erträge** sind die Auflösung der Rücklage gemäß § 6 b EStG, Geschäftsbesorgungsabrechnungen gegenüber der GWG, Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt für Aufwandsmodernisierung und Zuwendungen aus dem Hamburgischen Stadtentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“. Der Auflösung der 6 b-Rücklage stehen Abschreibungen in gleicher Höhe gegenüber.

Aufwendungen und Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden in der GuV als Bruttoausweis unter **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** und **Sonstige betriebliche Erträge** dargestellt.

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten eine Einstellung in die Rücklage gemäß § 6 b EStG sowie sächliche Verwaltungskosten und Abschreibungen auf Mietforderungen.

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

Sonstige Angaben

Nicht passiviert sind auf einem **Treuhandkonto** angelegte Mietsicherheiten sowie hinterlegte Sparbücher, Sparurkunden und Bürgschaften im Wert von TEUR 46.814 (Vorjahr 42.651).

Die **S onstigen finanziellen Verpflichtungen** der SAGA, insbesondere aus der Neubau- und Modernisierungstätigkeit, belaufen sich auf TEUR 71.044. Die Jahresmiete für angemietete Geschäftsräume beträgt TEUR 1.686, davon gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 1.264. Die Verträge haben eine Laufzeit bis längstens 2014. Aus sonstigen Verträgen aus Lieferungen und Leistungen bestehen zum Bilanzstichtag Verpflichtungen von TEUR 1.467. Die Grundstücksankaufspflichten aus bestehenden Erbbaurechten betragen für bebaute Grundstücke TEUR 44.053, für unbebaute Grundstücke TEUR 613. Aufgrund eines Geschäftsanteilskaufvertrages besteht die Verpflichtung, noch über drei Jahre gestreckt (2009 bis 2011), Geschäftsanteile an der GWG jeweils TEUR 100.035 jährlich zu erwerben.

Durch die in den Geschäftsjahren 2007 und 2008 erworbenen Anteile an der GWG von 37,96 Prozent und dem ab 1. Januar 2007 übertragenen Stimmrechtsanteil von 51 Prozent ist die SAGA verpflichtet einen Konzernabschluss zu erstellen und zu veröffentlichen. In diesen werden neben der GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, Hamburg, auch die SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH, Hamburg, sowie die GWG Gewerbe Gesellschaft für Kommunal- und Gewerbeimmobilien mbH, Hamburg, als Tochtergesellschaft der GWG einbezogen. Weitere Tochtergesellschaften von SAGA und GWG werden aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung im Konzernabschluss nicht konsolidiert.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Stabstellen	19	3
Dienstleistungen/Beteiligungen	54	11
Entwicklung und Verkauf	29	2
Immobilien insgesamt	440	23
davon:	95	9
- Zentralbereich		
- Geschäftsstellen	150	14
- Örtliche Wohnungsverwaltung (Hauswartorganisation)	195	
Gesamt	542	39

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 567. Zusätzlich beschäftigte die SAGA im Durchschnitt 26 Auszubildende.

Gesamtbezüge des Vorstandes, AR und der ehemaligen Vorstände:

	TEUR
a) des Vorstandes	720
b) des Aufsichtsrates	11
c) der ehemaligen Vorstandsmitglieder und ihrer Hinterbliebenen	268

Seit 1. Juli 2007 haben die Vorstandsmitglieder im Zuge der Konzernbildung ausschließlich Verträge mit der SAGA. Der Anstieg der Gesamtbezüge des Vorstandes gegenüber dem Vorjahr um TEUR 218 betrifft im Wesentlichen die Aufwendungen für die Geschäftsführung bei der GWG, die im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages mit der GWG erstmalig ganzjährig weiterberechnet wurden.

An Pensionsverpflichtungen für ehemalige Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen TEUR 1.760.

Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 32.914.730,89 Euro in **Andere Gewinnrücklagen** einzustellen.

Mitglieder des Vorstandes

Lutz Basse	Vorstandsvorsitzender
Willi Hoppenstedt	Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
Michael Sachs	

Mitglieder des Aufsichtsrates

Anja Hajduk	Senatorin	Vorsitzende (seit 7. Juli 2008)
Axel Gedaschko	Senator	Vorsitzender (bis 7. Juli 2008) Stellvertretende

Sylvia Kachel	Kfm. Angestellte	Vorsitzende
Walter Conrads	Unternehmensberater	
Klaus Erxleben	Kfm. Angestellter	
Dr. Robert Heller	Staatsrat	
Horst Möller	Geschäftsführer	
Dr. Horst-Michael Pelikahn	Senatsdirektor	
Hans-Jürgen Schauenburg	Geschäftsführer	
Karl-Heinz Wahne	Kfm. Angestellter	

Hamburg, den 31. März 2009

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

Basse

Hoppenstedt

Sachs

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 7. April 2009

**PricewaterhouseCoopers
Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Heinrich Lorenzen, Wirtschaftsprüfer

ppa. Dirk Burschel, Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft und ihrer Konzernunternehmen regelmäßig überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beraten. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 schriftlich und mündlich in insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen und in regelmäßigen Sitzungen des Finanzausschusses über die Lage und die Entwicklung der Gesellschaft berichtet.

Nach Beauftragung durch den Vorsitzenden des Aufsichtsrates sind der Jahresabschluss und der Lagebericht 2008 sowie der

Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht 2008 von der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates haben den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 geprüft und den Lagebericht und den Konzernlagebericht 2008 sowie die Berichte über die Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfung in jeweils einer Sitzung des Finanzausschusses und des Aufsichtsrates beraten. In diesen Sitzungen hat der Wirtschaftsprüfer dem Finanzausschuss bzw. dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet.

Nach dem abschließenden Ergebnis der Beratungen sind Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis der PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft nicht erhoben und der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss und der Konzernabschluss 2008 einschließlich des Lageberichtes und des Konzernlageberichtes gebilligt worden.

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

Hamburg, 08. Juli 2009

Der Aufsichtsrat

Senatorin Anja Hajduk, Aufsichtsratsvorsitzende

Auszug aus Niederschrift über die ordentliche Hauptversammlung der Aktionäre der Aktiengesellschaft in Firma SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg mit Sitz in Hamburg, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Nummer HRB 2697, mit einem Grundkapital von Euro 179.700.000,00, im Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Hamburg, Poppenhusenstraße 2, 22305 Hamburg am 08. Juli 2009 um 11.30 Uhr.

Zu Punkt 2 der Tagesordnung:

Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Vorsitzende berichtete, dass der Vorstand vorgeschlagen habe, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2008 in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen. Der Aufsichtsrat habe der Hauptversammlung eine entsprechende Beschlussfassung empfohlen.

Die Versammlung beschloss sodann einstimmig, den Bilanzgewinn in Höhe von Euro 32.914.730,89 in „Andere Gewinnrücklagen“ einzustellen.

Hamburg, 08. Juli 2009

Vorsitzende

Protokollführerin