

Geschäftsbericht 2025



Geschäftsbericht 2025

Inhalt

Auf einen Blick	03
Bericht des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	07
Lagebericht	11
Jahresabschluss	22
Bilanz	23
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Anhang	26
Gewinnverwendungsvorschlag	34
Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben	35
Verwaltungsorgane	36
Vertreterversammlung	37
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	38
Impressum	41

Auf einen Blick

Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins (Stand: 31.12.2025)

in € Mio.	2025	2024	2023
Bilanzsumme	651	645	625
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	64	61	58
Neubau- und Modernisierungsleistungen	9	23	32
Instandhaltungsleistungen	10	12	12
Geschäftsguthaben	38	36	34
Rücklagen	83	77	72
Rückstellungen	14	16	17
Spareinlagen und Sparbriefe	220	207	191

	2025	2024	2023
Zahl der Wohnungen	7.243	7.240	7.213
Zahl der sonstigen Objekte	2.928	2.857	2.714
Zahl der Mitglieder	18.752	18.448	18.098
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Technikerinnen und Technikern)	72	75	72
Gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	32	35	34
Auszubildende	5	5	6

Bericht des Vorstands

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

trotz wachsender Herausforderungen blicken wir auf ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr 2025 für die altoba zurück. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell erweist sich in unsicheren Zeiten als robust und zukunftsfähig.

„In a world of uncertainty, building resilience is not optional“, schrieb Kristalina Georgiewa, Direktorin des Internationalen Währungsfonds (IWF), Anfang dieses Jahres anlässlich des World Governments Summit. Resilienz ist in Zeiten der Unsicherheit nicht optional, sondern Pflicht. Für uns als Wohnungsbaugenossenschaft ist Resilienz Ausdruck unserer Verantwortung für die Werte, die wir schaffen. Seit mehr als 130 Jahren steht der Altonaer Spar- und Bauverein für die Entwicklung und Bewahrung sicheren Wohnraums für unterschiedliche Einkommensgruppen. Wir verwalten unsere Bestände unter nachhaltigen Gesichtspunkten und entwickeln sie so weiter, dass auch künftige Generationen ein Zuhause finden. Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiger Beitrag zum sozialen Frieden. Umso wichtiger ist es, dass wir dieses Modell erhalten und nicht überfordern.



Thomas Kuper und Burkhard Pawils (Foto: Bertold Fabricius)

Im Dialog mit Politik und Verwaltung erleben sich Bauherren jedoch weiterhin vielfach als Bittsteller. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir die Erfahrung gemacht, dass wirtschaftlich und ökologisch sinnvolle Projekte aufgrund einer Bürokratie, die eigentlich das bezahlbare Wohnen sichern soll, nicht ausreichend gefördert oder sogar behindert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 wünschen wir

uns, dass der wichtige Beitrag der Wohnungswirtschaft für das Miteinander in der Stadt noch mehr Aufmerksamkeit und Unterstützung erhält. Für unsere geplanten Projekte im Luthergrund und in der Chemnitzstraße hoffen wir weiterhin auf die erforderlichen Genehmigungen, um dringend benötigten barrierefreien Wohnraum schaffen zu können.

Das Thema Nachhaltigkeit ist Teil unserer genossenschaftlichen Philosophie. Doch auch die altoba sieht sich immer größeren Anforderungen gegenüber, ihr Handeln in den drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – transparent nachzuweisen. Im vergangenen Geschäftsjahr hat unsere Genossenschaft darum ihren ersten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Berichtsstandard des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht.

Neben anderen Kraftanstrengungen dokumentiert der DNK-Bericht unsere Fortschritte auf dem altoba-Klimapfad. In den letzten Jahren haben wir unsere Schlagzahl bei den Modernisierungen deutlich erhöht. Wir hatten unseren Kurs abgesteckt, um, wie bislang gesetzlich gefordert, bis 2045 die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands klimaneutral zu gewährleisten. Unser Etappenziel für 2030 haben wir bereits jetzt erreicht. Der Volksentscheid „Hamburger Zukunftsentscheid“ und das damit verbundene Vorziehen der Klimaziele auf das Jahr 2040 wird allerdings unsere Genossenschaft und somit unsere Mitglieder wirtschaftlich zusätzlich belasten.

Bei der Fortsetzung unseres Klimapfads steht für uns mittlerweile nicht mehr die Energieeinsparung im Vordergrund, sondern die Reduktion der CO₂-Emissionen im Betrieb unserer Wohnanlagen. Die „niedrig hängenden Früchte“ haben wir weitgehend abgeerntet, insbesondere im Bereich der Wärmedämmung im Zuge unserer umfangreichen Modernisierungsprojekte und durch den Anschluss großer Wohnanlagen an die Fernwärme. Künftige Maßnahmen zeigen in Bezug auf die erreichbaren Kosteneinsparungen ein vergleichsweise schlechteres Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag. Doch auch diese Potenziale werden wir kontinuierlich heben. Ein aktuelles Beispiel ist die Anfang 2026 abgeschlossene Modernisierung unseres Hauses Daimlerstraße 21 (Ottensen). Da hier kein Anschluss an die Fernwärme möglich ist, haben wir erstmals im Rahmen einer Modernisierung eine Wohnanlage mit einer Wärmepumpe ausgestattet.

Ein noch größeres Modernisierungsprojekt haben wir im zurückliegenden Geschäftsjahr im Reichardtblock (Bahrenfeld) zum Abschluss gebracht. In acht Bauabschnitten über zehn Jahre haben wir ein Backsteindenkmal für die Zukunft ertüchtigt und die Chance genutzt, ohne zusätzliche Versiegelung neuen Wohnraum zu schaffen. Mit einem großen Innen-

hoffest haben wir uns im September 2025 bei den Mitgliedern für ihre große Geduld und die Kooperation während der anstrengenden Bauzeit bedankt.

Beim Thema Neubau traten wir im Jahr 2025 im Vergleich zu den Vorjahren bewusst auf die Bremse. Hauptgrund waren die hohen Baukosten. Immerhin konnten wir aber die Vorbereitungen dafür schaffen, im Jahr 2026 mit den Bauarbeiten für unser Projekt im Quartier Othmarscher Gärten (Othmarschen) und dem nächsten Bauabschnitt in den Kolbenhöfen II (Ottensen) zu starten.

Das Umweltengagement unserer Genossenschaft geht über den Klimaschutz hinaus. Ebenso wichtig für das Überleben der Menschheit ist der Schutz der biologischen Vielfalt. Mit rund 187.000 m² Außenfläche bietet die altoba ein enormes Potenzial, als starke Gemeinschaft einen Beitrag zu leisten. Unter dem strategischen Dach des Konzepts „altoba Natur“ fördern wir mit zahlreichen Maßnahmen die Artenvielfalt und schaffen gleichzeitig Orte, an denen sich unsere Mitglieder besonders wohlfühlen. Im Oktober 2025 hat die Loki Schmidt Stiftung der altoba dafür als erster deutscher Wohnungsbau-genossenschaft das Siegel „Kooperation NATUR“ verliehen.

Auch unsere Demokratie ist ein schützenswertes Gut – und ein gefährdetes. Globale, aber auch innerdeutsche Angriffe auf unser demokratisches Selbstverständnis geben Anlass zur Sorge. Unsere Genossenschaft steht für ein urdemokratisches Geschäftsmodell mit mehr als 130-jähriger Geschichte. Die Tatsache, dass bei der altoba-Vertreterwahl 2025 sowohl die Zahl der Kandidierenden als auch die Wahlbeteiligung nochmals gestiegen ist, spricht für eine große Bereitschaft der Mitglieder, sich für ihre Genossenschaft einzusetzen.

Wir danken allen Mitgliedern, die sich auf unterschiedliche Weise für die Genossenschaft und ihre Nachbarschaft starkmachen, sei es als Mitglied der Vertreterversammlung, sei es durch das freiwillige Engagement in unserem Verein MIA Miteinander aktiv e. V. oder sei es im Rahmen gegenseitiger nachbarschaftlicher Unterstützung.

Unser Dank gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der altoba für ihren großen Einsatz im vergangenen Geschäftsjahr. Ebenso danken wir unseren Projektpartnern und Auftragnehmern für die gemeinsame Leistung.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danken wir für den jederzeit konstruktiven Meinungsaustausch und die wertvollen Beratungen.

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 2025 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

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 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 Geldwäscheprävention, zum Risikomanagement, über wesentliche Auslagerungen gemäß MaRisk sowie Statistiken des Sozialmanagements vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats vor der Vertreterversammlung am 04.06.2026 im Gastwerk Hotel. Von links, oben: Katharina Lengjel, Doris Seguin, Frank Buschmann, Silvia Nitsche-Martens. Unten: Dr. Christian Reiß, Dr. Ursula Voirin, Sven Stegelmann. (Auf dem Foto fehlen: Ulrich Krebbel und Dr. Ina Stephan.)



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 sowie des Lageberichts,
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung,
- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss 2024 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, die Gegenstand der Erörterungen waren:

- Entwicklung der Neubauprojekte Kolbenhöfe II,
- Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße (Altona 93),
- Abschluss der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte im Reichardt- und Haubachblock,
- Abschluss der Maßnahmen zur Sielsanierung in diversen Quartieren aufgrund gesetzlicher Vorgaben
- Planungen zu den Wohnanlagen Luthergrund, Chemnitzstraße und St. Pauli (Paul-Roosen-Straße).

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.

Mit dem Schluss der Vertreterversammlung 2025 endete die Amtszeit der vor 5 Jahren gewählten (Ersatz-)Vertreterinnen und (Ersatz-)Vertreter. Der

Aufsichtsrat dankt ihnen für ihr Interesse und ihren jahrelangen Einsatz im Sinne der Verwirklichung des genossenschaftlichen Gedankens. Angesichts des Endes der Amtszeit war die Wahl der neuen Mitglieder der Vertreterversammlung vorzubereiten. Neben weiteren Mitgliedern der Genossenschaft und dem Vorstand gehörten Sven Stegelmann und Ulrich Krebbel als Mitglieder des Aufsichtsrats dem Wahlausschuss an. Mit Unterstützung der Verwaltung der Genossenschaft konnte die Wahl organisiert und im Einklang mit den Vorgaben von Gesetz und Satzung durchgeführt werden. Dabei ist erstmals eine vor Ort eingesetzte elektronische Zählmaschine zum Einsatz gekommen, die das bisher händische Auszählverfahren ersetzt hat.

Im Geschäftsjahr 2025 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Neben der allgemeinen Berichterstattung und den Berichten über laufende und geplante Neubau- und Modernisierungsvorhaben diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand über die aktuellen Entwicklungen im Wohnungs(neu)bau und der Modernisierung, die durch politische Maßnahmen angekurbelt werden sollen (Stichwort: Hamburg-Standard). Aufsichtsrat und Vorstand verbindet die

Hoffnung, dass die auf politischer Ebene identifizierten Handlungserfordernisse auch auf der Ebene der Verwaltung als solche erkannt und ihre Umsetzung unterstützt werden; bedauerlicherweise ist bislang nicht immer festzustellen, dass dies der Fall ist.

Neben den gemeinsamen Sitzungen hat der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen ohne den Vorstand getagt, wobei in der Sitzung im Herbst eine Einführung in die Arbeitsweise und die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats für die beiden neuen Mitglieder des Aufsichtsrats im Vordergrund stand. Der Wohnanlagenausschuss hat drei Begehungen durchgeführt, an denen üblicherweise auch nicht dem Ausschuss angehörende Aufsichtsratsmitglieder teilnehmen. Der Prüfungsausschuss hat sich 2025 zu drei Sitzungen zusammengefunden: Im April wurde über den Jahresabschluss beraten, im September beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit den Anforderungen der Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie den Planungen für die Ersatzgebäude im Luthergrund und Anfang Dezember wurde der Wirtschafts- und Finanzplan des Vorstands eingehend erläutert und in einer darauffolgenden gemeinsamen Sitzung beschlossen.

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 diejenigen Kenntnisse und Nachweise, die für die Wahrnehmung des Amtes erforderlich sind; die beiden neuen Mitglieder des Aufsichtsrats haben im Herbst 2025 an den erforderlichen Fortbildungen teilgenommen.

Im Jahr 2025 fanden wieder sechs Veranstaltungen für Mitglieder der Vertreterversammlung in Präsenz statt, auf denen Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen. Im Herbst konnten hierzu erstmals die neuen Vertreterinnen und Vertreter begrüßt werden. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgten wie in den vergangenen Jahren gute Hinweise und Anregungen.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2025 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden

dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22.04.2026 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 2025 überzeugend ausgefallen.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2025 verändert. Turnusgemäß schieden Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder aus. Katharina Lengjel stellte sich zur Wiederwahl und wurde – auch auf Vorschlag des Aufsichtsrats – von der Vertreterversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder verzichteten auf eine erneute Kandidatur. Neuzugänge im Aufsichtsrat sind Dr. Christian Reiß und Dr. Ina Stephan. Den Herren Müller und Schroeder dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte und konstruktive Mitarbeit im Gremium.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist weiterhin Sven Stegelmann, sein Stellvertreter im Vorsitz weiterhin 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 weiterhin Frank Buschmann und, als Vorsitzende, Dr. Ursula Voirin an. Neues Mitglied im Prüfungsausschuss nach dem Ausscheiden von Nils Müller aus dem Aufsichtsrat ist Dr. Christian Reiß. Vorsitzende des Wohnanlagenausschusses ist weiterhin Doris Seguin. Weitere Mitglieder sind – nach dem Ausscheiden von Hans-Joachim Schroeder – Katharina Lengjel, Silvia Nitsche-Martens und Dr. Ina Stephan.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2025 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 2025 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2025 (bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2025 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen, dass die altoba auch über 2025 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 22.04.2026



Sven Stegelmann, Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens	12
Wirtschaftsbericht	12
Risiko- und Chancenbericht	18
Prognosebericht	21

Lagebericht

1 Grundlagen des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2025 einen eigenen Bestand von 7.243 Wohnungen (Vorjahr 7.240) sowie 2.902 Objekte (Vorjahr 2.831) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 464.592 m² (davon 432.987 m² Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

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

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

Wir verzeichnen nach wie vor eine hohe Nachfrage der Mitglieder und Mietinteressierten nach Wohnungen. Mit einem Neubauprogramm, das auf die geänderten Rahmenbedingungen reagiert, wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten auch weiterhin 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 2026/2027 erwartet. Für ein weiteres Grundstück in Bahrenfeld, das die Genossenschaft im Jahr 2022 erworben hatte, wurde ein Bauantrag eingereicht. Der Bauantrag für ein Grundstück in Hamburg-St. Pauli wurde im Mai 2025 eingereicht. Vor dem Hintergrund der für das Bauvorhaben von der Genehmigungsverwaltung erhobenen Bedingungen sowie Auflagen von Versorgungsunternehmen ist für das Grundstück eine wirtschaftlich tragbare Lösung in dieser Form nicht realisierbar. Der Bauantrag war daher zurückzuziehen.

Die Realisierung der geplanten Neubauten wird in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Bedacht gesteuert.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine seit Februar 2022 belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten und das anhaltend

hohe Preisniveau in den Hauptgewerken dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und verstärken die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche bleiben schwer prognostizierbar. Zusätzlich werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch weitere geopolitische Krisen beeinflusst, darunter der andauernde Konflikt im Nahen Osten, seit Ende Februar 2026 die militärische Auseinandersetzung zwischen Israel, den USA und dem Iran sowie die Spannungen zwischen den führenden Wirtschaftsmächten. Diese Faktoren tragen zu einer volatilen globalen Wirtschaftslage bei, die sich auf Lieferketten, Finanzmärkte und das Investitionsklima auswirkt. Darüber hinaus führen verstärkte Fluchtbewegungen infolge des Krieges in der Ukraine und anderer internationaler Konflikte zu einem erhöhten Bedarf an angemessener Wohnraumversorgung.

Die Wohnungen im Geschäftsgebiet der Altonaer Spar- und Bauverein eG sind traditionell stark nachgefragt, die Standortattraktivität Hamburgs und insbesondere Altonas ist weiterhin hoch und lässt die Nachfrage nach Wohnungen bei der Altoba nochmals anwachsen.

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

2.2 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Dieser Anstieg ist unter anderem auf die Vollauswirkung des Bezugs von einem Neubauvorhaben im Vorjahr sowie auf Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung, Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung sowie auf Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen zurückzuführen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2025 € 8,27/m² Wohnfläche (Vorjahr € 8,10/m² Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 3,3% (Vorjahr 3,2%). 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 2025	Ist 2025	Ist 2024
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	48.600	49.808	48.343
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	10.300	9.982	11.702
Zinsaufwendungen	9.500	9.730	9.230
Jahresüberschuss	3.900	7.272	6.252

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

Die im Vergleich zum Planansatz 2025 höheren Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen sind im Wesentlichen auf vorsichtige Planungsannahmen bei den Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand, geringere Erlösschmälerungen sowie höhere Aufwendungszuschüsse zurückzuführen. Der Instandhaltungsaufwand wurde einerseits durch den Verbrauch der in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Erneuerung von Grundsilleitungen gemindert, andererseits wurden zum Ende des Geschäftsjahres Rückstellungen für Instandhaltungsmaßnahmen gebildet, die in den ersten drei Monaten des Folgegeschäftsjahres

ausgeführt wurden. Darüber hinaus führten aktivierungsfähige, ursprünglich in der Instandhaltung geplante Maßnahmen zu einer Entlastung des Instandhaltungsaufwands.

Der über dem Planansatz liegende Jahresüberschuss 2025 ist im Wesentlichen auf höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen, die in der ursprünglichen Planung der Höhe nach nicht erwartet werden konnten. Insbesondere resultiert dieses positive Ergebnis aus der Abrechnung ehemaliger gewerblicher Mietverhältnisse des Henkel-Schwarzkopf-Geländes (Belegenheit Hohenzollernring 127) und aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen, bedingt durch eine bautechnisch günstigere Umsetzung und den damit verbundenen geringeren Aufwand für die Grundsilerneuerung. Zudem trugen Erstattungen aufgrund eines Vergleichs von in den Vorjahren an die Hansestadt Hamburg gezahlten Sanierungsausgleichsabgaben zu dem positiven Ergebnis bei. Gegenläufig wirkten sich jedoch die gestiegenen Zinsaufwendungen aus.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 13,1 Mio. (+6,3%) auf € 220,5 Mio. gestiegen. Für das Jahr 2026 wird mit einer leichten Erhöhung des Sparvolumens gerechnet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2025 lag bei 2,2% (Vorjahr 1,9%).

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.

Auf dem ehemaligen Gelände von Henkel-Schwarzkopf (Kolbenhöfe II) in Hamburg-Ottensen konnte die Genossenschaft im Jahr 2018 mehrere Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben. Auf den Grundstücken wird die Genossenschaft voraussichtlich insgesamt 83 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte auf drei Baufeldern erstellen. Die Wohnungen des Gebäudes auf dem ersten Baufeld wurden bereits im Jahre 2024 an die Mitglieder übergeben. Für die verbleibenden beiden Baufelder erhielt die Genossenschaft die Baugenehmigung im Dezember 2025, der Baubeginn ist für den Sommer 2026 geplant.

Bereits im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Im Dezember 2022 wurde ein Grundstückskaufvertrag beurkundet und das Grundstück Ende Juni 2023 an die Genossenschaft übergeben. Im Anschluss an die Erschließung des Grundstücks werden 42 Genossenschaftswohnungen geschaffen. Die Baugenehmigung wurde im Mai 2025 erteilt und der Baubeginn wird im April 2026 stattfinden.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnanlage Luthergrund in Hamburg-Bahrenfeld wird mit dem Bezirk in Altona voraussichtlich im Frühjahr 2026 ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung eines Ersatzneubaukonzeptes in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung geschlossen. Derzeit wird an der Bauantragsplanung gearbeitet, die im April 2026 eingereicht werden soll. Der Start der Bauarbeiten ist frühestens für das Jahr 2027 vorgesehen und beinhaltet zunächst die Schaffung von 50 Wohnungen auf einer Parkplatzfläche der Wohnanlage.

Auch für die Wohnanlage Chemnitzstraße 47–49 in Altona-Altstadt wurde ein Weiterentwicklungskonzept erarbeitet. Die Wohnanlage liegt ebenfalls in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung. Im Jahr 2025 erging ein ablehnender Bauvorbescheid, gegen den Widerspruch eingelegt wurde. Die Projektplanung wird im Jahr 2026 fortgeführt.

Im Zuge einer baulichen Ergänzung des Wohnungsbestandes in Alt-Osdorf wurde im März 2025 der Bauantrag für das Projekt „Osdorfer Redder“ gestellt. Dieses Projekt wird in Zusammenarbeit mit einem Systemhausanbieter entwickelt und ermöglicht bei Genehmigung die Schaffung von 24 mietpreisgedämpften Genossenschaftswohnungen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde in der Daimlerstraße ein Wohngebäude mit 13 Wohnungen umfassend modernisiert. Die Maßnahme umfasste die Erneue-

rung des Daches einschließlich Wärmedämmung, den Austausch der Fenster, die Modernisierung der Heizungsanlage durch den Einsatz zweier Luft-Wärmepumpen sowie die Dämmung der Außenwände. Ziel der Maßnahmen war insbesondere die nachhaltige Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.

In der Wohnanlage Märkerweg wurde ein Maßnahmenpaket aus Fenstertausch und Lüftungserneuerung im Bauteilverfahren umgesetzt. Auch diese Maßnahmen dienten der Senkung des Energieverbrauchs und der Verringerung des CO₂-Ausstoßes.

Im Bereich der Instandhaltung wurde darüber hinaus in der Wohnanlage Schützenblock ein hydraulischer Abgleich zur Vorbereitung des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Hamburger Energiewerke GmbH durchgeführt, um langfristig eine weitere Minderung des CO₂-Ausstoßes zu erzielen.

Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 9.981,9 (Vorjahr T€ 11.702,3). Für 2026 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 10.100,0 geplant.

Für Maßnahmen im Rahmen des altoba-Klimapfads zur Erreichung der Klimaneutralität wurden im Geschäftsjahr 2025 T€ 3.391,6 investiert, davon sind T€ 615,8 bei den Instandhaltungsmaßnahmen 2025 angefallen. Für 2026 sind Investitionen in Höhe von

T€6.440,0 geplant, wovon T€930,0 bei den Instandhaltungsmaßnahmen für 2026 berücksichtigt sind.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Einsparung von CO₂-Emissionen und für den Klimaschutz sowie zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt wurden oder für 2026 in der Vorbereitung sind, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2025 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	in T€	in%	in T€	in%
Anlagevermögen	592.315,5	91,0	595.719,9	92,3
Umlaufvermögen,				
langfristig	74,8	0,0	92,4	0,0
kurzfristig	58.220,8	9,0	49.361,9	7,7
Gesamtvermögen	650.611,1	100,0	645.174,2	100,0
Eigenkapital*	122.529,6	18,8	114.763,1	17,8
Rückstellungen, langfristig	10.672,7	1,6	10.862,0	1,6
Fremdkapital, langfristig	453.904,0	69,8	464.395,8	72,0
Kapital, langfristig	587.106,3	90,2	590.020,9	91,4
Rückstellungen, kurzfristig	2.648,0	0,4	4.373,8	0,7
Fremdkapital, kurzfristig	60.856,8	9,4	50.779,5	7,9
Gesamtkapital	650.611,1	100,0	645.174,2	100,0

* Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die Investitionstätigkeit sowie damit im Zusammenhang geplante Zuflüsse in der Spareinrichtung haben im Geschäftsjahr 2025 wiederum zu einer Steigerung der Bilanzsumme um T€5.436,9 (+0,8 %) geführt. Durch die solide Stärkung des Eigenkapitals um T€7.766,5 hat sich die Eigenkapitalquote inkl. Bilanzgewinn und Rückstellung für Bauinstandhaltung von 17,8 % auf 18,8 % erhöht.

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€3.404,4 abgenommen. Die Abnahme ist auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristi-

gen Rückstellungen bis lediglich auf T€5.209,2 gedeckt. Der Sparbriefbestand zum 31.12.2025 beläuft sich auf insgesamt T€80.722,9, wovon T€20.544,7 eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr aufweisen und somit als kurzfristiges Fremdkapital klassifiziert werden.

Wir gehen davon aus, dass die Sparbriefe mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr überwiegend nach Ablauf wieder angelegt werden.

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€ 8.858,9 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel um T€ 4.932,1. Erhöhend wirkte sich auch die Zunahme der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 1.976,5 und die Erhöhung der Unfertigen Leistungen um T€ 1.347,8 sowie die Zunahme des Wertpapierbestandes um T€ 544,1 aus.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 7.766,5 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2024. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 1.929,6.

Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 189,4 vermindert. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme von Rückstellungen für Pensionen.

Gegenläufig haben sich die sonstigen langfristigen Rückstellungen entwickelt.

Die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals um T€ 10.491,8 ist im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung von Kapitalmarktmitteln in Höhe von T€ 15.431,0 begründet. Erhöhend wirkte die Zunahme langfristiger Sparmittel in Höhe von T€ 4.834,9.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.725,8 vermindert. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben und der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen.

Die Zunahme des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 10.077,2 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der Verbindlichkeiten aus Sparbriefen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

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

Die Vermögenslage ist unter Einbeziehung der Ausführungen zur Fristigkeit von Sparbriefen geordnet.

Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 38.106,8. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 22.607,1 und des negativen Ergebnisses im Finanzierungsbereich von T€ 19.567,6 ergibt sich eine Minderung des Finanzmittelbestands im Jahr 2025 auf T€ 19.451,8.

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

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung in T€	2025	2024
Cashflow nach DVFA/SG*	20.894,6	18.632,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.106,8	27.647,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-22.607,1	-25.935,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-19.567,6	8.748,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	23.519,7	13.059,4
Zahlungswirksame Veränderung	-4.067,9	10.460,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	19.451,8	23.519,7

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

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reichte vollständig aus, um den Kapitaldienst zu leisten und die Dividende auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag konnte die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen anteilig finanziert werden.

Die zahlungswirksamen Zugänge im Sachanlagevermögen und den immateriellen Vermögensgegenständen betragen T€ 13.214,2. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Darlehensvaluierungen in Höhe von T€ 104,4, plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 15.431,0 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.924,5.

Neben dem Finanzmittelbestand in Höhe von T€ 19.451,8 bestehen noch Festgeldanlagen in Höhe von T€ 9.000,0, die bis Anfang Juni 2026 angelegt sind.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2025 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 27.851,0. Diese für das Jahr 2026 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die bereits überwiegend vereinbart sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,79 % (Vorjahr 1,83 %). Für alle bis zum 31.03.2028 auslaufenden Konditionsvereinbarungen für langfristige Kapitalmarktmittel wurden Forwardvereinbarungen

geschlossen bzw. Umfinanzierungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 25.050,0.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2025 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2025	2024	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit (inkl. Sparverkehr)	11.608,5	9.964,8	1.643,7
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	591,7	983,8	-392,1
Bautätigkeit	-5.139,5	-5.122,7	-16,8
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-287,3	-287,7	0,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-816,4	-797,6	-18,8
Sonstiges	1.315,3	1.511,0	-195,7
Jahresüberschuss	7.272,3	6.251,6	1.020,7

Die Bewirtschaftungstätigkeit ist weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten geprägt. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2025 konnten höhere Nutzungsentgelte erzielt werden

und die im Zusammenhang mit den Investitionsmaßnahmen in Anspruch genommenen Aufwendungszuschüsse aus Förderprogrammen stiegen an. Zugleich erhöhten sich der Abschreibungsaufwand für Wohngebäude sowie der Zinsaufwand im Zusammenhang mit Sparmitteln und für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit um T€ 1.643,7.

Das Finanzergebnis hat sich durch geringere Zinserträge um T€ 392,1 vermindert. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2025 bestimmt. Aufgrund des Jahresergebnisses 2025 und der daraus resultierenden Gewerbeertragssteuer verringert sich das steuerliche Ergebnis um T€ 18,8. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb sank im Vergleich zum Vorjahr um T€ 195,7.

3 Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietauffälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein. Die Preissteigerungsrate in Deutschland lag mit knapp 2,2 % (Jahresmittel für 2025) nah an dem Zielwert der EZB von knapp unter, aber nahe 2,0 %. Die EZB rechnet im weiteren Verlauf mit einer leicht erhöhten Inflationsrate von ca. 2,7 %. Die 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 Ukraine- und des Nahost-Kriegs könnten sich kurzfristig auf die Geschäftstätigkeit der altoba, z. B. 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. Auch die Erhebung von z. B. Zwangszöllen durch die Trump-Administration kann zu Preissteigerungen in der Wohnungswirtschaft führen.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestands der Genossenschaft ist fernwärmeversorgt. Etwa ein Viertel des Wohnungsbestands ist mit eigenen Zentralheizungen ausgestattet, für deren Versorgung mit Gas eine Preisbindung bis einschließlich 2027 besteht. Für die Jahre 2025 bis 2027 konnten die Erdgaspreise durch eine neue Ausschreibung gesichert werden. Die Betriebskostensteigerungen werden die Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen trotz Einsparmaßnahmen überproportional stärker belasten.

Inwieweit die kriegerischen Auseinandersetzungen weiterhin zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Wohnungsinhaber führen können, ist derzeit ungewiss. 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. Am 12.10.2025 wurde im Rahmen des Volksentscheids „Hamburger Zukunftsentscheid“ abgestimmt, dass das Gesetz für besseren Klimaschutz (Klimaschutzverbesserungsgesetz) für die Freie und Hansestadt Hamburg zur Anwendung gelangen wird. Das bedeutet, dass sich der bisherige Klimapfad der altoba um fünf Jahre verkürzt und bereits bis zum Jahr 2040 ein klimaneutraler Wohnungsbestand erreicht sein muss und das bisherige Zieljahr 2045 ersetzt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Klimabilanz im Hinblick auf die CO₂-Emissionen des Gebäudebestandes der Genossenschaft für das Jahr 2024 fortgeschrieben. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft seit Frühjahr 2025 über eine Klimabilanz, bezogen auf das Basisjahr 1990, um die relativen Klimaziele bis 2040 dokumentieren und belegen zu können. Aus dieser Bilanz lässt sich erkennen, dass die Investitio-

nen der vergangenen Jahrzehnte in die energetische Verbesserung der Gebäude der Genossenschaft messbare Erfolge erzielt haben. Die Genossenschaft hat bereits aktuell die Klimaziele der Freien und Hansestadt Hamburg bis 2030 (Reduktion der energiebedingten CO₂-Emissionen um 70 % gegenüber dem Basisjahr 1990) erreicht.

Im Geschäftsjahr 2024 betragen die nicht klimabereinigten CO₂-Emissionen der Scopes 1 und 2, ermittelt nach der Carnot-Methode, 17,2 kg CO₂ je m² Wohnfläche. Gegenüber dem Basisjahr 1990 entspricht dies einer Reduktion um 82,6 %.

Für die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis zum Jahr 2040 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. Die sukzessive Abwicklung der unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie (altoba-Klimapfad), ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, befindet sich in der Umsetzung. Die Genossenschaft hat ein Planungstool für die Umsetzung der Maßnahmen des altoba-Klimapfads eingeführt.

Die Genossenschaft hat erstmalig für das Berichtsjahr 2024 einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem Standard des DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erstellt und im November 2025 unter anderem in der Datenbank des DNK veröffentlicht. In den kommenden Jahren plant die Genossenschaft die Erstellung weiterer Nachhaltigkeitsberichte auf der Grundlage des Standards für die freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung (VSME-Standard).

Das 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 geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und mögliche Auswirkungen daraus werden im Rahmen des Risikomanagements bewertet und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Dennoch bietet das ungewisse Zinsumfeld für die Genossenschaft noch die Chance, die Eigenkapitalausstattung weiter zu

verbessern sowie die Instandhaltungstätigkeit auf gutem Niveau fortzuführen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen Preisänderungsrisiken aufgrund 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 Beleihungsréserven. 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 die in einer Risikoinventur erkannten wesentlichen Unternehmens- sowie Nachhaltigkeitsrisiken und deren Auswirkungen aus durchgeführten Stresstests.

Gemäß Kreditwesengesetz (KWG) und den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (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. Angesichts der stagnierenden Entwicklung im Bereich der Eigentumswohnungen wird die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter steigen. Dadurch wird mit einem Spielraum für Mieterhöhungen gerechnet.

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 Mitgliederwünsche ausgerichtete Vermietung. Die Nutzung eines EDV-gestützten Customer-Relationship-Management-Systems ermöglicht eine optimierte Mitgliederbetreuung. Die Integration von künstlicher Intelligenz ist in der Testphase, um die Prozesse im Unternehmen zu unterstützen und zu optimieren.

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitenden, die Ausbildung neuer Mitarbeiterinnen und 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 den Ansprüchen ihrer Kundinnen und Kunden gerecht wird.

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

4 Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds und aufgrund des Ukraine-Kriegs und der Konflikte in Nahost sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 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 und des Kriegs in Nahost auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es bei einzelnen Kennzahlen zu einer negativen Abweichung kommen kann.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit sowie der Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung auf dem Niveau des Vorjahres

rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Nutzungsgewühren und Aufwendungszuschüssen in Höhe von T€ 50.000,0, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 9.600,0 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 10.100,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.300,0 für das Jahr 2026.

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, den 25.03.2026

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Jahresabschluss

Bilanz	23
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Anhang	26

Bilanz

AKTIVA in €	2025	2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	478.510,12	40.594,29
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	565.917.214,34	569.230.678,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	625.667,04	626.317,40
3. Grundstücke ohne Bauten	11.297.674,66	11.101.425,88
4. Technische Anlagen und Maschinen	53.066,53	65.828,78
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.751.313,06	2.805.915,28
6. Anlagen im Bau	547.334,52	3.146.477,13
7. Bauvorbereitungskosten	3.592.492,58	2.633.872,15
8. Geleistete Anzahlungen	1.264.177,08	965.433,62
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	5.687.177,65	5.008.503,61
3. Andere Finanzanlagen	75.902,00	69.902,00

AKTIVA in €	2025	2024
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	14.991.614,17	13.643.793,58
2. Andere Vorräte	503.347,47	460.595,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	196.575,25	184.327,38
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	44.068,38	35.633,95
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.789.398,26	6.812.891,75
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere	5.229.300,00	4.685.200,00
IV. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	28.451.776,66	23.519.698,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	74.796,81	92.403,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.667,18	19.723,64
Bilanzsumme	650.611.073,76	645.174.216,75

Bilanz

PASSIVA in €	2025	2024
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	295.800,00	282.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	37.343.100,00	35.459.850,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	145.350,00	112.800,00
	37.784.250,00	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 728.000,00 (Vorjahr € 626.000,00)	12.187.000,00	11.459.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 5.127.595,25 (Vorjahr € 4.281.882,96)	69.889.798,90	64.762.203,65
3. Andere Ergebnismrücklagen	683.987,57	683.987,57
	82.760.786,47	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	7.272.321,25	6.251.708,96
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	5.855.595,25	4.907.882,96
	1.416.726,00	

PASSIVA in €	2025	2024
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	8.643.835,00	9.066.213,00
2. Steuerrückstellungen	487.077,01	382.181,70
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	567.874,25	659.438,23
4. Sonstige Rückstellungen	4.189.706,15	5.787.392,13
	13.888.492,41	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	223.351.931,28	237.248.731,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.901.678,60	46.285.737,20
3. Spareinlagen	139.740.634,05	133.392.398,14
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	80.722.931,48	74.002.306,12
5. Erhaltene Anzahlungen	18.595.126,65	17.161.709,55
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.923,38	185.788,44
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.296.229,73	6.056.531,75
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 723.634,72 (Vorjahr € 549.191,72)	903.178,81	668.394,56
	514.582.633,98	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	178.184,90	173.727,02
Bilanzsumme	650.611.073,76	645.174.216,75

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	2025		2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	63.821.254,01		61.024.935,17
b) aus Betreuungstätigkeit	35.608,08		35.608,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.654,26	64.035.516,35	208.666,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.347.820,59	-443.015,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.899.913,69	3.546.325,23
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		21.446.766,76	20.682.921,48
Rohergebnis		46.836.483,87	43.689.597,66
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.560.828,94		7.159.035,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 531.162,15 (Vorjahr € 1.202.079,39)	1.946.090,11	9.506.919,05	2.527.014,86
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		14.323.621,18	13.120.742,58

in €	2025		2024
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.533.139,41	4.420.851,95
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	596,82		590,34
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	668.799,92	669.396,74	1.102.668,63
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		20.650,00	850,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: € 50.401,00 (Vorjahr € 117.221,00)		9.729.813,35	9.230.373,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		816.414,01	797.559,40
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.575.323,61	7.536.428,85
14. Sonstige Steuern		1.303.002,36	1.284.719,89
15. Jahresüberschuss		7.272.321,25	6.251.708,96
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.855.595,25	4.907.882,96
17. Bilanzgewinn		1.416.726,00	1.343.826,00

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2025 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 31.12.2025 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschlWUV) 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 Anschaffungskosten 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.

Die „IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.)“ in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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

Tauschverträge über Nebenflächen werden unter Inanspruchnahme des handelsrechtlichen Wahlrechts mit wirtschaftlichem Übergang bilanziell erfasst; die Bewertung erfolgt dabei im Wege der Buchwertfortführung.

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

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

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeiten der jeweiligen Erbbaurechte eine Nutzungsdauer zwischen 53 und 77 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 und der CO₂-Kostenaufteilung, berücksichtigt.

Die Bewertung des Postens Andere Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

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

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

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens (Inhaberschuldverschreibungen) 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 wurden Steuersätze zwischen 15,83 % und 10,55 % 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 2018 G von Heubeck nach dem degressiv-ratierlichen Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) berechnet. Dabei wurden eine Gehalts- und Rentensteigerung von 2,00 % (Vorjahr 2,00 %), eine Fluktuationsrate von 0,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank

veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 2,22 % (Vorjahr 1,97 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 126.434,00 (Vorjahr negativ € 60.683,00). Die Auswirkung aus dem höheren Abzinsungssatz wurde in Höhe von € 129.690,00 (Vorjahr € 61.383,00) 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. 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 Kaufpreiskrate 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 sowie Anteile an der Gesellschaft zur Koordination nachhaltiger Mobilität mbH (GKNM) in Höhe von € 6.000,00 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 € 7.350.650,00, aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 771.487,00 sowie aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 36.563,00.

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

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag des Geschäftsjahres. Diese wurden in Höhe von € 487.077,01 gebildet und basieren auf den erwarteten Steuerbelastungen gemäß den vorläufigen Berechnungen.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von € 91.563,98 aufgelöst.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Sparverträge in Höhe von € 1.421.526,00 sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres durchgeführt werden sollen, in Höhe von € 959.380,49. Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmerjubiläen in Höhe von € 477.486,00 sowie für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von € 342.540,54. Zudem wurden Rückstellungen für Personalaufwand in Höhe von € 302.611,72 gebildet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025 dargestellt.

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

Die Restlaufzeit der nachstehenden Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

in € Art der Verbindlichkeit	Bilanzausweis	davon Restlaufzeit			gesichert Art und Form der Sicherheiten
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr, bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	223.351.931,28 (237.248.731,69)	17.224.534,01 (14.491.247,79)	59.703.739,52 (59.317.542,97)	146.423.657,75 (163.439.940,93)	223.351.931,28 (237.248.731,69) *)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	44.901.678,60 (46.285.737,20)	1.217.275,09 (1.554.056,37)	3.613.056,42 (3.750.995,24)	40.071.347,09 (40.980.685,59)	44.901.678,60 (46.285.737,20) **)
Erhaltene Anzahlungen	18.595.126,65 (17.161.709,55)	18.595.126,65 (17.161.709,55)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.923,38 (185.788,44)	70.923,38 (185.788,44)			
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.296.229,73 (6.056.531,75)	4.074.271,86 (4.205.613,66)	2.221.957,87 (1.850.918,09)		
Sonstige Verbindlichkeiten	903.178,81 (668.394,56)	903.178,81 (668.394,56)			
	294.119.068,45 (307.606.893,19)	42.085.309,80 (38.266.810,37)	65.538.753,81 (64.919.456,30)	186.495.004,84 (204.420.626,52)	268.253.609,88 (283.534.468,89)

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0% mit Grundschulden (davon 99,86% Buch und 0,14% Brief).

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0% mit Grundschulden (davon 30,49% Buch und 69,51% Brief).

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

in €	2025		2024	
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	102.704.630,27		(100.599.406,23)	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	37.036.003,78	139.740.634,05	(32.792.991,91)	(133.392.398,14)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	20.544.687,25		(12.945.512,85)	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr, bis zu 10 Jahren	60.178.244,23	80.722.931,48	(61.056.793,27)	(74.002.306,12)

Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Bruttowerte					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	392.321,00	511.912,89	0,00	0,00	0,00	904.233,89
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	794.446.271,74	7.412.448,74	0,00	3.102.347,54	0,00	804.961.068,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	663.007,13	0,00	0,00	0,00	0,00	663.007,13
Grundstücke ohne Bauten	11.101.425,88	196.248,78	0,00	0,00	0,00	11.297.674,66
Technische Anlagen und Maschinen	604.008,13	4.139,17	27.679,03	0,00	0,00	580.468,27
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.244.363,24	349.209,91	67.589,35	0,00	0,00	6.525.983,80
Anlagen im Bau	3.146.477,13	364.148,89	0,00	-2.963.291,50	0,00	547.334,52
Bauvorbereitungskosten	2.633.872,15	1.203.297,65	0,00	-244.677,22	0,00	3.592.492,58
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	193.122,28	0,00	105.621,18	0,00	1.264.177,08
	819.804.859,02	9.722.615,42	95.268,38	0,00	0,00	829.432.206,06
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Beteiligungen	5.008.503,61	678.674,04	0,00	0,00	0,00	5.687.177,65
Andere Finanzanlagen	69.902,00	6.000,00	0,00	0,00	0,00	75.902,00
	5.103.405,61	684.674,04	0,00	0,00	0,00	5.788.079,65
Anlagevermögen insgesamt	825.300.585,63	10.919.202,35	95.268,38	0,00	0,00	836.124.519,60

Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Abschreibungen				kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Zuschreibungen	Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen			Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	351.726,71	73.997,06	0,00	0,00	425.723,77	0,00	478.510,12	40.594,29
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	225.215.593,47	13.828.260,21	0,00	0,00	239.043.853,68	0,00	565.917.214,34	569.230.678,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.689,73	650,36	0,00	0,00	37.340,09	0,00	625.667,04	626.317,40
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.297.674,66	11.101.425,88
Technische Anlagen und Maschinen	538.179,35	16.901,42	27.679,03	0,00	527.401,74	0,00	53.066,53	65.828,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.438.447,96	403.812,13	67.589,35	0,00	3.774.670,74	0,00	2.751.313,06	2.805.915,28
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	547.334,52	3.146.477,13
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.592.492,58	2.633.872,15
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.264.177,08	965.433,62
	229.228.910,51	14.249.624,12	95.268,38	0,00	243.383.266,25	0,00	586.048.939,81	590.575.948,51
Finanzanlagen								
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	5.687.177,65	5.008.503,61
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.902,00	69.902,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.788.079,65	5.103.405,61
Anlagevermögen insgesamt	229.580.637,22	14.323.621,18	95.268,38	0,00	243.808.990,02	0,00	592.315.529,58	595.719.948,41

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere sonstige außerordentliche Erträge aus früheren Jahren aus der Abrechnung für Mietverhältnisse im Rahmen eines Bauprojektes in Höhe von € 1.039.727,56 sowie aus der Erstattung von Ausgleichsbeiträgen für Sanierungsgebiete in Höhe von € 226.672,05. Ebenfalls sind Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen im Zusammenhang mit der Grundsielsanierung in Höhe von € 266.530,49 enthalten. Die Auflösung erfolgte aufgrund einer geringeren Abrechnungssumme, die sich im Zuge der Leistungserbringung ergeben hat. Weitere außerordentliche Erträge resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen in Höhe von € 92.083,00 sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 87.895,14.

Die Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 7.132.906,25. In den Kosten der baulichen Instandhaltung sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von € 959.380,49 enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung insgesamt in Höhe von € 3.991.964,42. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber

hinaus Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von € 242.129,67 sowie durch den Abschluss der Großmodernisierungen erheblich gesunkene Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 89.927,62.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	47 (44)	28 (27)
Technische Mitarbeiter	9 (9)	0 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32 (34)	1 (1)

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Außerdem wurden durchschnittlich fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung		Mitglieder
Anfang	2025	18.448
Zugang	2025	602
Abgang	2025	298
Ende	2025	18.752

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **um € 1.883.250,00** vermehrt.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr **um € 282.750,00** erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich **auf € 12.707.550,00**.

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 31.12.2025 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2025 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und andere branchenübliche Verpflichtungen: **€ 24.457.442,87**

Die Verpflichtungen für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind vollständig durch zugesagte Kapitalmarktmittel gedeckt.

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 2024 in €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	28.179,36	-409,42
Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	424.144,78	14.025,74

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg, (Kapitalanteil € 5.637.177,65). 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 Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Burkhard Pawils (hauptamtlich)
Thomas Kuper (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven Stegelmann
Vorsitzender
Ulrich Kriebel
stellvertr. Vorsitzender
Frank Buschmann
Katharina Lengjel
Silvia Nitsche-Martens
Nils Müller bis 12.06.2025
Dr. Christian Reiß ab 12.06.2025
Hans-Joachim Schroeder bis 12.06.2025
Dr. Ina Stephan ab 12.06.2025
Doris Seguin
Dr. Ursula Voirin

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 25.03.2026 aus dem Jahresüberschuss von € 7.272.321,25 in die gesetzliche Rücklage € 728.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 5.127.595,25 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.416.726,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 25.03.2026

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2025 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.416.726,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 24.06.2026 bestimmt.

Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2025 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 18.752.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.883.250,00 auf € 37.343.100,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt € 12.707.550,00; das sind € 282.750,00 mehr als Ende des Vorjahres.

Verwaltungsorgane

(Stand April 2026)

Vorstand

Burkhard Pawils
Thomas Kuper

Aufsichtsrat

Sven Stegelmann
Vorsitzender
Ulrich Kriebel
Stellvertretender Vorsitzender
Frank Buschmann
Katharina Lengjel
Silvia Nitsche-Martens
Dr. Christian Reiß
Doris Seguin
Dr. Ina Stephan
Dr. Ursula Voirin

Vertreterinnen und Vertreter

Bezirk Altona:
41 Vertreterinnen und Vertreter,
5 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Bezirk Bahrenfeld:
41 Vertreterinnen und Vertreter,
6 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Bezirk Ottensen:
41 Vertreterinnen und Vertreter,
6 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Prokuristen

Torben Jäger
Thomas Saath

Handlungsbevollmächtigte

Jakob Engelmartin
Karin Häusler
Silke Kok
Elke Kunze
Thorsten Möller
Oliver Scholl

Betriebsratsvorsitzende

Viktoria Beier

Vertreterversammlung

Die 95. ordentliche Vertreterversammlung fand am Donnerstag, dem 12.06.2025, im Gastwerk Hotel statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 8 wurden dem Vorstand und dem Aufsichtsrat von den anwesenden 59 Mitgliedern der Vertreterversammlung Entlastung erteilt. Mit der ordentlichen Vertreterversammlung endete die Amtszeit von Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder. Katharina Lengjel wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder verzichteten auf eine erneute Kandidatur. Als neue Mitglieder wurden Dr. Christian Reiß und Dr. Ina Stephan in den Aufsichtsrat gewählt. Die Wahl erfolgte in geheimer Abstimmung.

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 13.05.2026 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 31.12.2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 31.12.2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte

Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Schlussfolgerun-

gen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 13.05.2026

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

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Klein
Wirtschaftsprüfer

Impressum

Kontakt

geschaeftsbericht@altoba.de

Gestaltung und Realisation

BR*Studio, Hamburg

www.br.studio

Herausgeber

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Barnerstraße 14 a, 22765 Hamburg

info@altoba.de

www.altoba.de

Gegründet am 04.05.1892

Eingetragen in das Genossenschaftsregister
Nr. 66 Gen.-Reg. 3 Altona am 05.07.1892,
jetzt Nr. 69 Gen.-Reg. 834 Hamburg

