Jahres- und Geschäftsbericht 2021

Mit Ausdauer zum Erfolg

altoba
seit 1892

Mansor Farah, Mitarbeiter im Servicebetrieb, startet seine Laufrunde durch die HafenCity vom altoba-Neubau an der Baakenallee 19 aus (siehe Interview Seite 20 f.).

Fotos: Julia Knop (Titel), Steven Haberland

Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils.

Dranbleiben lohnt sich!

Anstrengende Zeiten für die Wohnungswirtschaft! Wie gut, dass das genossenschaftliche Geschäftsmodell auf Kontinuität und Nachhaltigkeit ausgerichtet ist.

In Sachen Kondition macht den Wohnungsbaugenossenschaften kaum jemand etwas vor. Vor 130 Jahren wurde der Altonaer Spar- und Bauverein gegründet – und die Gründungsväter wären sicherlich stolz, wenn sie sehen könnten, mit welcher Beharrlichkeit die folgenden Generationen ihre Ideen fortgeführt haben.

Das Geschäftsjahr 2021 war wieder so ein Jahr, in dem besondere Kraft gefragt war – und 2022 bringt neue Sorgen. Sehr dankbar sind wir Andreas Breitner, dem Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, dass er uns einige Fragen zu den aktuellen Herausforderungen und Belastungen für die Wohnungswirtschaft beantwortet hat.

Und wir freuen uns, dass wir Mansor Farah für eine Mitwirkung an diesem Bericht gewinnen konnten. Die Ausdauer, mit der unser Kollege aus dem Servicebetrieb seine privaten, beruflichen und auch seine sportlichen Ziele verfolgt, ist beeindruckend. Wie schön, dass ihn sein Weg zur altoba geführt hat.

Wir danken Mansor und allen anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der altoba wie auch all unseren Auftragnehmern, die sich erfolgreich dafür eingesetzt haben, dass das Geschäftsjahr 2021 trotz schwieriger Rahmenbedingungen wieder ein äußerst erfolgreiches war. Ein besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern, die bei Modernisierungen und umfangreichen Sanierungsprojekten in ihren Wohnanlagen wieder viel Geduld bewiesen haben. Dank ihrer Kooperationsbereitschaft können wir unseren wertvollen Bestand auch für künftige Generationen bewahren.

Ihre Vorstandsmitglieder

Burkhard Pawils Thomas Kuper

Inhalt

06

Im Gespräch: VNW-Direktor Andreas Breitner

10

Modernisierung und Instandhaltung

16

Neubauprojekte der Genossenschaft

Es geht hoch hinaus!

Fotos: von links: Bertold Fabricius, Kristina Wedekind, Jens Bothe Architects/bloomimages, Julia Knop, Kristina Wedekind

Inhalt

28

Nachbarschaft und genossenschaftliches Engagement

20

Läuft bei ihm: altoba-Mitarbeiter Mansor Farah

Editorial	**Seite 3**
Interview mit Andreas Breitner	**Seite 6**
Modernisierung und Instandhaltung	**Seite 10**
Neues Leben in der alten Geschäftsstelle	**Seite 14**
Neubau	**Seite 16**
Titelgeschichte	**Seite 20**
Arbeiten bei der altoba	**Seite 24**
Sparen bei der altoba	**Seite 26**
Nachbarschaft	**Seite 28**
Geschäftsbericht	**Seite 32**
Impressum	**Seite 74**

Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften beweisen seit mehr als 120 Jahren, dass sie solide und erfolgreich wirtschaften können – gerade in Zeiten der Krise.“

Geht dem Wohnungsbau in Hamburg die Puste aus?

Im Mai 2022 verkündete das Statistikamt Nord, dass die Zahl der in Hamburg fertiggestellten Wohnungen im Vorjahr stark gesunken ist. „BAU-Gau" titelte die „BILD". Auch für 2022 kündigt sich keine positive Trendwende an. Was ist los am Hamburger Wohnungsmarkt, der lange Zeit als Vorbild galt für andere Metropolen? Wir fragen nach bei ***Andreas Breitner,*** *dem Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).*

Herr Breitner, der Bauboom in Hamburg ist ins Stocken geraten. Was ist da los?
Andreas Breitner: Im Jahr 2021 sind in Hamburg 7.836 Wohnungen fertiggestellt worden. Das sind 30,5 % weniger als im Jahr 2020. Dieser Rückgang ist hoch, kommt aber nicht wirklich überraschend. Die Coronapandemie hat Lieferketten beeinträchtigt und auf den Baustellen für komplizierte Bedingungen gesorgt. Dass weniger Wohnungen fertiggestellt wurden, scheint mir da nur die logische Folge.

Dennoch: Ist so ein „Absturz" innerhalb eines Jahres nicht ungewöhnlich?
In diesem Ausmaß sicher. Allerdings deutete sich der Rückgang der Fertigstellungszahlen bereits vor der Coronapandemie an. Das Bauen verteuerte sich schon vor der jüngsten „Explosion" erheblich. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) hat festgestellt, dass die Bauwerkskosten zwischen 2015 und 2020 um gut 30 Prozentpunkte stiegen. Und was wir seit gut zwei Jahren erleben, hat es in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland so noch nicht gegeben.

Info

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) vertritt mehr als 400 soziale Vermieter. Sie bieten 1,5 Millionen Menschen ein Zuhause.

Geht jetzt auch den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften die Puste aus?
Das glaube ich nicht. Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften beweisen seit mehr als 120 Jahren, dass sie solide und erfolgreich wirtschaften können – gerade in Zeiten der Krise. Die altoba ist ja dafür ein herausragend gutes Beispiel. Allerdings stellen die dramatisch gestiegenen Baupreise soziale Vermieter vor große Herausforderungen. Sie können und wollen die höheren Kosten nicht auf ihre Mieterinnen und Mieter umlegen. Deshalb werden sie Bauprojekte, die schon weit gediehen sind, noch beenden, sich aber bei Neubauten so lange in Zurückhaltung üben, bis es sich wieder rechnet.

Worin bestehen die Herausforderungen, von denen Sie sprechen?
Wer heute ohne staatliche Förderung bauen will, muss mit Baukosten von mehr als € 4.000 pro Quadratmeter kalkulieren. Ohne eigenes Grundstück kommt man sogar auf € 5.200. Selbst Bestandshalter wie die Genossenschaften, die über mehrere Jahrzehnte kalkulieren, müssten dann € 17 bis 18 Nettokaltmiete pro Quadratmeter verlangen. Das ist kein bezahlbares Wohnen mehr. Neu bauen war erst mal gestern.

▶

Foto: Bertold Fabricius

Wie könnte die Hamburger Politik gegensteuern?
Hamburg sollte an seiner Stadtentwicklungspolitik der vergangenen 10 Jahre festhalten, also gute Bedingungen für den Bau bezahlbarer Wohnungen schaffen. Dazu gehört zuallererst, dass die Stadt ausreichend bezahlbare Grundstücke zur Verfügung stellt. In den letzten Jahren sind so gut wie keine städtischen Grundstücke mehr angeboten worden. In den Bezirken würden weniger Bürokratie und mehr Pragmatismus helfen. Und dann wünsche ich mir, dass die Bezirkspolitiker nicht gleich einknicken, wenn es in den Quartieren Widerstand von Anwohnern gegen eine Nachverdichtung gibt.

Die Stadt Hamburg verkauft ihre Grundstücke nicht mehr, sondern verpachtet sie im Erbbaurecht. Ist das tatsächlich ein gutes Mittel, um Mietwucher zu verhindern?
Soziale Vermieter wie die Genossenschaften spekulieren nicht mit Grund und Boden. Sie verkaufen ihn nicht und liegen mit einer Durchschnittsmiete von € 7,10 pro Quadratmeter mehr als € 2 unter Hamburgs Mietenspiegel. Genossenschaften bauen bezahlbare Wohnungen, die sie dauerhaft vermieten. Ihnen jetzt mit dem Argument „Wir wissen ja nicht, was ihr später mit dem Grundstück vorhabt“, dieses nur noch zum Pachten und nicht zum Kaufen anzubieten, ist angesichts ihrer mehr als 120-jährigen Erfolgsgeschichte respektlos und ein Misstrauensvotum. Das haben Genossenschaften nicht verdient. Im Übrigen erhöht das Erbbaurecht die Kosten sowohl für den Bau als auch die Unterhaltung von Wohngebäuden. Der Erbbauzins ist an den Bodenrichtwert gekoppelt, und wir erleben ja gerade, wohin das führt: zu steigenden Belastungen, die dann die Mitglieder der Genossenschaften zu tragen haben.

Welchen Beitrag kann die Wohnungswirtschaft leisten, um den Klimawandel zu begrenzen?
Hamburgs Wohnungsgenossenschaften haben in den vergangenen 10 Jahren mehrere Hundert Millionen € in die energeti-

Unterzeichnung des „Bündnisses für das Wohnen“ im Sommer 2021: Andreas Breitner mit Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, sowie Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher.

sche Sanierung ihrer Wohngebäude investiert und sind damit aus Sicht des Klimaschutzes erheblich in Vorleistung getreten. Daran wird sich auch nichts ändern. Als langfristig denkende Vermieter wissen sie sehr gut die Gefahren des Klimawandels einzuschätzen und werden alles unternehmen, die CO_2-Emissionen zu reduzieren. Klimaschädlich ist immer teurer als Klimaschutz. Das gilt auch für uns. Allerdings erleben wir derzeit, dass die Politik immer strengere Auflagen wie beispielsweise die Solar- und Gründachpflicht beschließt, ohne dass klar ist, was diese wirklich bringen.

Die Erfahrung lehrt, dass ohne gesetzlichen Druck nicht genug geschieht.
Ich habe nichts gegen gesetzliche Vorgaben, allerdings etwas gegen ideologische Verbohrtheit. Dem Klima wird am meisten geholfen, wenn die Erfahrungen der Praktiker berücksichtigt werden. Und dann darf man eines nicht vergessen: Alle Anstrengungen für mehr Klimaschutz werden scheitern, wenn darüber das bezahlbare Wohnen vernachlässigt wird. Die Genossenschaften verstehen sich auch als Interessenvertreter ihrer Mitglieder und achten sehr darauf, dass die Balance zwischen bezahlbarem Wohnen und Klimaschutz gewahrt bleibt.

Reicht das, um bis 2045 klimaneutral zu werden?
Ich bin optimistisch, dass wir das schaffen werden. Ich bin aber auch sicher: Wer über den Klimaschutz das bezahlbare Wohnen vergisst, wird am Ende garantiert scheitern.

Wir beschäftigen uns in diesem Jahresbericht mit dem Thema Ausdauer. Der Altonaer Spar- und Bauverein ist im Berichtsjahr 130 Jahre alt geworden, das kommunale Hamburger Wohnungsbauunternehmen SAGA feierte gerade den 100. Geburtstag. Kennen Sie das Rezept für das Durchhaltevermögen der Wohnungsunternehmen?
Das Fundament der sozialen Vermieter besteht in dem „Geschäftsmodell", grundsolide zu bauen und zu bezahlbaren Preisen zu vermieten. Sie denken und planen langfristig und sind nicht auf den „schnellen" Euro oder eine Maximalrendite aus. Sie spekulieren nicht und gehen keine unkalkulierbaren Risiken ein. Gier und Macht sind nicht ihre Handlungsmaxime. Das hat sich auch in den dunkelsten Stunden des vergangenen Jahrhunderts bewährt.

Beim altoba-Richtfest in den Kolbenhöfen mit den Vorständen Burkhard Pawils (rechts) und Thomas Kuper.

Haben Sie noch einen persönlichen Tipp zum Thema Ausdauer? Sind Sie selbst sportlich aktiv oder treiben Sie lieber gelenkschonenden Passivsport?
Der VNW erstreckt sich von der polnischen bis zur dänischen Grenze und so sitze ich viel im Auto. Da bedarf es eines körperlichen Ausgleichs. Ich spiele regelmäßig Fußball, laufe derzeit viel, und im Garten steht eine häufig genutzte Tischtennisplatte. Bei Holstein Kiel sitze ich passiver häufig in den Zuschauerrängen und komme selbst da manchmal ins Schwitzen. Gern erinnere ich mich aber an die beiden Heimsiege gegen den HSV und das 3:0 gegen den FCP. Sorry, das musste jetzt sein.

Fotos: Bertold Fabricius (links), Kristina Wedekind

Vom Sprint bis zum (Ultra-)Marathon

Einen Bestand von über 7.000 Wohnungen zu pflegen und für künftige Generationen weiterzuentwickeln: Das ist ein Kraftakt. Insbesondere, wenn mehr als die Hälfte der Wohnungen 70 Jahre oder älter ist – so wie beim Altonaer Spar- und Bauverein. 2.600 altoba-Wohnungen stehen unter Denkmalschutz.

2021 war ein Rekordjahr: In keinem Jahr zuvor waren die Modernisierungsteams in so vielen Wohnanlagen gleichzeitig im Einsatz.

Bornheide: im Ziel!

Die Modernisierung des Hochhauses Bornheide 80/82 wurde im Frühjahr 2022 abgeschlossen. Die Mitglieder des letzten Bauabschnitts konnten aus ihren Ausweichwohnungen zurück in ihre Wohnanlage ziehen. 166 Wohnungen hat die altoba modernisiert. Im Erdgeschoss hat eine neue Tagespflege-Einrichtung ihr Zuhause gefunden.

Die Modernisierung und Fassadensanierung des Hochhauses in Osdorf ist abgeschlossen. Damit endete eine anstrengende Zeit insbesondere für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Daimlerstraße: erfolgreicher Sprint!

Zwischen September und Dezember 2021 modernisierte die altoba elf Wohnungen in der Daimlerstraße (Ottensen) und brachte neue Balkone an.

Reichardtblock: fast auf der Zielgeraden

Die eine Modernisierung ist ein Sprint; die andere ein Marathon. Ein Ultramarathon ist die Modernisierung des Reichardtblocks mit seinen rund 400 Wohneinheiten. 2016 begann die altoba mit der Fassadensanierung und der Modernisierung der denkmalgeschützten Bahrenfelder Wohnanlage. 2024 soll die Maßnahme abgeschlossen werden. 2022 startete der sechste von insgesamt acht Bauabschnitten. Außerdem entstehen in der Wohnanlage bis zu 80 neue Dachgeschosswohnungen.

Lüdersring: in den Startlöchern

Im März 2022 begannen die vorbereitenden Maßnahmen für die Modernisierung von 40 Wohnungen im Lüdersring 119–127 in Lurup. Bis voraussichtlich Ende Oktober 2022 werden die 40 Wohneinheiten in Lurup in eine nachhaltige Wohnanlage im KfW-Effizienzhaus-55-Standard mit Solarthermie- und Fotovoltaikanlage (mit Mieterstrommodell) umgewandelt. Die Mitglieder können sich neben anderen Verbesserungen auf neue, größere Balkone, neue Fenster und Haustüren, neue Abwasser- und Trinkwasserleitungen sowie moderne Bäder freuen.

Die Arbeiten im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden teilweise von externen Auftragnehmern durchgeführt, allen voran aber von den 20 Handwerkern des altoba-Servicebetriebs.

Was kommt als Nächstes?

Zurzeit arbeitet die altoba an Konzepten für die Weiterentwicklung der Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße 47/49.
Erste Informationsveranstaltungen mit den Mitgliedern haben stattgefunden.
Aktuell stimmt die altoba ihre Ideen mit den zuständigen Behörden ab.

Fotos: Fotografie Dorfmüller Klier (links), Kristina Wedekind (restliche)

Sielsanierung: aus der Pflicht eine Kür machen

2021 setzte die altoba die Sielsanierungen im Bestand fort. Während die Arbeiten im Gerichtsviertel und dem Schützenblock weitergingen, starteten auch Sielbauarbeiten im Röhrigblock. Aufgabe ist es, die Dichtigkeit der Entwässerungsanlagen gemäß dem Hamburgischen Abwassergesetz nachzuweisen beziehungsweise herzustellen.

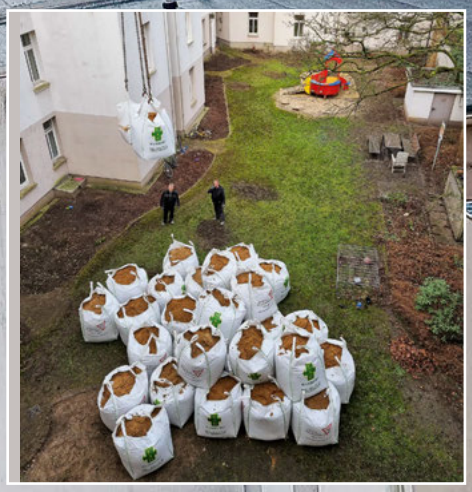
Die Sanierung der Abwasserleitungen ist insbesondere für die Mitglieder in den nicht unterkellerten Erdgeschosswohnungen mit Unannehmlichkeiten verbunden. Sie müssen zwischenzeitlich in eine Ausweichwohnung umziehen. Frisch modernisierte Bäder und neu gestaltete Innenhöfe machen zumindest einen Teil der Mühen wett.

Was noch geschah:

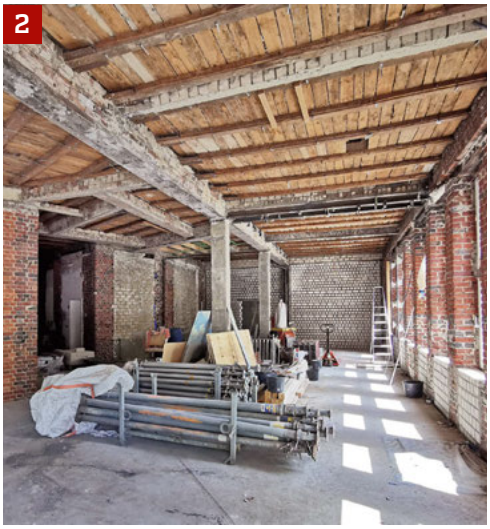
Für einige Bewohnerinnen und Bewohner des Röhrigblocks ging ein lang gehegter Wunsch in Erfüllung: Die Häuser im Germerring 8–14 und 16–20 sowie in der Röhrigstraße 1–5 erhielten im Jahr 2021 erstmals Balkone.

Fotos: Kristina Wedekind

Hoch hinaus für den Sielbau



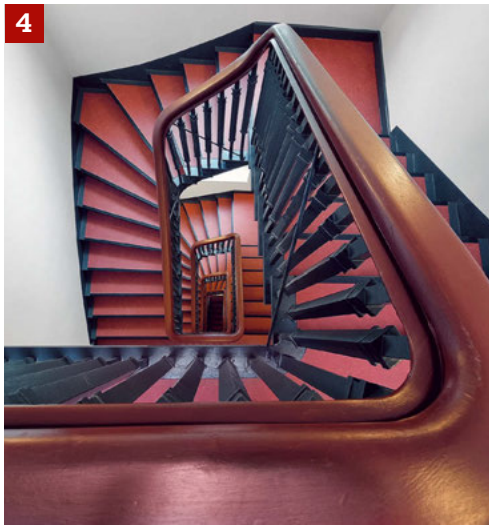
Kran im Einsatz
Wie bekommt man Baumaterial und -gerät in einen Innenhof (hier: Goldbachblock/Gerichtsviertel)? Mit einem Autokran.



1
So sah es bis Frühjahr 2019 im Kundencentrum Sparen in der Max-Brauer-Allee 69 aus.

2
Während der Sanierungsarbeiten war die Spareinrichtung nicht wiederzuerkennen.

3
Versichertenkarte statt Sparbuch: die neue Zahnarztpraxis.



4
Das Treppenhaus an der Goetheallee 4 mit altem Charme und in neuem Glanz.

5
Die Geschäftsstelle des Altonaer Spar- und Bauvereins an der Kreuzung Goethestraße/Allee (heute Max-Brauer-Allee), 1930. Im Vordergrund der Bürgermeister-Behn-Brunnen. Er wurde nach dem Zweiten Weltkrieg an die Königstraße/Ecke Behnstraße versetzt.

Altes Haus, neues Leben

Mit dem Umzug ihrer Geschäftsstelle schuf die altoba Platz für neue Impulse. Das historische Gebäude im Herzen Altonas beherbergt nun Wohn- und Gewerbeflächen, in denen sich seit 2021 die ersten Mieterinnen und Mieter wohlfühlen.

Die Geschäftsstelle des Altonaer Spar- und Bauvereins an der Allee (heute Max-Brauer-Allee) wurde 1929 eingeweiht. Entworfen hatte sie der „Haus-Architekt" der Genossenschaft, Hans Meyer. In den oberen Geschossen befanden sich damals schon einmal Wohnungen. Das Gebäude galt, so ist es im Geschäftsbericht von 1929 zu lesen, als „eine Zierde der Stadt Altona".

2019 zog die altoba-Geschäftsstelle in das moderne, neu errichtete Bürogebäude an der Barnerstraße 14 a. Damit machte die altoba Platz frei zum Wohnen und Arbeiten: 14 Wohnungen und eine Gewerbefläche sind in der ehemaligen Geschäftsstelle entstanden. Die Wohnungen an der Max-Brauer-Allee 69/Goetheallee 4 wurden im Jahr 2021 bezogen. Zuvor war das Gebäude mit großem Aufwand vollumfassend saniert und statisch ertüchtigt worden.

Dort, wo die Mitglieder über Generationen die Spareinrichtung besuchten und wo das Mietercentrum ihre Anliegen bearbeitete, wird heute gebohrt und Schmerz gelindert: Athanassios Mouratoglou und Dr. Spyridon Danias sind mit ihrer Zahnarztpraxis neue Gewerbemieter in der alten Geschäftsstelle. Nach 4 Monaten Umbauzeit haben sie im Sommer 2021 ihre neuen Praxisräume bezogen.

Nebenan, in Haus Nummer 71, hatte die altoba bereits im Jahr 2020 die Modernisierung von sieben Wohnungen abgeschlossen und fünf Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit neu geschaffen.

Junges Wohnen in der alten Geschäftsstelle: Alina Pfeiffer und Fabian Patzwall mit Hund Emmi gehörten zu den ersten Mietern in der Goetheallee 4.

Fotos: Sammlung Altonaer Museum, SHMH/Emil Puls (S. 14, unten rechts); alle weiteren: Kristina Wedekind

Wohnen am Wasser
Auf Baufeld 97 des neuen Quartiers Baakenhafen entstehen bis Sommer 2023 57 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit.

Ungebremstes Tempo beim Neubau

Steigende Baukosten, zunehmender Fachkräftemangel und eine Pandemie: Im Jahr 2021 wurde das Bauen zur Kraftanstrengung. Trotzdem liegen alle altoba-Projekte zeitlich im Plan. Mit den zuletzt fertiggestellten Neubauten am Baakenhafen (HafenCity) und in den Kolbenhöfen (Ottensen) hat der Altonaer Spar- und Bauverein für seine Mitglieder Wohnwünsche in besonders begehrten Lagen erfüllt. Und das war jeweils erst der Anfang!

Auf Baufeld 96b am Baakenhafen baut die altoba bis Anfang 2023 24 öffentlich geförderte Wohnungen für die Baugemeinschaft GleisOase.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner der 32 altoba-Wohnungen an der Baakenallee 19 erfüllte sich im Jahr 2021 der Traum vom Wohnen am Wasser.

Visualisierungen: Jens Bothe Architects/bloomimages (links), LH Architekten; Foto: Julia Knop

Das neue Quartier Kolbenhöfe (Ottensen)

Visualisierung: Kolbenhöfe I, Baufeld 4.

Insgesamt plant die altoba den Neubau von 208 Wohnungen in den Kolbenhöfen, davon 198 öffentlich gefördert. Außerdem baut die Genossenschaft zwei Kindertagesstätten.

Cirka 675 Wohnungen entstehen insgesamt auf dem Gelände der Kolbenhöfe.

Wie geht es weiter?

35 Wohnungen baut die altoba am Othmarscher Kirchenweg (Othmarschen). An der Griegstraße in Ottensen (Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn) plant die altoba rund 150 Wohnungen. Weitere „Vorrats"-Grundstücke hat die Genossenschaft in der Paul-Roosen-Straße in St. Pauli und in der Heinrichstraße in Eimsbüttel.

Visualisierungen: dreidesign GmbH; Fotos: CopterCloud, Kristina Wedekind

Ab Mai 2022 haben altoba-Mitglieder als erste Bewohnerinnen und Bewohner ihre Wohnungen in den Kolbenhöfen bezogen. So auch die Familie von Julia und Oliver Klädtke.

Vom Baakenpark aus hat man einen guten Blick auf den altoba-Neubau an der Baakenallee.

„Die altoba war mein Glücksbringer“

Mansor Farah hat bereits viel Ausdauer bewiesen: beruflich, beim Sport – und beim Ankommen in Deutschland. 2021 war sein Glücksjahr.

Wie bist du zur altoba gekommen?
Ich arbeite seit März 2021 bei der altoba. Dass ich mich bei der altoba beworben habe, habe ich einem Laufkumpel zu verdanken. Er hatte die Stellenanzeige gesehen, kannte die Genossenschaft und gab mir den Tipp, es zu versuchen.

Welche Aufgaben hast du bei der altoba?
Ich bin im Servicebetrieb der altoba als Anlagenmechaniker für Sanitär und Heizung eingestellt. Ich erledige in unseren Wohnanlagen alle möglichen Reparaturaufträge rund um Wasser, Sanitär und Heizung.

Wie bist du Anlagenmechaniker geworden?
Nach meinem Realschulabschluss habe ich ein Praktikum bei einem Kieler Handwerksbetrieb gemacht. Im Anschluss hat mir die Chefin einen Ausbildungsvertrag angeboten. Sie hat mir bei meinem Berufseinstieg sehr geholfen. 2019 habe ich meine Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.

Wie gefällt dir die Arbeit bei der altoba?
Mir gefällt die Arbeit sehr gut, meine Kolleginnen und Kollegen im Servicebetrieb sind sehr nett. Aber auch im Kontakt mit den Mitgliedern habe ich noch keine schlechten Erfahrungen gemacht.

Bei meinen Aufgaben ist nichts dabei, was mir nicht gefällt. Bei der altoba finde ich besonders gut, dass ich selbstständiger arbeiten kann als bei einem privaten Betrieb. Wenn ich zum Beispiel bei einer Reparatur feststelle, dass noch etwas anderes kaputt ist, kann ich einfach entscheiden, das auch auszutauschen. Das Ziel ist es ja, den Bestand der Genossenschaft zu pflegen und dabei Zeit zu sparen.

Wo bist du aufgewachsen?
Ich bin in Somalia geboren. Gemeinsam mit einem Onkel und einer Tante bin ich im Alter von 11 Jahren vor dem Krieg geflohen. Nach 2 Jahren Flucht kam ich in Deutschland an. Bis ich 18 war, habe ich in einem Jugendheim gelebt. Dort habe ich sehr viel Hilfe bekommen.

Und wie kamst du zum Laufsport?
Zunächst einmal habe ich Fußball gespielt. Doch dann habe ich in Sörup an einer Laufveranstaltung teilgenommen und habe direkt gewonnen. Und da ich noch keinen Verein hatte, hieß es: „Komm zu uns!“ Mit dem Fußballspielen habe ich dann aufgehört. Durch das Laufen habe ich viele wichtige Kontakte geknüpft, beispielsweise auch zu Vertretern der Lokalpolitik. Auch haben mir meine Laufpartner geholfen, mein Deutsch zu verbessern. Zum Beispiel haben sie im Anschluss an den Lauf noch mal meine Fehler korrigiert, die ich gemacht hatte, als wir uns während des Laufs unterhalten haben.

Was gefällt dir besonders gut an diesem Sport?
Beim Fußball ist die Stimmung viel aggressiver. Es kann nur eine Mannschaft gewinnen. Anders beim Laufen: Jeder Läufer ist glücklich, wenn er ins Ziel kommt. Und wenn ich mich doch einmal ärgere, dass ich nicht Erster geworden bin, habe ich das am nächsten Tag vergessen. Außerdem: Laufen

Mansor Farah (Spitzname „Manni“) läuft die 10 Kilometer in weniger als 33 Minuten. Beim Lauf durch die HafenCity hat er sich diesmal mehr Zeit genommen.

Fotos: Julia Knop

kann man überall, allein oder mit anderen, bei jedem Wetter. Man braucht Kleidung und gute Schuhe, und das war's. Am schnellsten laufe ich übrigens, wenn es richtig warm ist.

Warum bist du nach Hamburg gekommen?
Ich bin im März 2020 nach Hamburg gezogen, um meine Chancen als Läufer zu verbessern. Doch zur gleichen Zeit kam die Coronapandemie und die Laufveranstaltungen wurden abgesagt. Das war eine große Enttäuschung. Trotzdem hat mir das Laufen geholfen, hier neue Kontakte zu knüpfen.

Gefällt es dir trotzdem in Hamburg?
Mir gefällt Hamburg sehr gut. Die Menschen sind offen und freundlich. Das fängt schon an, wenn man jemanden auf der Straße anspricht und eine Frage stellt. Auch die Behörden waren hier hilfsbereiter als in Schleswig-Holstein.

Die altoba war mein Glücksbringer, und 2021 war mein Glücksjahr. Ich habe angefangen, bei der altoba zu arbeiten, und habe eine Wohnung in Altona gefunden. Und das Wichtigste: Nach jahrelangem Bemühen hat es 2021 mit meiner Einbürgerung geklappt. Nur darum hatte ich dann auch im Dezember endlich die Möglichkeit, meine Mutter in Somalia zu besuchen.

Was sind deine größten sportlichen Erfolge und was sind deine Ziele?
Ich habe zum Beispiel dreimal die deutsche Azubi-Meisterschaft gewonnen. Jetzt habe ich 1 Jahr Laufpause gemacht und habe gerade wieder angefangen, richtig zu trainieren. Ich habe einen Startplatz beim Halbmarathon in London und im Herbst möchte ich in Bremen meinen ersten Marathon laufen.

Elbe oder Alster?
Ich laufe lieber an der Elbe. An der Alster gibt es mir zu viele Hunde – viele davon sind nicht an der Leine. Das mag ich gar nicht, seit ich einmal beim Laufen von einem Hund gebissen worden bin. Am liebsten trainiere ich aber im Wald oder zumindest im Bahrenfelder Volkspark.

Hast du Tipps für altoba-Mitglieder, die auch gern laufen und die gern ihre Ausdauer verbessern möchten?
Genug schlafen! Bei mir heißt das mindestens 6 bis maximal 7 Stunden. Vor einem Wettkampf laufe ich vor und nach der Arbeit. Dabei ist es wichtig, beim Training nicht immer Vollgas zu geben. Man muss noch Reserven haben, um für das nächste Training bereit zu sein. Und das Dehnen nach dem Laufen darf man auch nicht vergessen.

Der altoba-Servicebetrieb

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat einen eigenen Servicebetrieb an der Barnerstraße 16. Für den Servicebetrieb arbeiten unter anderem Maler, Maurer, Klempner und Tischler. Die rund 20 Handwerker bearbeiten einen Großteil der Instandhaltungsarbeiten in den Wohnungen der Genossenschaft.

Fotos: Kristina Wedekind (kinks), Julia Knop

Baakenpark/HafenCity

Mit dem Baakenpark, dem Lohsepark und vielen spannenden Baustellen ist die HafenCity ideal für abwechslungsreiche Laufrunden.

Die altoba im Wettlauf um Fachkräfte

Attraktive Berufszweige mit Zukunft zeichnen die Wohnungswirtschaft aus. Auch 2021 bewährte sich die altoba als krisensicher und familienfreundlich. Zum zehnten Mal in Folge wurde sie dafür beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ prämiert.

Die altoba-Geschäftsstelle im Herzen von Ottensen.

Die altoba bietet Berufsperspektiven und vielfältige Aufgaben für die unterschiedlichsten Talente und Profile, zum Beispiel für Immobilienkaufleute, Architektinnen und Techniker, Buchhalterinnen und Handwerker, Controller, Bankkaufleute, Kommunikationsspezialistinnen und Sozialpädagogen.

Ende 2021 arbeiteten 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Genossenschaft und fünf Auszubildende hatten die altoba für den Einstieg in ihren Berufsweg als Immobilienkauffrau beziehungsweise Immobilienkaufmann ausgewählt.

Auch im zweiten Coronajahr 2021 profitierten die altobanerinnen und altobaner davon, dass sie sich für ein besonders krisenstabiles und gleichzeitig gesellschaftlich relevantes Aufgabenfeld entschieden hatten. Denn die eigene Wohnung erhielt in Zeiten von Lockdowns, Homeoffice und Quarantäneanordnungen für viele Mitglieder eine besondere Bedeutung.

Doch auch ein sicherer und vielfältiger Arbeitgeber spürt die Konkurrenz um qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die altoba stellt sich dem Wettbewerb und erhielt Anfang 2022 zum zehnten Mal in Folge die Auszeichnung „Hamburgs beste Arbeitgeber“.

Als besonders familienfreundlicher Arbeitgeber trägt die altoba das „Hamburger Familiensiegel“. Zu dem umfangreichen Paket an Angeboten zur Vereinbarkeit von Beruf und Privatem gehören unter anderem sehr flexible Arbeitszeiten und Teilzeitmodelle sowie mobiles Arbeiten. Die vielfältigen Betriebssportangebote blieben im zweiten Pandemiejahr wieder größtenteils auf der Strecke. Doch das strategische Gesundheitsmanagement bei der altoba umfasst viel mehr als das gemeinsame Laufen oder Bowlen. In einer Zeit, in der viele private Verbindungen durch Kontaktbeschränkungen und die Sorge um die eigene Gesundheit beeinträchtigt wurden, erhielt beispielsweise das externe Mitarbeiterunterstützungsprogramm der altoba besondere Bedeutung. Rund um die Uhr stehen externe Expertinnen und Experten den Mitarbeitenden sowie ihren im Haushalt lebenden Angehörigen per Telefon, E-Mail oder App für gesundheitliche und berufliche Fragen sowie bei psychischen oder ganz alltäglichen Herausforderungen zur Verfügung. Zudem nutzten wieder viele Kolleginnen und Kollegen das Angebot zum kostenfreien Gesundheitscheck während der Arbeitszeit.

Fotos: Bodo Dretzke (links), Kristina Wedekind

Investition in die Zukunft: Ende 2021 waren bei der altoba fünf Auszubildende beschäftigt.

Von links nach rechts: Oliver Schacht, Louisa Heinrich, Antonia Plöhn, Lea Seehase und Hans-Hermann Froh.
Seit Februar 2022 ist außerdem Sönke Ortmann an Bord.

Neue Räume zum Arbeiten

Und wie wollen unsere Mitglieder künftig arbeiten?

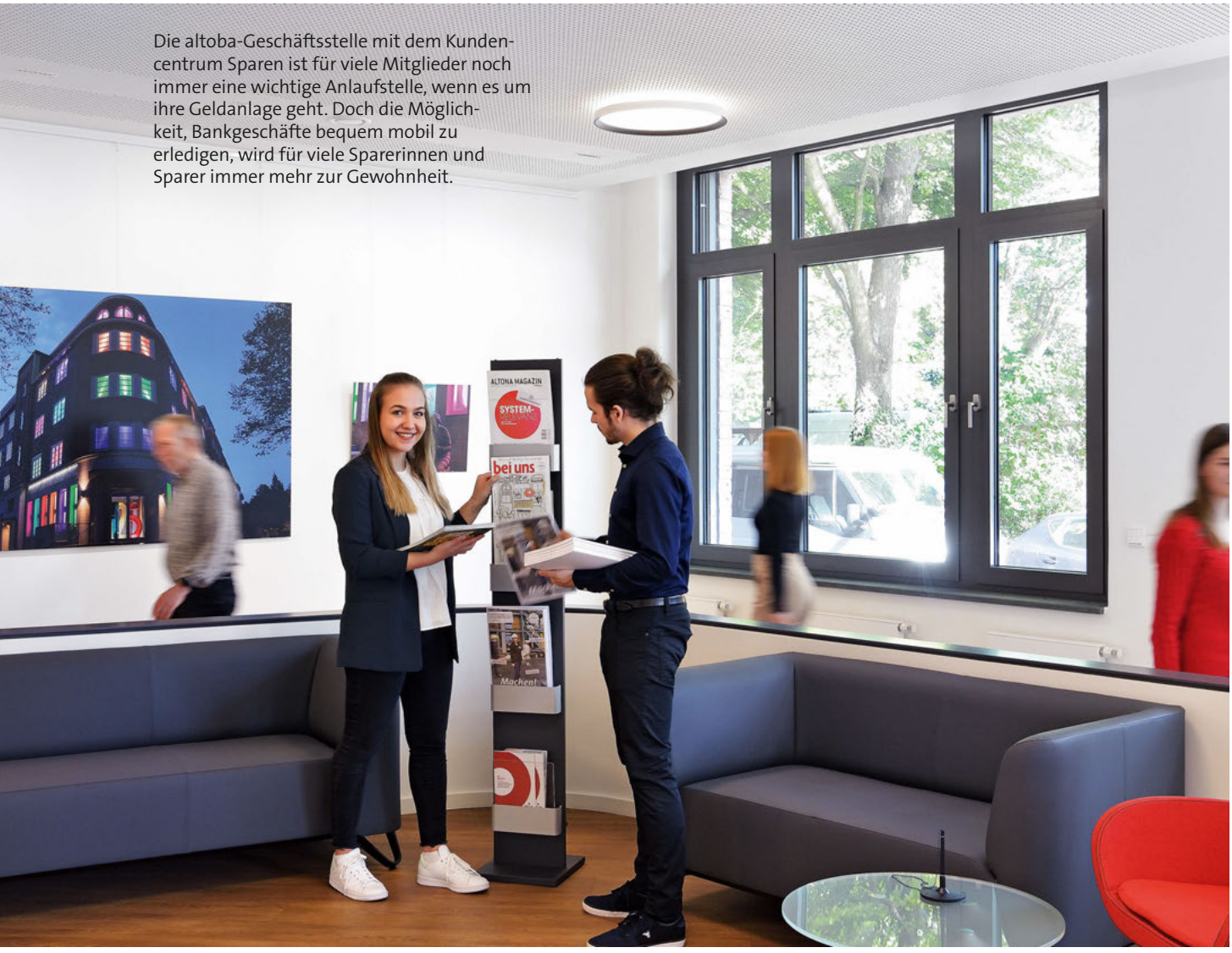
Die Coronapandemie hat das Arbeiten verändert. Die altoba reagierte flexibel und öffnete ihre Nachbarschaftstreffs als Räume zum Arbeiten für Mitglieder, denen in Zeiten von Homeoffice und Homeschooling in der eigenen Wohnung die Konzentration schwerfiel.

Doch auch unabhängig von der Pandemie beobachtet die Genossenschaftsverwaltung den Trend zum mobilen Arbeiten mit großem Interesse. Denn mit der Arbeitswelt wandeln sich möglicherweise nicht nur die Anforderungen an den eigenen Wohnraum. Auch externe Angebote zum Co-Working gewinnen an Beliebtheit.

Die altoba ist darum im Jahr 2021 selbst Mitglied einer Genossenschaft geworden: Unter dem Motto „Das Coworking-Haus, das Euch gehört“ will die Neues Amt Altona eG ab 2023 ihre Räume eröffnen, die viel mehr sein sollen als ein Bürogebäude zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Schon wieder ein Rekord bei den Spareinlagen

130 Jahre jung und nachgefragt wie nie: Die altoba-Spareinrichtung besteht seit Gründung der Genossenschaft.



Die altoba-Geschäftsstelle mit dem Kundencentrum Sparen ist für viele Mitglieder noch immer eine wichtige Anlaufstelle, wenn es um ihre Geldanlage geht. Doch die Möglichkeit, Bankgeschäfte bequem mobil zu erledigen, wird für viele Sparerinnen und Sparer immer mehr zur Gewohnheit.

Auch im Geschäftsjahr 2021 wuchsen die Spareinlagen und Sparbriefe – um € 20 Millionen auf einen Höchststand von € 195 Millionen. Und das bei historisch niedrigen Zinsen.

Viele Mitglieder legen ihr Geld bewusst beim Altonaer Spar- und Bauverein an und entscheiden sich damit für eine besonders nachhaltige Form der Geldanlage. Denn bei der altoba investieren Sparerinnen und Sparer in den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands und leisten einen kleinen Beitrag zur Stadtentwicklung.

Auch bei Kreditgebern ist die Genossenschaft weiterhin ein beliebter Darlehensnehmer. Die altoba verzeichnete auch 2021 eine große Nachfrage von Kreditinstituten, die eine Finanzierung ihrer Modernisierungs- und Neubauprojekte anboten.

Fotos: Kristina Wedekind (links), Altonaer Spar- und Bauverein

130 Jahre Spareinrichtung

1892 wurde die Altonaer Spar- und Bauverein eG gegründet – und damit auch ihre Spareinrichtung. Auch wenn es zur Gründungszeit nur wenige Beispiele für Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung gab: Viele Mitglieder der jungen Genossenschaft waren von dieser Idee schnell überzeugt. So heißt es im Geschäftsbericht von 1895: „In richtiger Würdigung der günstigen Spargelegenheit, welche unser Verein bietet, haben nicht wenige unserer Mitglieder uns größere Summen als Spareinlagen zufließen lassen." Seit 1901 und bis heute dürfen auch Familienangehörige von Mitgliedern beim Altonaer Spar- und Bauverein sparen.

Die Spareinrichtung hat Wirtschaftskrisen und zwei Weltkriege überstanden. Und die Idee, mit ihrer Hilfe die Abhängigkeit von kreditgebenden Banken zu reduzieren, hat sich in der Geschichte der Genossenschaft immer wieder bewährt. Von dieser Freiheit profitierten beispielsweise in den 1920er- und 1930er-Jahren Neubauprojekte wie der Röhrigblock, das Bahrenfelder Dreieck und der Schützenblock.

Gleichzeitig ist die Spareinrichtung als solides und sicheres Angebot zur Altersvorsorge und Vermögensbildung ein wertvolles Instrument der Mitgliederförderung. Der Großteil der Spareinlagen wird für die Modernisierung und den Neubau verwendet. Der Rest wird konservativ und unter strengen Vorschriften verwaltet. Eine Spekulation mit den Spareinlagen ist ausgeschlossen.

Vor dem damaligen „Vereinsbureau" in der Steinstraße (heute Hospitalstraße) bildeten sich lange Schlangen, wenn die Zahlung der Nutzungsgebühr anstand. Viele Mitglieder nutzten die Gelegenheit, kleine Beträge auf ihr Sparkonto einzuzahlen. Das 1929 fertiggestellte Geschäftsgebäude an der Max-Brauer-Allee erhielt einen Kassenraum, um diesen Andrang bewältigen zu können (siehe Seite 14).

2022

FIT FÜR DIE ZUKUNFT

2022 wird eine Änderung bringen: Der Bargeldverkehr in der Spareinrichtung wird beendet. Denn die Nachfrage danach, in der Geschäftsstelle Bargeld einzuzahlen oder sich auszahlen zu lassen, ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken.

Stattdessen setzen immer mehr Mitglieder auf das E-Banking der altoba und die Möglichkeit, Kontostände und Umsätze bequem von zu Hause aus einsehen zu können. Mit dem Überweisungsservice können Sparerinnen und Sparer zudem Geld vom altoba-Sparkonto auf das eigene Referenzkonto überweisen.

Gemeinsam aktiv

Gemeinschaft macht stark. Die altoba und der Verein MIA unterstützen Nachbarschaften und stärken das freiwillige Engagement – in allen Altersgruppen.

Jemanden glücklich machen ist das höchste Glück", formulierte es der Schriftsteller Theodor Fontane. Diese Erfahrung machen Menschen, die sich freiwillig engagieren – so auch beim Verein MIA Miteinander aktiv e. V. Im Jahr 2022 feiert der Nachbarschaftsverein des Altonaer Spar- und Bauvereins seinen 25. Geburtstag und präsentiert sich jünger denn je. Ursprünglich aktiv unter dem Namen „Vertrautes Wohnen" im Altonaer Spar- und Bauverein e. V., hat der Verein Anfang 2021 einen neuen Namen und einen neuen, modernen Außenauftritt erhalten.

Doch wahre Jugend kommt von innen – beziehungsweise bei MIA von den vielen engagierten Mitgestalterinnen und -gestaltern. In den fünf Nachbarschaftstreffs bieten Freiwillige ein abwechslungsreiches Programm – vom Yogakurs über Kreativangebote und Spieletreffs bis zum Swingtanz. Ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm für Jung und Alt bringt Nachbarinnen und Nachbarn in Bewegung und miteinander in Kontakt, beispielsweise bei Ausfahrten oder beim gemeinsamen Besuch von Kulturveranstaltungen. Auch dieses Programm wird durch freiwillige Helferinnen und Helfer möglich gemacht, die die Veranstaltungen begleiten.

Inzwischen – zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses – haben Treffs und Veranstaltungsprogramm nach einer längeren Zeit der Corona-Einschränkungen wieder Fahrt aufgenommen. Doch dank der Kreativität und des Improvisationsvermögens der Freiwilligen und ihrer Unterstützung durch das Sozialmanagement der altoba gab es auch in Zeiten von Lockdowns und Kontaktbeschränkungen vielfältige Möglichkeiten, Zugehörigkeit zu erleben. Beispielsweise bei den Innenhofkonzerten, die die altoba auch im Jahr 2021 veranstaltete. Auch das FABRIK-Kinderfest und das HausDrei-Nachbarschaftsfest gingen im zweiten Coronajahr erfolgreich und analog über die Bühne(n) – mit ausgefeiltem Schutzkonzept und reduzierter Teilnehmerzahl.

Der altoba-Kooperationspartner KOALA e. V. brachte Abwechslung in den Coronaalltag und auf den Speisezettel der älteren altoba-Mitglieder – mit frischen Mahlzeiten, die bis an die Haustür geliefert wurden. Auch bei den Kleinen geht Liebe durch den Magen. Darum wurden auch für die Bornheide Kids (ursprünglich gegründet als Mittagstisch für die Kinder im Hochhaus Bornheide 80/82) in der Lockdownzeit alternative Angebote geschaffen, teilweise gemeinsam mit Kooperationspartnern wie dem Café Born.

Bei der Frühlingsbotenaktion 2021 verteilte die altoba wieder blumige Grüße.

Fotos: Kristina Wedekind; Illustration: Rita Luizink

Altona macht auf! – Die altoba war wieder dabei

Am 09. und 16.09.2021 verwandelten sich Balkone, Fenster und Innenhöfe in mehreren Quartieren der Genossenschaft wieder zur Bühne. Auch 2022 unterstützt die altoba die Stadtteilperformance im Rahmen der altonale.

Altona macht auf! verzauberte den Röhrigblock wieder mit literarischen und musikalischen Auftritten.

Sozialmanagement

Das Sozialmanagement der altoba koordiniert das freiwillige Engagement innerhalb der Genossenschaft. Doch manchmal gibt es Probleme rund ums Wohnen, die Expertenrat erfordern. Das Sozialmanagement berät zu Unterstützungsangeboten, insbesondere rund um das Wohnen im Alter. Praktische Hilfe ist zudem nicht selten im Zusammenhang mit Sanierungs- und Modernisierungsprojekten gefragt, beispielsweise wenn ein zwischenzeitlicher Umzug in eine Ausweichwohnung ein Mitglied vor besondere Herausforderungen stellt.

Danke für Ihren Einsatz!

Gemeinsam für die Umwelt: *Im Rahmen von „Hamburg räumt auf" befreiten Sibel Soycetin (Foto oben, Mitte) und ihre Freundinnen im Frühjahr 2022 das Bahrenfelder Dreieck von Unrat. Damit folgten sie unter anderem dem Vorbild der Mitglieder aus der Wohnanlage Schnelsen, die im Vorjahr ihr Quartier gesäubert hatten. Tipp an alle Mitglieder, die sich ein Vorbild nehmen möchten: Ihr Wohnanlagenbetreuer stattet Sie gern mit einer Greifzange für Ihren persönlichen Umwelteinsatz aus!*

Fotos: Kristina Wedekind

Kinder- und Nachbarschaftsfest rund um das HausDrei am 23.08.2021. Weder bei den Künstlern (links: Tiger Bärnd) noch bei den kleinen und großen Gästen konnten gelegentliche Regenschauer die Stimmung trüben.

Osdorf kreativ

Basteln zu Ostern: nur eine von vielen Aktionen für die und mit den Kinder(n) im Hochhaus Bornheide 80/82.

FABRIK-Kinderfest

Jedes Jahr ein Höhepunkt: das FABRIK-Kinderfest der altoba. Im Herbst 2021 konnte wieder ein „richtiges“ kleines Fest gefeiert werden. Die Veranstaltung im Vorjahr lief pandemiebedingt über das Internet.

Vom Baakenpark (HafenCity) hat man einen entspannten Blick unter anderem auf den altoba-Neubau Baakenallee 19 (drittes Gebäude von links) und die Elbphilharmonie.

Geschäftsbericht 2021

Inhalt

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick	**Seite 35**
Bericht des Vorstands	**Seite 36**
Bericht des Aufsichtsrats	**Seite 38**
Lagebericht	**Seite 41**
Jahresabschluss	**Seite 53**
Bilanz	**Seite 54**
Gewinn- und Verlustrechnung	**Seite 56**
Anhang	**Seite 57**
Gewinnverwendungsvorschlag Mitgliederbestand Höhe der Geschäftsguthaben	**Seite 68**
Verwaltungsorgane	**Seite 69**
Vertreterversammlung	**Seite 70**
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	**Seite 71**

Foto: Julia Knop

Auf einen Blick

	2021 € Mio.	2020 € Mio.	2019 € Mio.
Bilanzsumme	**570**	520	494
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	**52**	51	49
Neubau- und Modernisierungsleistungen	**49**	41	50
Instandhaltungsleistungen	**15**	15	10
Geschäftsguthaben	**33**	32	31
Rücklagen	**63**	59	55
Rückstellungen	**21**	21	18
Spareinlagen und Sparbriefe	**195**	175	165

	2021	2020	2019
Zahl der Wohnungen	**7.011**	6.963	6.812
Zahl der sonstigen Objekte	**2.355**	2.323	1.997
Zahl der Mitglieder	**17.496**	17.219	16.809
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inkl. Techniker)	**71**	74	71
Gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	**31**	34	35
Auszubildende	**5**	4	4

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf das Geschäftsjahr 2021 zurück – und befinden uns dabei bereits in einem ganz anderen Umfeld als im Vorjahr. „Wir sind heute in einer anderen Welt aufgewacht", kommentierte Außenministerin Annalena Baerbock im Februar 2022 den Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Dieser bringt unfassbares Leid und stellt gleichzeitig – nicht nur durch die Aufnahme Geflüchteter – unsere Gesellschaft vor große Herausforderungen. Auch die wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs in Europa auf Unternehmen wie auch auf private Haushalte sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

Der vorliegende Jahres- und Geschäftsbericht des Altonaer Spar- und Bauvereins illustriert, dass unsere Genossenschaft den künftigen finanziellen, organisatorischen und sozialen Herausforderungen aus einer Position der Stärke und Leistungsfähigkeit heraus begegnen kann.

Das Jahr 2021 stand unter dem Eindruck der Coronapandemie. Doch die altoba war auch im zweiten Pandemiejahr in der Lage, alle ihre Vorhaben umzusetzen. Dank der Einsatzbereitschaft der von uns beauftragten Unternehmen und unserer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blieben alle Projekte nahezu im Zeitplan – die umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben ebenso wie unsere Neubauvorhaben. Beim Mitgliederkontakt, beispielsweise bei den Wohnungsübergaben, bewiesen die Kolleginnen und Kollegen viel Flexibilität, sodass auch in diesem Jahr keine unplanmäßigen Pandemieverzögerungen in der Neu- oder Erstvermietung entstanden.

Die größte Geduld und nicht selten auch Improvisationsbereitschaft aber haben wir unseren Mitgliedern abverlangt. Unser Dank gilt allen Bewohnerinnen und Bewohnern im Reichardtblock, der Bornheide und der Daimlerstraße, die Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnungen mitgemacht haben. Das bedeutete Handwerkertermine, vorübergehende Umzüge in eine Ausweichwohnung, Schmutz und Lärm – was unter den Einschränkungen der Pandemie noch einmal mehr eine Belastung darstellt. Aber auch unsere Projekte zur Sielsanierung im Gerichtsviertel, im Schützenblock und im Röhrigblock verlangen den Mitgliedern – insbesondere den Bewohnerinnen und Bewohnern der Erdgeschosswohnungen – viel ab. Wir sind dankbar für diese gute Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern bei unserem gemeinsamen Ziel, den Wohnungsbestand der altoba auch für kommende Generationen zu bewahren.

Unter besonderen Erschwernissen fand in diesem Jahr unsere Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern statt. Wir sind froh, dass wir es auch in diesem Jahr trotz der Pandemie wieder gewagt haben, unsere Vertreterversammlung in Präsenz durchzuführen. Es war das erste reale Treffen mit den bereits in 2020 neu gewählten Vertreterinnen und Vertretern. Sie folgten der Einladung in erfreulich großer Anzahl. Die weiteren Informationsveranstaltungen liefen teilweise digital und teilweise in Präsenz – und wir stellten einmal mehr fest: Mit dem persönlichen Austausch können digitale Formate nicht konkurrieren.

Endlich mal wieder ein Richtfest feiern: Im August wurde der Baufortschritt des ersten altoba-Projekts im neuen Quartier Kolbenhöfe besichtigt. Ein Grund zur Freude gab es auch für die Mitglieder, die das erste von drei altoba-Neubauten am Baakenhafen (HafenCity) bezogen. Unser Ziel ist es, auch künftig Wohnraum zu schaffen, der für viele Einkommensgruppen bezahlbar ist. Die Aussichten hierfür jedoch trüben sich ein. Mit der Entscheidung des Senates der Hansestadt, Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht bereitzustellen, macht es die Stadt für gemeinwohlorientierte Unternehmen wie die altoba äu-

ßerst unattraktiv, sich an diesen Ausschreibungen zu beteiligen.

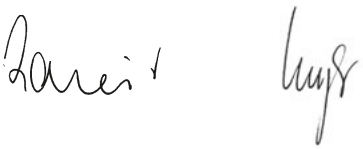
Auch die weiteren politischen und regulatorischen Rahmenbedingungen beobachten und diskutieren wir intensiv: Der plötzliche weitgehende (inzwischen teilweise wiederum ausgesetzte) Stopp der KfW-Förderungen im Februar 2022 war ein Schock für die Wohnungswirtschaft. Ohne diese Förderung kann die altoba weder Volumen, Standard noch Zeitplan ihrer Bautätigkeit aufrechterhalten. Auch die Möglichkeiten der Mietsteigerungen werden seit Jahren in kleinen Schritten begrenzt. Hier wird eines Tages für die altoba eine Schmerzgrenze erreicht sein, ab der Investitionen in den Bestand neu bewertet werden müssen: Es wäre nicht fair gegenüber den übrigen Genossenschaftsmitgliedern, eine Wohnanlage komplett zu modernisieren, den Wohnwert zu steigern und dann dort die Nutzungsgebühr zu senken.

Im Klimaschutz steht die Wohnungswirtschaft vor großen Herausforderungen, denen sich die altoba gemäß ihrer Verantwortung selbstverständlich stellt. Für die daraus abgeleiteten Gesetzesanforderungen und Förderrichtlinien hoffen wir in den künftigen Jahren jedoch auf eine Neubewertung, die den Grenznutzen der Maßnahmen einbezieht. Aktuell stehen wir im Neubau vor der Aufgabe, ohne Rücksicht auf die Kosten selbst das kleinste Potenzial der Energieoptimierung ausschöpfen zu müssen. Im Bestand hingegen gelingt es uns bei Weitem nicht, alle Einsparpotenziale zu heben und die am niedrigsten hängenden Früchte zu ernten. Verantwortlich sind beispielsweise Auflagen im Denkmalschutz oder starre Vorgaben im Bereich der Erhaltensverordnungen.

Trotz guter Ertragsbedingungen in unserem wirtschaftlichen Umfeld wächst auch der Druck auf unsere Verwaltungsaufwendungen. Unser Ziel ist es, jeden Euro und jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter dort einzusetzen, wo für die Mitglieder tatsächlich ein Mehrwert spürbar wird. Aus diesem Grund haben wir mit der Aktualisierung unserer Sparordnung die Entscheidung getroffen, den Bargeldverkehr in der Spareinrichtung unserer Geschäftsstelle einzustellen. Die Nachfrage bei den Sparerinnen und Sparern, Bargeld abzuheben oder einzuzahlen, ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken – nicht zuletzt aufgrund der stetig anwachsenden Nutzung unseres e-Banking-Angebots.

Wir danken allen Mitgliedern, die uns auch im vergangenen Geschäftsjahr auf verschiedene Weise gezeigt haben, dass sie gern bei ihrer altoba wohnen und sich als Teil der Genossenschaft fühlen. Besondere Anerkennung gilt allen, die sich in der Pandemiezeit in ihren Nachbarschaften gegenseitig unterstützen und die sich in unserem Nachbarschaftsverein MIA Miteinander aktiv e.V. engagieren. Herzlichen Dank allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement sowie dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihren Einsatz.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstands 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 2021 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Leider war auch das Geschäftsjahr 2021 noch ganz erheblich von der Coronapandemie geprägt, sodass wie schon im Vorjahr die Vertreterversammlung unter Beachtung der geltenden Hygienemaßnahmen und Abstandsgebote in den Messehallen stattfinden musste. Glücklicherweise konnte dies aber noch im ersten Halbjahr geschehen, sodass – anders noch in 2020 – die Vertreterversammlung bis zum 30.06.2021 den Jahresabschluss feststellen konnte.

Vorstand und Aufsichtsrat führten wie sonst auch die gemeinsamen Sitzungen durch. Allerdings waren Präsenzsitzungen weiterhin die Ausnahme.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den 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.

Der Aufsichtsrat hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst, nachdem die zugrundeliegenden Fragen eingehend mit dem Vorstand erörtert wurden.

Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz, zur Geldwäscheprävention und zum Risikomanagement sowie Statistiken des Sozialmanagements vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

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 der Entwicklung des Spargeschäfts,
- die IT und das Prozessmanagement,
- das Rechnungswesen,
- die Geschäfts- und Risikostrategie
- die mehrjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung,
- 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 2020 verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- Neubauprojekte Baakenhafen (HafenCity, eines von drei Projekten in 2021 abgeschlossen), Kolbenhöfe I und II, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße

Foto: Jörg Modrow

Die Mitglieder des Aufsichtsrats vor der Vertreterversammlung am 09.06.2022 im Gastwerk Hotel. Von links: Katharina Lengjel, Ulrich Krebbel, Doris Seguin, Nils Müller, Dr. Ursula Voirin, Frank Buschmann, Silvia Nitsche-Martens, Sven Stegelmann, Hans-Joachim Schroeder

- Weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Reichardtblock und Bornheide sowie 2021 neu hinzugekommen Lüdersring und Daimlerstraße
- Maßnahmen zur Sielsanierung in diversen Quartieren aufgrund gesetzlicher Bestimmungen
- Wohnanlagen Luthergrund, Chemnitzstraße und Allermöhe
- Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee zu Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten (in 2021 abgeschlossen)

Bei allen anstehenden 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.

Wie im Vorjahr ist der Aufsichtsrat auf seinen Wunsch regelmäßig vom Vorstand darüber informiert worden, ob erhöhte Mietausfälle infolge der Coronapandemie zu verzeichnen waren. Dies war jedoch nicht der Fall.

Im Geschäftsjahr 2021 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Daneben hat der Aufsichtsrat in drei Sitzungen ohne den Vorstand getagt. Coronabedingt hat nur ein Termin des Wohnanlagenausschusses stattgefunden, bei dem die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme in der Bornheide besichtigt werden konnte, bevor die dortige Tagespflegeeinrichtung durch den Betreiber in Nutzung genommen wurde. Daneben gab es für die Aufsichtsratsmitglieder die Gelegenheit, vor Bezug das umgebaute Gebäude Max-Brauer-Allee/Goetheallee (alte Geschäftsstelle) sowie den fertiggestellten Neubau am Baakenhafen zu besichtigen. Der Prüfungsausschuss hat sich auf einer Sitzung vertieft mit dem Jahresabschluss 2020 beschäftigt. Einige Aufsichtsräte haben nach einigen Jahren erneut an einer mehrtägigen Schulung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen zur Auffrischung des Zertifikats „Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)“ teilgenommen, um die erforderliche Sachkunde nach dem Kreditwesengesetz weiterhin zu gewährleisten.

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

Auch im Jahr 2021 konnten die Informationsveranstaltungen für die Mitglieder der Vertreterversammlung leider nicht wie gewohnt stattfinden. Dennoch wurden im Januar für die Vertreterinnen und Vertreter in Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Online-Veranstaltungen in Form eines Webinars zu den rechtlichen Hintergründen und Kompe-

tenzen der Vertreterversammlung durchgeführt, nachdem es 2020 Neuwahlen gegeben hatte. Im Frühjahr fanden dann sechs Veranstaltungen für die Vertreterinnen und Vertreter sowie für die Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter mit den aus Vor-Corona-Zeiten gewohnten Inhalten aus den verschiedenen Wohnbezirken und zu aktuellen Themen in der Genossenschaft, wie auch zu den diversen Modernisierungs- und Instandhaltungs- sowie Neubauvorhaben, statt. Auch diese Veranstaltungen mussten coronabedingt noch als Online-Konferenz durchgeführt werden; allerdings wurde, wie von den Teilnehmenden nach den Januar-Veranstaltungen gewünscht, ein System gewählt, durch das auch eine Kommunikation der Teilnehmer untereinander möglich war. Im November konnten schließlich drei Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden. Hier – wie auch schon auf den Veranstaltungen im Frühjahr – hat sich gezeigt, wie wertvoll Anregungen und Hinweise aus der Vertreterschaft und der Austausch untereinander sind.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2021 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27.04.2022 vorgestellt sowie erörtert 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 2021 überzeugend ausgefallen. Insbesondere kam es wie schon im Vorjahr zu keinen Erlösschmälerungen, die auf die Coronapandemie zurückzuführen gewesen wären.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2021 nicht verändert. Turnusgemäß schieden Frank Buschmann, Doris Seguin und Dr. Ursula Voirin aus. Alle drei stellten sich zur Wiederwahl und wurden – auch auf Vorschlag des Aufsichtsrats – von der Vertreterversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist weiterhin Silvia Nitsche-Martens, ihr Stellvertreter im Vorsitz ist wie bisher Ulrich Krebbel. Beide bilden zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet. Dem Prüfungsausschuss gehören unverändert Sven Stegelmann, Frank Buschmann und Dr. Ursula Voirin an, Sven Stegelmann ist wie bisher Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Doris Seguin, Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder bilden weiterhin den Wohnanlagenausschuss, Doris Seguin ist weiterhin Vorsitzende.

Die Mandatszeiten von Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder laufen im Jahr 2022 ab. Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30.03.2022 beschlossen, der Vertreterversammlung Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder zur Wiederwahl vorzuschlagen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2021 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 2021 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2021 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen, dass die altoba auch über 2021 hinaus ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstandes und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 27. April 2022

Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2021 einen eigenen Bestand von 7.011 Wohnungen (Vorjahr 6.963) sowie 2.329 Objekte (Vorjahr 2.297) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 446.868 m² (davon 419.576 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.

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 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 frühestens für das Jahr 2022 erwartet.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch das Geschäftsjahr 2021 war weiterhin geprägt von Einschränkungen in wirtschaftlichen Aktivitäten sowie im gesellschaftlichen Leben. Die umgehend im Frühjahr 2020 von der Genossenschaft getroffenen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs (Pandemie-Plan) sind auch auf Dauer uneingeschränkt wirkungsvoll. Im Laufe des Jahres 2021 wurden die Maßnahmen je nach epidemiologischer Lage schrittweise gelockert und auch wieder verschärft.

Wie schon im Vorjahr haben sich für die Altonaer Spar- und Bauverein eG erfreulicherweise weder ungeplante pandemiebedingte Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen eingestellt, noch ist ein pandemiebedingter Anstieg von Erlösschmälerungen zu verzeichnen.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Die Wohnungen im Geschäftsgebiet der Altonaer Spar- und Bauverein eG sind nach wie vor stark nachgefragt, die Standortattraktivität Hamburgs und insbesondere Altonas ist weiterhin hoch.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie der aktuellen Ereignisse in der Ukraine, ist von einem Anstieg der Einwohnerzahl Hamburgs und somit auch des Bezirks Altona auszugehen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem durch die Vollauswirkung des Bezugs von Neubauten in der Mitte Altona im Geschäftsjahr 2020 bedingt. Außerdem ist aufgrund von Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung, Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung und durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen ein Anstieg zu verzeichnen. Im 4. Quartal wurden zudem ein Neubau in der HafenCity im Baakenhafen sowie neu erstellte Wohnungen in der umgebauten ehemaligen Geschäftsstelle der Genossenschaft in der Max-Brauer-Allee bezogen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betrugen im Jahr 2021 € 7,58/m² Wohnfläche (Vorjahr € 7,50/m² Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 4,2 % (Vorjahr 3,7 %). 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 Umsatzerlöse liegen unter dem Planansatz 2021. Aufgrund der Coronapandemie wurden geplante Nutzungsgebührenerhöhungen für frei finanzierte Wohnanlagen in 2021 erst zeitverzögert umgesetzt. Die Übergaben von neu geschaffenen Wohnungen an die Mitglieder wurden mit ausreichenden Zeitpuffern geplant, um coronabedingte Verzögerungen auf den Baustellen ausgleichen zu können. Außerdem ist die Anzahl von leerstehenden Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und zur Vorbereitung der weiteren erheblichen Bautätigkeit im Wohnungsbestand gestiegen. Die Sollmiete für die ehemalige Geschäftsstelle der altoba in der Max-Brauer-Allee 69 wurde zu Jahresbeginn 2021 aus dem Bestand genommen und erst ab Herbst 2021 nach fertiggestelltem Umbau für die neu geschaffenen Wohnungen wieder in den Bestand aufgenommen.

Die höheren Kosten für Instandhaltung ergeben sich in erster Linie aus der Zuführung zu den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Erneuerung und Dichtigkeitsprüfung von Grundsielleitungen sowie aus höhe-

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

	Plan 2021 in T€	Ist 2021 in T€	Ist 2020 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	43.000	42.176	40.593
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	12.000	15.018	15.011
Zinsaufwendungen	6.000	5.594	5.490
Jahresüberschuss	4.100	5.181	4.642

ren Aufwendungen durch erhebliche Preissteigerungen für die laufende Instandhaltung.

Durch aktives Zinsmanagement konnte der Anstieg der Zinsaufwendungen für Spareinlagen und Fremdmittel für Baufinanzierungen trotz deutlichem Zuwachs der Fremdmittel gering gehalten werden.

Der gestiegene Jahresüberschuss 2021 im Vergleich zum Plan 2021 ergibt sich insbesondere aus realisierten und noch ausstehenden Steuererstattungen, dem planmäßigen Verkauf eines Reihenhauses und aus Auflösungen von sonstigen Rückstellungen insbesondere aufgrund von bautechnisch günstigerer Abwicklung und damit verbundenen geringeren Aufwands für Grundsielerneuerung.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 20,5 Mio. (+ 11,7 %) auf € 195,4 Mio. gestiegen. Für das Jahr 2022 wird wiederum ein Anstieg des Sparvolumens erwartet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2021 lag bei 0,55 %.

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 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Verkauf realisiert.

In der HafenCity, Baakenallee 19, wurden im Dezember 2021 32 überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen an die Bewohner übergeben. Weitere Neubauvorhaben sind hier in der Ausführung. Im Baakenhafen Baufeld 96 entstehen 24 öffentlich geförderte Wohnungen, die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das 1. Quartal 2023 geplant. Außerdem entstehen im Baakenhafen Baufeld 97 weitere 57 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Übergabe der Wohnungen an die Mitglieder ist für das 2. Quartal 2023 geplant.

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Gelände (Kolbenhöfe I) sowie auf dem Gelände von Henkel-Schwarzkopf (Kolbenhöfe II) in Hamburg-Ottensen konnte die Genossenschaft in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 mehrere Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben. Auf den Grundstücken Kolbenhöfe I werden 129 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, sowie eine Kindertagesstätte und einige Gewerbeeinheiten auf insgesamt zwei Baufeldern entstehen. Der erste Bauabschnitt auf diesen Flächen wird mit 55 Wohnungen und den Gewerbeeinheiten ab Mai 2022 bezugsfertig. Die weiteren Wohnungen und die Kindertagesstätte werden voraussichtlich im 2. Quartal 2023 fertiggestellt.

Auf den Grundstücken Kolbenhöfe II plant die Genossenschaft den Bau von 79 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer weiteren Kindertagesstätte auf insgesamt drei Baufeldern. Der Baubeginn für ein erstes Baufeld hat im März 2022 stattgefunden.

Im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Zwischenzeitlich wurde aufgrund von kurzfristigem Bedarf an Flächen für den Schulbau eine temporäre Umnutzung bis voraussichtlich 2026 geplant. Die Anhandgabe wurde in 2020 bis zum 31.12.2026 verlängert. Im Frühjahr 2022 wurde signalisiert, dass das Grundstück nicht mehr für eine temporäre Umnutzung benötigt wird und voraussichtlich noch in 2022 ein Grundstückskaufvertrag beurkundet werden kann. Auf dem Grundstück werden voraussichtlich 35 Genossenschaftswohnungen entstehen.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den 1920er-Jahren in Hamburg-Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre in der Durchführung. Im ersten bis fünften Abschnitt wurden 224 Wohnungen modernisiert. Darunter fallen u.a. die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Im Geschäftsjahr 2021 wurden außerdem 12 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen, 2023 sind 10 Dachgeschosswohnungen in Planung. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte inklusive Dachgeschossausbauten beläuft sich auf ca. € 87,0 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2021 sind Investitionskosten von insgesamt € 49,8 Mio. angefallen, im Jahr 2022 sind Investitionen in Höhe von € 10,7 Mio. geplant.

Im November 2017 startete die Modernisierung der Wohnanlage Bornheide 80/82 in Hamburg-Osdorf. 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. € 27,3 Mio., davon sind bis 2021 € 22,4 Mio. angefallen. Im Jahr der Fertigstellung (1. Quartal 2022) sind € 4,9 Mio. geplant.

In den ehemaligen Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Max-Brauer-Allee 69/Goetheallee 4 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 14 Wohnungen hergestellt und bezogen. Die Kosten der gesamten Maßnahme einschließlich der bereits in 2020 fertiggestellten Wohnungen belaufen sich auf € 10,2 Mio.

Im Jahr 2021 wurden in einem letzten Bauabschnitt € 1,9 Mio. in Balkonanbauten in der Wohnanlage Röhrigblock investiert.

Im 2. Halbjahr 2021 wurde zudem ein Gebäude in der Daimlerstraße mit 11 Wohnungen modernisiert. Die Maßnahme umfasste die Erneuerung der Dacheindeckung, der Balkone, der Fenster, der Leitungssysteme, den Einbau einer Heizungsanlage mit Solarkollektoren sowie die Sanierung der Bäder. Die Fassaden wurden umfangreich überarbeitet. Die Gesamtinvestition beträgt € 2,0 Mio.

Im Geschäftsjahr 2021 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 15.018,1 (Vorjahr T€ 15.011,0). Für 2022 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 12.000 geplant.

Die Modernisierung der Wohnanlage Lüdersring mit 40 Wohnungen ist in Vorbereitung, die Maßnahmen beginnen im Frühjahr 2022. Die Gesamtinvestition beläuft sich voraussichtlich auf € 8,7 Mio.

Für die Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße 47-49 werden derzeit Weiterentwicklungskonzepte erarbeitet. In den nächsten Jahren wird mit einer ausgeprägten Bautätigkeit gerechnet.

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 2021 wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	516.927,1	90,7	478.396,6	91,9
Umlaufvermögen				
langfristig	145,2	0,1	140,1	0,1
kurzfristig	52.455,8	9,2	41.941,5	8,0
Gesamtvermögen	**569.528,1**	**100,0**	**520.478,2**	**100,0**
Eigenkapital *)	97.156,5	17,1	92.894,2	17,9
Rückstellungen langfristig	11.705,4	2,1	11.606,7	2,2
Fremdkapital langfristig	413.646,4	72,6	370.865,0	71,2
Kapital langfristig	**522.508,3**	**91,8**	**475.365,9**	**91,3**
Rückstellungen kurzfristig	8.775,5	1,5	8.666,9	1,7
Fremdkapital kurzfristig	38.244,3	6,7	36.445,4	7,0
Gesamtkapital	**569.528,1**	**100,0**	**520.478,2**	**100,0**

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die starke Investitionstätigkeit hat im Geschäftsjahr 2021 zu einer deutlichen Steigerung der Bilanzsumme um T€ 49.049,9 (+ 9,4 %) geführt. Trotz einer erheblichen Stärkung des Eigenkapitals um T€ 4.262,3 hat sich die Eigenkapitalquote inkl. Bilanzgewinn und Rückstellung für Bauinstandhaltung von 17,9 % auf 17,1 % verringert.

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 38.530,5 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Mindernd wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen sowie der Verkauf eines Reihenhauses aus. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen gedeckt.

Die Zunahme um T€ 5,1 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch den Anstieg der Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 10.514,3 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel um T€ 5.381,3, die Zunahme der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 1.794,7, die Zunahme der Bausparguthaben um T€ 1.346,0 und die Zunahme der Wertpapiere um T€ 968,8.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 4.262,3 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2020. 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€ 98,7 erhöht. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme von Rückstellungen für Sparprodukte mit ansteigender Verzinsung.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 42.781,4 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€ 108,6 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben, der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen und der Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten.

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€ 19.381,9. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 51.895,1 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 37.894,5 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands in 2021 um T€ 5.381,3.

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung	2021 T€	2020 T€
Cashflow nach DVFA/SG *	15.548,5	11.501,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	19.381,9	21.262,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-51.895,1	-38.998,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	37.894,5	12.329,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	**12.101,5**	**17.508,1**
Zahlungswirksame Veränderung	5.381,3	-5.406,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**17.482,8**	**12.101,5**

*) 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 **Investitionstätigkeit** in das Anlagevermögen anteilig finanziert werden. Die Zugänge im Sachanlagevermögen und den immateriellen Vermögensgegenständen betrugen T€ 51.284,1. Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Darlehnsvalutierungen in Höhe von T€ 37.006,8, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 10.911,3 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.234,3.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2021 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 55.000. Diese für das Jahr 2022 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise noch zu akquirieren sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Über die Angaben im Anhang hinaus verfügt die Genossenschaft über eine stichtagsbezogene Liquiditätsreserve aus bereits zugesagten Finanzierungsmitteln in Höhe von T€ 16.986,2. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,87 % (Vorjahr 1,9 %). Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 18.150.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2021 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	7.239,7	5.439,4	1.800,3
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-135,5	-166,6	31,1
Bautätigkeit	-3.544,6	-3.858,4	313,8
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-627,0	-794,5	167,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	414,4	-297,1	711,5
Sonstiges	1.834,0	4.318,9	-2.484,8
Jahresüberschuss	**5.181,0**	**4.641,7**	**539,4**

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2021 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden, und es erhöhten sich die Aufwendungszuschüsse aus den im Zusammenhang mit den Investitionsmaßnahmen in Anspruch genommenen Förderprogrammen. Im Vergleich zum Vorjahr steigt das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 1.800,3.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2021 bestimmt.

Das steuerliche Ergebnis verbesserte sich um T€ 711,5 aufgrund von realisierten und noch ausstehenden Steuererstattungen für Körperschafts- und Gewerbesteuer der Veranlagungszeiträume 2019 bis 2020, die aus der Inanspruchnahme der Rücklage nach § 6b EStG für den Verkauf eines unbebauten Gewerbegrundstücks im Geschäftsjahr 2020 resultieren.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.484,8. Im Vorjahr war das Ergebnis wesentlich durch den Verkaufserlös eines unbebauten Gewerbegrundstückes beeinflusst. Für 2021 haben sich der planmäßige Verkauf eines Reihenhauses und eine höhere Auflösung von Rückstellungen positiv ausgewirkt.

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. Auf der Grundlage von Verordnungsbestimmungen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere auch in der Freien und Hansestadt Hamburg wurden im Frühjahr 2020 Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung erlassen, im November 2020 schrittweise verschärft und zum Anbeginn des Jahres 2021 aufrechterhalten. Im Laufe des Jahres 2021 wurden die Maßnahmen je nach epidemiologischer Lage gelockert und auch wieder verschärft. Die wirtschaftlichen Aktivitäten und das gesellschaftliche Leben sind hierdurch bisher auch im Geschäftsjahr 2022 beeinträchtigt. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sind weiterhin zu erwarten. Jedoch haben sich bisher keine ungeplanten pandemiebedingten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie kein pandemiebedingter Anstieg von Erlösschmälerungen bei der Genossenschaft ergeben.

Die umgehend im Frühjahr 2020 von der Genossenschaft getroffenen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs (Pandemie-Plan) sind auch auf Dauer uneingeschränkt wirkungsvoll. So blieb die Geschäftsstelle beispielsweise über einen weiten Zeitraum für unangemeldete Besucher geschlossen, Gremiensitzungen wurden auch unter Nutzung geeigneter Konferenz-Software ordnungsgemäß durchgeführt, und der Zahlungs- und Sparverkehr ist jederzeit durch gesicherte Verbindungen zum ERP-System gewährleistet.

Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden für alle Arbeitsplätze die technischen Voraussetzungen für eine mobile Aufgabenbearbeitung geschaffen. Lediglich die Besorgung ortsgebundener Dienstleistungen, primär Hauswart- und Handwerkerservice, stellen unter Berücksichtigung der allgemeinen Hygiene- und Abstandsregeln eine Ausnahme dar. Die Geschäftsstelle wurde im März 2022 wieder für unangemeldete Kundenbesuche geöffnet.

Bereits seit Oktober 2021 sind drastisch steigende Energiepreise zu verzeichnen. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer übersteigen. Hieraus können Erlösschmälerungen resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel verfolgt die Genossenschaft daher konsequent weiterhin das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder dauerhaft zu begrenzen. Die Betriebskostensteigerungen werden die Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen jedoch trotz Einsparmaßnahmen überproportional stärker belasten.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Wohnungsinhaber führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und Dienstleistungen) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu verzögerten Fertigstellungen und damit zu geminderten Umsätzen sowie zu steigenden Preisen für Baumaterialien und Bauhandwerkerleistungen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorga-

ben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Das mit Berücksichtigung auf unternehmensspezifische Belange der Genossenschaft zugeschnittene Risikomanagement 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 Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund der derzeitigen Preisentwicklung und aufgrund des Ukraine-Kriegs mittelfristig leicht steigt. Das Zinsniveau wird laufend beobachtet, und mögliche Auswirkungen daraus werden im Rahmen des Risikomanagements bewertet und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Dennoch bietet das aktuelle Zinsumfeld der Genossenschaft noch die Chance, die Eigenkapitalausstattung weiter zu verbessern sowie die Instandhaltungstätigkeit auf hohem Niveau fortzuführen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen Preisänderungsrisiken aufgrund stark gestiegener Energiepreise, aus denen jedoch auf der Grundlage von langfristigen Miet- und Nutzungsverträgen nur geringe Auswirkungen erwartet werden. 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 kurzfristig 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, die Baukostenentwicklung für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Entwicklung der Klimaschutzgesetzgebung 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. Zum Jahresbeginn 2021 wurde erstmals eine Betriebsvereinbarung zur mobilen Arbeit eingeführt und umgesetzt.

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

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds und aufgrund des Ukraine-Kriegs Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Auf Basis dieser 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es bei einzelnen Kennzahlen zu einer negativen Abweichung kommen kann.

Neben den aufgeführten Indikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen der ukrainischen Zivilbevölkerung voraussichtlich Auswirkungen auf die Umsatzerlöse, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohnungen nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies eventuell negativ auf die Ertragslage auswirken.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit, weiterhin nicht deutlich ansteigender Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahrs rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen von T€ 43.500, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 5.600 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 12.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.000 für das Jahr 2022.

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, 25. März 2022
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Jahresabschluss

Bilanz	**Seite 54**
Gewinn- und Verlustrechnung	**Seite 56**
Anhang	**Seite 57**

Bilanz

AKTIVA		€	2021 €	2020 €
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		22.946,79	29.104,79
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
	mit Wohnbauten	453.008.276,11		429.539.266,09
	2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
	mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.585.011,63		2.614.151,76
	3. Grundstücke ohne Bauten	7.745.954,51		7.624.179,87
	4. Technische Anlagen und Maschinen	94.600,70		108.273,28
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.974.335,87		3.432.290,17
	6. Anlagen im Bau	47.509.867,10		32.488.512,10
	7. Bauvorbereitungskosten	1.650.785,37		1.275.491,35
	8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	516.534.264,91	965.433,62
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
	2. Beteiligungen	274.954,59		274.954,59
	3. Andere Finanzanlagen	69.902,00	369.856,59	19.902,00
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	10.830.104,82		9.967.455,73
	2. Andere Vorräte	433.102,28	11.263.207,10	390.703,93
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	155.302,92		146.890,48
	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	14.870,45		985,09
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.306.092,77	5.476.266,14	3.511.343,06
III.	Wertpapiere			
1.	Sonstige Wertpapiere		4.518.070,50	3.549.255,00
IV.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
	1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben,			
	Guthaben bei Kreditinstituten	17.482.760,39		12.101.463,69
	2. Bausparguthaben	13.602.170,74	31.084.931,13	12.256.129,83
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	1. Geldbeschaffungskosten	145.224,81		140.085,96
	2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	113.328,36	258.553,17	17.332,01
	Bilanzsumme		**569.528.096,33**	**520.478.204,40**

PASSIVA		€	2021 €	2020 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	258.000,00		308.100,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	32.253.750,00		31.546.050,00
	3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	106.950,00	32.618.700,00	181.650,00
II.	Ergebnisrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage	9.624.000,00		9.105.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt € 519.000,00 (Vorjahr € 465.000,00)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	52.215.459,19		48.814.131,88
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt € 3.401.327,31 (Vorjahr € 2.951.096,10)			
	3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	62.523.446,76	683.987,57
III.	Bilanzgewinn			
	1. Jahresüberschuss	5.181.017,31		4.641.656,10
	2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss			
	in Ergebnisrücklagen	3.920.327,31	1.260.690,00	3.416.096,10
B.	**Rückstellungen**			
	1. Rückstellungen für Pensionen	9.989.459,00		9.993.561,00
	2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	753.683,30		1.029.721,74
	3. Sonstige Rückstellungen	10.491.455,23	21.234.597,53	10.280.094,32
C.	**Verbindlichkeiten**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.245.693,68		182.851.749,91
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen			
	Kreditgebern	37.753.012,14		31.845.554,09
	3. Spareinlagen	180.232.083,80		163.470.419,63
	4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	15.128.706,49		11.407.946,49
	5. Erhaltene Anzahlungen	12.350.116,08		12.046.541,42
	6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.952,64		34.712,55
	7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.718.152,31		5.206.945,14
	8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	252.702,79	451.710.419,93	263.274,79
	€ 116.162,77 (Vorjahr € 103.447,45)			
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		180.242,11	183.203,87
	Bilanzsumme		**569.528.096,33**	**520.478.204,40**

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2021

			2021	2020
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	51.922.428,29		50.316.669,96
	b) aus Betreuungstätigkeit	33.132,94		32.107,38
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	186.296,86	52.141.858,09	192.744,12
2.	Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		862.649,09	398.305,90
3.	Sonstige betriebliche Erträge		4.040.139,42	6.068.779,34
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		22.115.298,29	21.707.368,36
	Rohergebnis		34.929.348,31	35.301.238,34
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	6.329.553,23		6.466.007,62
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 946.831,96 (Vorjahr € 1.108.406,43)	2.145.487,96	8.475.041,19	2.320.187,12
6.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.650.116,87	10.558.065,20
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.329.865,20	4.488.895,41
8.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	580,53		193,53
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	165.414,56	165.995,09	152.902,31
10.	Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		31.184,50	4.797,50
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 267.105,15 (Vorjahr € 313.051,95)		5.593.693,42	5.489.547,96
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-414.358,04	297.056,86
13.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		6.429.800,26	5.829.776,51
14.	Sonstige Steuern		1.248.782,95	1.188.120,41
15.	Jahresüberschuss		5.181.017,31	4.641.656,10
16.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.920.327,31	3.416.096,10
17.	**Bilanzgewinn**		**1.260.690,00**	**1.225.560,00**

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 31.12.2021 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 aktuellen Fassung (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 betrugen, 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 An-

schaffungskosten 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 Körperschaftsteuer zu berücksichtigen. Für die Körperschaftsteuer 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 den Sonstigen 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 1,87 % zum 31.12.2021 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,87 % (Vorjahr 2,31 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,35 % (Vorjahr 1,61 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 550.739,00 (Vorjahr 747.596,00 €). 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 € 429.038,00 (Vorjahr € 388.553,00) 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.

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 wird die Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgewiesen, bei der mit einem anderen Gesellschafter ein Bauvorhaben vorbereitet wird.

Unter dem Posten Andere Finanzanlagen werden unter anderem Anteile am Geschäftsguthaben der Neues Amt Altona eG in Höhe von € 50.000,00 ausgewiesen.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 2.111.616,00, aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 1.113.064,92 sowie aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 885.380,49. Weiterhin bestehen Forderungen aus der Erstattung von Steuern aus Einkommen und Ertrag in Höhe von € 400.153,11 aus der Veranlagung für das Jahr 2021 und für verauslagte Kosten aus Bauprojekten in Höhe von € 152.902,85.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 4.104,27 (Vorjahr € 83.521,19) aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2021 in Höhe von € 276.038,44 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 3.834.939,38, im Zusammenhang mit der Abwasserrichtlinie in Höhe von € 3.432.500,00, für Sparverträge in Höhe von € 847.866,14 und für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, in Höhe von € 389.900,00. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 486.173,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitenspiegel zum 31.12.2021 dargestellt.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer und Gewerbemieter 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	
		Bis 1 Jahr	Über 1 Jahr bis 5 Jahre	Über 5 Jahre		Art und Form der Sicherheiten
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	200.245.693,68 (182.851.749,91)	10.700.479,87 (10.661.511,65)	50.050.898,07*) (44.807.287,25)	139.494.315,74 (127.382.951,01)	200.245.693,68 (182.851.749,91)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.753.012,14 (31.845.554,09)	1.970.952,08 (1.551.780,24)	6.366.445,66 (6.305.729,20)	29.415.614,40 (23.988.044,65)	37.753.012,14 (31.845.554,09)	***)
Erhaltene Anzahlungen	12.350.116,08 (12.046.541,42)	12.350.116,08 (12.046.541,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.952,64 (34.712,55)	29.952,64 (34.712,55)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.718.152,31 (5.206.945,14)	5.115.044,49 (4.775.403,97)	603.107,82 (431.541,17)			
Sonstige Verbindlichkeiten	252.702,79 (263.274,79)	252.702,79 (263.274,79)				
	256.349.629,64 (232.248.777,90)	30.419.247,95 (29.333.224,62)	57.020.451,55 (51.544.557,62)	168.909.930,14 (151.370.995,66)	237.998.705,82 (214.697.304,00)	

*) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1 bis 5 Jahre betreffen mit € 7.000.000,00 einen Terminkredit, für den die Laufzeit am 24.02.2023 endet.
**) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 99,30 % Buch und 0,70 % Brief).
***) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 34,76 % Buch und 65,24 % Brief).

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

	2021 €		2020 €	
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	153.164.630,84		138.236.830,96	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	27.067.452,96	180.232.083,80	25.233.588,67	163.470.419,63
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	1.473.129,00		943.680,00	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	13.655.577,49	15.128.706,49	10.464.266,49	11.407.946,49

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten
	01.01.2021				31.12.2021
	€	€	€	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENS-GEGENSTÄNDE	399.370,85	25.419,29	8.925,00	0,00	415.865,14
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	613.838.825,72	23.562.105,79	1.014.512,82	10.403.995,29	646.790.413,98
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.753.853,91	0,00	0,00	0,00	2.753.853,91
Grundstücke ohne Bauten	7.624.179,87	121.774,64	0,00	0,00	7.745.954,51
Technische Anlagen und Maschinen	576.276,74	6.713,27	0,00	0,00	582.990,01
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.808.255,47	82.031,25	139.548,45	0,00	5.750.738,27
Anlagen im Bau	32.488.512,10	25.345.656,73	0,00	-10.324.301,73	47.509.867,10
Bauvorbereitungs-kosten	1.275.491,35	454.987,58	0,00	-79.693,56	1.650.785,37
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	0,00	0,00	0,00	965.433,62
	665.330.828,78	**49.573.269,26**	**1.154.061,27**	**0,00**	**713.750.036,77**
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbunde-nen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	274.954,59	0,00	0,00	0,00	274.954,59
Andere Finanzanlagen	19.902,00	50.000,00	0,00	0,00	69.902,00
	319.856,59	50.000,00	0,00	0,00	369.856,59
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	**666.050.056,22**	**49.648.688,55**	**1.162.986,27**	**0,00**	**714.535.758,50**

	ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
	kumulierte Abschrei-bungen	Abschrei-bungen des Geschäfts-jahres	Abschrei-bungen auf Abgänge	kumulierte Abschrei-bungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2021			31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€
	370.266,06	31.577,29	8.925,00	392.918,35	22.946,79	29.104,79
	184.299.559,63	10.051.159,48	568.581,24	193.782.137,87	453.008.276,11	429.539.266,09
	139.702,15	29.140,13	0,00	0,00	2.585.011,63	2.614.151,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	7.745.954,51	7.624.179,87
	468.003,46	20.385,85	0,00	488.389,31	94.600,70	108.273,28
	2.375.965,30	517.854,12	117.417,02	2.776.402,40	2.974.335,87	3.432.290,17
	0,00	0,00	0,00	0,00	47.509.867,10	32.488.512,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.650.785,37	1.275.491,35
	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	965.433,62
	187.283.230,54	**10.618.539,58**	**685.998,26**	**197.046.929,58**	**516.534.264,91**	**478.047.598,24**
	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	274.954,59	274.954,59
	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00	19.902,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	369.856,59	319.856,59
	187.653.496,60	**10.650.116,87**	**694.923,26**	**197.439.847,93**	**516.927.068,29**	**478.396.559,62**

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die folgenden aperiodischen bzw. außergewöhnlichen Erträge: Auflösungen von sonstigen Rückstellungen insbesondere aufgrund von bautechnisch günstigerer Abwicklung und damit verbundenem geringerem Aufwand für Grundsielerneuerung in Höhe von € 1.958.737,36, Erträge aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von € 514.393,77 sowie Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 310.770,91.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 12.269.638,93. In den Kosten der baulichen Instandhaltung sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen für die Dichtigkeitsprüfung und Erneuerung von Grundsielleitungen in Höhe von € 2.900.000,00 (außergewöhnlicher Aufwand) sowie Zuführungen zu Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von € 389.900,00 enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 3.177.013,44. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber hinaus außergewöhnliche Aufwendungen für Mieterentschädigungen und Umzugskosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von € 587.378,45, Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 249.942,03 sowie Sanierungsausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von € 73.000,00 als außergewöhnliche Aufwendungen.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhaltet hauptsächlich Erstattungen aus Vorjahren. Im Einzelnen handelt es sich um Körperschaftsteuer aus dem Jahr 2019 in Höhe von € 54.963,97 und aus dem Jahr 2020 in Höhe von € 62.333,17 sowie um Gewerbesteuer für das Jahr 2020 in Höhe von € 385.094,50. Ebenfalls enthalten ist nach der steuerlichen Vorausberechnung der Aufwand für Gewerbesteuer in Höhe von € 68.488,00 und für Körperschaftsteuer in Höhe von € 19.545,60 für den Veranlagungszeitraum 2021.

Sonstige Angaben

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	50 (48)	20 (23)
Technische Mitarbeiter	7 (8)	0 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32 (34)	1 (1)

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2021	17.219
Zugang	2021	489
Abgang	2021	212
Ende	2021	17.496

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 707.700,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 198.300,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ 11.702.700,00

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsversprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen unverändert gegenüber dem Vorjahr:

€ 1.441.098,67

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsversprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2021 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2021 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften
und Mietverpflichtungen: **€ 45.524.570,16**
Zugesagte Kapitalmarktmittel: **€ 36.192.460,16**

Anhang

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2020
	%	€	€	€
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	30.337,34	- 635,26
Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	381.409,33	10.170,72

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR", Hamburg (Kapitalanteil € 224.954,59). Die Beteiligung an dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird ausschließlich zur Erlangung von Einzeleigentum an Grundstücken mit Neubauabsichten (Anhandgabe der Freien und Hansestadt Hamburg) 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	
Katharina Lengjel	
Nils Müller	
Hans-Joachim Schroeder	
Doris Seguin	
Sven Stegelmann	
Dr. Ursula Voirin	

Nachtragsbericht:

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland.

Diese Folgen können sich kurzfristig auch negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Altonaer Spar- und Bauverein eG niederschlagen, z. B. durch nachteilige Änderungen auf den Kapitalmärkten, durch gestiegene Einkaufspreise für Energieträger und nachgelagert daraus resultierende steigende Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnungen, durch Unterbrechung von Lieferketten und damit einhergehende Lieferengpässe und steigende Preise für Baumaterialien und sich verknappende Kapazitäten für Bauhandwerkerleistungen oder durch die Auswirkungen von Cyberangriffen aus dem Umfeld der mit dem Angriffskrieg in Zusammenhang stehenden Organisationen und Sympathisanten.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 30.03.2022 aus dem Jahresüberschuss von € 5.181.017,31 in die gesetzliche Rücklage € 519.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 3.401.327,31 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.260.690,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 25. März 2022
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind	€ 1.260.690,00

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28.06.2022 bestimmt.

Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2021 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 17.496.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 707.700,00 auf € 32.253.750,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt € 11.702.700,00 das sind € 198.300,00 mehr als Ende des Vorjahres.

Verwaltungsorgane

(Stand April 2022)

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: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 10 Ersatzvertreterinnen und -vertreter
Bezirk Bahrenfeld: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 10 Ersatzvertreterinnen und -vertreter
Bezirk Ottensen: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 11 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Prokuristen

Torben Jäger
Thomas Saath

Handlungsbevollmächtigte

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

Betriebsratsvorsitzende

Christine Müller

VERTRETERVERSAMMLUNG

Am Dienstag, dem 22.06.2021 fand im Raum „Chicago“ in den Messehallen unsere 91. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die Beschlüsse zur Tagesordnung wurden von den 89 anwesenden Vertreterinnen und Vertretern gefasst. Dem Vorstand wurde mit einer Gegenstimme und einer Enthaltung, dem Aufsichtsrat mit zwei Gegenstimmen und drei Enthaltungen Entlastung erteilt. Die Aufsichtsratsmitglieder Doris Seguin, Dr. Ursula Voirin und Frank Buschmann, deren dreijährige Amtszeit mit der ordentlichen Vertreterversammlung endete, wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Altonaer Spar-und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 25.04.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„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 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021 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

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-, Finanzund 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 Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 25.04.2022
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Wendlandt	Klein
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer“

IMPRESSUM

Redaktion und Text	Silke Brandes, Silke Kok (Kommunikation und Soziales)
Kontakt	kommunikation@altoba.de
Gestaltung und Realisation	TORNER BRAND MEDIA GMBH

altoba
seit 1892

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