

Geschäftsbericht 2019



2019



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2019

INHALT

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick	Seite 5
Bericht des Vorstands	Seite 6
Der Aufsichtsrat informiert	Seite 8
Lagebericht	Seite 11
Jahresabschluss	Seite 21
Bilanz	Seite 22
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 24
Anhang	Seite 25
Gewinnverwendungsvorschlag	Seite 34
Verwaltungsorgane	Seite 35
Vertreterversammlung	Seite 36
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 37
Ansprechpartner	Seite 40
Unsere Wohnanlagen	Seite 41

AUF EINEN BLICK

	2019 € Mio.	2018 € Mio.	2017 € Mio.
Bilanzsumme	494	447	409
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49	47	45
Neubau- und Modernisierungsleistungen	50	56	46
Instandhaltungsleistungen	10	11	11
Geschäftsguthaben	31	31	30
Rücklagen	55	52	45
Rückstellungen	18	17	16
Spareinlagen und Sparbriefe	165	157	156
	2019	2018	2017
Zahl der Wohnungen	6.812	6.793	6.696
Zahl der sonstigen Objekte	1.997	1.963	1.897
Zahl der Mitglieder	16.809	16.532	16.092
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	71	69	71
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	35	36	36
– Auszubildende	4	5	7

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Doch selten erschien das abgelaufene Geschäftsjahr zum Zeitpunkt der Erstellung unseres Geschäftsberichts so weit entfernt wie in diesem Jahr. Denn das Coronavirus hat unser privates und öffentliches Leben wie auch unseren Berufsalltag vorübergehend in bislang unvorstellbarem Ausmaß verändert.

Die Regularien zum Jahresabschluss der Genossenschaft bringen es mit sich, dass die Berichterstattung stets mit einem recht großen zeitlichen Abstand zum Vorjahr erfolgt. Wie wird sich dieser Bericht also – bedingt durch die Unwägbarkeiten des ersten Halbjahres 2020 – zum Zeitpunkt seines Erscheinens lesen? Fest steht: Veraltet ist der Geschäftsbericht 2019 in keinem Fall. Der Jahresabschluss dokumentiert die wirtschaftliche Stärke des Altonaer Spar- und Bauvereins zum Beginn der Coronapandemie. Und: Das Geschäftsmodell der altoba – das gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft wie auch die Angebote unserer Spareinrichtung – ist zukunftsorientiert. Es besteht auch für die kommenden Jahre kein Zweifel an einer großen Nachfrage nach fair bepreistem Wohnraum in Hamburg – insbesondere in den momentan besonders beliebten Stadtteilen, in denen die altoba einen Großteil ihres Wohnungsbestands hat. Das genossenschaftliche Modell und das zugrunde liegende Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe zeigen gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ihre Stärken.

Die Genossenschaft hat seit ihrer Gründung ihre Güter stets konservativ verwaltet und verfügt über eine stabile wirtschaftliche Basis. Ein verzögerter Eingang von Nutzungsgebühren wird die Substanz der altoba ebenso wenig nachhaltig schädigen wie mögliche Kostensteigerungen sowie verspätete Fertigstellungen bei unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten.

Grundlage für den langfristigen Erhalt unserer soliden Ertragsgrundlage sind stabile politische Rahmenbedingungen. Das Ergebnis der Hamburger Bürgerschaftswahlen im Februar 2020 lässt uns von einer Fortsetzung der konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Politik und Wohnungswirtschaft ausgehen. Diskussionen rund um Themen wie einen Mietendeckel nach dem Berliner Vorbild oder Forderungen nach einer Zwangsentziehung von Wohnungsunternehmen führen vor, wie gefährdet auch das genossenschaftliche Geschäftsmodell sein könnte, wenn mit geringem Sachverstand und hohem Geltungsdrang an den politischen Rahmenbedingungen manipuliert würde.

Bereits jetzt wird den Wohnungsbaugenossenschaften ein hoher Beitrag zur Bewältigung politischer Ziele abverlangt: beispielsweise durch die umfangreichen energetischen Auflagen, denen im Neubau, aber auch bei der Modernisierung unserer Wohnanlagen, Rechnung zu tragen ist. In 2019 hatte die altoba parallel die Modernisierung von drei Wohnanlagen mit insgesamt 800 Wohneinheiten in der Bearbeitung. Gleichzeitig blieben die Aufwände in der Instandhaltung auf einem hohen Niveau.

Die Planungen der Stadt, ihre Grundstücke künftig vornehmlich als Erbbaurecht zu verkaufen, stoßen bei der altoba wie bei einem Großteil der Wohnungswirtschaft auf wenig Gegenliebe. Doch auch dieser Herausforderung kann unsere Genossenschaft mit einer gewissen Gelassenheit begegnen, denn der altoba ist der rechtzeitige Erwerb attraktiver Grundstücke gelungen. In der Mitte Altona wird die altoba Ende 2020 ihren dritten Neubau fertigstellen. Am Baakenhafen in der HafenCity hat sich die altoba zwei Grundstücke gesichert. Die Bauarbeiten sind im Frühjahr 2020 angelaufen. Auf dem Gelände der Kolbenhöfe (Ottensen) beginnen in diesem Jahr ebenfalls die Bauarbeiten. Ihr Anteil an dem mit der Behrendt

Gruppe erworbenen Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn in Ottensen wird der altoba spätestens im Jahr 2026 übergeben. Weitere „Vorrats“-Grundstücke besitzt die altoba in der Heinrichstraße und der Gaußstraße. Ein Grundstück im Othmarscher Kirchenweg wurde der altoba zur exklusiven Planung anhand gegeben. Auf diese Weise wird die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren ihre beachtliche Neubautätigkeit aufrechterhalten können, um die anhaltende Wohnungsnachfrage ihrer Mitglieder zu bedienen und die Grundlage für künftige Erträge zum Erhalt des Wohnungsbestands abzusichern.

Noch wichtiger als der Neubau ist für die Genossenschaft jedoch die kontinuierliche Pflege ihres Bestands. Unser großer Dank gilt den Mitgliedern in der Bornheide 80/82, dem Reichardtblock sowie der Wohnanlage Immenbusch/Glückstädter Weg, die im Jahr 2019 die Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnanlagen mit großer Geduld und Kooperationsbereitschaft mitgetragen haben. Gemeinsam legen wir die Grundlage dafür, dass sich die Mitglieder auch künftiger Generationen in den Häusern der altoba wohlfühlen.

Die altoba hat in den 128 Jahren ihrer Geschichte tiefe gesellschaftliche Umbrüche und wirtschaftliche Verwerfungen überstanden und die Widerstandsfähigkeit ihres Geschäftsmodells bewiesen. Alles spricht dafür, dass dieses weiterhin der Fall sein wird und wir auch auf das Jahr 2020 positiv zurückblicken werden.

Unser Dank gilt im besonderen Maße: unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2019, dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, den Mitgliedervertreterinnen und -vertretern sowie dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Wir danken selbstverständlich auch allen weiteren Partnern, die einen Beitrag dazu geleistet haben, das Jahr 2019 erfolgreich zu gestalten, sowie allen Mitgliedern, die sich für ihre Nachbarschaft engagieren und die Aktivitäten der Genossenschaft mitbegleiten. Lassen Sie uns bitte so weitermachen!

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch im Jahr 2019 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Vorgaben des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Vorgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz sowie zur Geldwäscheprävention vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Bei allen Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar ist, sowie davon, dass die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit zur Förderung der Mitglieder vorliegt. Der Aufsichtsrat ist laufend über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr hat es acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine weitere Sitzung gegeben.

Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrats. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um sich vom Zustand der Wohnanlagen zu überzeugen und

Informationen vor Ort zu erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2018, der Entwicklung der alten Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee 69-71/Goetheallee 4 sowie mit dem Einbau fernprüfbarer Rauchwarnmelder in die Wohnungen der Genossenschaft und dem weiteren Vorgehen hierzu befasst.

Einige Aufsichtsratsmitglieder haben in 2019 an einem Seminar über die erforderliche Sachkunde von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG) teilgenommen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

Nach § 25d Kreditwesengesetz soll eine Person nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleiden. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder erfüllen diese gesetzliche Maßgabe.

In 2019 fanden wie in den vergangenen Jahren auch sechs Veranstaltungen für Mitglieder der Vertreterversammlung statt, auf denen Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgten wie in den vergangenen Jahren wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in ihren gemeinsamen Sitzungen auch mit regelmäßig wiederkehrenden Themen beschäftigt. Dazu gehören:

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage inklusive des Spargeschäfts,
- die IT und das Prozessmanagement,
- das Rechnungswesen,
- die Geschäfts- und Risikostrategie,
- die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung,
- die Prüfung des Jahresabschlusses des Vorjahres mit seinen wesentlichen Kennzahlen,
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung,

- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit und
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- Neubauprojekte Mitte Altona, Baakenhafen (Hafen-City), Kolbenhöfe I (Friedensallee), Kolbenhöfe II (sog. Hohenzollern-Quartier/Schwarzkopfgelände neben den Kolbenhöfen I), Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße (Gelände Altona 93),
- Ankauf eines Erbbaurechts sowie Kauf von zwei Tiefgaragenstellplätzen Am Born 22 in Ottensen,
- Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften im Zuge von Neubaumaßnahmen nach Konzeptausschreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg,
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch (abgeschlossen in 2019), Reichardtblock, Hochhaus Bornheide 80/82,
- Instandhaltungsrahmen 2020,
- Vorbereitung der Vertreterwahl 2020.

Die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie unserer Stiftung sind weiterhin als sehr erfolgreich zu bewerten und tragen zum guten Miteinander in unserer Genossenschaft bei.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2019 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2020 vorgestellt und im Detail besprochen.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt; unsere Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen.

Der Jahresabschluss ist auch 2019 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die Altona Anfang 2020 zum ersten Mal bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit fünf von fünf Sternen ausgezeichnet wurde, nachdem es in den Vorjahren sieben Mal in Folge zu einer Auszeichnung mit vier Sternen kam.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2019 verändert. Turnusgemäß schieden Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind nicht mehr zur Wiederwahl angetreten. Dr. Matthias Firzlaff, dessen Amtszeit ebenfalls mit der Vertreterversammlung 2019 geendet hätte, legte sein Mandat bereits zum 30. April 2019 nieder.

Hans-Peter Harloff hatte viele Jahre das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden bekleidet. Die Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich bei allen für ihr Engagement in der und für die Genossenschaft und wünschen für die Zukunft alles Gute!

Die Vertreterversammlung am 28. Mai 2019 hat auf Vorschlag des Aufsichtsrats Herrn Nils Müller, Frau Katharina Lengjel und Herrn Hans-Joachim Schroeder für 3 Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Den Vorsitz im Prüfungsausschuss führt weiterhin Sven Stegelmann, weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Frank Buschmann und (neu) Dr. Ursula Voirin. Doris Seguin sitzt weiterhin dem Wohnanlagenausschuss vor, dem nun auch die neu hinzugewählten Aufsichtsratsmitglieder Nils Müller, Katharina Lengjel und Hans-Joachim Schroeder angehören. Der Vorsitz und stellvertretende Vorsitz des Aufsichtsrats blieben mit Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel unverändert. Beide bilden zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet.

Obwohl es mit drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern in 2019 zu einer doch sehr umfangreichen Veränderung im Aufsichtsrat gekommen ist, hat das Gremium insgesamt schnell zu einer guten Arbeit im Team zusammengefunden.

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

Dies gilt umso mehr, als dass auch in 2018 und 2017 jeweils ein Wechsel angestanden hat und somit in den letzten 3 Jahren fünf Aufsichtsräte von insgesamt neun neu hinzugekommen sind. Eine gewisse Kontinuität in der Gremienbesetzung ist in ihrer Bedeutung für die Genossenschaft nicht zu unterschätzen.

In 2020 laufen die Mandatszeiten von Silvia Nitsche-Martens, Ulrich Krebbel und Sven Stegelmann im Aufsichtsrat ab. Alle drei stehen für weitere 3 Jahre zur Verfügung. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Wiederwahl der drei genannten Kandidaten vor.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2019 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2019 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2019 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2019 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres belegen, dass die altoba auch über 2019 hinaus ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und

Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Dank dieser stabilen wirtschaftlichen Basis und ihres zukunftssicheren Geschäftsmodells wird die altoba auch die große aktuelle Herausforderung im begonnenen Geschäftsjahr 2020 gut meistern: Die Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland trübt die Erwartungen an die deutsche Gesamtwirtschaft seit Februar 2020 ein. Ebenso ist für die Genossenschaft im Geschäftsverlauf 2020 mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Hierzu zählen beispielsweise Umsatzeinbußen, die sich aus dem verzögerten Abschluss von Neubaumaßnahmen ergeben, sowie Kostensteigerungen bei den beauftragten Unternehmen. Mit zusätzlichem Miet- bzw. Nutzungsgebührenaussfall ist zu rechnen. Die langfristige positive Zukunftsperspektive der Genossenschaft sehen wir durch die Pandemie hingegen nicht gefährdet.

Allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der altoba gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für die Genossenschaft. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 27. April 2020



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2019 einen eigenen Bestand von 6.812 Wohnungen (Vorjahr 6.793) sowie 1.971 Objekte (Vorjahr 1.937) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 432.074 m² (davon 405.371 m² Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

Der größte Teil des Wohnungsbestands der Genossenschaft befindet sich an attraktiven Standorten im Westen Hamburgs.

8.809 Mietobjekte per 31.12.2019

6.812	Wohnungen mit 405.371 m ²
23	Läden
1.845	Garagen und Stellplätze und sonstige Objekte
67	eigengenutzte Objekte
12	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
23	weitere gewerbliche Objekte
26	gepachtete Stellplätze in Bewirtschaftung

Aufgrund gut ausgestatteter Wohnungen und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Bestands ist die Genossenschaft auch zukünftig in der Lage, flexibel auf Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt zu reagieren. Durch eine kontinuierliche Neubautätigkeit und ein umfangreiches Modernisierungskonzept werden die Qualität in den Wohnquartieren und das Angebot an zeitgemäßen Wohnungen weiter verbessert.

Wir verzeichnen nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage der Mitglieder und Mietinteressenten nach Wohnungen. Durch umfangreiche Neubauprogramme der kommenden Jahre wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten entsprechende Angebote unterbreiten können. Dafür stehen der Genossenschaft weitere Grundstücke zur Verfügung. Für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht

seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag. In 2018 wurde für dieses Grundstück der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit für das Jahr 2022 erwartet.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die Wohnungen im Geschäftsgebiet der Altonaer Spar- und Bauverein eG sind nach wie vor stark nachgefragt. Der Bevölkerungsstand in Altona, dem Bezirk, in dem die Genossenschaft über ihren größten Wohnungsbestand verfügt, stieg in den letzten 10 Jahren um 24.479 auf 274.702 im Jahre 2018. Der durch die Standortattraktivität ausgelöste Zuzug aus den verschiedensten Gründen und eine zunehmende Differenzierung der Lebensentwürfe und Einkommensverhältnisse werden die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Altona weiterhin bestimmen.

Die Anzahl der Hamburger Einwohner wird insgesamt in den kommenden Jahren zunehmen. Gemäß der Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein wird die Gesamteinwohnerzahl für das Bundesland Hamburg bei moderater Zuwanderung im Jahre 2040 auf 1,988 Mio. ansteigen (Stand 2018 1,841 Mio.). Im Bezirk Altona ist von einer entsprechenden Steigerung auszugehen.

Der Mitgliederbestand und die Höhe der Geschäftsguthaben stellen sich wie folgt dar:

Am 31.12.2019 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 16.809.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 368,85 auf T€ 30.672,75 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 11.264,10, das sind T€ 132,3 mehr als am Ende des Vorjahres.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem durch die Vollauswirkung der Erstbezüge der Bauten in der Finkenau und Am Lohsepark aus dem Jahr 2018 bedingt. Außerdem ist aufgrund von Nutzungsgebührenerhöhungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen sowie aus Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung ein Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2019 € 7,35/m² Wohnfläche (Vorjahr € 7,26/m² Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 4,0 %. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr (3,8 %) leicht gestiegen. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die leicht über dem Planansatz 2019 liegenden Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erlösschmälerungen und Erhöhungen von Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand. Der gestiegene Jahresüberschuss 2019 im Vergleich zum Plan 2019 ergibt sich insbesondere aus geringeren Ausgaben für Instandhaltungen aufgrund von Kapazitätsengpässen bei Handwerksbetrieben und Ingenieurbüros sowie aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen und für Dauerfinanzierungsmittel.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 8,3 Mio. auf € 165,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Anstieg beträgt 5,3 %. Für das Jahr 2020 wird wiederum ein Anstieg des Sparvolumens erwartet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2019 lag bei 0,65 %.

Die wesentlichen **Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung** von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2019 in T€	Ist 2019 in T€	Ist 2018 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	39.000	39.063	38.140
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	11.000	10.399	10.964
Zinsaufwendungen	6.000	5.369	5.496
Jahresüberschuss	3.500	4.521	7.608

Aus dem Bereich **Bautätigkeit und Modernisierung** wird über die folgenden Projekte berichtet:

Von den zehn noch im Eigentum der Altonaer Spar- und Bauverein eG befindlichen Reihenhäusern in Alt-Osdorf, die im Geschäftsjahr 2013 energetisch modernisiert wurden, ist im abgelaufenen Geschäftsjahr keines verkauft worden. Eines der verbliebenen Reihenhäuser wurde durch Kündigung in 2019 an die Genossenschaft zurückgegeben und wird voraussichtlich im Jahr 2020 verkauft.

Auf zwei Grundstücken des ersten Bauabschnitts des neuen Quartiers Mitte Altona wurden 94 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen errichtet, die im Frühjahr 2020 an die Bewohner übergeben werden konnten. Auf einem weiteren Grundstück in der Mitte Altona errichtet die Genossenschaft 46 Wohnungen, die voraussichtlich im Herbst 2020 bezogen werden.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Ausführung bzw. in der Planung. Ein Grundstück im Baakenhafen wurde im März 2019 erworben. Hier werden 32 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, errichtet. Der Baubeginn war im April 2019. Eine Anhandgabe für eine weitere Ausschreibungseinheit im Baakenhafen wurde im Jahr 2018 unterzeichnet. Der Kaufvertrag wird voraussichtlich im 1. Halbjahr 2020 beurkundet. Hier werden 24 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Mit dem Baubeginn wird im 2. Halbjahr 2020 gerechnet.

Im Dezember 2017 konnte die Genossenschaft zwei Grundstücke in Hamburg-Ottensen erwerben. Auf dem Grundstück Kolbenhöfe I werden ca. 130 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, sowie eine Kindertagesstätte und einige Gewerbeeinheiten entstehen. Mit dem Baubeginn wird Mitte 2020 gerechnet. Auf dem Grundstück Kolbenhöfe II (Hohenzollernring/Friedensallee) plant die Genossenschaft den Bau von ca. 83 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer weiteren Kindertagesstätte. Der Baubeginn wird voraussichtlich Mitte 2021 sein.

Im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Aufgrund von kurzfristigem Bedarf an Flächen für den Schulbau ist eine temporäre Umnutzung bis voraussichtlich 2026 geplant. Im Anschluss ist vorgesehen, das Grundstück zur Realisierung von Wohnungsbau gemäß Konzeptausschreibung zu übergeben.

Im Dezember 2019 erwarb die Altonaer Spar- und Bauverein eG außerdem ein bebautes Erbbaurechtsgrundstück mit zehn öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Ottensen.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den 1920er-Jahren in Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre geplant. Im ersten bis dritten Abschnitt wurden 142 Wohnungen modernisiert. Darunter fallen u.a. die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte beläuft sich auf ca. € 54,0 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2019 sind Investitionskosten von insgesamt € 28,2 Mio. angefallen, im Jahr 2020 sind Investitionen in Höhe von € 4,6 Mio. geplant.

Abgeschlossen wurde die Modernisierung von 250 Wohnungen im Glückstädter Weg und im Immenbusch in Hamburg-Osdorf. Die Arbeiten umfassten die Dämmung der Gebäudehülle, die Fassadensanierung, die Erneuerung der Fenster und Balkone, der Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie die Modernisierung der Bäder. Im Jahre 2019 wurden € 5,2 Mio. investiert, die Gesamtinvestition belief sich auf € 28,9 Mio.

Im November 2017 startete die Modernisierung der Wohnanlage Bornheide 80/82. Sie beinhaltet die Erneuerung der Fassade und der Fenster, die Erneuerung sämtlicher Versorgungsstränge inklusive Badeinbauten und den Einbau einer neuen Haustechnik. Die Gesamtinvestition

beläuft sich auf ca. € 21,4 Mio., davon sind bis 2019 € 10,6 Mio. angefallen. Für das Jahr 2020 sind € 5,4 Mio. geplant.

Im Geschäftsjahr 2019 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 10.399,0 (Vorjahr T€ 10.963,6). Für 2020 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen auf leicht erhöhtem Vorjahresniveau vorgesehen.

In den ehemaligen Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Max-Brauer-Allee 69/Goetheallee 4 werden wieder Wohnungen hergestellt. Mit dem Abschluss dieser Maßnahme wird im Frühjahr 2021 gerechnet. Darüber hinaus wird das Gebäude in der Max-Brauer-Allee 71 modernisiert und im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung ausgebaut. Die Fertigstellung ist hier in 2020 geplant. Die Kosten der gesamten Maßnahme belaufen sich auf € 7,4 Mio.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2019 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	450.114,9	91,1	407.170,1	91,1
Umlaufvermögen				
– langfristig	104,5	0,1	61,8	0,1
– kurzfristig	43.675,8	8,8	39.615,4	8,8
Gesamtvermögen	493.895,2	100,0	446.847,3	100,0
Eigenkapital *)	88.574,9	17,9	85.285,3	19,0
Rückstellungen langfristig	11.652,6	2,4	11.257,7	2,5
Fremdkapital langfristig	354.304,6	71,7	305.800,2	68,5
Kapital langfristig	454.532,1	92,0	402.343,2	90,0
Rückstellungen kurzfristig	5.062,6	1,0	4.399,2	0,9
Fremdkapital kurzfristig	34.300,5	7,0	40.104,9	9,1
Gesamtkapital	493.895,2	100,0	446.847,3	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 42.944,8 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf den Ankauf von Grundstücken zurückzuführen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen aus. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen gedeckt.

Die Zunahme um T€ 42,7 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch den Anstieg der Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen. Abweichend von der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 4.060,4 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel um T€ 4.787,2, der

Erhöhung der Bausparguthaben um T€ 1.332,5 und der Verminderung der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 851,1. Mindernd hat sich die Verringerung der Wertpapiere des Umlaufvermögens um T€ 1.500,6, erhöhend hat sich der Bestand der Unfertigen Leistungen und der anderen Vorräte mit T€ 301,0 ausgewirkt.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.289,6 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2018. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 394,9 erhöht. Die Veränderung ergibt sich unter anderem aus weiter gesunkenen Zinsen für die Bewertung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 48.504,4 ist durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und durch einen Anstieg langfristiger Sparmittel begründet. Mindernd hat sich die planmäßige Tilgung ausgewirkt.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 663,4 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben und der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung sowie der Rückstellung für Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Die Verringerung des kurzfristigen Fremdkapitals ist im Wesentlichen auf die Kaufpreiszahlung eines Grundstücks im März 2019 zurückzuführen.

Die Spareinlagen wurden mit 10,0 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90,0 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 22.329,7. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 62.118,0 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 44.575,5 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands in 2019 um T€ 4.787,2.

Die nachfolgende, kurz gefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung	2019 T€	2018 T€
Cashflow nach DVFA/SG *)	14.589,6	13.548,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	22.329,7	20.158,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-62.118,0	-49.470,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	44.575,5	20.200,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.720,9	21.831,7
Zahlungswirksame Veränderung	4.787,2	-9.110,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	17.508,1	12.720,9

*) DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaftslehre e. V.

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** reichte vollständig aus, um den Kapitaldienst zu leisten und die Dividende auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag konnte die anteilige **Investitionstätigkeit** in das Anlagevermögen finanziert werden. Die Zugänge im Sachanlagevermögen und in den immateriellen Vermögensgegenständen betragen T€ 60.675,8. Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Darlehnsvalutierungen in Höhe von T€ 50.490,0, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 6.960,9 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.026,9.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2019 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 46.000. Diese für das Jahr 2020 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise noch zu akquirieren sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,91 % (Vorjahr 2,42 %). Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 13.150.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2019 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	10.459,2	13.169,5	-2.710,3
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-215,5	-212,5	-3,0
Bautätigkeit	-3.653,8	-3.857,3	203,5
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-905,4	-884,6	-20,8
Innovation und Organisationsentwicklung	-218,3	-205,4	-12,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-535,0	-564,3	29,3
Sonstiges	-410,1	162,9	-573,0
Jahresüberschuss	4.521,1	7.608,3	-3.087,2

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2019 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Im Vergleich zum Vorjahr vermindert sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 2.710,3. Wesentlicher Bestandteil der positiven Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 waren gewährte Teilschulderlasse in Höhe von T€ 3.311,6, die bis einschließlich des Geschäftsjahres 2018 ertragswirksam gebucht wurden. Seit dem Geschäftsjahr 2019 werden gewährte Teilschulderlasse von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2019 bestimmt.

Die im Jahre 2019 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 12,9.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 573,0. Dies ist auf eine Einmalzahlung aus der Betreuungstätigkeit im vergangenen Jahr zurückzuführen.

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das neue Coronavirus (SARS-CoV-2) sowohl weltweit, als auch in allen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland ausgebreitet. Beschleunigend durch Urlaubsrückkehrer aus den klassischen Skigebieten Mitte März 2020, ist Hamburg von den nördlichen Bundesländern am stärksten von sog. COVID-19-Erkrankten betroffen. Dies hat insbesondere in Hamburg, aber auch deutschlandweit, zu deutlichen Beschränkungen im sozialen Miteinander sowie im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Da eine zuverlässige Prognose über die Ausbreitungsgeschwindigkeit des Coronavirus und die damit einhergehenden Wirtschaftsbeschränkungen nicht getroffen werden kann, sind Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu erwarten. Neben einem erhöhten Instandhaltungsbedarf durch eine gestiegene Wohnungswechselrate können sich durch Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen Risiken von Kostensteigerungen sowie Verzögerungen bei geplanten Einnahmen aus den Baumaßnahmen ergeben. Je nach Dauer der Beschränkungen ist ein Anstieg der Erlöschmälerungen nicht auszuschließen.

Die Genossenschaft hat umgehend Maßnahmen eingeleitet, um den Geschäftsbetrieb weiter aufrechtzuerhalten (Pandemie-Plan). Wesentliche Geschäftsbereiche sind zusätzlich auch dezentral über mobile, gesicherte Verbindungen mit den ERP-Systemen vernetzt. Hierzu zählen insbesondere der Einzug von Nutzungsgebühren, der gesamte Zahlungsverkehr einschließlich der Lohn- und Gehaltsbuchhaltung sowie der Sparverkehr. Die verstärkte Nutzung von Homeoffice-Arbeitsplätzen für die Mitarbeiter der Genossenschaft trägt ebenso zur Risikominimierung bei wie die Schließung der Geschäftsstelle für unangemeldete Besucher. Aktuell sind weder bedeutende Fälle von COVID-19-Erkrankten bei Mitgliedern und Mitarbeitern noch zusätzliche Nutzungsgebührenaufschläge in wesentlicher Höhe festzustellen.

Das mit Berücksichtigung auf unternehmensspezifische Belange der Genossenschaft zugeschnittene Risikomanage-

ment ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. In diesem Zusammenhang werden regelmäßig insbesondere die Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden Forwarddarlehen in Anspruch genommen. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt. Diese Erwartung bietet der Genossenschaft die Chance, die Eigenkapitalausstattung zu verbessern sowie die Instandhaltungstätigkeit auf hohem Niveau fortzuführen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen akut keine Preisänderungsrisiken, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten und Gebühren auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden auch mittelfristig Chancen für Mietentwicklungen gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts erbracht werden kann. Gegenläufige Entwicklungen aufgrund von ordnungspolitischen Maßnahmen wie dem Mietrechtsanpassungsgesetz erwarten wir für Hamburg derzeit nicht. Darüber hinaus verfügt unser Unternehmen für die weitere Investitionstätigkeit über eine ausreichende Liquidität und über ausreichende Beleihungsreserven. Die im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere sind werthaltig.

Im Rahmen der regelmäßig zu überarbeitenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Hierbei berücksichtigt die aktuelle Geschäfts- und Risikostrategie auch die in einer Risikoinventur erkannten Risiken und Auswirkungen aus durchgeführten Stresstests.

Gemäß KWG und den Anforderungen der MaRisk hat die Genossenschaft eine Risikoanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen angefertigt. Dabei wurde in keinem der Risikobereiche ein Hinweis auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial festgestellt.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Beobachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarkts führt zu der Einschätzung, dass auch künftig von einer hohen Nachfrage auszugehen ist. Hamburgs Bevölkerung wird weiter wachsen und es ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Für eine nachhaltige Attraktivität unseres Immobilienbestands sprechen darüber hinaus die gefragten Standorte und der Wohnwert der Wohnanlagen.

Gestützt auf eine Marketingstrategie wird das Wohnungsbestandsportfolio zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen ergänzt. Dabei werden gegenwärtig die Auslastung in den Bauhauptgewerken sowie die Baukostenentwicklung für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gesondert beobachtet. Kommende Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung werden berücksichtigt. Das ganzheitliche Vertriebskonzept gewährleistet eine auf die Kundenwünsche ausgerichtete Vermietung. Die Nutzung eines EDV-gestützten Customer-Relationship-Management-Systems ermöglicht eine optimierte Kundenbetreuung.

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern, die Ausbildung neuer Mitarbeiter, flexible Arbeitszeitmodelle sowie ein faires Vergütungssystem schaffen Raum für moderne und begehrte Arbeitsplätze und sind die Basis dafür, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen gerecht wird. Durch den Bezug der neuen Geschäftsräume erfahren diese Maßnahmen noch zusätzliche Unterstützung.

Durch das seit Jahren aktiv betriebene Sozialmanagement, das seit 2007 durch die altoba-Stiftung der Altonaer Spar- und Bauverein eG ergänzt wird, gehen wir verstärkt auf

die Belange unserer Mitglieder ein. Die intensivierte Öffentlichkeitsarbeit und die eingegangenen Kooperationen führen zu einer Vernetzung in den Stadtteilen. Die Marktpräsenz der Genossenschaft wird daher weiter zunehmen.

4. Prognosebericht

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ist zu erwarten, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann. Durch die Mittelzuflüsse werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals realisiert sowie die Zahlung der Dividenden sichergestellt.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit, weiterhin nicht deutlich ansteigender Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen von T€ 40.500, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.000 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 11.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.500 für das Jahr 2020.

Der vor der Corona-Krise geplante Jahresüberschuss kann sich aufgrund der nicht vorhersehbaren wirtschaftlichen Auswirkungen und deren Tragweite im Geschäftsjahr 2020 noch verändern.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der letzten Jahrzehnte widerspiegelt. Diese Geschäftspolitik wird auch zukünftig fortgesetzt.

Hamburg-Altona, 26. März 2020

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Pawils Kuper

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz · Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 24

Anhang · Seite 25

BILANZ

Aktiva

	€	2019 €	2018 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		57.258,54	45.621,88
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	374.575.393,67		358.971.380,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.571.828,06		3.737.862,93
3. Grundstücke ohne Bauten	22.134.116,95		22.108.091,28
4. Technische Anlagen und Maschinen	107.774,79		118.401,53
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.652.988,25		498.368,94
6. Anlagen im Bau	40.847.161,19		17.791.280,70
7. Bauvorbereitungskosten	3.530.284,17		1.843.661,76
8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	449.384.980,70	1.066.807,76
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	623.516,67		936.034,98
3. Sonstige Ausleihungen	4.250,00		7.688,33
4. Andere Finanzanlagen	19.902,00	672.668,67	19.902,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.569.149,83		9.486.578,31
2. Andere Vorräte	491.138,29	10.060.288,12	272.697,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	144.299,67		159.502,73
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.341,29		104.098,37
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.436.525,33	1.585.166,29	2.172.642,94
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.552.837,50	5.053.450,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	17.508.090,48		12.720.919,67
2. Bausparguthaben	10.916.869,83	28.424.960,31	9.584.364,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	104.498,81		61.786,28
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	52.526,32	157.025,13	61.130,48
Bilanzsumme		493.895.185,26	446.847.274,36

Passiva

	€	2019 €	2018 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	338.850,00		261.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	30.672.750,00		30.303.900,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	136.050,00	31.147.650,00	229.200,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 453.000,00 (Vorjahr € 761.000,00)	8.640.000,00		8.187.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.857.620,26 (Vorjahr € 5.677.481,24)	45.863.035,78		43.005.415,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	55.187.023,35	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.521.102,26		7.608.337,24
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.310.620,26	1.210.482,00	6.438.481,24
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	10.115.331,00		9.812.441,60
2. Steuerrückstellungen	238.633,80		2.209,83
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.029.721,74		1.444.942,54
4. Sonstige Rückstellungen	6.361.229,13	17.744.915,67	5.842.304,20
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.845.142,07		151.013.567,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.680.057,32		13.046.020,41
3. Spareinlagen	155.060.943,56		148.970.319,10
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	10.428.221,49		8.243.674,99
5. Erhaltene Anzahlungen	11.722.451,94		11.507.436,88
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.371,71		31.013,33
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.412.729,26		12.251.498,76
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 113.731,95 (Vorjahr € 430.541,58)	259.116,43	388.452.033,78	689.404,95
D. Rechnungsabgrenzungsposten		153.080,46	152.081,41
Bilanzsumme		493.895.185,26	446.847.274,36

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019		2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.519.270,51		46.754.585,95
b) aus Betreuungstätigkeit	30.178,26		541.158,16
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.562,97	48.743.011,74	185.503,87
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		82.571,52	397.091,40
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.762.873,57	5.130.626,96
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.703.137,25	17.487.184,55
Rohergebnis		33.885.319,58	35.521.781,79
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.052.017,79		5.975.787,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.387.514,21	8.439.532,00	2.154.708,79
davon für Altersversorgung € 1.237.683,43 (Vorjahr € 1.037.583,41)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.003.399,49	9.410.095,55
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.048.201,65	3.417.431,77
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	589,10		583,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	177.207,41	177.796,51	217.028,98
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		702,50	52.425,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.369.393,47	5.495.977,68
davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 354.103,61 (Vorjahr € 388.849,56)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		534.991,10	564.340,45
13. Ergebnis nach Steuern		5.666.895,88	8.668.627,32
14. Sonstige Steuern		1.145.793,62	1.060.290,08
15. Jahresüberschuss		4.521.102,26	7.608.337,24
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.310.620,26	6.438.481,24
Bilanzgewinn		1.210.482,00	1.169.856,00

ANHANG

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 834).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Anschaffungskosten der Immateriellen Vermögensgegenstände werden über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Grundlage für die planmäßige Abschreibung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten ist die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wurde die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgesetzt.

Die Herstellungskosten von selbstständigen Gebäudeteilen und Betriebsvorrichtungen wurden auf eine zehnjährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeiten der jeweiligen Erbbaurechte abgeschrieben (zwischen 53 und 80 Jahren).

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 250,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Lagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 250,01 und € 800,00 netto, wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 800,00 netto betragen, wurden zwischen 3 und 13 Jahren sowie bei Einbauten im Verwaltungsgebäude über 19 Jahre linear abgeschrieben. Kraftfahrzeuge wurden linear auf 6 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerständen, berücksichtigt.

Die Bewertung des Postens Andere Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens (Pfandbriefe und andere festverzinsliche Wertpapiere) sind zu den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenpreisen bewertet.

Die Geldbeschaffungskosten wurden im Rahmen der vereinbarten Laufzeiten der zugehörigen Verbindlichkeiten abgeschrieben.

Aktive Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz bei den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten sowie bei den Rückstellungen. Zudem sind Verlustvorträge bei der Körperschaftssteuer zu berücksichtigen. Für die Körperschaftssteuer wurde ein Steuersatz von 15,83 % inklusive Solidaritätszuschlag und für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45 % zugrunde gelegt. Sich daraus ergebende Aktive Latente Steuern werden nicht aktiviert.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Bei Rückstellungen, die abzuzinsen sind, wurde der Zinsänderungseffekt im Zinsaufwand erfasst.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck nach dem degressiv-ratierlichen Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) berechnet. Dabei wurden eine Gehalts- und Rentensteigerung von 1,5 %, eine Fluktuationsrate von 0,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % zum 31.12.2019 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,97 % (Vorjahr 2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 791.964,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Auswirkung aus dem geringeren Abzinsungssatz wurde in Höhe von € 481.280,00 im Personalaufwand erfasst.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind in zukünftigen Jahren zum bestimmungsgemäßen Verbrauch vorgesehen.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Jubiläen und für Leibrentenverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge in der Position Betriebs- und Geschäftsausstattung enthalten vorwiegend Anschaffungen von Geschäftsausstattung und Einbauten für die neuen Geschäftsräume in der Barnerstraße 14 a, Hamburg.

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet im Wesentlichen eine Kaufpreisrate für ein unbebautes Grundstück.

Der Posten Anteile an verbundenen Unternehmen weist die 100%ige Beteiligung an der durch die Genossenschaft gegründeten Baugemeinschaft Arnoldstraße 18-20 Verwaltungs GmbH aus.

Unter dem Posten Beteiligungen ist mit unverändert € 50.000,00 die Beteiligung am Stammkapital der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hamburg ausgewiesen. Der Anteil der Genossenschaft am gezeichneten Kapital der GBS beträgt unverändert 20 %. Darüber hinaus werden Beteiligungen an zwei Gesellschaften bürgerlichen Rechts ausgewiesen, bei denen mit den anderen Gesellschaftern Bauvorhaben vorbereitet werden.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 519.085,42 sowie aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 233.309,00. Weiterhin bestehen Forderungen für verauslagte Kosten aus einem Bauprojekt in Höhe von € 270.939,42. Zudem

ist mit einer Erstattung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von € 80.295,95 zu rechnen, die sich aufgrund der Steuerberechnung für das Jahr 2018 ergibt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 159.883,60 (Vorjahr: € 233.309,00) aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2019 mit € 415.220,80 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 2.706.983,86, für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, von € 1.158.002,51 und für Sparverträge in Höhe von € 697.640,00. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 432.959,00 sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung in Höhe von € 389.000,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2019 dargestellt.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer und Gewerbetrieber für Heiz- und Betriebskosten.

Die Restlaufzeit der nachstehenden Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar: (Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

Art der Verbindlichkeit	Bilanzausweis €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art und Form der Sicherheiten
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	191.845.142,07 (151.013.567,27)	27.783.670,89 ¹⁾ (18.968.442,45)	34.785.788,13 (25.505.788,97)	129.275.683,05 (106.539.335,85)	191.845.142,07 (151.013.567,27)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.680.057,32 (13.046.020,41)	844.419,26 (739.003,81)	3.547.037,49 (3.203.531,61)	9.288.600,57 (9.103.484,99)	13.680.057,32 (13.046.020,41)	***)
Erhaltene Anzahlungen	11.722.451,94 (11.507.436,88)	11.722.451,94 (11.507.436,88)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.371,71 (31.013,33)	43.371,71 (31.013,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.412.729,26 (12.251.498,76)	5.144.714,75 (11.966.754,71)	268.014,51 (284.744,05)			
Sonstige Verbindlichkeiten	259.116,43 (689.404,95)	259.116,43 (689.404,95)				
	222.962.868,73 (188.538.941,60)	45.797.744,98 (43.902.056,13)	38.600.840,13 (28.994.064,63)	138.564.283,62 (115.642.820,84)	205.525.199,39 (164.059.587,68)	

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 13.000.000,00 einen Terminkredit, der am 31.12.2020 endet, sowie mit € 7.000.000,00 einen Terminkredit, der am 28.02.2020 endet.

²⁾ Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 99,04 % Buch und 0,96 % Brief).

³⁾ Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 13,23 % Buch und 86,77 % Brief).

Die Gliederung der Spareinlagen und der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen ergibt sich wie folgt:

	€	2019 €	€	2018 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	132.518.468,53		128.321.809,50	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	22.542.475,03	155.060.943,56	20.648.509,60	148.970.319,10
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	1.203.680,00		576.300,50	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	9.224.541,49	10.428.221,49	7.667.374,49	8.243.674,99

Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2019			
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	765.126,32	57.152,72	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	522.715.748,72	24.942.145,35	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.621.935,38	3.200,00	2.360.551,58	0,00
Grundstücke ohne Bauten	22.108.091,28	26.025,67	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	633.906,82	18.505,56	39.904,30	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.672.084,45	2.415.610,17	1.506.958,30	1.258.277,00
Anlagen im Bau	17.791.280,70	23.560.757,50	0,00	-504.877,01
Bauvorbereitungskosten	1.843.661,76	1.686.622,41	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	1.066.807,76	0,00	0,00	-101.374,14
	577.453.516,87	52.652.866,66	3.907.414,18	652.025,85
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	936.034,98	339.507,54	0,00	-652.025,85
Sonstige Ausleihungen	7.688,33	0,00	3.438,33	0,00
Andere Finanzanlagen	19.902,00	0,00	0,00	0,00
	988.625,31	339.507,54	3.438,33	-652.025,85
Anlagevermögen insgesamt	579.207.268,50	53.049.526,92	3.910.852,51	0,00

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2019 €	01.01.2019 €	€	€	31.12.2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
822.279,04	719.504,44	45.516,06	0,00	765.020,50	57.258,54	45.621,88
547.657.894,07	163.744.367,95	9.338.132,45	0,00	173.082.500,40	374.575.393,67	358.971.380,77
5.264.583,80	3.884.072,45	159.827,20	2.351.143,91	1.692.755,74	3.571.828,06	3.737.862,93
22.134.116,95	0,00	0,00	0,00	0,00	22.134.116,95	22.108.091,28
612.508,08	515.505,29	27.961,11	38.733,11	504.733,29	107.774,79	118.401,53
5.839.013,32	3.173.715,51	431.962,67	1.419.653,11	2.186.025,07	3.652.988,25	498.368,94
40.847.161,19	0,00	0,00	0,00	0,00	40.847.161,19	17.791.280,70
3.530.284,17	0,00	0,00	0,00	0,00	3.530.284,17	1.843.661,76
965.433,62	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	1.066.807,76
626.850.995,20	171.317.661,20	9.957.883,43	3.809.530,13	177.466.014,50	449.384.980,70	406.135.855,67
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
623.516,67	0,00	0,00	0,00	0,00	623.516,67	936.034,98
4.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.250,00	7.688,33
19.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.902,00	19.902,00
672.668,67	0,00	0,00	0,00	0,00	672.668,67	988.625,31
628.345.942,91	172.037.165,64	10.003.399,49	3.809.530,13	178.231.035,00	450.114.907,91	407.170.102,86

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit wurden im vergangenen Jahr durch einen Einmalbetrag aus der Beendigung eines Pachtvertrages beeinflusst.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die folgenden aperiodischen bzw. außergewöhnlichen Erträge: Auflösungen von sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 442.476,86, Auflösungen und Entnahmen von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 415.220,80 sowie eine Teilerstattung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB in Höhe von € 158.609,00.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 7.816.801,94.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 3.163.398,63.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag betrifft hauptsächlich Körperschaft- und Gewerbesteuern aus dem laufenden Geschäftsbetrieb 2019 sowie Erstattungen für den Veranlagungszeitraum 2018.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	47 (43)	23 (24)
Technische Mitarbeiter	7 (7)	0 (3)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	33 (35)	1 (1)

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2019	16.532
Zugang	2019	518
Abgang	2019	241
Ende	2019	16.809

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
€ **368.850,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um
€ **132.300,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
€ **11.264.100,00**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen:
€ **1.441.098,67**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2019 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2019 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen
€ **35.385.821,32**

Zugesagte Kapitalmarktmittel
€ **9.053.335,00**

Die Genossenschaft ist am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen zu mindestens 20 % beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital %	Kapitalanteil €	Eigenkapital €	Jahresergebnis 2018 €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	31.449,57	– 100,65
Gesellschaft für Bau- und Stadt- entwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	361.492,20	9.803,61

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 33,3 % an der „HafenCity GbR Baufeld 96“, Hamburg (Kapitalanteil € 348.562,08), und 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 224.954,59). Die Beteiligungen an diesen Gesellschaften bürgerlichen Rechts werden ausschließlich zur Erlangung von Einzel-
eigentum an Grundstücken mit Neubauabsichten (An-
handgaben) gehalten. Mit einer Inanspruchnahme für
Verbindlichkeiten über den aktuellen Kapitalanteil hinaus
wird nicht gerechnet.

**Name und Anschrift des zuständigen
Prüfungsverbands:**

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstands:

Burkhard Pawils (hauptamtlich)
Thomas Kuper (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende
Ulrich Krebbel, stellvertr. Vorsitzender
Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaff bis 30.04.2019
Hans-Peter Harloff bis 28.05.2019
Ingrid Hasselwander bis 28.05.2019
Katharina Lengjel ab 28.05.2019
Nils Müller ab 28.05.2019
Hans-Joachim Schroeder ab 28.05.2019
Doris Seguin
Sven Stegelmann
Dr. Ursula Voirin

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom
Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom
25.03.2020 aus dem Jahresüberschuss von € 4.521.102,26
in die gesetzliche Rücklage € 453.000,00 und in die
Bauerneuerungsrücklage € 2.857.620,26 eingestellt. Die
Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustim-
mung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den
verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.210.482,00
als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 26. März 2020
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.210.482,00

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht können Jahresabschlüsse, deren Feststellung im Jahr 2020 erfolgen soll, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG auch durch den Aufsichtsrat festgestellt werden.

Der Aufsichtsrat stellte den Jahresabschluss 2019 in der vorliegenden Fassung anstelle der Vertreterversammlung in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 08.06.2020 in Anwendung des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie, Artikel 2, § 3 (3) vom 27.03.2020 einstimmig fest.

Die Entscheidungsbefugnis über die Verwendung des Bilanzgewinns verbleibt bei der Vertreterversammlung. Die Durchführung der ordentlichen Vertreterversammlung 2020 als Präsenzveranstaltung ist für den Herbst 2020 geplant.

Hamburg, den 16.06.2020

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Verwaltungsorgane

Stand April 2020

Vorstand

Burkhard Pawils
Thomas Kuper

Aufsichtsrat

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende
Ulrich Krebbel, stellvertretender Vorsitzender

Frank Buschmann
Katharina Lengjel
Nils Müller
Hans-Joachim Schroeder
Doris Seguin
Sven Stegelmann
Dr. Ursula Voirin

Vertreterinnen und Vertreter

Bezirk Altona: 34 Vertreterinnen und Vertreter, 17 Ersatzvertreterinnen und -vertreter
Bezirk Bahrenfeld: 34 Vertreterinnen und Vertreter, 20 Ersatzvertreterinnen und -vertreter
Bezirk Ottensen: 33 Vertreterinnen und Vertreter, 20 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Prokurist

Torben Jäger

Handlungsbevollmächtigte

Inka Bartsch
Ute de Vries
Jakob Engelmartin
Karin Häusler
Silke Kok
Elke Kunze
Thorsten Möller
Thomas Saath
Oliver Scholl
Christian Spirgatis

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 89. ordentliche Vertreterversammlung fand am 28. Mai 2019 im Gastwerk Hotel Hamburg statt. Die Beschlüsse zur Tagesordnung wurden von den Vertretern gefasst. Es wurden drei neue Aufsichtsratsmitglieder gewählt. Turnusgemäß liefen in 2019 die Mandatszeiten von Hans-Peter Harloff, Ingrid Hasselwander und Dr. Matthias Firzlaff ab. Dr. Matthias Firzlaff hatte bereits zum 30.04.2019 sein Mandat niedergelegt. Als neue Mitglieder des Aufsichtsrats wurden gewählt: Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte,

dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft 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 der Ge-

nossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, ein-

schließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 16.04.2020

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

Ansprechpartner



Telefon 040 / 38 90 10 – 0 Internet www.altoba.de
 E-Mail info@altoba.de Terminvereinbarung www.altoba.de/Wunschtermin

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	– 333
Julia Ahrens	– 131	Schadensmeldungen per Internet	
Aline-Marie Witt	– 133	www.altoba.de/Schaden	
Mieterzentrum Bahrenfeld		Beschwerdemanagement	– 150
Jill Carina Liedtke	– 123	Christine Müller	
Karina Wübbenhorst	– 124		
Mieterzentrum Ottensen		Kundenzentrum Sparen	– 151
Jan Böge	– 120	Ute Jacobs	– 128
Iakovos Fantidis	– 121	Christian Kleine	– 153
Maibrit Kemper	– 119	Dana Lepthin	– 126
		Arne Scheidweiler	– 214
Mitgliederverwaltung		Maike Schellhorn	– 159
Svenja Körber	– 125	Sven Schmidt	– 205
		Thomas Schulz	
Personalabteilung		Kommunikation und Soziales	– 192
Ute de Vries	– 168	Silke Brandes	– 174
Grace Latussek	– 129	Angela Hoier-Quassdorf	– 190
		Silke Kok	– 179
		Frank Krolak	– 145
		Tanja Wulf	

IMPRESSUM

Herausgeber Altonaer Spar- und Bauverein eG · Barnerstraße 14 a · 22765 Hamburg
Kontakt kommunikation@altoba.de
Gestaltung und Realisation Klötzner Company Werbeagentur GmbH
Titel Bodo Dretzke, dreidesign, Ulrich Mertens / visuelle-konzepte.de, Kristina Wedekind
 Illustration: Gina Rosas Moncada
Visualisierung S. 41: Klötzner Company Werbeagentur

Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2020



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98	Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.678	Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43	Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.983	Wohnungen
3) Steilshoop (MC Altona)	32	Wohnungen	11) Osdorf (MC Ottensen)	398	Wohnungen
4) St. Georg (MC Altona)	37	Wohnungen	12) Lurup (MC Ottensen)	263	Wohnungen
5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona)	57	Wohnungen	13) Stellingen (MC Altona)	9	Wohnungen
6) St. Pauli (MC Altona)	146	Wohnungen	14) Othmarschen (MC Bahrenfeld)	107	Wohnungen
7) Altona-Altstadt (MC Altona)	701	Wohnungen	15) HafenCity (MC Altona)	75	Wohnungen
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.239	Wohnungen	16) Uhlenhorst (MC Ottensen)	40	Wohnungen
Gesamt:				6.906	Wohnungen



Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2019 ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de/Jahresbericht bereit. Sie möchten eine gedruckte Fassung des Jahresberichts bestellen? Dann kontaktieren Sie gern den altoba-Service unter Tel. 040 / 38 90 10 – 0.



Altonaer Spar- und Bauverein eG · Barnerstraße 14 a · 22765 Hamburg
info@altoba.de · www.altoba.de

Gegründet am 4. Mai 1892
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 66
Gen.-Reg. 3 Altona am 5. Juli 1892, jetzt Nr. 69
Gen.-Reg. 834 Hamburg