



**Wertorientierte  
Unternehmensführung  
im  
Gleichordnungskonzern  
SAGA GWG  
- Von der Rendite zur  
Stadtrendite -**



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

„Der Unternehmensverbund **SAGA GWG** bewirtschaftet rund **135.000 Wohnungen**, davon knapp die Hälfte frei finanziert.

Der Gleichordnungskonzern leistet mit **Dividendenzahlungen** und **Quartiersentwicklung** im Sinne einer „Stadtrendite“ erhebliche Beiträge zur Haushaltskonsolidierung und zur Stadtqualität der Freien und Hansestadt Hamburg.

Mit dem **Unternehmenskonzept „SAGA GWG 2010“** verfolgt der Konzern eine **nachhaltige, qualitative Wachstumsstrategie** zur Sicherung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und zum sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren als ökonomische Voraussetzung für das Geschäftsmodell als Bestandshalter.“



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

## Unser Gesellschaftszweck

---

**Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozialverantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen.**



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

## Unser Geschäftsmodell

---

- **Bestandshalter/Systemvermieter** mit Vermietung und Verpachtung von Wohnungen/Wohnanlagen mittlerer Art und Güte
- **Eigentumswohnungsvertrieb** aus dem Bestand (Privatisierung)
- **Management des sozialen Ausgleichs** in den Wohngebieten als Voraussetzung für die Vollvermietung
- Quartiersentwicklung und **Sicherung von Stadtqualität** als Voraussetzung für die **“Wachsende Stadt”**



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

## Unsere Zielgruppe

---

**Untere und mittlere Einkommensschichten  
sowie Personen und Personengruppen mit  
Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt**



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

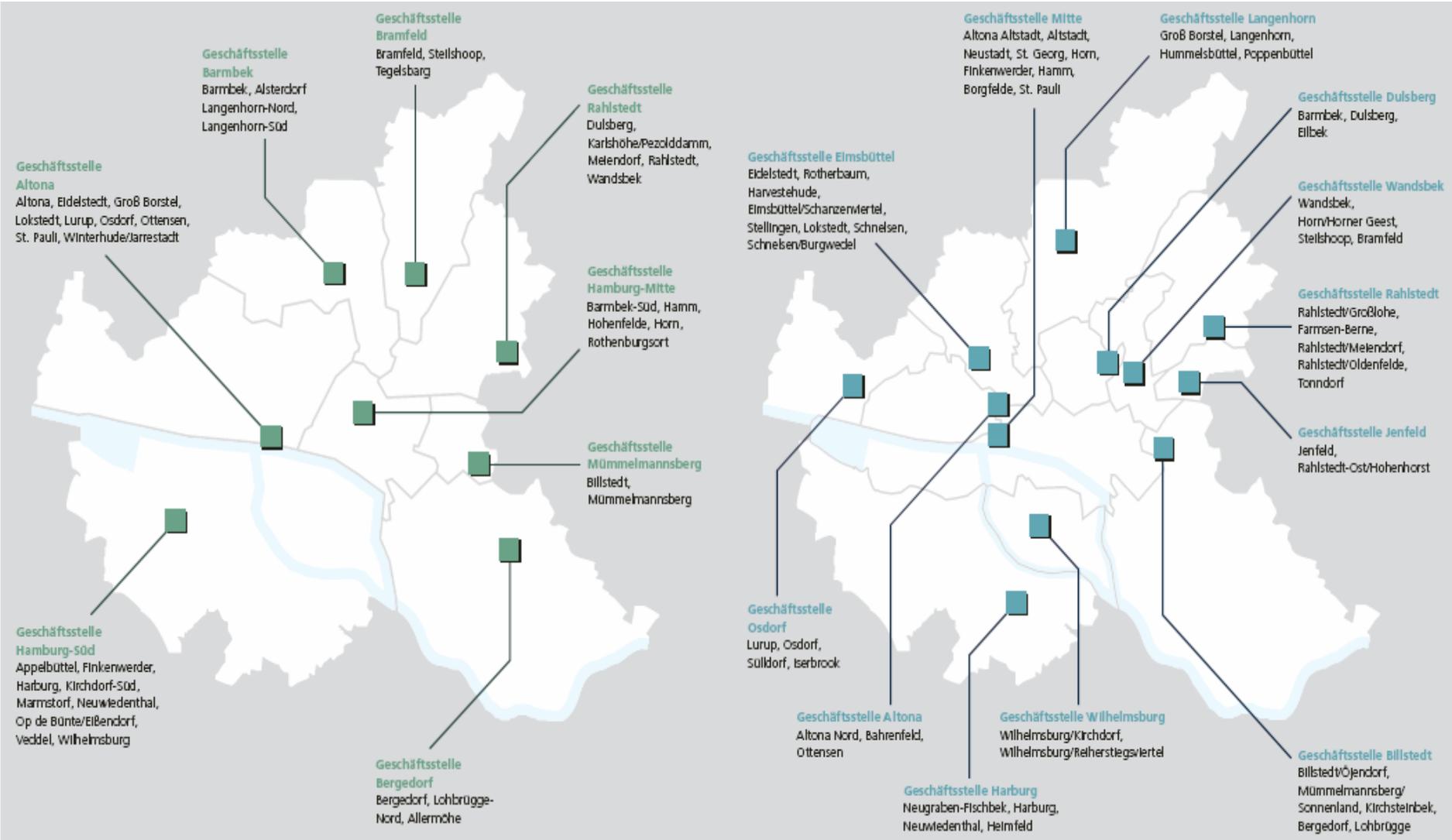
## Unser Produkt- und Preissegment

---

- **Wohnanlagen** mittlerer Art und Güte im gepflegten Zustand
- **Stadtquartiere** mit funktionierenden Nachbarschaften
- **Mietenpolitik** orientiert an den Mittelwerten des Hamburger Mietenspiegels und der Mietenentwicklung im geförderten Wohnungsbau



# Unser Geschäftsstellennetz





# SAGA

Siedlungsaktiengesellschaft AG

## Aktiv gesteuerte Beteiligungen

100%

**BCH GmbH**  
*Bau Control Hamburg  
 Gesellschaft für  
 Qualitätssicherung mbH*  
 Stammkapital:  
**130 T€**

Durchführung von

- Qualitätssicherung
- Sicherheits- und Gesundheitskontrollen bei Baumaßnahmen

100%

**CHANCE GmbH**  
*Beschäftigungs-  
 gesellschaft mbH  
 Hamburg*  
 Stammkapital:  
**130 T€**

Beschäftigungsträger zur beruflichen Qualifizierung und zur Stabilisierung des Wohnumfeldes in Wohngebieten

- Betrieb v. Hausbetreuerlogen
- Wohngebietsbezogene Dienstleistungen

100%

**WSH GmbH**  
*Wohnservice Hamburg  
 Gesellschaft für  
 wohnungswirtschaftliche  
 Dienste mbH*  
 Stammkapital:  
**130 T€**

Wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für Mieter

- Mieterberatung in individuellen Notlagen
- Umquartierung bei Modernisierung und Instandsetzung

100%

**ProQuartier GmbH**  
*Gesellschaft für  
 Sozialmanagement mbH*  
 Stammkapital:  
**200 T€**

Soziale Beratung und Quartiersentwicklung zur Förderung von

- Infrastruktur
- Kultur
- Kommunikation in den Wohngebieten

100%

**SAGA Erste IG GmbH**  
*SAGA Erste Immobilien-  
 gesellschaft mbH*  
 Stammkapital:  
**7.200 T€**

Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere

- Verwaltung/Errichtung
- An- und Verkauf von gewerbl. Genutzten Grundstücken (Verwaltungsgebäude SAGA GWG)

## Finanzbeteiligungen

10,5%

**WoWi Media GmbH & Co. KG**

Stammkapital:  
**2.500 T€**

Interessenswahrnehmung im Bereich Telekommunikation durch Beteiligung an einer Netzpoolgesellschaft

- Bundesweite Bündelung der WoWi bei Verwertung digitalisierter Breitbandkabelnetze
- Mitspracherechte, Partizipation an der Wertschöpfung
- Preissicherheit im Interesse der Mieter



# GWG

Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH

## Aktiv gesteuerte Beteiligungen

100%

**HWC GmbH**  
Hamburg Wohn Consult  
Gesellschaft für  
wohnungswirtschaftlicher  
Beratung mbH

Stammkapital:  
**130 T€**  
EAV

Vermietung von Wohnungen  
durch

- Direktvertrieb
- Großkundenbetreuung
- Vermietungsshops
- Vertriebshotline
- Internetvertrieb

100%

**GWG GEWERBE GmbH**  
Gesellschaft für Komunal- &  
Gewerbeimmobilien mbH

Stammkapital:  
**3.250 T€**  
EAV

Bewirtschaftung kommunaler  
Gewerbeimmobilien

- Vermietung
- Flächenmanagement
- Betriebskostenmanagem.
- Modernisierung/ Neubau
- Projektentwicklung

50%

**GGAB GmbH**  
Gemeinnützige Gesellschaft  
für Alten- und  
Behindertenhilfe mbH

Stammkapital:  
**52 T€**

Bewirtschaftung von  
Seniorenwohnanlagen und  
Erbringen von Betreuungs-  
dienstleistungen für Senioren

## Finanzbeteiligungen

10,5%

**AVW**  
Assekuranz Vermittlung der  
Wohnungswirtschaft GmbH & Co. KG

Stammkapital:  
**260 T€**

Vermittlung und Einkaufsoptimierung von

- Versicherungen
- Finanzdienstleistungen  
für Wohnungsunternehmen

10,5%

**WoWi Media GmbH & Co. KG**

Stammkapital:  
**2.500 T€**

Interessenswahrnehmung im Bereich Tele-  
kommunikation durch Beteiligung an einer  
Netzpoolgesellschaft

- Bundesweite Bündelung der WoWi bei Ver-  
wertung digitalisierter Breitbandkabelnetze
- Mitspracherechte, Partizipation an der  
Wertschöpfung
- Preissicherheit im Interesse der Mieter

**SAGA GWG**



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

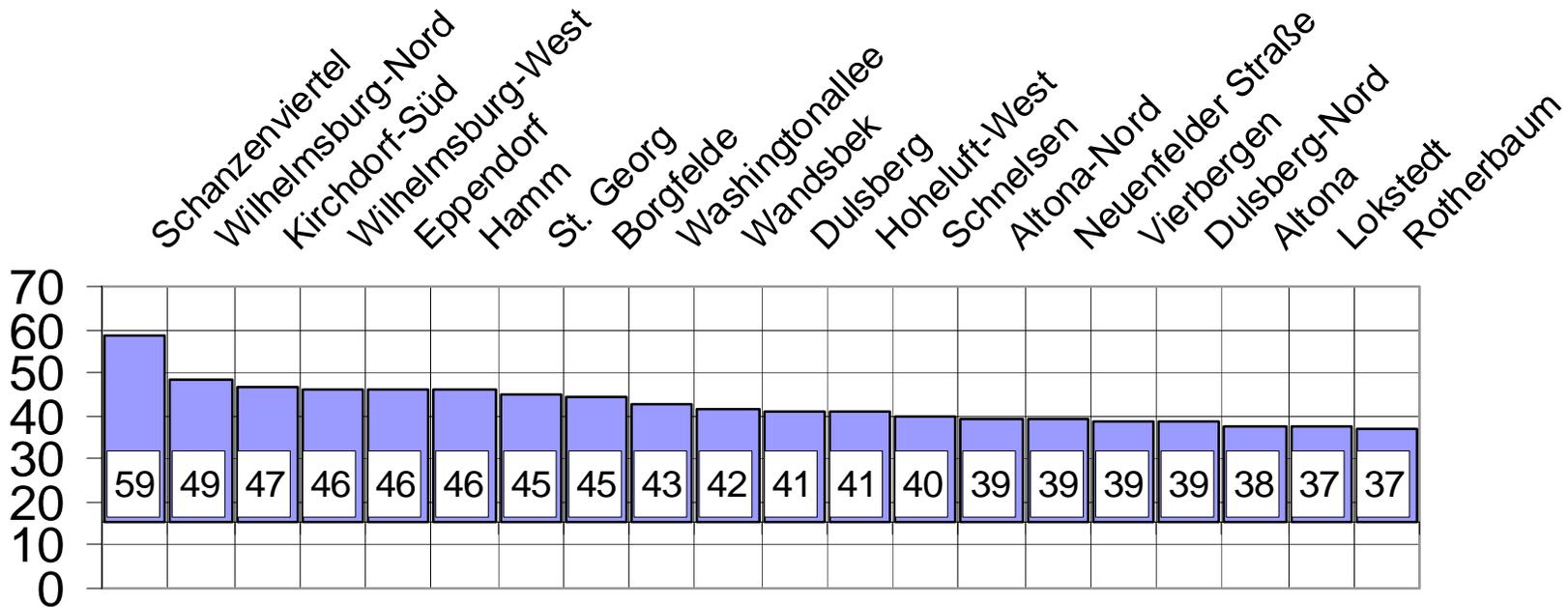
## Unsere Kunden

- Bei SAGA GWG wohnen rd. 280.000 Menschen, das sind über 16 % der Hamburger Bevölkerung
- Die Bewohner sind deutlich jünger als im Hamburger Durchschnitt
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen liegt über dem Durchschnitt
- Der Senioren-Anteil ist deutlich geringer als in Hamburg insgesamt
- Der Anteil der ausländischen Bewohner/innen liegt fast doppelt so hoch wie im Hamburger Durchschnitt (rd. 28 gegenüber 15 %)
- Bei SAGA GWG wohnen rd. 2 ½ x so viele Sozialhilfeempfänger wie im Hamburger Durchschnitt



# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

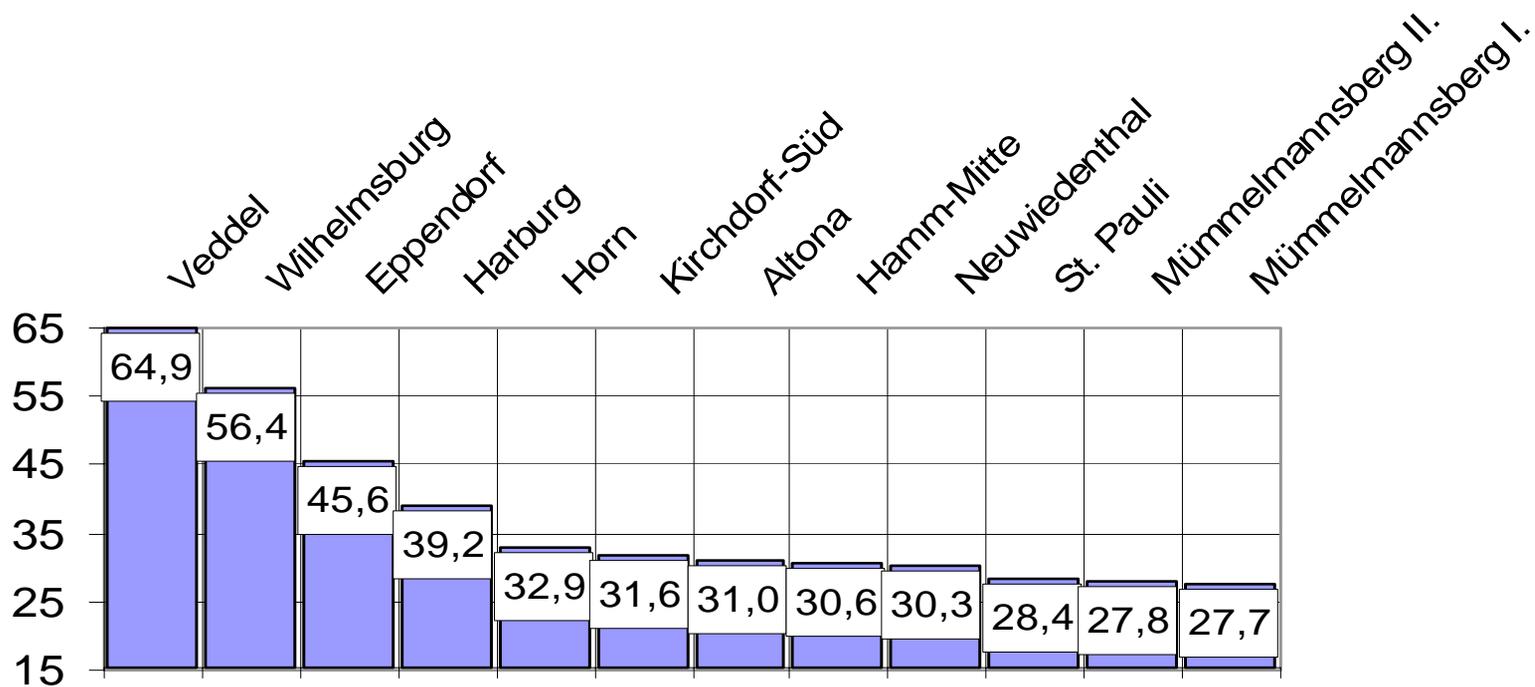
## Ausländeranteile in SAGA Wohngebieten Höchste Anteile (1)





# Rahmenbedingungen und Positionierung der Unternehmen

## Ausländeranteile in GWG Wohngebieten Höchste Anteile (1)





# Quartiersentwicklung und Integration

## Unser Selbstverständnis

---

**Sicherung des sozialen Ausgleichs  
in den Wohnquartieren  
als ökonomische Voraussetzung  
unseres  
Geschäftsmodells !**



## Quartiersentwicklung und Integration

**„Man kauft keine Wohnung,  
man kauft Nachbarn“**

(türkisches Sprichwort)



# Quartiersentwicklung und Integration

## Unser Quartiersmanagement

SAGA und GWG binden ihre Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein in **ganzheitliche und nachhaltige Konzepte der sozialen Stadteentwicklung und Quartiersverbesserung**:

- **Beschäftigung**: Einrichtung von **Hausbetreuerlogen** mit **Qualifizierungsmöglichkeiten für Langzeitarbeitslose**
- **Stadtteilmarketing**: SAGA und GWG arbeiten in zahlreichen Stadtteilgremien mit und beteiligen sich an öffentlichkeitswirksamen Aktionen, um **das Image der betroffenen Stadtteile nachhaltig zu verbessern**
- **„wir in Hamburg“** – Stadtteilfernsehen von SAGA GWG bei Hamburg 1



# Quartiersentwicklung und Integration

## Unser Quartiersmanagement

- **Aktive Mieterbeteiligung** im Rahmen von Mieterbefragungen, Modernisierungsmaßnahmen, dadurch **Einbindung in Quartiersentwicklung** und Stärkung von Verantwortungsgefühl und Identifizierung mit dem eigenen Stadtteil
- **Bildung:** Bereitstellung qualitativ hochwertiger und preislich attraktiver Multimedia- und Internet-Angebote; Sponsoring von EDV-Ausstattungen für Schulen und Bildungseinrichtungen
- **Kultur und Sport** (Durchführung von Streetball, Konzerten, Kunstausstellungen etc.): SAGA GWG-move, Neuwiedenthal-live, Blow up Mümmelmansberg, Kunst im Treppenhaus



# Quartiersentwicklung und Integration

## Unser Quartiersmanagement

---

- **Ökologische Nachhaltigkeit** (Einsatz von Photovoltaikanlagen, Bau von „Niedrigenergiehäusern, energetische Gebäudemodernisierungen, umweltfreundliche Müllvermeidung und -entsorgung etc.)
- **Infrastruktur:** Förderung des Einzelhandels und von Dienstleistungsangeboten in Quartieren



# Quartiersentwicklung und Integration

## Nachbarschaften fördern

- Quartiere attraktiv und lebenswert gestalten: **Attraktivierung statt Ausgrenzung**
- Kommunikation der Bewohner durch **initiiertes Stadtleben** (Stadteilfest, Straßenfest, Sport und Kulturveranstaltungen)
- **Kinder und Frauen** als besondere Zielgruppe
- **Anpassung des Wohnumfeldes** an neue Nutzungsanforderungen: Mietergärten, Grillplätze, Spielflächen etc.
- **Räume** für Begegnungen und Kommunikation schaffen (wir verwalten mehr als 300 Objekte für kommunikative und soziale Arbeit und stellen Mietern kostenlos Gemeinschaftsräume zur Verfügung)
- **Projekte fördern**, die Defizite (insbesondere bei Kindern und Jugendlichen) abbauen helfen



# Quartiersentwicklung und Integration

## Soziales Quartiersmanagement

- ist in vielen Quartieren notwendig, wenn ich nicht nur heute, sondern auch morgen noch ordentliche Wohnungen zu ordentlichen Preisen vermieten will, d. h., **Rentabilität sichern**
- ist erforderlich, um aus schlechten oder suboptimalen Lagen mittlere oder gute Lagen zu machen, d. h., den Wert unseres **Anlagevermögens steigern o. erhalten**
- ist wichtig, um unsere werterhaltenden und -erhöhenden Investitionen in unserem Wohnungsbestand durch stabile Belegungsverhältnisse u. gute Behandlung zu sichern, d. h., **Nachhaltigkeit gewährleisten**
- ist notwendig, weil die Städte und Gemeinden immer weniger Geld und Handlungsmöglichkeiten haben, um den sozialen Ausgleich in den Quartieren der weniger gut situierten Bevölkerung herzustellen, d. h., **zur sozialen und politischen Stabilität beitragen**



## Von der Rendite zur Stadtrendite

# Die Stadtrendite bestimmt die wesentlichen Handlungsfelder unserer Unternehmensführung

---

- **Absicherung der Wettbewerbsposition** durch eine auf nachhaltige Bewirtschaftung ausgerichtete **Investitionstätigkeit** und „Inwertsetzung“ von **Stadtquartieren**.
- **Optimierung der Innenfinanzierung** (Cashflow) und der Rentabilität **Steigerung der Eigenkapitalquote** und Reduzierung der Verschuldung.
- **Werterhalt und Wertsteigerung** des Asset „Immobilienbesitz“ als Vermögensanlage und Deckungsstock bisher ungedeckter Zahlungsverpflichtungen der Kommune



## Von der Rendite zur Stadtrendite

### Wo das seinen Ausdruck findet ...

---

**... in den bedeutenden Quartiersentwicklungen entlang der hafennahen Bereiche und auf den Elbinseln, die sich anhand unserer Wohngebiete in Rothenburgsort, auf der Veddel, in Finkenwerder und Wilhelmsburg dokumentieren lassen.**



## Von der Rendite zur Stadtrendite

### Wo das seinen Ausdruck findet ...

---

**... beim milieuorientierten Bauen mit differenzierten städtebaulichen Lösungen in innerstädtischen Verdichtungsräumen wie in Altona auf St.Pauli, entlang der Hafenmeile, aber auch in Ottensen, in den Bereichen von St. Georg, im Schanzenviertel und im Karolinenviertel. Beispielhaft dokumentiert in behutsamen Konzepten der Sanierung und Revitalisierung ebenso wie anhand spruchsvoller Neubaumaßnahmen.**



## Von der Rendite zur Stadtrendite

### Wo das seinen Ausdruck findet ...

---

**... bei der Umsetzung von Konzepten zur sozialen Stadtteilentwicklung mit beispielhaften Lösungen für Quartiere mit städtebaulichen und sozialen Defiziten wie Heimfeld-Nord, Sonnenland und der Riedsiedlung.**



# Wertorientierte Unternehmensführung

## Was wir erreichen wollen ...

---

**„ Die Wohnungsunternehmen SAGA GWG als strategisches Instrument zur Förderung von Stadtqualität, Wirtschaft und Arbeit sowie zum sozialen Ausgleich in der Stadt im Bewusstsein der Unternehmen, ihrer Mitarbeiter und Kunden, des Gesellschafters und der Öffentlichkeit zu verankern!“**

**SAGA<sup>W</sup> GWG**  
Mehr Hamburg