

# Wir bauen voraus!



Jahres- und Geschäftsbericht  
2022

Wir sind Wohnen in Hamburg.  
Mit Wohnraum, den wir  
entwickeln, vermieten und  
zukunftssicher verwirklichen.  
Mit nachbarschaftlichem  
Engagement, das verbindet.  
Und Sparangeboten, auf die  
unsere Mitglieder bauen  
können.

# Wir sind gefragt!

Herzlich willkommen zu einer Premiere: Zum ersten Mal erscheint der Jahres- und Geschäftsbericht des Altonaer Spar- und Bauvereins ausschließlich digital.

Die Wohnungswirtschaft ist gefragt: Der Mangel an „bezahlbarem“ Wohnraum in den beliebten Städten und Quartieren gilt als soziale Herausforderung und ist seit vielen Jahren Dauerthema in den Medien. Bau-genossenschaften wie der Altonaer Spar- und Bauverein tragen dazu bei, dass das Wohnen in Hamburg für unterschiedliche Einkommensgruppen attraktiv und erschwinglich bleibt.

Auch bei einem weiteren gesellschaftlich hoch relevanten Thema spielen Unternehmen wie die altoba eine wichtige Rolle: Wohnungsunternehmen müssen ihren Beitrag

dazu leisten, den Klimawandel und seine Folgen zu begrenzen. Bis 2045 soll, so der Beschluss der Bundesregierung, der Gebäudebestand in Deutschland klimaneutral bewirtschaftet werden.

Die altoba stellt sich ihrer Verantwortung – auf vielfältige Weise: als Vermieter, als Wirtschaftsunternehmen, als Arbeitgeber, als Mitgestalter der Stadtentwicklung und als starke Gemeinschaft. In unserem Bericht über das Jahr 2022 geben wir Ihnen einen Einblick, wie wir diese Verantwortung wahrnehmen und was wir im vergangenen Geschäftsjahr schon erreicht haben.

**Und jetzt sind Sie gefragt:** Wie gefällt Ihnen der erste digitale Jahres- und Geschäftsbericht der altoba? Wünschen Sie sich kompaktere oder doch lieber ausführlichere Informationen? Gibt es Themen, die Sie vermissen? Dann melden Sie sich unter

[geschaeftsbericht@altoba.de](mailto:geschaeftsbericht@altoba.de). Und schreiben Sie uns gern auch dann, wenn Sie sich einen Papierausdruck unseres Jahres- und Geschäftsberichts wünschen.

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils    Thomas Kuper

Burkhard Pawils und  
Thomas Kuper



# Inhalt

## Wir machen das!

Modernisierung und  
Instandhaltung Seite 6

Neubau Seite 9

## Wir bleiben dran!

Unternehmensfinanzierung –  
Verantwortung übernehmen Seite 14

## Wir sind da!

Arbeiten bei der altoba –  
Jobs mit Sinn und Perspektive Seite 17

Nachbarschaft –  
Gemeinschaft erleben Seite 20

## Geschäftsbericht

Auf einen Blick Seite 28

Bericht des Vorstands Seite 29

Bericht des Aufsichtsrats Seite 31

Lagebericht Seite 35

Jahresabschluss Seite 47

    Bilanz Seite 48

    Gewinn- und Verlustrechnung Seite 50

    Anhang Seite 51

Gewinnverwendungsvorschlag Seite 61

Mitgliederbestand und  
Höhe der Geschäftsguthaben Seite 62

Verwaltungsorgane Seite 63

Vertreterversammlung Seite 64

Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers Seite 65

Modernisierung  
abgeschlossen: Hochhaus  
Bornheide 80/82

# Jahresbericht 2022



# Wir machen das!

Auch im Jahr 2022 investierte die Genossenschaft wieder viel Kraft in den Erhalt ihrer Wohnanlagen. 20 Handwerker des altoba-Servicebetriebs sind im Rahmen der Instandhaltung im Einsatz. Umfangreiche Modernisierungsprojekte sichern den Bestand für künftige Generationen.

## Modernisierung und Instandhaltung

**Geschafft:** Die Bewohnerinnen und Bewohner des Lüdersrings 119-127 in Lurup haben es geschafft. Ende 2022 war die Modernisierung der 40 Wohnungen abgeschlossen. Aufs Dach kam eine Photovoltaikanlage. Dank einer Kooperation mit der Energiegenossenschaft EnergieNetz Hamburg eG können die Mitglieder über ein Mieterstrommodell direkt von dieser nachhaltigen Form der Stromerzeugung profitieren. Im Frühjahr 2023 erfolgte noch die Herstellung der Außenanlagen.

Bei den Mitgliedern in der Daimlerstraße 30 (Ottensen) bedankte sich die altoba im Dezember 2022 mit einem Fest. Bereits Ende 2021 war die Modernisierung der 11 Wohneinheiten abgeschlossen worden. Nach der anschließenden Sielsanierung konnte 2022 endlich auch die Hoffläche wiederhergestellt werden.

## ZUSÄTZLICH BIS ZU 80 NEUE WOHNUNGEN

Die Modernisierung und Fassadensanierung der denkmalgeschützten Wohnanlage Reichardtblock (Bahrenfeld) geht fast auf die Zielgerade. Anfang 2023 startete der siebte von acht Bauabschnitten mit insgesamt rund 400 Wohnungen. Durch den Ausbau von Dachgeschossen können zusätzlich bis zu 80 neue Genossenschaftswohnungen entstehen.

Die altoba-Mitglieder im Lüdersring können den Frühling 2023 von ihren neuen Balkonen aus genießen.



Oben: Modernisierungs-Abschlussfest für die Mitglieder aus der Bornheide 80/82

Das Bürgerhaus Bornheide stellte seine Wiese für das Festzelt zur Verfügung.

Foto unten links: Projektleiterin Inka Möller (altoba) und Polier Walter Bergmann (rechts, Firma Josef Hoffmann) feierten mit den Mitgliedern.

Auch die umfangreiche Modernisierung des Hochhauses Bornheide 80/82 (Osdorf) ist abgeschlossen. Anfang 2023 standen noch einzelne Arbeiten an den Hauseingängen sowie die finale Gestaltung der Außenbereiche aus. Hinter den Mitgliedern liegt eine anstrengende Zeit mit viel Lärm, Schmutz und einem vorübergehenden Umzug in eine Ausweichwohnung. Als Dankeschön gab die altoba im Sommer 2022 ein Modernisierungsabschluss-Fest für die Bewohnerinnen und Bewohner der 166 Wohneinheiten.



# 2.600

altoba-Wohnungen stehen unter Denkmalschutz.



Stelzenläufer\*innen in historischen Kostümen bereicherten das Fest im wiederhergestellten Innenhof des Gerichtsblocks.

Die Sielsanierung (hier: Innenhof des Haubachblocks) bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner eine strapaziöse Zeit.



Auch 2022 setzte die altoba die Sanierung der Sielleitungen in ihrem Bestand fort. Aufgabe ist es, gemäß dem Hamburgischen Abwassergesetz die Dichtigkeit aller Entwässerungsanlagen im gesamten Bestand nachzuweisen bzw. bei Bedarf herzustellen. Im Gerichtsblock, im Goldbachblock und im Röhrigblock ist die Sanierung der Abwasserleitungen überstanden. Die Sielsanierung in der Straße Leverkusienstieg ist ebenfalls bereits abgeschlossen.

Mit einem Fest dankte die altoba den Mitgliedern im Gerichtsblock für ihre Geduld während der Sielsanierung.

Aktuell werden die weiteren Arbeiten im Schützenblock und im Haubachblock fortgesetzt. Eine besondere Herausforderung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Erdgeschosswohnungen ohne Keller: Sie müssen mehrere Wochen in eine Ausweichwohnung der Genossenschaft ziehen. Die altoba unterstützt sie nach Kräften.



Das Neubauprogramm  
der altoba umfasst  
aktuell 410 Wohnungen,  
ein großer Teil davon  
öffentlich gefördert.

19 Wohnungen und  
eine Kita baut die  
altoba auf Baufeld  
Kolbenhöfe II S7.



## Neubau

**Kolbenhöfe, Ottensen:** Sie waren die ersten Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers. Im Mai 2022 bezogen altoba-Mitglieder die 55 Neubauwohnungen im Lilly-Giordano-Stieg 5-9, 45 davon öffentlich gefördert.

Zum Frühsommer 2023 startet der Bezug von 74 öffentlich geförderten altoba-Wohnungen und einer Kita an der Friedensallee/Ecke Antonia-Kozlova-Straße. 40 davon entstehen als barrierefreie Wohnungen für die Generation 60+ (Kooperation mit der Martha Stiftung).

Insgesamt baut die altoba auf dem Gelände der Kolbenhöfe rund 210 Wohnungen, davon 200 öffentlich gefördert.



Am 24.04.2023 feierte die altoba ihr zweites Richtfest in den Kolbenhöfen (von links nach rechts: Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, Thomas Kuper, Mitglied des Vorstands der altoba, Karen Pein, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Stefanie von Berg, Leiterin des Bezirksamts Altona, und Burkhard Pawils, Vorsitzender des Vorstands der altoba).

**Ein Zuhause in der HafenCity für die Mitglieder der Baugemeinschaft GleisOase:** Anfang 2023 hat die altoba 24 öffentlich geförderte Wohnungen an der Baakenallee 39 fertiggestellt.

Voraussichtlich im Spätsommer 2023 wird die altoba gegenüber – an der Baakenallee 66-70 – einen weiteren Neubau mit 57 öffentlich geförderten Wohnungen fertigstellen.

**Bereits im Jahr 2018 (!)** haben altoba und die Otto Wulff Projektentwicklung GmbH nach erfolgreicher Bewerbung die gemeinsame Anhandgabe (also das exklusive Planungsrecht) für ein Grundstück am Othmarscher Kirchenweg erhalten. Am 23.12.2022 wurde endlich der Kaufvertrag unterzeichnet. Auf einer Teilfläche der ehemaligen Sportplatzfläche am Othmarscher Kirchenweg 125 (Othmarschen) plant die altoba den Neubau von 24 frei finanzierten und 11 öffentlich geförderten Wohnungen. Doch der Baubeginn verzögerte sich – die Schulbehörde erhob bis 2026 Anspruch auf das Grundstück, um dort Unterrichtscontainer aufzustellen. Was nicht kam, waren die Unterrichtscontainer. Aus diesem Grund können die Planungen jetzt früher wieder aufgenommen werden als zwischenzeitlich befürchtet.



Weg frei für  
35 Wohnungen  
am Othmarscher  
Kirchenweg



Fertiggestellter  
Neubau an der  
Baakenallee 39

**Übrigens:** Das Grundstück am Othmarscher Kirchenweg hatte sich die altoba glücklicherweise noch rechtzeitig gesichert. Aufgrund der Entscheidung des Hamburger Senats, Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht zu vergeben, ist es für die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften in der Zwischenzeit unattraktiv geworden, städtische Flächen zu bebauen.

An der Griegstraße (Ottensen), auf dem Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn, plant die altoba 130 Wohnungen. Mit dem Bau kann nach dem Umzug des Stadions von Altona 93 – voraussichtlich Anfang 2027 – begonnen werden.

Weitere „Vorrats“-Grundstücke hat die Genossenschaft in der Paul-Roosen-Straße in St. Pauli und in der Heinrichstraße in Eimsbüttel.

Alle Neubaupläne stehen unter dem Vorbehalt der Finanzierungs- und vor allem der Baukosten.

Erfolgreich vorgesorgt: Aktuell ist das Neubauprogramm der altoba durch den neuen Grundsatz des Senats, Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vergeben, noch nicht betroffen.

#### WAS NOCH GESCHAH

**Herzlich willkommen bei der altoba:** Die Genossenschaft hat durch den Ankauf zweier Häuser ihren Wohnungsbestand in Bahrenfeld erweitert. Die beiden Häuser Valparaisostraße 13/15 liegen direkt gegenüber der altoba-Wohnanlage Reichardtblock. Die altoba führt die Mietverhältnisse für alle 32 Wohnungen weiter. Jede Mieterin und jeder Mieter hat außerdem das Angebot, der altoba als Mitglied beizutreten. Zudem verfügt das Grundstück über ein Potenzial zur Schaffung von bis zu 16 Neubauwohnungen.

Die ehemalige altoba-Wohnanlage in Neuallermöhe hat im Jahr 2022 eine neue Eigentümerin gefunden. Die 57 Wohnungen gehören jetzt zur Meravis Immobiliengruppe. Damit hat die altoba ihre Suche nach einem Käufer für die einzige Wohnanlage der Genossenschaft im Bezirk Bergedorf erfolgreich abgeschlossen. Durch die mehr als 20 km Distanz zwischen der Wohnanlage und der altoba-Geschäftsstelle entstanden der Genossenschaft bei der Bewirtschaftung des Hauses hohe Kosten. Dennoch erreichte die altoba nicht dieselbe Qualität in der Betreuung wie bei ihren Häusern im Kernbestand.



Auf dem Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn planen die altoba und die Behrendt Gruppe insgesamt mehr als 300 Wohnungen.



Die Genossenschaft hat ein Grundstück mit 32 Wohnungen an der Valparaisostraße erworben.

Willkommen in der HafenCity: Die Baugemeinschaft Gleis0ase hat im Februar 2023 den altoba-Neubau an der Baakenallee 39 bezogen.



# Wir bleiben dran!

Thorsten Möller leitet die Unternehmensfinanzierung bei der altoba.



Die Zeit der Niedrigzinsen ist vorbei. Was bedeutet das für die altoba und für ihre Spareinrichtung?

## **Unternehmensfinanzierung – Verantwortung übernehmen**

Interview mit Thorsten Möller, Leiter Unternehmensfinanzierung beim Altonaer Spar- und Bauverein

„DIE SPAREINRICHTUNG HAT AUCH SCHON ECHTE KRISEN GEMEISTERT.“

**Vor einem Jahr noch sprachen wir über Strategien der altoba, bei der Anlage ihrer Gelder Negativzinsen zu vermeiden. Inzwischen sind Negativzinsen Geschichte; die Zinsen am Kapitalmarkt steigen. Was hat sich geändert?**

Mit der Zinswende hat die Europäische Zentralbank im Sommer 2022 auf die stark gestiegene Inflation, also die Geldentwertung, reagiert. Die Inflation wiederum wurde vor allem durch den Krieg in der Ukraine ausgelöst sowie durch die damit im Zusammenhang stehende Energiekrise. Trotz der Besonderheit dieser Ereignisse möchte ich betonen: Die Geschwindigkeit der Zinsschritte hat auch uns überrascht. Tatsächlich aber können wir auf dem aktuellen Stand von einer Normalisierung des Zinsniveaus sprechen. Die zurückliegende Niedrigzinsphase war in ihrer Dauer historisch beispiellos.

**Ist das nicht eine gute Nachricht: Endlich lohnt sich das Sparen wieder?!**

Natürlich ist es positiv, wenn die Menschen wieder einen Anreiz haben, Geld anzulegen, um beispielsweise für das Alter vorzusorgen. Und endlich können die Kinder auf ihrem Taschengeldkonto wieder erleben, wie der Zinseszinsseffekt funktioniert.

**Aber machen wir uns nichts vor:** Die hohe Inflation sorgt trotzdem dafür, dass unser Geld – sofern wir es konservativ anlegen – kontinuierlich an Wert verliert.

**Stellt die plötzliche Zinswende die altoba vor Probleme?**

Selbstverständlich reagieren wir auf die neue Zinspolitik und haben die Zinsen für die altoba-Sparprodukte bereits mehrfach angepasst. Ziel ist es, dass unsere Mitglieder bei der altoba im Vergleich zu unseren regionalen Mitbewerbern stets ein vergleichsweise attraktives Angebot zum Sparen erhalten. Aufgrund ihrer soliden Ertragslage ist die Genossenschaft in der Lage, diese Angebote wirtschaftlich darzustellen.

**Um noch einmal kurz die Relationen aufzuzeigen:** Aktuell sprechen wir von einer Normalisierung unseres Zinsniveaus. Aber auch echte Krisen hat unsere Spareinrichtung in der Vergangenheit gut gemeistert.

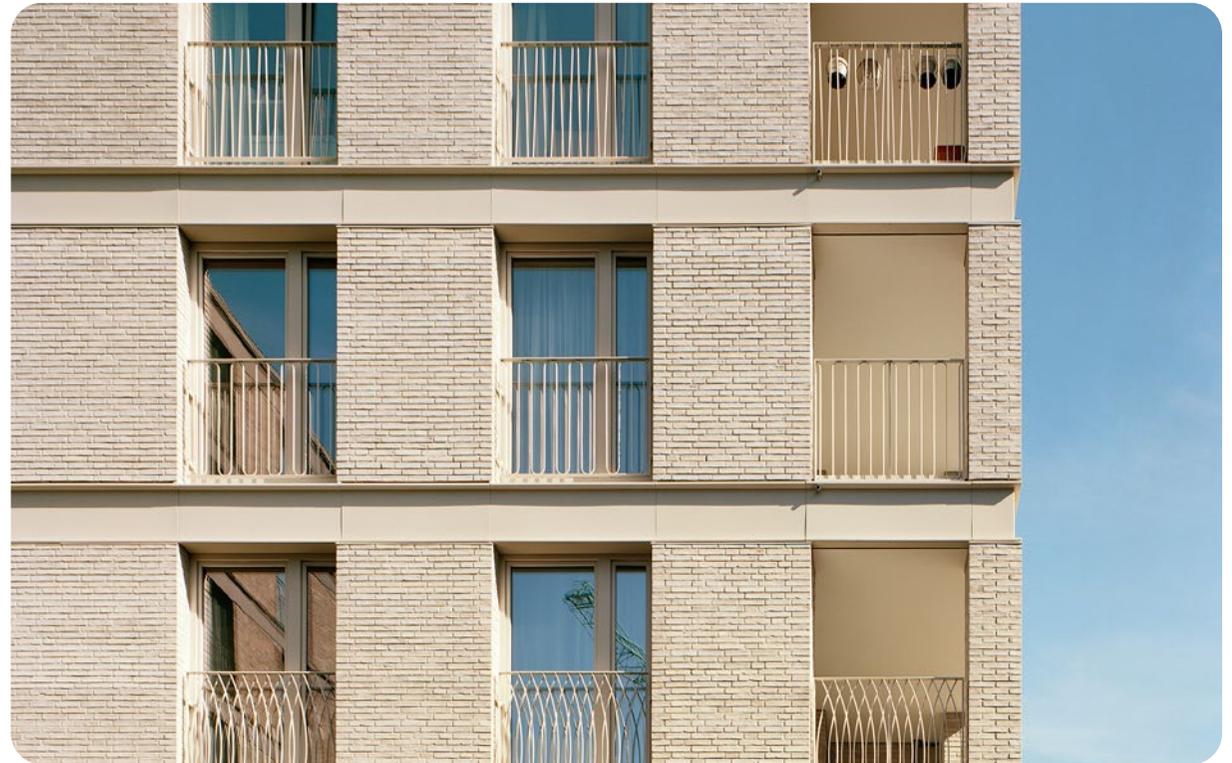
Die Spareinrichtung wurde ebenfalls im Gründungsjahr der altoba, 1892, ins Leben gerufen und hat seitdem Wirtschaftskrisen, Hyperinflation und zwei Weltkriege überstanden. Das Geschäftsmodell unserer Spareinrichtung ist – wie auch das der Genossenschaft – krisenfest.

**Die steigenden Zinsen haben also keine negativen Auswirkungen auf die altoba?**

Für unsere Bautätigkeit sind die steigenden Zinsen natürlich Gift, genauso wie die hohen Baukosten. Es ist darum nicht auszuschließen, dass wir unsere Neubautätigkeit früher oder später vorübergehend aussetzen werden. Ansonsten würden die hohen Kosten im frei finanzierten Wohnungsbau so sehr steigen, dass die entsprechende Höhe der Nutzungsgebühren nicht zu unserer Genossenschaft und zu unseren Mitgliedern passen würde.

**Vielen Dank für das Gespräch!**

Die Spareinrichtung verschaffte der altoba ein Stück Unabhängigkeit bei der Finanzierung von Modernisierungsprojekten, wie am Lüdersring (rechts), und Neubauprojekten, wie der Baakenallee 39 (unten).



# €198 Mio.

Summe der Spareinlagen auf neuem Höchststand

## EINE SICHERE BANK

Die altoba-Spareinrichtung verwendet einen Großteil der Einlagen zur Finanzierung der Neubau- und Modernisierungsprojekte der Genossenschaft. Die verbleibende Differenz trägt zur Sicherung der erforderlichen Liquidität bei.

Auch im Jahr der Zinswende hielten die Sparerinnen und Sparer ihrer altoba-Spareinrichtung als Instrument der Vermögensbildung und Altersvorsorge die Treue. Trotz höher verzinsten Anlagealternativen verzeichnete die altoba-Spareinrichtung 2022 noch keine Mittelabflüsse: Stattdessen wuchs die Summe der Spareinlagen und Sparbriefe von € 195 Mio. auf einen neuen Höchststand von € 198 Mio. Die Entwicklung des Sparvolumens 2023 unterliegt einer sorgsamsten Beobachtung.



Wer bei der altoba spart, investiert in Modernisierungs- und Neubauprojekte, wie beispielsweise am Baakenhafen (das erste fertiggestellte altoba-Projekt an der Baakenallee 19).

## WAS NOCH GESCHAH

**Das Jahr 2022 brachte eine Neuerung:** Der Bargeldverkehr in der Spareinrichtung wurde eingestellt. Immer weniger Mitglieder hatten das Angebot genutzt, in der Geschäftsstelle der altoba Geld einzuzahlen oder abzuheben. Der sinkenden Nachfrage standen unverändert hohe Kosten für den Betrieb des Bargeldverkehrs gegenüber.

**Die Akzeptanz des altoba-eBankings nimmt dagegen zu:** Immer mehr Mitglieder nutzen die Möglichkeit, beispielsweise Umsätze und Kontostände bequem von zu Hause aus einzusehen und Überweisungen auf das eigene Referenzkonto zu tätigen.

**Was sich darüber hinaus nicht verändert:** Die altoba lädt ihre Mitglieder herzlich ein, sich in der Geschäftsstelle persönlich und provisionsunabhängig zu den Sparangeboten der altoba beraten zu lassen.



Endlich wieder gemeinsam an Bord: Nach den Corona-Kontaktbeschränkungen füllte sich 2022 die altoba-Geschäftsstelle wieder.

# Wir sind da!

Zukunft gestalten: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins sorgen dafür, dass sich die Mitglieder nicht nur heute, sondern auch künftig in ihrer Genossenschaft zu Hause fühlen.

## **Arbeiten bei der altoba – Jobs mit Sinn und Perspektive**

Wohnungsbaugenossenschaften sind nicht nur beliebte Vermieter, sondern auch begehrte Arbeitgeber. Sie bieten ein sicheres Arbeitsumfeld für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit unterschiedlichen Qualifikationen. Wer bei einer Wohnungsbaugenossenschaft arbeitet, erhält zusätzlich das gute Gefühl, in einem Unternehmen mit sozialer Relevanz und gesellschaftlicher Anerkennung tätig zu sein. Dazu passt das Ergebnis einer

# 60%

der deutschen Beschäftigten  
finden die Unternehmens-  
kultur ihres Arbeitgebers  
relevant.

YouGov-Studie (2022) des Genossenschaftsverbands –  
Verband der Regionen e.V.: „76 Prozent der Deutschen  
stimmen zu, dass Genossenschaften einen wertvollen  
Beitrag für die Gesellschaft leisten.“

**Eine Forsa-Umfrage von onlyfy bei XING bestätigte  
Anfang 2023:** Für 60 % der deutschen Beschäftigten  
ist die Unternehmenskultur ihres Arbeitgebers relevant,  
„dicht gefolgt von persönlicher Sinnerfüllung (59 %)“.

Gemeinsam in die Zukunft: Die altoba-Auszubildenden 2022  
Hans-Hermann Froh, Antonia Plöhn, Sönke Ortman, Oliver Schacht,  
Helena Reintsema. Lea Seehase (Zweite von rechts) hat ihre Ausbildung  
Anfang 2023 erfolgreich abgeschlossen und startete im Anschluss als  
Beraterin im Mieterzentrum durch. Nicht auf dem Foto: Neuzugang  
Emre Engelbrecht; er begann seine Ausbildung am 01.02.2023.

**Trotzdem:** Der wachsende Wettstreit um Arbeits-  
kräfte wird auch bei der altoba spürbar. Deshalb spie-  
len kontinuierliche Fort- und Weiterentwicklung, aber  
auch die Gewinnung junger Nachwuchskräfte weiter-  
hin eine wichtige Rolle. Zum Jahresende 2022 waren  
sechs Auszubildende zur Immobilienkauffrau oder zum  
Immobilienkaufmann beim Altonaer Spar- und Bauver-  
ein beschäftigt.

## UMFANGREICHE ANGEBOTE

Rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten  
bei der altoba, darunter Techniker\*innen und Archi-  
tekt\*innen, Immobilienkaufleute und Bankkaufleute,  
Buchhalter\*innen und Handwerker, Sozialpädagogen  
sowie Kommunikationsspezialisten. Damit ihre Karrieren  
nicht nur erfolgreich, sondern auch gesund ver-  
laufen, bietet die altoba ein vielseitiges Gesundheits-  
management. Dazu gehören klassische Angebote wie  
Betriebssport und die „bewegte Pause“, aber auch





Für die Mitglieder im Einsatz: die Wohnanlagenbetreuer der altoba

kostenlose Gesundheitschecks während der Arbeitszeit und das Mitarbeiterunterstützungsprogramm der altoba: Per App, Telefon oder E-Mail stehen externe Expertinnen und Experten für gesundheitliche und berufliche Fragen zur Verfügung. Dieser Service steht nicht nur den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, sondern auch ihren im gleichen Haushalt lebenden Angehörigen zur Verfügung.

Beim Firmenlauf B2Run am 09.09.2022 war die altoba mit sechs Läuferinnen und Läufern am Start. Einer davon war besonders schnell: Mansor Farah aus dem altoba-Servicebetrieb kam als Erster von 4.800 Teilnehmenden ins Ziel.

## ALS ARBEITGEBER AUSGEZEICHNET

Besonderen Wert legt die altoba auf die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem. Dazu dienen beispielsweise die sehr flexiblen Arbeitszeiten und Teilzeitmodelle sowie – im begrenzten Umfang – mobiles Arbeiten. Als **besonders familienfreundlicher Arbeitgeber** trägt die Genossenschaft das Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“.

Um die wertvollen Meinungen ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einzuholen, stellte sich die altoba auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder dem Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. **Mit Erfolg:** Anfang 2023 erhielt die Genossenschaft die begehrte Auszeichnung zum elften Mal in Folge.



Endlich wieder (weitgehend)  
unbeschwert zusammen-  
kommen: Nach einer pandemie-  
bedingten Durststrecke gab es  
im Jahr 2022 wieder Gelegen-  
heit, Geselligkeit zu genießen.

## Nachbarschaft – Gemeinschaft erleben

Nach einer sozial entbehrensreichen Zeit mit strengen Auflagen zum Schutz vor dem Coronavirus nahmen die nachbarschaftlichen Aktivitäten bei der altoba und im Verein MIA Miteinander Aktiv e.V. wieder an Fahrt auf. Die Nachbarschaftstreffs füllten sich mit Leben. Freiwillige boten ein vielfältiges Programm an, angefangen bei Tanzangeboten, wie beispielsweise Line Dance und Lindy Hop, über Yoga bis hin zur Skatgruppe und zum Handarbeitstreff.

Mit Ausflügen und kulturellen Veranstaltungen brachte der Nachbarschaftsverein MIA die Mitglieder wieder in Bewegung und miteinander in Kontakt.

Die Nachbarschaft ist das beste Publikum: Bei „Altona macht auf!“ wurden altoba-Balkone (hier in der Mitte Altona) wieder zur Bühne.





Genossenschaftliches Engagement pflanzt sich fort: Die NAJU-Gruppe „Die Stadtfüchse“ im Einsatz.



## ZAHLREICHE VERANSTALTUNGEN ZUR FÖRDERUNG DES MITEINANDERS

Mit Ausflügen und kulturellen Veranstaltungen brachte der Nachbarschaftsverein MIA die Mitglieder wieder in Bewegung und miteinander in Kontakt. Zu den Höhepunkten zählte das beliebte Familienwochenende, das diesmal auf Amrum stattfand. Für Kinder und Jugendliche, die unter Lockdowns und Kontaktbeschränkungen besonders stark gelitten hatten, gab es wieder viel zu erleben, beispielsweise beim FABRIK-Kinderfest, dem Naturtag mit dem HausDrei und den Treffen der NAJU-Kindergruppe „Die Stadtfüchse“. Auch die Bornheide Kids (hervorgegangen aus dem Mittagstisch für Kinder im altoba-Hochhaus Bornheide 80/82) kamen wieder regelmäßig zusammen.



Naturtag:  
Der altoba-Nachwuchs baut Insektenhotels.



Kulturgenuss für die Kleinen beim FABRIK-Kinderfest



Das MIA-Jubiläum wurde in Workshops vorbereitet.

## 25 JAHRE MIA

**Und es gab Grund zum Feiern:** Der Nachbarschaftsverein MIA feierte im Jahr 2022 sein 25-jähriges Bestehen. Freiwillig Engagierte stellten ein großes Mitgliederfest im Bahrenfelder Dreieck und weitere Aktionen auf die Beine. Ursprünglich gegründet worden war der Verein unter dem Namen „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. Koordiniert werden die Vereinsaktivitäten durch das Sozialmanagement der altoba.



Nachbarschaft erleben: Der Verein MIA bietet vielfältige Möglichkeiten zum Engagement und zur Begegnung.



Bullenreiten im Bahrenfelder Dreieck: Für das MIA-Jubiläumfest hatten Freiwillige zahlreiche Attraktionen organisiert.



#### AKTIVES SOZIALMANAGEMENT

Das Sozialmanagement ist jedoch nicht nur Ansprechpartner für das nachbarschaftliche Engagement in der Genossenschaft, sondern unterstützt auch dann, wenn nachbarschaftliche Netzwerke allein nicht ausreichen, um beispielsweise Probleme rund um das Wohnen zu lösen. Das Team berät zum Beispiel zu Unterstützungsleistungen für Seniorinnen und Senioren. Ein Servicepaket steht für Mitglieder zur Verfügung, die auch im höheren Alter so lange wie möglich in den vertrauten vier Wänden leben möchten.

Gemeinschaft erleben, Unterstützung erfahren: Die altoba steht für lebenslanges Wohnen in der Genossenschaft.

**Das altoba-Sozialmanagement unterstützt auch bei Fragen rund um das Wohnen im Alter.**

Genossenschaftliches  
Wohnen in der HafenCity:  
Eingangsbereich des altoba-  
Neubaus Baakenallee 19

# Geschäftsbericht 2022

# Inhalt

Auf einen Blick	Seite 28
Bericht des Vorstands	Seite 29
Bericht des Aufsichtsrats	Seite 31
Lagebericht	Seite 35
Jahresabschluss	Seite 47
Bilanz	Seite 48
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 50
Anhang	Seite 51
Gewinnverwendungsvorschlag	Seite 61
Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben	Seite 62
Verwaltungsorgane	Seite 63
Vertreterversammlung	Seite 64
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	Seite 65

# Auf einen Blick

## Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins

in € Mio.	2022	2021	2020
Bilanzsumme	617	570	520
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	55	52	51
Neubau- und Modernisierungsleistungen	56	49	41
Instandhaltungsleistungen	17	15	15
Geschäftsguthaben	33	33	32
Rücklagen	66	63	59
Rückstellungen	22	21	21
Spareinlagen und Sparbriefe	198	195	175
	2022	2021	2020
Zahl der Wohnungen	7.051	7.011	6.963
Zahl der sonstigen Objekte	2.530	2.355	2.323
Zahl der Mitglieder	17.789	17.496	17.219
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inkl. Techniker)	73	71	74
Gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	34	31	34
Auszubildende	6	5	4

# Bericht des Vorstands

## **Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,**

mit dem Begriff „Zeitenwende“ beschrieb Bundeskanzler Olaf Scholz am 27.02.2022 im Deutschen Bundestag die Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine. „Die Welt danach ist nicht mehr dieselbe wie die Welt davor.“

Wir sind erschüttert über das Leid, das die russische Invasion ausgelöst hat. Noch bis zum jetzigen Zeitpunkt sind weder ein Ende noch das Ausmaß der globalen sozialen und wirtschaftlichen Folgen dieser katastrophalen Ereigniskette absehbar.

Auch im Geschäftsverlauf 2022 des Altonaer Spar- und Bauvereins zeigte der Krieg Auswirkungen. Für viele Mitglieder wurde die Sorge vor steigenden Energiekosten zur Belastung. Durch Maßnahmen wie eine proaktive Mitgliederkommunikation und die Optimierung unserer Heizungsanlagen konnten wir einen Teil der Befürchtungen entkräften. Zudem profitieren die Mitglieder, deren altoba-Wohnung mit einer

Gas-Zentralheizung beheizt wird, seit 2020 und noch bis 2024 von einem unveränderten Preisniveau. Zu verdanken ist dieses dem Rahmenvertrag, den wir mit ihrem Versorger verhandelt hatten. Zusätzliche Sicherheit versprach Kanzler Olaf Scholz durch den von ihm so bezeichneten „Doppel-Wumms“ – gemeint sind die staatliche Stützung der Energieversorgung und die beschlossenen Preisbremsen für Gas und Strom.

Die Unsicherheit über die langfristige Entwicklung der Energiekosten bleibt. Mit der konsequent vorangetriebenen energetischen Modernisierung ihrer Wohnanlagen leistet die Genossenschaft nicht nur einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, sondern sie reduziert auch die Abhängigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner von den Energieversorgern. Davon profitieren seit Kurzem beispielsweise auch die Mitglieder im Lüdersring 119-127: Die energetische Modernisierung ihrer Wohnanlage wurde Ende 2022 abgeschlossen.

Allerdings werden sowohl die Modernisierungsaktivitäten der altoba als auch ihre Neubauprojekte durch die steigenden Baukosten erschwert. Die Zinswende, ausgelöst durch die hohe Inflation, verteuert zudem

die Finanzierung unserer Projekte. Die sprunghafte und unberechenbare Förderpolitik durch die Bundesregierung hat das Bauen und Investieren für viele Bauherren im Jahr 2022 zusätzlich verkompliziert und das Vertrauen zwischen Wohnungswirtschaft und Politik beschädigt.

Auch auf Landesebene hat das Vertrauen zwischen Wohnungsbaugenossenschaften und Politik im abgelaufenen Geschäftsjahr Schaden genommen. Als wären die Herausforderungen im Neubau nicht groß genug, hält der Hamburger Senat an seiner Ankündigung fest, städtische Grundstücke nur noch im Erbbaurecht zu verkaufen. Der im Herbst 2022 geschlossene Kompromiss mit den Volksinitiativen unter der Überschrift „Keine Profite mit Boden und Miete“ bedeutet eine Abkehr von dem gemeinsamen Pfad, den Hamburger Wohnungsunternehmen, Senat und Bezirke erfolgreich beschritten hatten.

Im aktuellen Bauprogramm zeigt der erschwerte Zugang zu Grundstücken für unsere Genossenschaft noch keine Auswirkungen. Im Mai 2022 zogen altoba-Mitglieder als erste Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers auf das Gelände der Kolbenhöfe (Ottensen). 55 Wohnungen hat die altoba dort im zurückliegenden Jahr fertiggestellt; weitere 153 Wohnungen sollen für die Genossenschaft in den kommenden Jahren folgen. In einem weiteren neuen Wohnquartier, dem Baakenhafen (HafenCity), hat die altoba Anfang 2023 24 Wohnungen fertiggestellt; weitere 57 werden noch im Jahr 2023 folgen. Für unsere Neubauprojekte am Othmarscher Kirchenweg (Othmarschen), in der Paul-Roosen-Straße (St. Pauli) und in der Griegstraße (Ottensen) laufen die Vorbereitungen.

Doch auch wenn die altoba sich frühzeitig in ausreichender Zahl Grundstücke gesichert hat, so gehen wir trotzdem für die kommenden Jahre von einem gebremsten Neubautempo aus. Grund dafür ist der Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten.

Die Herausforderungen sind groß. Und nichts deutet darauf hin, dass das Geschäft für die Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren leichter wird. Bei der Bewältigung der Klimakrise stellt die Gesamtheit der Wohngebäude in Deutschland eine relevante Größe

dar. Bis 2045 gilt die Verpflichtung, die Klimaneutralität des Gebäudebestands herzustellen. Für die Umsetzung kündigte Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck Anfang 2023 unter anderem ein Gesetz an, nach dem ab 2024 nur noch Heizungen eingebaut werden dürfen, die Wärme zu mindestens 65 % aus erneuerbarer Energie erzeugen. Wir rechnen jederzeit mit weiteren Überraschungen aus dem Wirtschaftsministerium – auch auf europäischer Ebene: Im März 2023 beschloss das EU-Parlament eine Sanierungspflicht für Altbauten mit einer niedrigen Energieeffizienzklasse.

Aufgrund von Modernisierungen bzw. umfangreichen Sanierungen gab es auch für viele unserer Mitglieder Herausforderungen zu meistern: Ein großer Dank gilt allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die Lärm, Schmutz und andere Unannehmlichkeiten mit Geduld und Nervenstärke ertragen haben. Ohne die Kooperationsbereitschaft unserer Mitglieder wären wir nicht in der Lage, die Werte unserer Genossenschaft für kommende Generationen zu erhalten.

Einen wichtigen Beitrag zur Stabilität innerhalb unserer Genossenschaft leisten die Mitglieder, die sich für die Gemeinschaft engagieren, sei es als Vertreterin oder Vertreter, sei es als Freiwillige(r) in unserem Nachbarschaftsverein MIA Miteinander aktiv e. V. oder in anderen nachbarschaftlichen Netzwerken. Unser Dank gilt auch allen Mitgliedern, die den Geflüchteten aus der Ukraine

und anderen Krisenregionen, die in unseren Häusern ein neues Zuhause gefunden haben, das Ankommen in Deutschland erleichtern. Ein besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, das in diesem Jahr auch mehrfach über ihre Arbeitszeit hinausging: nämlich bei Wochenendeinsätzen für die Ausstattung der Wohnungen für Geflüchtete.

Unseren Auftragnehmern und Kooperationspartnern danken wir für die gemeinsam erbrachte Leistung im zurückliegenden Geschäftsjahr. Und den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt unser herzlicher Dank für den konstruktiven Austausch.

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 2022 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Nach zwei Jahren Coronapandemie konnte der Aufsichtsrat seine Sitzungen vom Sommer 2022 an endlich wieder in Präsenz durchführen und auch die Vertreterversammlung konnte nach zweimaliger Veranstaltung in den Messehallen im Juni wieder im gewohnten Rahmen stattfinden.

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 zugrunde liegenden Fragen eingehend mit dem Vorstand erörtert worden waren.

Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu



Die Mitglieder des Aufsichtsrats vor der Vertreterversammlung am 08.06.2023 im Gastwerk Hotel. Von links: Katharina Lengjel, Nils Müller, Silvia Nitsche-Martens, Ulrich Krebbel, Doris Seguin, Frank Buschmann, Dr. Ursula Voirin, Sven Stegelmann, Hans-Joachim Schroeder

bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz, zur Informationssicherheit, zur Geldwäscheprevention, zum Risikomanagement, über wesentliche Auslagerungen gemäß MaRisk 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 2021 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 am Baakenhafen in der Hafen-City, Kolbenhöfe I und II, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße,
- weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Bornheide und Lüdersring sowie im Reichardtblock,
- Maßnahmen zur Sielsanierung in diversen Quartieren aufgrund gesetzlicher Bestimmungen,
- Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße,
- Ankauf einer Wohnanlage in Hamburg-Bahrenfeld.

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 in den beiden Vorjahren ist der Aufsichtsrat auf seinen Wunsch regelmäßig vom Vorstand darüber informiert worden, ob erhöhte Mietausfälle infolge der Coronapandemie zu verzeichnen waren. Dies war jedoch weiterhin nicht der Fall.

Ausführlich diskutiert haben Vorstand und Aufsichtsrat über den Verkauf von Erbbaurechten an einer Wohnanlage im Osten Hamburgs. Zwischen der Wohnanlage und der altoba-Geschäftsstelle liegen mehr als 20 km. Dadurch entstanden der Genossenschaft hohe Kosten in der Bewirtschaftung, ohne dass für die Mitglieder eine vergleichbare Präsenz und Qualität in der Betreuung erreicht werden konnte wie bei einer Wohnanlage im Kernbestand der Genossenschaft. Der Aufsichtsrat hat dem Verkauf insbesondere deshalb zugestimmt, weil auch der Käufer keine Eigenbedarfskündigungen aussprechen wird, die Mietpreisentwicklung moderat bleiben wird, die Mieter Mitglied der altoba bleiben und bei erwogenen Umzügen innerhalb der Genossenschaft unterstützt werden würden. Die Nachteile des Haltens der Anlage im Bestand der altoba überwogen die Vorteile, insbesondere im Hinblick auf die anstehenden Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bei einem in absehbarer Zeit auslaufenden Erbbaurecht. Gleichwohl soll ein Verkauf einer Anlage bzw. eines Erbbaurechts die Ausnahme bleiben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auch über Einflüsse aus Politik, Gesetzgebung, Rechtsprechung, Verwaltung und Weltgeschehen diskutiert. Hierzu gehörten insbesondere:

- der Krieg in der Ukraine und die deshalb erforderliche erhöhte Wachsamkeit in Bezug auf Cyberkriminalität und die vorsorglich erfolgten Erhöhungen der Vorauszahlungen für die Energieversorgung,
- der sehr kurzfristige Stopp der Förderung für den Bau und die Sanierung energieeffizienter Gebäude Anfang 2022 und die fortlaufenden Änderungen der Konditionen der KfW,
- die bereits 2019 erfolgte Entscheidung der Hamburgischen Bürgerschaft, städtische Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen und nicht mehr zu verkaufen,
- das Urteil des Bundesgerichtshofs 2021 zur Abkehr der bisherigen Rechtslage zur Wirksamkeit von Zustimmungsfiktionen bei Änderungen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (für die altob insbesondere wegen der Sparordnung relevant),
- die Novelle der Heizkostenverordnung mit der Verpflichtung der Vermieter, den einzelnen Haushalten die monatlichen Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen mitzuteilen,
- die Einordnung des Leverkusenstiegs als Privatstraße und die daraus resultierenden Folgen für den Sielbau und Verkehrssicherungspflichten.

Im Geschäftsjahr 2022 hat es zehn gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Im August 2022 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat in einer gemeinsamen (Sonder-)Sitzung intensiv mit den Herausforderungen der Energiekostenerhöhung befasst. Hierbei wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die Art der Energieträger in den Wohnanlagen der Genossenschaft und die jeweiligen vertraglichen Situationen informiert. Zum damaligen Zeitpunkt waren weitere Auswirkungen der dann doch gestoppten Gasumlage oder Auswirkungen des „Notfallplans Gas“ bzw. einer Anwendung des § 24 Energiesicherungsgesetzes nicht absehbar. Es wurde über Maßnahmen gesprochen, die die Belastung der Mitglieder durch eine übermäßig hohe Nachzahlung vermeiden sollen. Im späteren Jahresverlauf hatte sich die Situation dann zum Glück wieder etwas beruhigt.

Neben den gemeinsamen Sitzungen hat der Aufsichtsrat in einer Sitzung ohne den Vorstand getagt. Der Wohnanlagenausschuss hat in der zweiten Jahreshälfte zwei Begehungen durchgeführt. Außerdem gab es für die Aufsichtsratsmitglieder die Gelegenheit, vor Bezug die Neubauten auf dem Baufeld 1 der Kolbenhöfe zu besichtigen. Der Prüfungsausschuss hat sich in drei Sitzungen vertieft mit dem Jahresabschluss 2021, dem Verfahren zum Austausch der Heizkostenverteiler nach Ablauf der technischen Lebensdauer und der Geschäftsstrategie beschäftigt.

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Im Jahr 2022 fanden wie in den Jahren vor der Coronapandemie wieder sechs Veranstaltungen für Mitglieder der Vertreterversammlung in Präsenz statt, auf denen Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgten wie in den vergangenen Jahren gute Hinweise und Anregungen und auch der wertvolle Austausch untereinander war in Präsenz wieder besser möglich.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2022 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26.04.2023 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 2022 überzeugend ausgefallen. Insbesondere kam es wie schon in den beiden Vorjahren zu keinen Erlösschmälerungen, die auf die Coronapandemie zurückzuführen gewesen wären.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2022 nicht verändert. Turnusgemäß schieben Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder 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 Vöhrin 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 Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Sven Stegelmann laufen im Jahr 2023 ab. Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 beschlossen, der Vertreterversammlung Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Sven Stegelmann zur Wiederwahl vorzuschlagen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2022 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

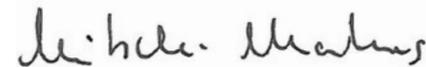
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2022 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2022 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2022 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen, dass die altoba auch über 2022 hinaus ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 26.04.2023



Silvia Nitsche-Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende

# Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens	Seite 36
Wirtschaftsbericht	Seite 37
Risiko- und Chancenbericht	Seite 43
Prognosebericht	Seite 46

# Lagebericht

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG ist aufgrund gut ausgestatteter Wohnungen und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Bestands auch zukünftig in der Lage, flexibel auf Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt zu reagieren.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv entwickelt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt.

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2022 einen eigenen Bestand von 7.051 Wohnungen (Vorjahr 7.011) sowie 2.504 Objekte (Vorjahr 2.329) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 449.654 m<sup>2</sup> (davon 421.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m<sup>2</sup> 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 die derzeit geplanten 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. Im Jahr 2018 wurde für dieses Grundstück der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit frühestens für das Jahr 2024 erwartet. Die Realisierung der geplanten Neubauten wird in Abhängigkeit zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Bedacht gesteuert.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffs-kriegs gegen die Ukraine seit Februar 2022 belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten, deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie eine hohe Inflations-rate dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Verunsicherung. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienwirtschaft, sind daher nicht verlässlich abzuschätzen. Hinzu kommen insbesondere infolge des Kriegs in der Ukraine verstärkte Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und damit unter anderem die Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen (auf € 54,9 Mio).

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 Amtes 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. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Vollausswirkung des Bezugs eines Neubaus in der HafenCity im Baakenhafen in 2021 und auf den Bezug eines Neubaus in den Kolbenhöfen in Hamburg-Ottensen zur Mitte des Geschäftsjahres 2022 zurückzuführen. 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. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2022 € 7,76/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr € 7,58/m<sup>2</sup> Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 4,0 % (Vorjahr 4,2 %). Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet.

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

in T€	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	43.500	43.893	42.176
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	12.000	17.404	15.018
Zinsaufwendungen	5.600	5.974	5.594
Jahresüberschuss	4.000	5.183	5.181

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

Die über dem Planansatz 2022 liegenden Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand sowie aus mit ausreichenden Zeitpuffern geplanten Übergaben von neugeschaffenen

Wohnungen. 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 höheren Aufwendungen durch erhebliche Preissteigerungen für die laufende Instandhaltung. Der gestiegene Jahresüberschuss 2022 im Vergleich zum Plan 2022 ergibt sich insbesondere auch aus dem Verkauf eines bebauten Erbbaurechts in Hamburg-Allermöhe sowie aus einer Kaufpreinsnachleistung der Käuferin aus dem Verkauf eines unbebauten Gewerbegrundstücks aus dem Geschäftsjahr 2020. Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Zinsaufwendungen aus, die durch die zusätzliche Darlehensaufnahme für die Investitionstätigkeit begründet sind.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist leicht um € 3,1 Mio. (+1,6 %) auf € 198,5 Mio. gestiegen. Für das Jahr 2023 wird mit einer Stabilisierung des Sparvolumens auf Vorjahresniveau gerechnet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2022 lag bei 0,60 %.

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

Von den neun noch im Eigentum der Altonaer Spar- und Bauverein eG befindlichen Reihenhäusern in Alt-Osdorf wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr keines veräußert.

Im Geschäftsjahr wurde ein bebautes Erbbaurecht in Allermöhe mit einer Wohnanlage mit 57 Wohnungen verkauft.

Die Genossenschaft erwarb im September 2022 ein Grundstück mit Wohnbauten in Bahrenfeld. Hierzu zählen 32 Wohnungen und ein angrenzendes Vorratsgrundstück mit bereits vorhandenem Baurecht.

In der HafenCity, Baakenallee 39, wurden im Januar 2023 24 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Weitere 57 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen im Baakenhafen, Baakenallee 66-70. Die Übergabe dieser Wohnungen an die Mitglieder ist ab August 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, Lilly-Giordano-Stieg 5-9, wurde mit 45 öffentlich geförderten und 10 frei finanzierten Genossenschaftswohnungen im Juni 2022 übergeben. Ein weiterer Bauabschnitt mit 74 öffentlich geförderten Wohnungen, davon 40 Wohnungen mit Service für die Generation 60 plus (in Kooperation mit

der Martha Stiftung), und mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss wird voraussichtlich im 2. Quartal 2023 fertiggestellt.

Auf den Grundstücken Kolbenhöfe II planen wir den Bau von 79 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer weiteren Kindertagesstätte.

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 mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte hat im März 2022 stattgefunden.

Bereits im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Noch im Dezember 2022 konnte ein Grundstückskaufvertrag beurkundet werden. Die Übergabe des unerschlossenen Grundstücks ist gemäß Kaufvertrag

bis spätestens zum 30.06.2023 vereinbart. Im Anschluss an die Erschließung des Grundstücks, mit deren Fertigstellung Mitte 2024 gerechnet wird, 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 sechsten Abschnitt wurden 267 Wohnungen modernisiert. Darunter fallen unter anderem die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Im Geschäftsjahr 2022 wurden außerdem 7 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen, 2023 sind 14 Dachgeschosswohnungen in Planung. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte inklusive Dachgeschossausbauten beläuft sich auf ca. €100,9 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2022 sind Investitionskosten von insgesamt €62,0 Mio. angefallen, im Jahr 2023 sind Investitionen in Höhe von €17,7 Mio. geplant.

In Hamburg-Lurup ist die Modernisierung der Wohnanlage Lüdersring mit 40 Wohnungen in 2022 erfolgreich durchgeführt worden. Die Maßnahmen umfassen die Dämmung der Gebäudehülle, die Fassadensanierung, die Erneuerung der Fenster und Balkone, der Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie die Modernisierung der Bäder. Zusätzlich wird die Wohnanlage künftig über eine Photovoltaikanlage in Verbindung mit einem

Mieterstrommodell sowie über eine Thermosolaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung verfügen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. €9,3 Mio., davon sind bis Ende 2022 €7,7 Mio. angefallen.

In der in den Jahren 2021/2022 modernisierten Wohnanlage Daimlerstraße 30 in Hamburg-Ottensen wurden abschließend die Entwässerungsleitungen der Hofflächen, die Gartenanlagen sowie der Elektro-Hausanschluss erneuert. Im Hofbereich der Wohnanlage werden in Kürze Elektroladestationen für Stellplatzmieter und zwei Elektroladepunkte für Mitglieder der Genossenschaft zur Verfügung gestellt.

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., im Jahr 2023 sind ca. €4,7 Mio. geplant. Durch Lieferengpässe bei Stahlbauteilen und Fassadenmaterialien für die Hauseingänge mit angeschlossener Betreuerloge wird nach Neuerstellung der Gartenanlagen im Frühjahr 2023 die Modernisierung nunmehr endgültig abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2022 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€17.404,3 (Vorjahr T€15.018,1). Für 2023 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€11.000,0 geplant.

**Wir haben im abgelaufenen Geschäftsjahr umfangreiche Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und für den Klimaschutz sowie zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt.**

Für die Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße 47-49 werden derzeit Weiterentwicklungskonzepte erarbeitet. In den nächsten Jahren wird mit einem schrittweisen Maßnahmenbeginn gerechnet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und für den Klimaschutz sowie zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt wurden, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurden.

## 2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2022 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	559.463,1	90,7	516.927,1	90,7
Umlaufvermögen				
langfristig	127,6	0,1	145,2	0,1
kurzfristig	57.029,1	9,2	52.455,8	9,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>616.619,8</b>	<b>100,0</b>	<b>569.528,1</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital *)	101.836,5	16,5	97.156,5	17,1
Rückstellungen langfristig	11.428,5	1,9	11.705,4	2,1
Fremdkapital langfristig	449.496,6	72,9	413.646,4	72,6
<b>Kapital langfristig</b>	<b>562.761,6</b>	<b>91,3</b>	<b>522.508,3</b>	<b>91,8</b>
Rückstellungen kurzfristig	9.419,8	1,5	8.775,5	1,5
Fremdkapital kurzfristig	44.438,4	7,2	38.244,3	6,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>616.619,8</b>	<b>100,0</b>	<b>569.528,1</b>	<b>100,0</b>

\*) Inklusive Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die starke Investitionstätigkeit hat im Geschäftsjahr 2022 wiederum zu einer deutlichen Steigerung der Bilanzsumme um T€ 47.091,7 (+8,3%) geführt. Trotz einer erheblichen Stärkung des Eigenkapitals um T€ 4.680,0 hat sich die Eigenkapitalquote inklusive Bilanzgewinn und Rückstellung für Bauinstandhaltung von 17,1% auf 16,5% verringert.

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 42.536,0 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf den Kauf eines

Die starke Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2022 hat wiederum zu einer deutlichen Steigerung der Bilanzsumme geführt.

Mehrfamilienhauses mit Vorratsgrundstück in Hamburg-Bahrenfeld zurückzuführen. Mindernd wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen sowie der Verkauf eines bebauten städtischen Erbbaurechts in Hamburg-Allermöhe aus. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen gedeckt.

Die Abnahme um T€ 17,6 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch die Minderung der Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 4.573,3 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 5.478,4, die Erhöhung der Unfertigen Leistungen um T€ 1.042,7, die Zunahme der Bausparguthaben um T€ 900,8 und die Zunahme der Wertpapiere um T€ 864,5. Mindernd hat sich die Abnahme der Flüssigen Mittel um T€ 3.691,2 ausgewirkt.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 4.680,0 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2021. 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€ 276,9 vermindert. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme von Pensionsrückstellungen.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 35.850,2 ist im Wesentlichen durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und durch einen leichten Anstieg langfristiger Sparmittel begründet. Mindernd hat sich insbesondere die planmäßige Tilgung ausgewirkt.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 644,3 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben, 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€ 23.329,0. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 61.309,5 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 34.289,3 ergibt sich eine Minderung des Finanzmittelbestands im Jahr 2022 um T€ 3.691,2.

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

<b>Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cashflow nach DVFA / SG *)	12.736,6	15.548,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	23.329,0	19.381,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-61.309,5	-51.895,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	34.289,3	37.894,5
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>17.482,8</b>	<b>12.101,5</b>
Zahlungswirksame Veränderung	-3.691,2	5.381,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>13.791,6</b>	<b>17.482,8</b>

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

Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

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 betragen T€ 67.273,0. Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Darlehnsvalutierungen in Höhe von T€ 50.180,0, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 12.279,8 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.553,8.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2022 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 50.000,0. Diese für das Jahr 2023 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise noch zu akquirieren sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,79 % (Vorjahr 1,87 %). Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 18.150,0.

### Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2022 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	5.025,2	7.239,7	-2.214,5
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-655,2	-135,5	-519,7
Bautätigkeit	-4.426,2	-3.544,6	-881,6
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-409,4	-627,0	217,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	33,8	414,4	-380,6
Sonstiges	5.615,1	1.834,0	3.781,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.183,3</b>	<b>5.181,0</b>	<b>2,3</b>

Die Hausbewirtschaftung ist weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten geprägt. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2022 konnten höhere Nutzungsentgelte erzielt werden und die im Zusammenhang mit den Investitionsmaßnahmen in Anspruch genommenen Aufwendungszuschüsse aus Förderprogrammen stiegen an. Gleichzeitig sind die Abschreibungen im Bereich der Wohngebäude gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr verringert sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 2.214,5.

Das Finanzergebnis hat sich durch die Bewertung der Wertpapiere um T€ 519,7 verringert.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2022 bestimmt.

Das steuerliche Ergebnis in Höhe von T€ 33,8 resultiert aus Steuererstattungen aus dem Vorjahr.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.781,1. Das Ergebnis ist im Wesentlichen durch den Verkaufserlös eines Erbbaugrundstücks mit 57 Wohnungen und einer Kaufpreisleistung aus dem Verkauf eines unbebauten Gewerbegrundstücks aus dem Geschäftsjahr 2020 geprägt.

Die Hausbewirtschaftung ist weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten geprägt.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) sowohl weltweit als auch in allen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland ausgebreitet. Auf der Grundlage von Ordnungsbestimmungen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere auch in der Freien und Hansestadt Hamburg wurden je nach Infektionsgeschehen in den Jahren 2020 bis 2022 Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung erlassen, die die wirtschaftlichen Aktivitäten und das gesellschaftliche Leben beeinträchtigten. Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 wurden die Ordnungsbestimmungen schrittweise aufgehoben und mit Beginn des Jahres 2023 vollständig außer Kraft gesetzt. Die Geschäftsstelle der Genossenschaft ist seit März 2022 wieder uneingeschränkt für Kunden geöffnet.

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch im Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen in Deutschland. So herrscht in Deutschland und der Eurozone ein sehr deutliches Inflationsgeschehen mit Teuerungsraten von teilweise bis zu 10 %. Die Preissteigerungsrate liegt in Deutschland mit durchschnittlich

etwa 8 % (Jahresmittel) sehr deutlich über den Zielwerten der EZB von unter, aber nahe 2 % im Vergleich zum Vorjahr. Diese Preissteigerungen sind vor allem durch sehr stark gestiegene Energiepreise und durch sehr hohe Kostensteigerungen für Baumaterialien sowie hohe Preise für Lebensmittel begründet.

Die Folgen des Kriegs können sich auch kurzfristig auf die Geschäftstätigkeit der altoba, zum Beispiel in Form von weiteren nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder in Cyberangriffen niederschlagen. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sind weiterhin zu erwarten.

Bereits seit Oktober 2021 sind drastisch steigende Energiepreise zu verzeichnen, die sich im Laufe des Jahres 2022 durch Versorgungsengpässe noch weiter erhöhten. Der Bund hat seit Anfang 2023 massive Entlastungen für die stark gestiegenen Energiekosten beschlossen. Die Hälfte des Wohnungsbestands der Genossenschaft ist fernwärmeversorgt und wird durch den Fernwärmepreisdeckel begrenzt. Ein Viertel des Wohnungsbestands ist mit eigenen Zentralheizungen ausgestattet, für deren Versorgung mit Gas eine Preisbindung bis 2024 besteht. Ein weiteres Viertel des Bestands wird mit Gas-Nahwärme beliefert. Hier gab es erhebliche Kostensteigerungen, die jedoch über den Gaspreisdeckel begrenzt werden konnten.

Das Maßnahmenpaket des Bundes entlastet die Mitglieder spürbar. Für die weitere Zukunft, nach der Befristung Ende April 2024, könnte die Bruttowarmmiete allerdings 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 niedrigem Einkommen jedoch trotz Einsparmaßnahmen überproportional stärker belasten.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Wohnungsinhaber führen. Eine Abschwächung der Nachfrage nach Bauleistungen wird erwartet. 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. Im Geschäftsjahr 2022 wurde erstmalig eine Klimabilanz im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestands der Genossenschaft für das Jahr 2020 erstellt. Aus dieser Bilanz lässt sich erkennen, dass die Investitionen der vergangenen Jahrzehnte in die energetische Verbesserung der Gebäude der Genossenschaft messbare Erfolge erzielt haben. Die Genossenschaft befindet sich im Zielkorridor für die Erreichung der Klimaziele bis 2030.

Für die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität des Gebäudebestands bis zum Jahr 2045 sind jedoch weitere Anstrengungen und Investitionen in den Bestand notwendig. Die Umstellung von fossilen Energieträgern zur Beheizung der Immobilien auf regenerative Versorgungskonzepte ist vorrangig. Das Maßnahmenpaket

beinhaltet grundsätzlich die Ertüchtigung der Gebäudehülle, Erneuerung oder Ersatz der Gebäudetechnik und aller Versorgungsleitungen, Gebäudeanschlüsse und Außenanlagen. Des Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, in Vorbereitung. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es entgegenzuwirken.

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 weiterhin 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 für die 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, mittelfristig sind weitere Eingriffe in die Mietpreisgestaltung aufgrund des Nachfrageüberhangs auf dem Mietwohnungsmarkt jedoch wahrscheinlich. 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. Mehr Spielraum für Mieterhöhungen wird erwartet.

Ebenfalls positiv sehen wir die erhebliche Aufstockung der Förderung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus in der Freien und Hansestadt Hamburg. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten hat sich die Hansestadt zu einer deutlichen Erhöhung der Fördersätze entschieden, die einen Teil der gestiegenen Kosten abmildern soll. Für einen Teil der Investitionen der Genossenschaft in Neubau und Modernisierung wirken diese Anpassungen aufwandsmindernd und mietpreisdämpfend.

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 intensiviertere Öffentlichkeitsarbeit und die eingegangenen Kooperationen führen zu einer Vernetzung in den Stadtteilen. Die Marktpräsenz der Genossenschaft wird daher weiter zunehmen.

Für eine nachhaltige Attraktivität unseres Immobilienbestands sprechen unter anderem die gefragten Standorte und der Wohnwert der Wohnanlagen.

#### 4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds und aufgrund des Ukraine-Kriegs sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 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 einer Dividende 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.

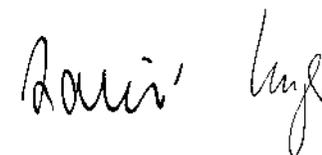
Neben den aufgeführten Indikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen der ukrainischen Zivilbevölkerung Auswirkungen auf die Umsatzerlöse, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Diese Sollmieten werden durch die öffentliche Hand getragen.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit sowie der Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen in Höhe von T€ 45.200,0, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.000,0 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 11.000,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.500,0 für das Jahr 2023.

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, 29. März 2023

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand



Burkhard Pawils    Thomas Kuper

Die wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft spiegelt die Solidität und Kontinuität der Geschäftsführung der letzten Jahrzehnte wider.

# Jahresabschluss

Bilanz	Seite 48
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 50
Anhang	Seite 51

# Bilanz

AKTIVA in €	2022		2021	AKTIVA in €	2022		2021
<b>A. Anlagevermögen</b>				<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>9.782,88</b>	22.946,79	<b>I. Andere Vorräte</b>			
<b>II. Sachanlagen</b>				1. Unfertige Leistungen	11.872.833,00		10.830.104,82
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	487.281.126,27		453.008.276,11	2. Andere Vorräte	420.491,96	<b>12.293.324,96</b>	433.102,28
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.543.022,54		2.585.011,63	<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
3. Grundstücke ohne Bauten	11.272.070,59		7.745.954,51	1. Forderungen aus Vermietung	196.401,13		155.302,92
4. Technische Anlagen und Maschinen	102.607,81		94.600,70	2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.968,20		14.870,45
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.776.972,91		2.974.335,87	3. Sonstige Vermögensgegenstände	10.784.493,50	<b>11.002.862,83</b>	5.306.092,77
6. Anlagen im Bau	52.985.110,93		47.509.867,10	<b>III. Wertpapiere</b>			
7. Bauvorbereitungskosten	1.049.431,66		1.650.785,37	1. Sonstige Wertpapiere		<b>5.382.568,00</b>	4.518.070,50
8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	<b>558.975.776,33</b>	965.433,62	<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>				1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	13.791.567,47		17.482.760,39
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00	2. Bausparguthaben	14.502.969,48	<b>28.294.536,95</b>	13.602.170,74
2. Beteiligungen	382.598,23		274.954,59	<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
3. Andere Finanzanlagen	69.902,00	<b>477.500,23</b>	69.902,00	1. Geldbeschaffungskosten	127.617,81		145.224,81
				2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55.815,64	<b>183.433,45</b>	113.328,36
				<b>BILANZSUMME</b>		<b>616.619.785,63</b>	<b>569.528.096,33</b>

# Bilanz

PASSIVA in €	2022		2021	PASSIVA in €	2022		2021
<b>A. Eigenkapital</b>				<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				1. Rückstellungen für Pensionen	9.613.275,00		9.989.459,00
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	298.500,00		258.000,00	2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	723.683,30		753.683,30
2. der verbleibenden Mitglieder	32.941.500,00		32.253.750,00	3. Sonstige Rückstellungen	11.235.049,69	<b>21.572.007,99</b>	10.491.455,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	166.050,00	<b>33.406.050,00</b>	106.950,00	<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.998.296,14		200.245.693,68
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 519.000,00 (Vorjahr € 519.000,00)	10.143.000,00		9.624.000,00	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.772.509,24		37.753.012,14
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 3.377.145,36 (Vorjahr € 3.401.327,31)	55.592.604,55		52.215.459,19	3. Spareinlagen	181.487.906,06		180.232.083,80
3. Andere Ergebnismrücklagen	683.987,57	<b>66.419.592,12</b>	683.987,57	4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	17.006.247,49		15.128.706,49
<b>III. Bilanzgewinn</b>				5. Erhaltene Anzahlungen	13.527.316,69		12.350.116,08
1. Jahresüberschuss	5.183.271,36		5.181.017,31	6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.321,70		29.952,64
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.896.145,36	<b>1.287.126,00</b>	3.920.327,31	7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.630.194,32		5.718.152,31
				8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 136.504,10 (Vorjahr € 116.162,77)	291.934,78	<b>493.749.726,42</b>	252.702,79
				<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>185.283,10</b>	180.242,11
				<b>BILANZSUMME</b>		<b>616.619.785,63</b>	<b>569.528.096,33</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

in €	2022		2021
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	54.923.548,59		51.922.428,29
b) aus Betreuungstätigkeit	34.378,08		33.132,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	195.057,97	<b>55.152.984,64</b>	186.296,86
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.042.728,18	862.649,09
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.386.643,16	4.040.139,42
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		26.320.703,41	22.115.298,29
<b>Rohergebnis</b>		<b>37.261.652,57</b>	<b>34.929.348,31</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.439.053,15		6.329.553,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 621.318,94 (Vorjahr € 946.831,96)	1.845.691,23	<b>8.284.744,38</b>	2.145.487,96
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		11.296.546,31	10.650.116,87

in €	2022		2021
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.806.598,34	4.329.865,20
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	583,65		580,53
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	153.298,99	<b>153.882,64</b>	165.414,56
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		601.685,00	31.184,50
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 207.410,76 (Vorjahr € 267.105,15)		5.974.368,39	5.593.693,42
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-33.754,55	-414.358,04
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>6.485.347,34</b>	<b>6.429.800,26</b>
14. Sonstige Steuern		1.302.075,98	1.248.782,95
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>5.183.271,36</b>	<b>5.181.017,31</b>
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.896.145,36	3.920.327,31
<b>17. BILANZGEWINN</b>		<b>1.287.126,00</b>	<b>1.260.690,00</b>

# Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2022  
der Altonaer Spar- und Bauverein eG Barnerstraße 14 a, Hamburg-Altona

## 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 31.12.2022 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 Laufzeit des Erbbaurechts eine Nutzungsdauer von 53 Jahren zugrunde gelegt.

Vermögensgegenstände der Technischen Anlagen und Maschinen wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 250,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Lagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 250,01 und € 800,00 netto, wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 800,00 netto betragen, wurden zwischen 3 und 13 Jahren sowie bei Einbauten im Verwaltungsgebäude über 19 Jahre linear abgeschrieben. Kraftfahrzeuge wurden linear auf 6 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Bewertung des Postens Andere Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

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

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

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

Aktive Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz bei den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten sowie bei den Rückstellungen. Zudem sind Verlustvorträge bei der 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 Anwartschaftswertverfahren (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 1,77 % zum 31.12.2022 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,77 % (Vorjahr 1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,42 % (Vorjahr 1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 345.532,00 (Vorjahr € 550.739,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Auswirkung aus dem höheren Abzinsungssatz wurde in Höhe von € 95.010,00 (Vorjahr € 429.038,00) 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 Altersteilzeit sowie 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 € 7.228.724,00, aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 1.414.482,36 sowie aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 829.144,07. Weiterhin bestehen Forderungen aus der Erstattung von Steuern aus Einkommen und Ertrag in Höhe von € 497.448,18 aus der Veranlagung für das Jahr 2022.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von €30.000,00 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwasser-richtlinie in Höhe von € 4.956.651,36, für erbrachte

Bauleistungen in Höhe von € 2.550.677,51, für Sparverträge in Höhe von € 961.157,00 und für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, in Höhe von € 401.460,27. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 492.536,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2022 dargestellt.

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

Die Restlaufzeit der nachstehenden Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar<sup>1</sup>:

Art der Verbindlichkeit in €	Bilanzausweis	davon Restlaufzeit			gesichert	Art und Form der Sicherheiten
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	224.998.296,14 (200.245.693,68)	20.836.082,73 (10.700.479,87)*	51.053.392,93 (50.050.898,07)	153.108.820,48 (139.494.315,74)	224.998.296,14 (200.245.693,68)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.772.509,24 (37.753.012,14)	2.404.576,43 (1.970.952,08)	7.742.642,43 (6.366.445,66)	35.625.290,38 (29.415.614,40)	45.772.509,24 (37.753.012,14)	***)
Erhaltene Anzahlungen	13.527.316,69 (12.350.116,08)	13.527.316,69 (12.350.116,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.321,70 (29.952,64)	35.321,70 (29.952,64)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.630.194,32 (5.718.152,31)	8.550.771,81 (5.115.044,49)	2.079.422,51 (603.107,82)			
Sonstige Verbindlichkeiten	291.934,78 (252.702,79)	291.934,78 (252.702,79)				
	<b>295.255.572,87</b> <b>(256.349.629,64)</b>	<b>45.646.004,14</b> <b>(30.419.247,95)</b>	<b>60.875.457,87</b> <b>(57.020.451,55)</b>	<b>188.734.110,86</b> <b>(168.909.930,14)</b>	<b>270.770.805,38</b> <b>(237.998.705,82)</b>	

\*) In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr ist ein Terminkredit in Höhe von € 7.000.000,00 enthalten, der am 24.02.2023 abgelöst wurde.

\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 99,45 % Buch und 0,55 % Brief).

\*\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 28,06 % Buch und 71,94 % Brief).

<sup>1</sup> Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

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

in €	2022		2021	
<b>Spareinlagen</b>				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	151.461.176,74		(153.164.630,84)	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	30.026.729,32	<b>181.487.906,06</b>	(27.067.452,96)	<b>(180.232.083,80)</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	1.368.825,00		(1.473.129,00)	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	15.637.422,49	<b>17.006.247,49</b>	(13.655.577,49)	<b>(15.128.706,49)</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Bruttowerte					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>415.865,14</b>	<b>0,00</b>	<b>83.978,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>331.886,84</b>
<b>SACHANLAGEN</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	646.790.413,98	26.116.100,98	5.555.674,19	21.676.020,56	0,00	689.026.861,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.753.853,91	41.435,52	108.787,37	0,00	0,00	2.686.502,06
Grundstücke ohne Bauten	7.745.954,51	3.526.116,08	0,00	0,00	0,00	11.272.070,59
Technische Anlagen und Maschinen	582.990,01	29.142,70	4.984,42	0,00	0,00	607.148,29
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.750.738,27	231.188,60	218.952,23	0,00	0,00	5.762.974,64
Anlagen im Bau	47.509.867,10	26.253.281,57	0,00	-20.778.037,74	0,00	52.985.110,93
Bauvorbereitungskosten	1.650.785,37	296.629,11	0,00	-897.982,82	0,00	1.049.431,66
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62
	<b>713.750.036,77</b>	<b>56.493.894,56</b>	<b>5.888.398,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>764.355.533,12</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	274.954,59	107.643,64	0,00	0,00	0,00	382.598,23
Andere Finanzanlagen	69.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00
	<b>369.856,59</b>	<b>107.643,64</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>477.500,23</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>714.535.758,50</b>	<b>56.601.538,20</b>	<b>5.972.376,51</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>765.164.920,19</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Abschreibungen				kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Zuschreibungen	Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen			Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>392.918,35</b>	<b>13.163,91</b>	<b>83.978,30</b>	<b>0,00</b>	<b>322.103,96</b>	<b>0,00</b>	<b>9.782,88</b>	<b>22.946,79</b>
<b>SACHANLAGEN</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	193.782.137,87	10.805.887,74	2.842.290,55	0,00	201.745.735,06	0,00	487.281.126,27	453.008.276,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	168.842,28	28.651,09	54.013,85	0,00	143.479,52	0,00	2.543.022,54	2.585.011,63
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.272.070,59	7.745.954,51
Technische Anlagen und Maschinen	488.389,31	21.135,59	4.984,42	0,00	504.540,48	0,00	102.607,81	94.600,70
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.776.402,40	427.707,98	218.108,65	0,00	2.986.001,73	0,00	2.776.972,91	2.974.335,87
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.985.110,93	47.509.867,10
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.049.431,66	1.650.785,37
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	965.433,62
	<b>197.215.771,86</b>	<b>11.283.382,40</b>	<b>3.119.397,47</b>	<b>0,00</b>	<b>205.379.756,79</b>	<b>0,00</b>	<b>558.975.776,33</b>	<b>516.534.264,91</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	382.598,23	274.954,59
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00	69.902,00
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>477.500,23</b>	<b>369.856,59</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>197.608.690,21</b>	<b>11.296.546,31</b>	<b>3.203.375,77</b>	<b>0,00</b>	<b>205.701.860,75</b>	<b>0,00</b>	<b>559.463.059,44</b>	<b>516.927.068,29</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die folgenden aperiodischen bzw. außergewöhnlichen Erträge: Erträge aus dem Abgang des Sachanlagevermögens in Höhe von € 3.214.006,85, Erträge aus einer nachträglichen Kaufpreiserhöhung für den Verkauf eines Grundstücks im Jahre 2020 in Höhe von € 1.110.740,00, Auflösungen von sonstigen Rückstellungen, insbesondere aufgrund von bautechnisch günstigerer Abwicklung und damit verbundenen geringeren Aufwands für Grundsielerneuerung in Höhe von € 1.108.338,45, sowie Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 288.570,23.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 14.837.833,11. 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 Grundsieleitungen in Höhe von € 4.529.000,00 (außergewöhnlicher Aufwand) sowie Zuführungen zu Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von € 401.460,27 enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 3.565.781,58. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber hinaus Aufwendungen für Mieterentschädigungen

und Umzugskosten sowie Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von € 514.365,35, Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 276.043,68 sowie Sanierungsausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von € 146.729,00 als außergewöhnliche Aufwendungen.

Der Posten Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens beinhaltet einen außergewöhnlichen Aufwand aus der stichtagsbezogenen Bewertung in Höhe von € 601.685,00.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag beinhaltet Erstattungen aus Vorjahren. Im Einzelnen handelt es sich um Gewerbesteuer für das Jahr 2021 in Höhe von € 28.993,90 sowie um Körperschaftsteuer aus dem Jahr 2021 in Höhe von € 4.760,65.

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug<sup>1</sup>:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	43 (50)	22 (20)
Technische Mitarbeiter	11 (7)	0 (0)
Mitarbeiter im Service- betrieb, Hauswarte etc.	31 (32)	1 (1)

<sup>1</sup> Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.

Außerdem wurden durchschnittlich zwei geringfügig entlohnte Arbeitskräfte und sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung 2022	Mitglieder
Anfang	17.496
Zugang	558
Abgang	265
<b>Ende</b>	<b>17.789</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt **um € 687.750,00**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht **um € 202.350,00**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich **auf € 11.905.050,00**.

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2022 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2022 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen	<b>€ 36.301.506,34</b>
Zugesagte Kapitalmarktmittel	<b>€ 10.829.611,00</b>

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital in %	Kapitalanteil in €	Eigenkapital in €	Jahresergebnis 2021 in €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18-20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	29.862,09	-475,25
Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	390.702,85	9.293,52

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 332.598,23). 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  
 Ulrich Krebbel  
 Frank Buschmann  
 Katharina Lengjel  
 Nils Müller  
 Hans-Joachim Schroeder  
 Doris Seguin  
 Sven Stegelmann  
 Dr. Ursula Voirin

Vorsitzende  
 stellvertr. Vorsitzender

**Gewinnverwendungsvorschlag:**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 29.03.2023 aus dem Jahresüberschuss von € 5.183.271,36 in die gesetzliche Rücklage € 519.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 3.377.145,36 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.287.126,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 29. März 2023

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
 Der Vorstand



Burkhard Pawils      Thomas Kuper

# Gewinnverwendungs- vorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

**4 % Dividende, das sind € 1.287.126,00**

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28.06.2023 bestimmt.

# Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2022 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 17.789.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 687.750,00 auf € 32.941.500,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungsumme beträgt € 11.905.050,00, das sind € 202.350,00 mehr als Ende des Vorjahres.

# Verwaltungsorgane

(Stand April 2023)

## 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,  
9 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(R)

- Christine Müller

# Vertreterversammlung

Die 92. ordentliche Vertreterversammlung fand am Donnerstag, dem 09.06.2022, in gewohnter Umgebung im Gastwerk Hotel statt. Wegen der Pandemie waren wir in den beiden Vorjahren in die Hamburger Messehallen ausgewichen. Unter dem Tagesordnungspunkt 8 wurde sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat mit jeweils zwei Enthaltungen Entlastung erteilt. Die anwesenden 61 Vertreterinnen und Vertreter wählten die Aufsichtsratsmitglieder Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder, deren dreijährige Amtszeit mit der ordentlichen Vertreterversammlung endete, wieder.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 26.04.2023 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022 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 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus

sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

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

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet

werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

→ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

→ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch

nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

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

→ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der 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 26.04.2023

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

Prüfungsdienst

Wendlandt

Wirtschaftsprüfer

Klein

Wirtschaftsprüfer“

# Impressum

## Herausgeber

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Abteilung Kommunikation und Soziales  
Barnerstraße 14 a  
22765 Hamburg  
Tel. 040 / 38 90 10 – 0

## Kontakt

geschaeftsbericht@altoba.de

## Gestaltung und Realisation

Silvester Group, Hamburg  
[www.silvestergroup.com](http://www.silvestergroup.com)

## Bildnachweise

Jens Bothe Architects / bloomimages (S. 1); Bertold Fabricius (S. 3, S. 14); Fotografie Dorf Müller Klier, Hamburg (S. 5, S. 11 unten links, S. 15 unten); altoba (S. 6, S. 8 mitte); Steven Haberland (S. 7); Kristina Wedekind (S. 8 links und rechts, S. 10 rechts, S. 12, S. 13, S. 15 oben, S. 17, S. 18, S. 19 links, S. 22, S. 23, S. 24, S. 25); coido GmbH (S. 10 links); dreidesign GmbH (S. 11 oben rechts); Markus Tollhopf (S. 16, S. 26); B2 Run Hamburg kl. Schuetze (S. 19 rechts); Ulrich Gerlach (S. 21); Jörg Modrow (S. 31)

Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2022 ab sofort für Sie im Internet unter [www.altoba.de/Jahresbericht](http://www.altoba.de/Jahresbericht) bereit.

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Barnerstraße 14 a  
22765 Hamburg

[info@altoba.de](mailto:info@altoba.de)  
[www.altoba.de](http://www.altoba.de)

Gegründet am 4. Mai 1892

Eingetragen in das Genossen-  
schaftsregister Nr. 66

Gen.-Reg. 3 Altona am  
5. Juli 1892, jetzt Nr. 69

Gen.-Reg. 834 Hamburg