



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2010



Inhaltsverzeichnis

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick · Seite 3

Anmerkung zum Geschäftsbericht · Seite 4

Bericht des Aufsichtsrates · Seite 5

Lagebericht · Seite 13

Jahresabschluss · Seite 23

Bilanz · Seite 24

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 26

Anhang · Seite 27

Gewinnverwendungsvorschlag · Seite 34

Verwaltungsorgane · Seite 35

Vertreterversammlung · Seite 36

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers · Seite 37

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter · Seite 38

Ansprechpartner / Telefonliste · Seite 41

Unsere Wohnanlagen · Seite 42

Auf einen Blick

	2008	2009	2010
	€ Mio.	€ Mio.	€ Mio.
Bilanzsumme	305	309	312
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36	37	39
Neubau- und Modernisierungsleistungen	17	16	9
Instandhaltungsleistungen	6	7	6
Geschäftsguthaben	23	24	24
Rücklagen	19	20	23
Rückstellungen	14	15	17
Spareinlagen und Sparbriefe	112	116	118
	2008	2009	2010
Zahl der Wohnungen	6.489	6.563	6.562
Zahl der sonstigen Objekte	1.578	1.689	1.720
Zahl der Mitglieder	13.531	13.793	14.032
Zahl der Mitarbeiter einschließlich Teilzeitkräften und Auszubildender	110	106	108

Anmerkung zum Geschäftsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns entschieden, auch bei der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichtes neue Wege zu gehen. Der Bericht wird nur noch auf Wunsch ins Haus geliefert, er erscheint in geringerer Auflage und zum ersten Mal nicht mehr, wie gewohnt, gedruckt.

Noch etwas ist neu: Anlässlich des Preises, den das erste Passivhaus der altoba 2010 erhalten hat, haben wir einen animierten Film erstellen lassen. Er enthält Informationen zum Passivhaus in ungewöhnlicher Weise präsentiert. Ein kurzes Booklet gibt einen Überblick über das Jahr 2010.

Hamburg, den 7. April 2011



Holger Kowalski



Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrates

Vertreterwahlen 2010

Ein Ereignis besonderer Art – auch für den Aufsichtsrat als Kontrollorgan – sind die alle fünf Jahre stattfindenden Vertreterwahlen, deren Ablauf sich gemäß Satzung und Wahlordnung über einen Zeitraum von März bis in den Oktober 2010 erstreckte. Für die Kandidaten bestand erstmals die (freiwillige) Möglichkeit, sich im Internet/altoba.de per Steckbrief und Bild vorzustellen, wovon rege Gebrauch gemacht worden ist. Darüber hinaus hatte sich in Bahrenfeld eine Mieterinitiative „Schöner wohnen“ auf die Wahlen eingestimmt. Die Auszählung der Briefwahl erfolgte am 17. September 2010 und brachte im Kern folgende Ergebnisse: Bei einer Wahlbeteiligung von 16,8% sind 93 Vertreter und 70 Ersatzvertreter, insgesamt also 163 Kandidaten, gewählt worden, wobei die Hälfte aus „Neulingen“ besteht. Die Frauenquote liegt erfreulich bei über 40%.

Finanzen und Wirtschaft

Im Vorjahr sind zwei Gesetze erlassen worden, die Vorstände und Aufsichtsräte stärker in die Pflicht nehmen: Das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz schreibt international einheitliche Bilanzierungsnormen (Europäische Union/Euro) vor, wodurch Bilanzen, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lageberichte in vielen Details informativer und aussagekräftiger werden. Die größten Änderungen gelten für die Bildung von Rückstellungen und eine veränderte Beschlussfassung durch den Vorstand und nunmehr auch zusätzlich durch den Aufsichtsrat bei der Einstellung in oder der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen. Dies erforderte eine zwingende Änderung der Satzung, die von der Vertreterversammlung einstimmig beschlossen worden ist.

Das Gesetz zur Stärkung der Finanzmarkt- und Versicherungsaufsicht in Verbindung mit der Änderung des Kreditwesengesetzes verschärft die Anforderungen und Bedingungen zur Tätigkeit in Aufsichtsräten erheblich, vor allem was die Zuverlässigkeit und die Sachkunde anbetrifft. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich hiermit nachhaltig befasst; die Vertreterversammlung muss dies bei der Wahl neuer Aufsichtsräte beachten.

Die weltweite Finanz-, Wirtschafts- und auch Schuldenkrise beeinträchtigt mehr oder minder jeden Privathaushalt und jedes Unternehmen. Mit wachen Sinnen debattieren Vorstand und Aufsichtsrat die Auswirkungen und hinterfragen, ob und inwieweit der Altonaer Spar- und Bauverein betroffen ist. Der Aufsichtsrat ist sich seiner Rolle deutlich bewusst, die er hinsichtlich seiner Kontrollfunktion und seiner Beschlussfassungen zu spielen hat.

Zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den umfangreichen Wirtschaftsplänen 2009/2010/2011, die fortgeschrieben aufeinander aufbauen und dem Aufsichtsrat hinsichtlich der wesentlichen Veränderungen überzeugend erläutert wurden. Gleiches gilt für den Instandhaltungsrahmen, der die breite Palette notwendiger Erhaltungsmaßnahmen (Dächer, Fenster, Heizungen, Fassaden, Balkone, Treppenhäuser, Aufzüge, Malerarbeiten, Fahrradboxen, Zäune, Tore und Spielgeräte) aufzeigt. Schwerpunktverlagerungen im Rahmen des vorhandenen Investitionsvolumens sind stets ein Reizthema, da die Mieter – für Vorstand und Aufsichtsrat nachvollziehbar – immer „ihr“ Haus und Umfeld sehen, das dringend berücksichtigt werden müsse.

Einmal im Jahr – so schreibt es die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht vor – befasst sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresbericht der Internen Revision, der rund 20 detaillierte Einzelprüfungen in den Bereichen Spareinrichtung, Hausbewirtschaftung, Verwaltung und Rechnungswesen vorgenommen hatte. Beanstandungen von erheblicher Bedeutung haben sich im Berichtszeitraum nicht ergeben.

Ein weiteres Thema zur Jahreswende ist jeweils die Bewertung der Primärziele (Unternehmensziele) rückblickend auf das vergangene Jahr und vorausschauend, was im kommenden Jahr vorgesehen ist. Zu den Zielen 2010 zählten z.B. Konzepte für energetische Modernisierung und Einführung einer Mietschuldenberatung. Ziele für 2011 sind u. a. fortgeführte Detailkonzepte für Modernisierungen und langfristige Energiekonzepte wie z.B. Dachbodendämmung. Dieser Punkt gewinnt durch die 2009 in Kraft getretene neue Energieeinsparverordnung an Aktualität. Sie sieht eine zweistufige Erhöhung der Energieeffizienz vor, indem die primärenergetischen Anforderungen an Neubauten und Sanierungsarbeiten um jeweils 30 % erhöht werden, was im Ergebnis Kostensteigerungen bedeutet.

Baugeschehen

Auf zwei Auszeichnungen des Architekturbüros Huke-Schubert Berge dürfen die Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins stolz sein: Bei der Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises 2010 in Essen erhielt unser Verein für die modernisierte Wohnanlage in St. Pauli eine besondere Anerkennung für den Beitrag zum Attraktivitätsgewinn des öffentlichen Raumes und die Tatsache, dass die energetische Modernisierung die Mietnebenkosten reduziert. Der in der Erdmannstraße erprobte Bau von Passivhäusern bescherte unserem Verein bei einem erstmals verliehenen Preis für diese Bauform einen Sonderpreis im Geschosswohnungsbau. Architektonische Qualität mit hoher Energieeffizienz zeichnet solche Bauten aus.

Für künftige Neubauten und auch Modernisierungsvorhaben gelten gesetzlich immer strengere energetische Vorgaben, die den Bau sog. Passivhäuser oder von Häusern in KfW-Effizienzhaus-Standard

erzwingen und so einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Die m²-Preise steigen dadurch, werden aber durch niedrige Energiekosten abgemildert.

Neuland betreten hat unser Verein mit einem Pilotprojekt an der Arnoldstraße in Ottensen. Der Senat hat das Grundstück unter der Maßgabe verkauft, dass dort Eigentumswohnungen gebaut werden. Als Projektentwickler fungiert ein Architekturbüro, das den Altonaer Spar- und Bauverein für die Baubetreuung von 32 Wohnungen gewonnen hat. Als Bauherr hat sich eine Baugemeinschaft u. a. aus Mitgliedern unseres Vereins gebildet. Die Erfahrungen, die bei diesem Gemeinschaftsprojekt gesammelt werden, sind nützlich und zukunftsorientiert. Als „dicker Brocken“ erwies sich der aufwändige und lärmverursachende Abriss eines Hochbunkers.

Neubauvorhaben stehen vor ihrem Baubeginn (Verbauarbeiten im Dezember angelaufen) in der Kleinen Bergstraße und in der Schumacherstraße, wo der Förderantrag auf Zuschuss für energiesparendes Bauen gestellt worden ist. Die Feinabstimmung gestaltete sich etwas schwierig. In der Gaußstraße ist zusammen mit einer Wohnungsbaugesellschaft ein Gewerbegrundstück gekauft worden, das noch für Wohnungsbau umgewidmet werden muss.

Am 15. Oktober 2009 hatte ein Dachstuhlbrand im Bahrenfelder Kirchenweg 40 mit Beeinträchtigung auch des Nebenhauses Nr. 38 zur Unbewohnbarkeit geführt. Nach langwierigen Verhandlungen mit den Behörden liegt nunmehr die denkmalrechtliche Genehmigung vor, sodass der Antrag für einen Neubau Ende des Jahres 2010 gestellt werden konnte.

Zu den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen zählen der mehrjährige Neubau bzw. die Erneuerung von Balkonen im Röhrigblock. Die unzähligen Instandhaltungsarbeiten werden Jahr für Jahr im Rahmen der zur Verfügung gestellten Geldmittel nach Ablaufplänen oder Dringlichkeit durchgeführt. Die Modernisierung der Wohnanlage Goosacker, die in vielen Einzelheiten mit den Bewohnern in Informationsgesprächen vorbesprochen worden ist, verzögert sich wegen Kostensteigerungen in das Jahr 2011, in dem eine Neuausschreibung vorgesehen ist.

Der Vorstand hält den Aufsichtsrat stets auf dem Laufenden, was Grundstücksbevorratung und Angebotsfälle anbetrifft. Hierbei handelt es sich um ein Arbeitsfeld mit Höhen und Tiefen, Freude, Überraschungen und Enttäuschungen, Eile und Dauer im Miteinander von Politik, Verwaltung, Architekten, Grundstückseigentümern, Unternehmern und evtl. Konkurrenten. Die Anzahl von Wohnungsinteressenten ist unter Mitgliedern und Nichtmitgliedern extrem hoch, sodass Neubauten unbedingt gerechtfertigt sind. Unser Verein hofft nun, dass Bürgerschaft und Senat endlich, wie bereits immer wieder gefordert, nicht mehr benötigte Gewerbegrundstücke für den dringend begehrten Wohnungsbau umwidmen.

Vermietung und Betreuung

In jeder gemeinsamen Sitzung trägt der Vorstand dem Aufsichtsrat die kontinuierlichen Veränderungen zahlreicher Daten vor. Es handelt sich dabei um zu vermietende Wohnungen, Fluktuation und Gründe, Anzahl von Wohnungsinteressenten, evtl. Leerstände, Vermietung von Gewerbeflächen, Garagen, Stellplätzen für PKW und Fahrräder sowie deren Leerstände und Gründe, Erlösschmälerungen bei Mieten, Nutzungsgebührenerhöhungen und Mitgliederverwaltung.

Dieses Zahlenmaterial versetzt den Aufsichtsrat in die Lage, zusammen mit dem Vorstand schnell zu erkennen, wo und warum es Probleme gibt und wie ihnen begegnet werden kann. Fakt ist, dass die Objekte des Altonaer Spar- und Bauvereins heiß begehrt sind, sodass Ende 2010 alle Wohnungen und Gewerbeeinheiten vermietet sind. Die Fluktuation ist niedrig.

Die Vermietungsstrategie wird ständig weiterentwickelt. Dem Verein kommt dabei in den nachgefragten Stadtteilen eine hervorragende Ausgangslage wegen attraktiver Wohnungen zugute. Für jede Wohnanlage gibt es ein Konzept. Eine große Herausforderung besteht in der Bewältigung des hohen Kundenaufkommens bei gleichzeitig kundenfreundlicher Betreuung. Die Abläufe bei Wohnungsbesichtigungen werden verbessert.

Das Thema „Hausordnung“ steht auf dem Prüfstand, wie unsere Mitglieder den Beiträgen in „bei uns“ entnehmen konnten. Meinungsäußerungen nimmt altoba weiterhin gern entgegen, damit eine neue Hausordnung und auch eine Hofordnung vorbereitet werden können.

Spareinrichtung

Glückliche Kinderaugen am 6. Dezember 2010 in der Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins: Der Nikolaus spricht, spielt, singt, liest und zaubert während der Öffnungszeit mit den Kleinkindern von Vereinsmitgliedern und beschenkt sie. Geld aus Spardosen wird eingezahlt. Diese gut besuchte Veranstaltung ist eine von vielen, die zur Attraktivität unseres Vereins beitragen.

Die Spareinrichtung hat sich seit über 100 Jahren als ein Glücksfall für unseren Verein erwiesen, weil die Geschäftseinlagen (Anteile) der Mieter und die Spargelder der Mitglieder wesentlich und verbilligend (weniger Kreditaufnahme) zur Finanzierung der Bauvorhaben beitragen. Die Sicherheit des Geldes ist oberstes Gebot: Deshalb hat der Vorstand den gesamten Wertpapierbestand durch Fachleute untersuchen lassen, um den Risikogehalt der einzelnen Wertpapiere vor dem Hintergrund der Finanzkrise zu beurteilen. Das Ergebnis war sehr zufriedenstellend. Vorsorglich ist vor einem Jahr ein monatliches Berichtswesen im Bereich der Wertpapieranlagen geschaffen worden. Der Aufsichtsrat begrüßt außerordentlich, dass die Spareinrichtung mit größtmöglicher Umsicht und Vorsorge geleitet wird.

Dazu gehören auch die kontinuierliche Beobachtung und Fortschreibung der Altersstruktur der Sparer einschließlich der notwendigen Faktoren wie stetiger Aufwärtstrend bei der Kundenanzahl und beim Spareinlagenbestand. Als Ergebnis der Auswertung von Kundenwünschen und -interessen hat altoba als erste Wohnungsbaugenossenschaft in Hamburg mit Genehmigung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ein neues Sparprodukt – den sog. altoba-Auszahlplan – eingeführt, der als Musterprodukt auch anderen Genossenschaften zur Verfügung gestellt werden kann. Im Kern wird eine hohe (verzinst) Kapitalanlage in monatlichen Raten ausgezahlt (z. B. für Altersvorsorge, Mietenverminderung, Kinderausbildung).

Generell gilt: Die Gelder aller Mitglieder sind beim Altonaer Spar- und Bauverein sicher angelegt, weil sie in Grund- und Hausbesitz investiert sind.

Zum Thema „Sparen“ im weiteren Sinne gehört auch die betriebliche Altersversorgung der Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins, die seit Jahrzehnten fester Bestandteil im Sozialgefüge ist. Vorstand und Aufsichtsrat haben mit Wirkung vom 1. Januar 2010 für neue Mitarbeiter ein fortgeschriebenes Angebot beschlossen, das unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen und der gegenwärtigen wirtschaftlichen Betrachtung eine angemessene Zusatzversorgung sicherstellt. Den jungen Menschen wird auf diese Weise geholfen, motiviert und eigenverantwortlich für ihr Alter vorzusorgen.

Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrates

Während sich der Prüfungsausschuss im Vorjahr intensiv mit den Formalien des Lageberichts, der fachlichen Beurteilung künftiger Bauvorhaben und mit der Auftragsvergabe an Architekten befasst hatte, verlagert sich der Schwerpunkt infolge des kritischen weltweiten Finanzgebarens hin zur umfangreichen Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts einschließlich Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns durch den Ausschuss bzw. den gesamten Aufsichtsrat. Dies schreibt § 37 Abs. 4 unserer Satzung zwingend vor. Die Bemerkungen des Aufsichtsrats werden sodann vom Vorsitzenden des Prüfungsausschusses in der kommenden Vertreterversammlung vorgetragen.

Die Sitzungen des Personalausschusses sind inhaltlich streng vertraulicher Natur.

Der Wohnanlagenausschuss hat im Sommer – wegen des großen Umfangs wie jedes Jahr gebietswechselnd – zahlreiche Wohnanlagen in Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Osdorf, Lurup und St. Pauli begangen. In den entfernteren Gebieten wie Allermöhe, Steilshoop, St. Georg, Schnelsen oder Nienendorf sieht sich der Aufsichtsratsvorsitzende oder die Vorsitzende des Ausschusses um. Der Gesamteindruck war wieder sehr zufriedenstellend, was Gartenanlagen und Häuserfronten betrifft.

Ein Thema allerdings zieht sich wie ein roter Faden durch alle Rundgänge: die Verschattung durch Bäume und deshalb Diskussionen mit herbeigeeilten Mietern, die sich gegenseitig widersprechen. Dieses Problem ist nicht lösbar, weil dem Verein die Hände durch behördliche Vorschriften gebunden sind. Aber auch die Mieter sind sich untereinander nicht einig. Ein weiteres Problem stellen in manchen Anlagen die vielen Fahrräder dar, namentlich dort, wo keine Keller vorhanden sind. Abhilfe wird versucht, soweit sich Möglichkeiten bieten.

Informationsveranstaltungen für Vertreter

Im Frühjahr 2010 haben die Informationsveranstaltungen für die Vertreter und Ersatzvertreter – getrennt nach den Bezirken Altona, Bahrenfeld und Ottensen – im Kommunikationszentrum stattgefunden. Jeweils vor Eintritt in die Tagesordnung ist die Wohnzufriedenheitsanalyse 2009 durch die beauftragte Beratungsfirma eingehend und aufschlussreich erläutert worden. Es hat sich bewährt, dass die Fragen, Sorgen, Wünsche und Probleme neuerdings als Tagesordnungspunkt 1 behandelt werden, wodurch diesem Komplex ein breiterer Zeitrahmen zur Verfügung steht. Soweit sich einige wenige Teilnehmer nicht zu sehr in ausschweifenden Beiträgen verlieren, findet die Umstellung der Tagesordnung großen Anklang. Der Aufsichtsrat bittet deshalb alle Sitzungsteilnehmer, dazu beizutragen, dass die Veranstaltungen interessant, informativ und kurzweilig verlaufen. Das Anschauungsmaterial an den Stellwänden wurde von einem großen Teil der Besucher aufmerksam studiert. Vorstand und Aufsichtsrat runden abschließend die Zusammenkünfte mit ihren Beiträgen ab.

Wegen der Neuwahlen der Vertreter und Ersatzvertreter für die Periode 2010–2015 im September und insbesondere wegen des Umstands, dass nahezu die Hälfte der Gewählten erstmals in diese Funktion gewählt wurden, also „Neulinge“ sind, hat unser Verein die drei Herbstinformationsveranstaltungen im November ausnahmsweise zu einer Großveranstaltung in der Aula des Gymnasiums Altona in der Max-Brauer-Allee zusammengefasst.

In einer überaus lebendigen und launigen Weise hat Herr Professor Dr. Jürgen Keßler, Direktor des Forschungsinstituts für Deutsches und Europäisches Immobilienwirtschafts- und Genossenschaftsrecht an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin, einen Vortrag zum Thema „Rechte und Pflichten von Mitgliedern der Vertreterversammlung“ gehalten. In sehr anschaulicher Weise per Leinwandpräsentation hat er nachhaltig gesprochen und mit uns allen diskutiert über Leitungsstrukturen der Genossenschaft, die Funktionen von Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung, die klare Abgrenzung der Zuständigkeiten und die Stellung der Vertreter. Die Veranstaltung hat großen Anklang gefunden.

Sozialmanagement

Sehr viele unserer Mitglieder erwarten voller Spannung alle Vierteljahr in „bei uns“ das Veranstaltungsprogramm LebensFreude des Vereins „Vertrautes Wohnen“, das außerdem auch Kultur- und Informationsveranstaltungen anbietet. Daneben finden in den Nachbarschaftstreffs vielfältige Zusammenkünfte statt.

Der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. hat sich seit seiner Gründung 1997 zu einer nicht mehr wegzudenkenden und lobenswerten Einrichtung entwickelt. Er prägt in seiner Vielfalt, die sich aus § 2 der Satzung (Zweck des Vereins) ergibt, das Sozialmanagement und wirkt sich auch auf die Öffentlichkeit aus. Die vielen Angebote und Veranstaltungen knüpfen zwischen den teilnehmenden Mitgliedern immer häufiger freundschaftliche Verbindungen.

Die Modernisierung der Wohnanlagen in St. Pauli wurde abschließend mit einem Sommerfest für die Mitglieder gefeiert. An der von der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz initiierten mehrtägigen Aktion „Nachbarschaft verbindet“ nahm altoba im September mit Kindern in Pflanzen und Blumen teil.

In einer Auftaktveranstaltung zum Geschichtsprojekt „altoba forscht“, das auf das 120-jährige Bestehen unseres Vereins im Jahre 2012 zielt, hat der ehemalige Bezirksamtsleiter Hans-Peter Streng im September einen unterhaltsamen Vortrag zur lokalen Geschichte in Verbindung mit einem Podiumsgespräch gehalten. Erlebte Vergangenheit im Altonaer Spar- und Bauverein soll erforscht werden. Seien wir alle gespannt!

Es darf aber das so notwendige Wirken nach innen, wo Bedürftigkeit vorliegt, nicht übersehen werden, wie z. B. die Einrichtung von Hausnotrufen, der Mittagstisch für Kinder am Osdorfer Born oder die soziale Mietschuldenberatung, wobei die altoba-Stiftung nach sorgfältiger Prüfung bei Bedarf gezielt im Hintergrund mitwirkt. Das Spektrum der Hilfen durch unsere Abteilung Sozialmanagement ist breit gefächert und spielt sich oftmals im Stillen ab.

Der Aufsichtsrat ist stolz auf das große soziale Engagement unseres Vereins und dankt ausdrücklich allen haupt- und ehrenamtlich Tätigen, die die vielen Unternehmungen überhaupt erst ermöglichen.

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

Dank der umfassenden Information durch den Vorstand, ergänzt um aussagekräftige Unterlagen, konnte der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben in jeder Weise nachkommen. Gut ausgebildete und kompetente Mitarbeiter versorgen den Vorstand für die gemeinsamen Sitzungen mit den notwendigen Beiträgen. Ein in jeder Weise überzeugender Jahresabschluss 2010, der im

März 2011 als wichtigster Tagesordnungspunkt, zugleich in Vorbereitung auf die Vertreterversammlung im Mai 2011, in ausführlicher Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert worden ist, stellt auch den Aufsichtsrat zufrieden. Einzelheiten werden in der Vertreterversammlung vorgetragen. Das Eigenkapital konnte wieder erhöht werden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und seinen Mitarbeitern ein aufrichtiges Dankeschön für die im Jahre 2010 geleistete Arbeit aus. Wir alle hoffen, dass die Folgen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise unseren Verein auch im Jahre 2011 nicht allzu sehr treffen.

Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Er handelt im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, zu Transparenz und Publizität, des Gesetzes zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, des Kreditwesengesetzes und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Spielregeln des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2010 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2010 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2010 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, den 20. April 2011



Hans-Peter Harloff

Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Überblick über die Entwicklung des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG konnte auch im Geschäftsjahr 2010 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 4.022,6 erzielen. Dieses wurde im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung des Hausbesitzes und das Ergebnis der Spareinrichtung getragen. Das aktuell niedrige Zinsniveau hat das Ergebnis erneut positiv beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2010 war geprägt von intensiven Vorbereitungen für Investitionen im Rahmen der Bauprogramme. Der Neubau Kleine Bergstraße mit 54 Wohnungen und einer Wohngemeinschaftswohnung für Menschen mit demenzieller Erkrankung auf einem ehemaligen städtischen Grundstück wurde im November 2010 begonnen. An diesem Bauvorhaben sind zwei Baugemeinschaften beteiligt, die bei der Vermietung der Genossenschaftswohnungen je eines Hauses im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen Mitwirkungsrechte erhalten. Die Wohnanlage wird im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) errichtet. Damit leistet die Genossenschaft neben weiterhin geplanten Modernisierungen einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung.

Um die Qualitätsanforderungen unserer Mitglieder zu erfüllen, wird der Wohnungsbestand neben den Großmodernisierungen auch durch Einzelmaßnahmen optimiert. Beispielhaft seien hierfür Investitionen in Bestandswohnungen in ausgewählten Quartieren genannt. Diese Aufwertungen werden nach einem Qualitätsstandard zertifiziert.

Wir verzeichnen nach wie vor eine hohe Nachfrage der Mitglieder und Mietinteressenten nach Wohnraum. Durch die Neubauprogramme der kommenden Jahre wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten

entsprechende Angebote unterbreiten können; dafür stehen der Genossenschaft weitere Grundstücke zur Verfügung. Der größte Teil des Wohnungsbestandes der Genossenschaft befindet sich an attraktiven Standorten im Westen Hamburgs.

Neben der Erneuerung des Wohnungsbestandes optimiert die Genossenschaft kontinuierlich ihr Dienstleistungsangebot, die Organisation und die Arbeitsabläufe. Aktuell werden die telefonische Erreichbarkeit und die Erstberatung der Kunden durch ein neues Mitarbeiterteam „altoba-Service“ verbessert. Dabei wird auch ein EDV-gestütztes Customer-Relationship-Management-System (CRM-System) in das Unternehmen integriert. Es bestehen Konzepte und Strategiepapiere für einzelne Unternehmenssparten, die die langfristige Entwicklung des Unternehmens beschreiben. Dazu gehören auch die langfristige Finanzierungsstruktur und das „Liquiditäts-Management“.

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise hatten im Geschäftsjahr 2010 keinen Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2010 einen eigenen Bestand von 6.562 Wohnungen (Vorjahr 6.563) sowie 1.694 Objekte (Vorjahr 1.689), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von

8.282 Mietobjekte *per 31.12.2010*

6.562	Wohnungen mit 385.009,93 m ²
20	Läden
1.575	Garagen und Stellplätze
63	eigegenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
47	weitere gewerbliche Objekte

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

Am 31.12.2010 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 14.032.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 553,2 auf T€ 23.335,7 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf T€ 9.180,3, das sind T€ 113,5 mehr als am Ende des Vorjahres.

rund 409.000 m². Außerdem werden unverändert 26 angepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit rund 300 m² Nutzfläche bewirtschaftet. Die Bestandsveränderung von einer Wohnung resultiert aus einem Brandschaden, der sich bereits im Geschäftsjahr 2009 zugezogen hat. Dabei wurden insgesamt 12 Wohnungen so stark beschädigt, dass diese nicht mehr vermietbar sind und ersetzt werden müssen.

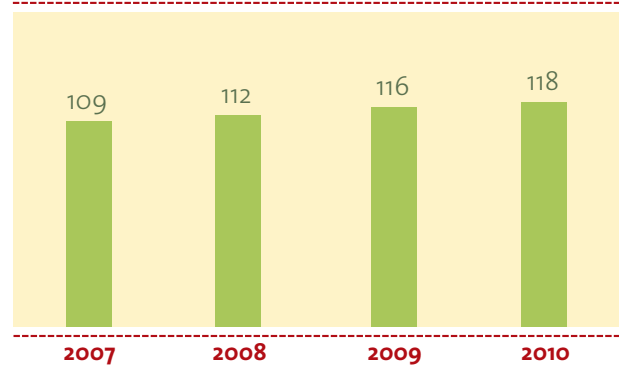
Die Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 5,28%. Damit sank sie im Vergleich zum Vorjahr (5,99%) um mehr als 10%. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach. In den Neubauten werden deshalb fast ausschließlich Wohnungen mit mindestens drei Zimmern erstellt. Das Programm zur Verbindung kleiner Wohnungen im Bestand flankiert die Neubauprojekte.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen. Diese sind bedingt durch Mieterhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen, aus Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen sowie durch die Vollauswirkung der Veränderungen des Vorjahres (insbesondere aus Neubezug). Eine weitere Steigerung der Umsatzerlöse ergab sich aus den Umlagenabrechnungen. Auch hier bedingte der Neubezug einer Wohnanlage im Vorjahr die Vollauswirkung auf das Geschäftsjahr 2010. Die Bestandsveränderungen haben sich im Geschäftsjahr erhöhend ausgewirkt.

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 1,4 Mio. auf € 117,6 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 1,2%. Für das Jahr 2011 wird insgesamt ein weiterer Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

Spareinlagen und Sparbriefe in Mio. Euro



Beschaffung

Im Geschäftsjahr 2010 hat die Genossenschaft gemeinsam mit einem Kooperationspartner einen Kaufvertrag für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen beurkundet. Das Grundstück befand sich zuvor in Privater Hand und liegt in unmittelbarer Nähe zu Beständen der Genossenschaft in Ottensen. Die Genossenschaft plant auf diesem Grundstück den Neubau von Genossenschaftswohnungen, sobald die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

Weiterhin beabsichtigt die Genossenschaft, ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen zu erwerben. Ein Gremienbeschluss für den Kauf dieses Grundstücks liegt bereits vor.

Die Prüfung von Grundstücksangeboten zur Beschaffung von Vorratsgrundstücken im Kerngebiet der Genossenschaft ist weiterhin Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Bautätigkeit und Modernisierung

Im Rahmen der Wohnungsbauoffensive II des Hamburger Senates wurde der Genossenschaft im September 2008 das Grundstück Kleine Bergstraße in Altona-Nordwest anhand gegeben. Der Bauantrag wurde im Sommer 2009 gestellt. Aufgrund von Verzögerungen bei der Schaffung des Baurechts erfolgte die Baugenehmigung im Herbst 2010. Es folgten dann der Kauf des Grundstücks und der Baubeginn im November 2010. Von den mit € 13,4 Mio. geplanten Gesamtkosten wurden im Geschäftsjahr € 2,3 Mio. aktiviert. Für das Jahr 2011 sind Investitionen in Höhe von € 6,6 Mio. kalkuliert. Für das Bauvorhaben liegt der Genossenschaft von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ein Förderangebot für Mittel aus dem Hamburger Wohnungsbauprogramm und für Mittel aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ vor.

Auf dem bisherigen Vorratsgrundstück Schumacherstraße in Altona-Altstadt wird im Jahr 2011 mit dem Bau von zehn freifinanzierten Wohnungen und der Erweiterung einer bestehenden Tiefgarage um acht Stellplätze begonnen. Die Wohnungen werden im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) erstellt und sind überwiegend als 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 2,8 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 0,01 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2011 werden von der Genossenschaft Baukosten in Höhe von € 1,2 Mio. erwartet.

Im Jahr 2011 wird der Bau von neuen Wohnungen für die im Jahr 2009 durch einen Brandschaden beschädigten Wohnungen in zwei Häusern am Bahrenfelder Kirchenweg begonnen. Nach intensiven Abstimmungen mit der Bau- und Denkmalschutzbehörde werden die brandgeschädigten Häuser abgerissen und durch einen in den Ausmaßen und in der Fassadengestaltung exakt rekonstruierten Neubau ersetzt. Der Neubau wird über acht Wohnungen im KfW-Effizienzhaus-70-Standard verfügen und voll unterkellert sein. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 2,9 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 0,01 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2011 werden Baukosten in Höhe von € 1,0 Mio. erwartet.

Mit Informationsveranstaltungen für die Mitglieder einer Wohnanlage in Osdorf startete die Genossenschaft eine umfassende energetische Modernisierung. Die 138 Wohnungen der Wohnanlage aus den 1960er Jahren werden ab dem Jahr 2011 in sechs Bauabschnitten auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht. Die Genossenschaft investiert in dieses Vorhaben € 5,0 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 0,03 Mio. angefallen sind. Für die ersten beiden Bauabschnitte werden im Jahr 2011 voraussichtlich € 1,8 Mio. Modernisierungskosten anfallen. Die gesamte Wohnanlage soll im Jahr 2013 vollständig energetisch modernisiert sein.

Im Geschäftsjahr wurden in den Wohnungen der Genossenschaft Rauchwarnmelder eingebaut, sofern sie nicht ohnehin schon vorhanden waren. Damit wurde den gesetzlichen Anforderungen fristgerecht entsprochen und der Sicherheitsstandard in den Wohnanlagen erheblich erhöht. Dabei konnte auch eine Lösung zum Einbau von Rauchwarnmeldern für Gehörlose erfolgreich umgesetzt werden.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 4,0 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2011 sind Investitionen von € 4,7 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes. Die Zahl von weit über 300 zertifizierten Wohnungen ist ein Beleg dafür, dass sich die Standards im Qualitätsmanagement fest etabliert haben.

Grundstücksbevorratung

Am Jahresende 2010 verfügte die Genossenschaft über zwei Vorratsgrundstücke in Eimsbüttel und in Ottensen. Die Baubeginne hierfür stehen derzeit noch nicht fest. Für ein drittes Grundstück in Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag unter aufschiebenden Bedingungen.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2010 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf T€ 6.244,8 (Vorjahr T€ 6.852,9). Für 2011 sind weitere Instandsetzungsmaßnahmen geplant.

Finanzierung

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in 2010 im Wesentlichen Sparmittel und bereits valutierte langfristige Kapitalmarktmittel beansprucht worden.

Umweltschutz

Die Genossenschaft fördert den Umwelt- und Ressourcenschutz. Bei Baumaßnahmen werden grundsätzlich umweltverträgliche Baustoffe verwendet. Maßnahmen zur Energieeinsparung werden seit 1986 umgesetzt. Seitdem wurden ca. 4.500 Wohnungen energetisch saniert. Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unserer Wohnanlagen beträgt 126,8 kWh und fällt damit im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen niedriger aus als der Durchschnittswert. Weiterhin plant die Genossenschaft geringinvestive Maßnahmen im Bestand, wie z. B. den hydraulischen Abgleich, mit denen sich weitere Energieeinsparpotenziale von 5 % bis 10 % erzielen lassen.

Die derzeit begonnenen Neubauvorhaben werden ausnahmslos im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) erstellt.

Betreuung

Die Genossenschaft betreut ein Baugemeinschaftsprojekt mit 32 Wohnungen im Niedrigenergiehaus-Standard und 33 Stellplätzen an der Arnoldstraße in Hamburg-Ottensen. Nach dem Abriss eines Hochbunkers auf dem Grundstück im Jahr 2009/2010 kann voraussichtlich im April 2011 das Richtfest gefeiert werden. Die Fertigstellung des Projektes ist für den Herbst 2011 geplant. Mit der Umsetzung dieses Betreuungskonzeptes geht die Genossenschaft neue Wege im Rahmen des Geschäftsfeldes Baubetreuung.

Mit Wirkung ab 01.01.2010 wurde ein Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich „Buchführung und Bilanzierung“ mit einer kleinen Hamburger Wohnungsgenossenschaft abgeschlossen. Für diese Verwaltungsbetreuung stellt die Genossenschaft ihre langjährige Erfahrung im Bereich der Finanzbuchhaltung einer anderen Genossenschaft zur Verfügung und leistet damit einen Beitrag zur genossenschaftlichen Idee.

Treuhänderschaft

Die Genossenschaft ist Treuhänderin der Freien und Hansestadt Hamburg für rund 2.500 Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung in Farmsen. Die Grundstücke sind an die Mietergenossenschaft Farmsen eG verpachtet. Die im Treuhandverhältnis begründete Aufgabe umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde im Geschäftsjahr wiederum erfolgreich umgesetzt.

So wurden bei 102 Reihenhäusern die Bäder sowie Heizungen bzw. Heizungsanlagen neu installiert. Sämtliche Einheiten werden mit solarunterstützter Warmwasserbereitung betrieben. Bei 66 Reihenhäusern wurden die Fassaden gedämmt. Es wurden 30 Garagen und vier Carports erstellt. Des Weiteren wurden Schmutz- und Regenwasserleitungen und Wege erneuert bzw. die Außenanlagen verbessert.

Personal- und Sozialbereich

Der Personalbestand der Genossenschaft wird kontinuierlich den sich ändernden Anforderungen entsprechend entwickelt. Die Ausbildung junger Menschen und die Weiterbildung der Mitarbeiter sind ebenso Bestandteile der strategischen Personalpolitik wie die Positionierung als attraktiver Arbeitgeber. In 2010 wurde eine Mitarbeiterbefragung zur Zufriedenheit am Arbeitsplatz durchgeführt. Die Ergebnisse wurden gemeinsam mit den teilnehmenden Mitarbeitern in einem Workshop bearbeitet, um zukunftsorientiert eine erfolgreiche Zusammenarbeit zu gewährleisten.

Entwicklung

Die Genossenschaft betreibt ihre Weiterentwicklung kontinuierlich und mit hoher Priorität ausgerichtet auf die langfristigen Ziele des Unternehmens. Veränderungsprozesse werden durch gezielte Umfragen bzw. Gutachten durch Externe untermauert. So wurde zum Beispiel die aktuelle Installierung des neuen Teams „altoba-Service“ durch die zuletzt von Externen durchgeführte Kundenzufriedenheitsanalyse initiiert. Diese Veränderungsprozesse werden durch eine hierarchieübergreifende Projektarbeit unserer Mitarbeiter umgesetzt und im Qualitätsmanagement dokumentiert. Seit 1999 ist das Unternehmen als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft zertifiziert. Im Februar 2011 wurde ein Überwachungsaudit gemäß der DIN EN ISO 9001:2008 absolviert.

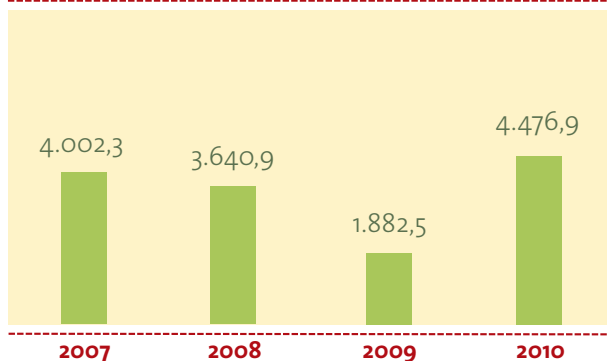
2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 wurde ein positives Jahresergebnis erzielt, das sich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

	2010 T€	2009 T€
Hausbewirtschaftung	4.476,9	1.882,5
Spar- und Kapitalverkehr	3.037,6	1.951,7
Bautätigkeit	2,4	-404,9
Mitgliederbetreuung und Vertrautes Wohnen	-1.011,1	-867,5
Innovation und Organisationsentwicklung	-752,9	-704,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-557,5	-417,8
Sonstiges	-1.172,8	493,9
Jahresergebnis	4.022,6	1.933,5

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.594,4 gestiegene Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert insbesondere aus dem Sachverhalt, dass die Rückstellungen für Bauinstandhaltung aufgrund des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) nicht mehr dotiert werden können. Die Hausbewirtschaftung ist erneut geprägt durch hohe Instandhaltungskosten, die im Jahresergebnis aufgefangen werden konnten. Den mit Neubau und Modernisierung einhergehenden Erhöhungen der Abschreibungen und Zinsen stehen entsprechende Steigerungen der Mieterträge gegenüber.

Ergebnisse im Bereich Hausbewirtschaftung in TEuro



Das Ergebnis aus dem Spar- und Kapitalverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.085,9 gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis haben das niedrige Zinsniveau, durch das die Zinsaufwendungen für Spareinlagen geringer ausfallen, und ein Teilschulderlass für ein KfW-Darlehen. Beide Positionen wirken sich positiv auf das Ergebnis aus. Ebenfalls geringer sind die Zinserträge sowie Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Wertpapieren. Die Abschreibungen auf Wertpapiere sind im Vergleich zum Vorjahr höher ausgefallen. Diese Sachverhalte haben sich negativ auf das Ergebnis ausgewirkt.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen bestimmt. Positiv hat sich der Baukostenzuschuss für eine Schallschutzmaßnahme im Ergebnis der Bautätigkeit ausgewirkt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Vertrautes Wohnen sind um T€ 143,6 gestiegen. Im Geschäftsjahr 2010 haben Vertreterwahlen stattgefunden, die das Ergebnis maßgeblich beeinflusst haben.

Auch in 2010 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie die im Rahmen der Zukunftssicherung erforderlichen Projekte. Der Anstieg um T€ 48,5 resultiert hauptsächlich aus der Auflage von neuen Projekten, insbesondere für die strategische Neuorganisation des Mietercentrums und für das Serviceangebot unserer Kunden.

Bei den Aufwendungen für Steuern vom Einkommen und Ertrag handelt es sich um Aufwand in 2010. Das Ergebnis ist um T€ 139,7 geringer als im Vorjahr, da aufgrund des Jahresergebnisses mit einer höheren Gewerbesteuer gerechnet wird.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.666,7 gesunken. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis haben Außerordentliche Aufwendungen, die aus der erstmaligen, vollumfänglichen Anwendung des BilMoG resultieren. Im Vorjahr war das Ergebnis durch den Anspruch aus Versicherungsentschädigung im Zusammenhang mit dem Brandschaden eines Objektes positiv beeinflusst.

3. Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 9.437,6. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 8.801,5 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 1.711,1 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes in 2010 von T€ 2.347,2. Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung	2010	2009
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.022,6	1.933,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	6.936,0	6.821,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	1.074,5	1.569,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	35,9	44,1
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	78,3	10,5
Teilschulderlass	-810,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	11.337,3	10.379,2
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	683,4	-755,6
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-10,7	-0,7
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	1.389,6	-1.262,6
Abnahme sonstiger Passiva	-405,0	-6.566,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.994,6	1.794,3
Planmäßige Tilgungen	-3.557,0	-3.541,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	9.437,6	-1.746,8
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und Finanzanlagevermögen	16,4	3,6
Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagevermögen	-9.215,8	-16.032,7
Zunahme Wertpapiere des Umlaufvermögens	-1.102,1	-274,6
Rückzahlung Sparbrief	1.500,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.801,5	-16.303,7
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen u. a.	5,0	3.500,0
Rückzahlungen von Darlehen	0,0	-1.030,8
Einzahlungen Bausparvertrag	-50,7	0,0
Zunahme langfristiger Sparmittel	2.184,3	9.272,2
Erhöhung von Geschäftsguthaben	442,2	922,8
Auszahlungen für Dividenden	-869,7	-858,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.711,1	11.805,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.347,2	-6.245,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.347,2	-6.245,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	11.520,8	17.766,0
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	13.868,0	11.520,8

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2010 ergibt für Neubauten und Modernisierungen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 15.300,0. Diese für 2011 erwarteten erheblichen Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, aus zusätzlichen Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Aus der Gegenüberstellung der kurzfristigen Deckungsmittel und der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2010 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 10.174,7 (T€ 9.921,1 im Vorjahr).

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2010 wie folgt dar:

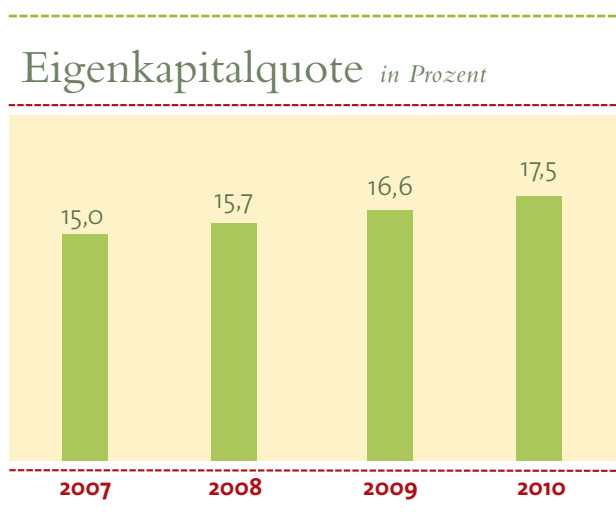
	31.12.2010		31.12.2009	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	275.782,4	88,5	273.508,3	88,5
Umlaufvermögen langfristig	150,7	0,0	186,6	0,1
Umlaufvermögen kurzfristig	35.842,8	11,5	35.310,7	11,4
Gesamtvermögen	311.775,9	100,0	309.005,6	100,0
Eigenkapital*)	54.593,4	17,5	51.134,7	16,6
Rückstellungen langfristig	8.893,3	2,9	7.682,5	2,5
Fremdkapital langfristig	222.621,1	71,4	224.798,8	72,7
Kapital langfristig	286.107,8	91,8	283.616,0	91,8
Rückstellungen kurzfristig	1.381,0	0,4	697,6	0,2
Fremdkapital kurzfristig	24.287,1	7,8	24.692,0	8,0
Gesamtkapital	311.775,9	100,0	309.005,6	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.274,1 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Das Anwachsen des kurzfristigen Umlaufvermögens um T€ 532,1 ist vor allem durch die Zunahme der Wertpapiere des Umlaufvermögens in Höhe von T€ 1.023,8 und der Flüssigen Mittel in Höhe von T€ 898,0 begründet. Weiterhin haben sich die Unfertigen Leistungen um T€ 348,9 erhöht. Dagegen sind die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 1.736,3 gesunken sowie die restlichen Posten um T€ 2,3.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.458,7 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Zeichnung von Mitgliedsanteilen. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 0,9% stieg der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 16,6% auf 17,5%.



Die langfristigen Rückstellungen haben sich zum Vorjahr um T€ 1.210,8, die kurzfristigen Rückstellungen um T€ 683,4 erhöht.

Die Abnahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 2.177,7 ist maßgeblich durch die planmäßigen Tilgungen und durch den Teilschulderlass eines Darlehens begründet. Für 2011 wird mit einer Zunahme des langfristigen Fremdkapitals durch die Aufnahme von neuen Kapitalmarktmitteln und das Einwerben von Spareinlagen gerechnet.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich um T€ 404,9 vermindert.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. Risikobericht

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. Dabei sind keine besonderen Finanzinstrumente und insbesondere keine Sicherungsgeschäfte zu verzeichnen. Forwarddarlehen wurden in Anspruch genommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen akut keine Preisänderungsrisiken, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten

auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten 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 Vermietungsgeschäftes erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unser Unternehmen für die weitere Investitionstätigkeit über eine ausreichende Liquidität und über ausreichende Beleihungsreserven. Die im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere sind werthaltig.

Das Risikomanagement wird einmal jährlich im Rahmen einer Selbsteinschätzung beurteilt und die Risikotragfähigkeit ermittelt.

7. Prognosebericht

Die Beobachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes 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 Immobilienbestandes sprechen darüber hinaus die gefragten Standorte, der gute technische Zustand und der Wohnwert der Wohnanlagen. Das Niveau der Mieten in unserem Bestand befindet sich im mittleren Marktsegment. Von moderaten Steigerungen der Vermietungserträge kann auch zukünftig ausgegangen werden.

Gestützt auf die entwickelte Marketingstrategie wird das Wohnungsbestandsportfolio zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Kommende Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung werden berücksichtigt. Das ganzheitliche Vertriebskonzept gewährleistet eine auf die Kundenwünsche ausgerichtete Vermietung. Die Schaffung des neuen Teams „altoba-Service“ wird mit der flankierenden Einführung eines EDV-gestützten CRM-Systems eine optimierte Kundenbetreuung ermöglichen.

Durch das seit Jahren aktiv betriebene Sozialmanagement, das seit 2007 durch die „altoba-Stiftung der Altonaer Spar- und Bauverein eG“ ergänzt wird, gehen wir verstärkt auf die Belange unserer Mitglieder ein. Die intensivierte Öffentlichkeitsarbeit und die eingegangenen Kooperationen führen zu einer Vernetzung in den Stadtteilen. Die Marktpräsenz der Genossenschaft wird daher weiter zunehmen.

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

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 31. März 2011
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski

Böhme

Jahresabschluss

- a) Bilanz · Seite 24
- b) Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 26
- c) Anhang · Seite 27

Aktiva

	€	2010 €	2009 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		80.078,20	61.480,26
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.783.134,44		268.986.667,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.524.536,54		2.698.014,16
Grundstücke ohne Bauten	2.325.616,26		290.833,28
Maschinen	220.327,50		210.234,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	738.720,41		870.317,01
Anlagen im Bau	2.737.515,40		0,00
Bauvorbereitungskosten	179.549,71		214.719,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	275.509.400,26	97.273,98
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	164.006,00		50.000,00
Andere Finanzanlagen	3.912,77	192.918,77	3.771,88
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.941.982,71		7.593.121,95
Andere Vorräte	215.139,43	8.157.122,14	208.160,85
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	187.416,84		555.894,53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.806,36		368.435,03
Sonstige Vermögensgegenstände	701.507,41	915.730,61	1.727.673,23
Wertpapiere		12.842.425,00	11.818.620,50
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	13.868.019,39		13.020.760,85
Bausparguthaben	50.701,88	13.918.721,27	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	150.703,42		186.594,71
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.783,61	159.487,03	18.055,25
Bilanzsumme		311.775.883,28	309.005.628,84

Passiva

	€	2010 €	2009 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	381.750,00		445.650,00
der verbleibenden Mitglieder	23.335.650,00		22.782.450,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	276.600,00	23.994.000,00	323.700,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.486.000,00		4.083.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 403.000,00 (Vorjahr € 194.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	18.176.379,79		15.467.564,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.708.815,46 (Vorjahr € 869.770,17)			
Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	23.346.367,36	683.987,57
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.022.621,46		1.933.540,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.111.815,46	910.806,00	1.063.770,17
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.634.116,00		7.518.648,00
Steuerrückstellungen	581.668,00		310.000,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	6.342.242,22		6.478.526,46
Sonstige Rückstellungen	1.058.506,06	16.616.532,28	551.535,08
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.536.475,95		114.415.593,66
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.472.716,41		7.955.659,17
Spareinlagen	111.621.898,39		109.612.143,57
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.980.836,41		6.596.227,18
Erhaltene Anzahlungen	8.534.651,01		8.228.778,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.423,75		46.976,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792.385,05		1.422.797,92
Sonstige Verbindlichkeiten	839.694,50	246.788.081,47	1.110.912,41
davon aus Steuern € 366.297,12 (Vorjahr € 264.351,12)			
Rechnungsabgrenzungsposten		120.096,17	101.708,54
Bilanzsumme		311.775.883,28	309.005.628,84

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	€	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.758.797,96		37.437.299,46
b) aus Betreuungstätigkeit	196.758,30	38.955.556,26	96.853,38
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		348.860,76	-132.738,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		119.320,05	542.892,93
Sonstige betriebliche Erträge		1.575.386,97	1.540.661,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.614.555,17	11.869.484,85
Rohergebnis		29.384.568,87	27.615.484,07
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.554.247,98		4.386.751,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 255.893,08 (Vorjahr € 339.320,73)	1.093.249,25	5.647.497,23	1.170.115,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.935.954,04	6.821.279,02
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.533.970,04	4.096.545,11
Erträge aus Beteiligungen	0,00		0,00
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	218,36		207,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	710.185,45	710.403,81	906.807,62
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		78.342,50	10.530,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 456.541,00 (Vorjahr € 383.305,19)		8.130.648,44	8.800.542,27
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		6.768.560,43	3.236.735,40
Außerordentliche Aufwendungen		1.239.604,00	0,00
Außerordentliches Ergebnis		1.239.604,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		557.519,92	417.816,56
Sonstige Steuern		948.815,05	885.378,50
Jahresüberschuss		4.022.621,46	1.933.540,34
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.111.815,46	1.063.770,17
Bilanzgewinn		910.806,00	869.770,17

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden.

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

- Rückstellungen für Pensionen € 8.710.389,00 auf den 01.01.2010 zu € 7.518.648,00 auf den 31.12.2009
- Sonstige Rückstellungen € 599.398,08 auf den 01.01.2010 zu € 551.535,08 auf den 31.12.2009.

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

Bei Rückstellungen, die nach dem BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2010 erfolgte – von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten eigener Bauten enthalten Fremdkapitalzinsen, anteilige Verwaltungskosten sowie Grundsteuern während der Bauzeit. Der Ausweis erfolgt unter Andere aktivierte Eigenleistungen einerseits, sowie unter den Posten des Sachanlagevermögens andererseits.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Die Anschaffungskosten der immateriellen Vermögensgegenstände werden über zwei und drei Jahre linear abgeschrieben.

Wohnbauten wurden grundsätzlich über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeiten der jeweiligen Erbbaurechte abgeschrieben (zwischen 73 und 80 Jahren).

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

Die Herstellungskosten von selbstständigen Gebäudeteilen und Betriebsvorrichtungen wurden auf eine zehnjährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear mit Sätzen zwischen 5% und 33% abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 7,7% und 50% linear abgeschrieben. Kraftfahrzeuge wurden linear mit 16,67% abgeschrieben. Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 150,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr gemäß § 6 Absatz 2 Satz 1 EStG als Aufwand

erfasst. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als € 150,00 netto, aber maximal € 1.000,00 netto betragen, wurden in einem Sammelposten erfasst und einheitlich ab dem Jahr des Zugangs mit 20 % gemäß § 6 Absatz 2 a EStG abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen und Andere Vorräte wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens (Pfandbriefe, öffentliche Anleihen usw.) sind zu den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenpreisen bewertet.

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

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurden eine Gehalts- und Rentensteigerung von 1,5 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Höhe der Jubiläumsrückstellungen (Sonstige Rückstellungen) wurde nach dem Barwertverfahren berechnet. Dabei wurde eine Gehaltssteigerung von 1,5 %, eine Fluktuationsrate von 0,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 % zum 01.01.2010 bzw. von 5,15 % zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der Posten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ weist die 100%ige Beteiligung an der durch die Genossenschaft gegründeten Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH aus. Gegenstand des Unternehmens sind die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die Übernahme der Stellung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde am 29.06.2009 in das Handelsregister unter der Nummer HRB 110007 eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2009 bei € 25.880,90 Eigenkapital auf € 26.833,71 und der Jahresüberschuss 2009 beträgt € 880,90.
2. Unter dem Posten „Beteiligungen“ ist mit unverändert € 50.000,00 zum einen 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 %. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2009 bei € 276.875,09 Eigenkapital auf € 312.753,19 und der Jahresfehlbetrag 2009 beträgt € 5.356,21.

Zum anderen hält die Genossenschaft zum Bilanzstichtag an der Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 GmbH & Co. KG als Kommanditistin 6/10.000 der

- Kommanditanteile. Die Höhe der Beteiligung beträgt zum 31.12.2010 insgesamt € 114.006,00.
3. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.
 4. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält Schadenersatzansprüche aus einem Brandschaden in Höhe von € 125.506,31 und noch nicht fällige, abgegrenzte Zinsen für Wertpapiere und Festgelder in Höhe von € 387.662,10.
 5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
 6. Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltungen“ wurden im Geschäftsjahr 2010 mit € 136.284,24 erfolgswirksam verbraucht. Im Vorjahr war das Jahresergebnis durch € 1.469.425,06 (per Saldo) Zuführungen belastet.
 7. Die sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen (€ 182.618,00), die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB (€ 350.372,74) vor allem Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und für erbrachte Bauleistungen.
 8. Der Posten „sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet einen nicht zahlungswirksamen Teilschulderlass eines KfW-Darlehens in Höhe von € 810.000,00.
 9. Die Position „außerordentliche Aufwendungen“ beinhaltet die Zuführungen aus der Neubewertung nach BilMoG zum 01.01.2010 der Pensions- und der Jubiläumsrückstellungen, die in einer Summe vorgenommen wurden (€ 1.191.741,00 beziehungsweise € 47.863,00).
 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten nur das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

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

Art der Verbindlichkeit	Bilanzausweis €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art und Form der Sicherheiten
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	109.536.475,95 114.415.593,66	4.475.715,83 4.233.870,12	19.896.809,54 18.855.336,50	85.163.950,58 91.326.387,04	109.536.475,95 114.415.593,66	*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.472.716,41 7.955.659,17	212.105,88 286.141,89	947.872,63 1.427.352,60	7.312.737,90 6.242.164,68	8.472.716,41 7.955.659,17	**)
Erhaltene Anzahlungen	8.534.651,01 8.228.778,02	8.534.651,01 8.228.778,02				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.423,75 46.976,76	9.423,75 46.976,76				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.792.385,05 1.422.797,92	1.715.763,16 1.345.813,37	76.621,89 76.984,55			
Sonstige Verbindlichkeiten	839.694,50 1.110.912,41	839.694,50 1.110.912,41	0,00 0,00			
	129.185.346,67 133.180.717,94	15.787.354,13 15.252.492,57	20.921.304,06 20.359.673,65	92.476.688,48 97.568.551,72	118.009.192,36 122.371.252,83	

*) Die Sicherung erfolgt zu rund 98,9% mit Grundschulden (davon 94,4% Buch und 4,5% Brief) sowie zu rund 1,1% mit Hypotheken (davon 0,6% Buch und 0,5% Brief).

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 87,1% mit Grundschulden (davon 56,4% Buch und 30,7% Brief) sowie zu rund 12,9% mit Hypotheken (davon 12,9% Brief).

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

	2010		2009	
	€	€	€	€
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	102.880.952,76		102.370.473,93	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	8.740.945,63	111.621.898,39	7.241.669,64	109.612.143,57
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen mit Restlaufzeiten von				
a) bis zu einem Jahr	1.828.537,82		2.819.491,73	
b) mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	4.152.298,59	5.980.836,41	3.776.735,45	6.596.227,18

13. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte				Abschreibungen					Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2010				31.12.2010	01.01.2010			31.12.2010	31.12.2010	31.12.2009
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	462.627,01	45.909,01	0,00	0,00	508.536,02	401.146,75	27.311,07	0,00	428.457,82	80.078,20	61.480,26
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	364.735.355,53	4.251.183,32	12.555,63	0,00	368.973.983,22	95.748.687,84	6.454.716,57	12.555,63	102.190.848,78	266.783.134,44	268.986.667,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.138.276,11	0,00	0,00	0,00	5.138.276,11	2.440.261,95	173.477,62	0,00	2.613.739,57	2.524.536,54	2.698.014,16
Grundstücke ohne Bauten	290.833,28	2.034.782,98	0,00	0,00	2.325.616,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2.325.616,26	290.833,28
Maschinen	661.950,50	45.014,25	28.842,23	0,00	678.122,52	451.716,48	34.920,77	28.842,23	457.795,02	220.327,50	210.234,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.807.103,34	119.717,44	535.137,62	0,00	3.391.683,16	2.936.786,33	245.528,01	529.351,59	2.652.962,75	738.720,41	870.317,01
Anlagen im Bau	0,00	2.273.553,94	0,00	463.961,46	2.737.515,40	0,00	0,00	0,00	0,00	2.737.515,40	0,00
Bauvorbereitungskosten	214.719,66	331.517,53	0,00	-366.687,48	179.549,71	0,00	0,00	0,00	0,00	179.549,71	214.719,66
Geleistete Anzahlungen	97.273,98	0,00	0,00	-97.273,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.273,98
	374.945.512,40	9.055.769,46	576.535,48	0,00	383.424.746,38	101.577.452,60	6.908.642,97	570.749,45	107.915.346,12	275.509.400,26	273.368.059,80
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	50.000,00	114.006,00	0,00	0,00	164.006,00	0,00	0,00	0,00	0,00	164.006,00	50.000,00
Andere Finanzanlagen	3.771,88	140,89	0,00	0,00	3.912,77	0,00	0,00	0,00	0,00	3.912,77	3.771,88
	78.771,88	114.146,89	0,00	0,00	192.918,77	0,00	0,00	0,00	0,00	192.918,77	78.771,88
Anlagevermögen insgesamt	375.486.911,29	9.215.825,36	576.535,48	0,00	384.126.201,17	101.978.599,35	6.935.954,04	570.749,45	108.343.803,94	275.782.397,23	273.508.311,94

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € 828.222,38

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

2. Es bestanden bei Bilanzaufstellung folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

Verpflichtungen für Neubaumaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften € 15.934.787,33

3. Treuhandverhältnisse:

Im Geschäftsjahr 1997 wurde durch den Altonaer Spar- und Bauverein eine Treuhandenschaft für ca. 2.500 Vermietungseinheiten zeitlich begrenzt (50 Jahre) übernommen, die an Fremde Dritte weiterverpachtet sind. Der Altonaer Spar- und Bauverein verwaltet das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und ist verpflichtet, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens und der sich ergebenden finanziellen Möglichkeiten die anstehenden Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Auf Treuhandkonten bestanden Ende 2010 Bankguthaben in Höhe von

€ 737,88

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	43	44	18	17
Technische Mitarbeiter	5	5	–	–
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32	33	3	3

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Anfang	2010	13.793
Zugang	2010	554
Abgang	2010	315
Ende	2010	14.032

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 553.200,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 113.550,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ 9.180.300,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Holger Kowalski Petra Böhme

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Peter Harloff, Vorsitzender
Silvia Nitsche-Martens, stellvertr. Vorsitzende
Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaff
Doris Goosmann
Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel
Klaus-Thomas Krüger
Elke Reimers

Hamburg-Altona, den 24. März 2011
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski Böhme

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2010 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 910.806,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 15.06.2011 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2011

Vorstand

Holger Kowalski
Petra Böhme

Aufsichtsrat

Hans-Peter Harloff, Vorsitzender
Silvia Nitsche-Martens, stellvertretende Vorsitzende

Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaff
Doris Goosmann
Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel
Klaus-Thomas Krüger
Elke Reimers

Prokuristen

Dennis Voss
Ditmar Baaß

Handlungsbevollmächtigte

Matthias Diekhöner
Torben Jäger
Thomas Kuper
Thorsten Möller
Christian Spirgatis
Sandra Stöhr

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 80. ordentliche Vertreterversammlung fand am 02.06.2010 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2009 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat mit drei Gegenstimmen Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Hasselwander, Hans-Peter Harloff und Dr. Matthias Firzlaff endete nach drei Jahren im Jahr 2010. Ingrid Hasselwander, Hans-Peter Harloff und Dr. Matthias Firzlaff stellten sich zur Wiederwahl und wurden erneut in das Amt gewählt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg**, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und

rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 08. April 2011

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst
gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand April 2011

	Name des Vertreters		Adresse		
Bezirk Altona	Silke	Adam	Witt Lönz 7	25469 Halstenbek	
	Svenja	Bay	Zeiseweg 12	22765 Hamburg	
	Artur	Behnke	Hobökentwiete 27	22559 Hamburg	
	Jürgen	Behrendt	Schleswiger Straße 27	24537 Neumünster	
	Herbert	Bühl	Fischmarkt 19	22767 Hamburg	
	Bernd	Faber	Bönningstedter Weg 42	22457 Hamburg	
	Manfred	Frenz	Bessemerweg 18	22761 Hamburg	
	Anke	Guderjahn	Nifflandring 14	22559 Hamburg	
	Renate	Hoffmann	Königstraße 38	22767 Hamburg	
	Nina	Holsten	Gilbertstraße 43	22767 Hamburg	
	Ingrid	Johanssen	Gerichtstraße 21	22765 Hamburg	
	Gertrud	Kähler	Notkestraße 88	22607 Hamburg	
	Bettina	Kleiner	Daimlerstraße 21	22763 Hamburg	
	Frank Andreas	Kohl	Rothestraße 26	22765 Hamburg	
	Susanne	Krüger	Böttcherkamp 97	22549 Hamburg	
	Hille	Kruse	Königstraße 38	22767 Hamburg	
	Ingrid	Leiß	Märkerweg 23 a	22455 Hamburg	
	Sofia	Manti	Haubachstraße 44	22765 Hamburg	
	Sabine	Müller	Haubachstraße 32	22765 Hamburg	
	Claudia	Reichenberg-Dorn	Märkerweg 23 e	22455 Hamburg	
	Margret	Riedel	Rugenbarg 15	22549 Hamburg	
	Tilo	Schwarz	Löfflerstraße 21	22765 Hamburg	
	Julia	Suchorski	Schnellstraße 39	22765 Hamburg	
	Johannes	Stahn	Arthur-Goldschmidt-Weg 7 e	21465 Reinbek	
	Rolf	Stecher	Mühlenweg 3 y	22880 Wedel	
	Michaela	Treu	Brunnenhofstraße 1	22767 Hamburg	
	Mike	Venema	Sieks Weg 4 a	27404 Elsdorf	
	Ursula	Dr. Voirin	Königsberger Straße 10	25462 Rellingen	
	Astrid	Wussmann	Gerichtstraße 28	22765 Hamburg	
	Peter	Ziegler	Heideweg 78	25469 Halstenbek	
	Gabriele	Zimmer	Eimsbütteler Straße 100 a	22769 Hamburg	
	Ersatzvertreter Altona	Armin	Anuss	Schottmüllerstraße 36	20251 Hamburg
		Alfred	Balzer	Hans-Sachs-Straße 3	22765 Hamburg
		Gitte	Bay	Haubachstraße 30	22765 Hamburg
Juan		Dr. Bergmann	Gerichtstraße 30	22765 Hamburg	
Gisela		Eisenhauer-Roth	Erich-Ziegel-Ring 4	22309 Hamburg	
Ursula		Flegel	Besenheide 6	21149 Hamburg	
Reinhard		Freyer-Spangenberg	Vorbeckweg 13	22607 Hamburg	
Barbara		Gerken	Scheplerstraße 75	22767 Hamburg	
Klaus		Grimm	Elbkamp 1	22547 Hamburg	
Rolf-Heiner		Hemme	Professor-Brix-Weg 5	22767 Hamburg	
Elke		Lüder	Blücherstraße 6	22767 Hamburg	
Lars		Möller	Königstraße 48	22767 Hamburg	
Dirk		Ranalder	Erdmannstraße 14	22765 Hamburg	
Jürgen		Rodde	Boltwisch 5	24582 Bordesholm	
Miguel-Pascal		Schaar	Akazienweg 5	10823 Berlin	
John		Schröder	Carsten-Rehder-Straße 5	22767 Hamburg	
Thomas		Schwabe	Gerichtstraße 44	22765 Hamburg	
May		Solga	Haubachstraße 48	22765 Hamburg	
Paul		Stephan	Mendelssohnstraße 54	22761 Hamburg	
Ana	Svaljek	Zeiseweg 14	22765 Hamburg		

	Name des Vertreters		Adresse		
Bezirk Ottensen	Ulrike	Baumeister	Isestraße 32	20144 Hamburg	
	Karl-Heinz	Ehresmann	Distelkoppel 8 b	22869 Schenefeld	
	Peter	Ewers	Flurstraße 220	22549 Hamburg	
	Gerda	Fatum	Glückstädter Weg 63	22549 Hamburg	
	Frank	Fehlauer	Röhrigstraße 30	22763 Hamburg	
	Udo	Hergst	Immenbusch 71	22549 Hamburg	
	Christa	Hohlfeld	Harmsenstraße 13	22763 Hamburg	
	Peter	Hopp	Gorch-Fock-Straße 30	22880 Wedel	
	Jan	Huesmann	Goosacker 26	22549 Hamburg	
	Heino	Hushahn	Hohenzollernring 73	22763 Hamburg	
	Erika	Imbeck	Blütenweg 17	22589 Hamburg	
	Holger	Janetzko	Prenzlauer Straße 17	21244 Buchholz	
	Daniel Gerhard	Jeßen	Corinthstraße 33	22605 Hamburg	
	Klaus	Keszler	Röhrigstraße 30	22763 Hamburg	
	Margret	Kistner	Driftstücken 9 c	22589 Hamburg	
	Sonja	Köllner	Harmsenstraße 18	22763 Hamburg	
	Gisela	Krüger	Schreinerweg 13	22549 Hamburg	
	Gisela	Lübbersmeyer	Düpenautal 9 c	22589 Hamburg	
	Tanja	Mannigel	Kiebitzweg 18 b	21218 Seevetal	
	Marlene	Müller-Imbeck	Dörpsweg 59	22527 Hamburg	
	Franziska	Padge	Röhrigstraße 15	22763 Hamburg	
	Sonja	Pölig	Behringstraße 64	22763 Hamburg	
	Toni	Ranke	Goosacker 25	22459 Hamburg	
	Ellen	Schabacker	Glückstädter Weg 57	22549 Hamburg	
	Corinna	Schack	Alte Landstraße 18	22851 Norderstedt	
	Ingo	Sengebusch	Böttcherkamp 69	22549 Hamburg	
	Christian	Spreckelsen	Stettiner Straße 14	21680 Stade	
	Heike	Sudmann	Giesestraße 34	22607 Hamburg	
	Jörn	Timm	Lornsenstraße 33 b	22869 Schenefeld	
	Michael	Todt	Harmsenstraße 27	22763 Hamburg	
	Jan	Töpfer	Harmsenstraße 8	22763 Hamburg	
	Ersatzvertreter Ottensen	Helen	Ajai	Behringstraße 70	22763 Hamburg
		Heike	Andresen	Schäperstück 21	22549 Hamburg
		Marlies	Dittmann	Germerring 1	22763 Hamburg
Alfons		Drack	Glückstädter Weg 71	22549 Hamburg	
Thorsten		Erler	Sven-Hedin-Straße 11	22523 Hamburg	
Klaus		Feldhusen	Schäperstück 28	22549 Hamburg	
Andrea		Fischer	Röhrigstraße 34	22763 Hamburg	
Svenja		Fritsch	Hohenzollernring 75	22763 Hamburg	
Dieter		Hachmann	Joachim-Sahling-Weg 59	22549 Hamburg	
Manfred		Hanisch	Schlüterstraße 77 a	20146 Hamburg	
Günter		Heckendorf	Achtern Born 123	22549 Hamburg	
Sven		Holstein	Traberweg 34 e	22159 Hamburg	
Dieter		Jacob	Kuhberg 22	25355 Barmstedt	
Elisabeth		Jeßen	Harmsenstraße 16	22763 Hamburg	
Ulrich		Körner	Röhrigstraße 15	22763 Hamburg	
Ulf		Kowitz	Grünebergstraße 44	22763 Hamburg	
Katrin		Lando	Windhukstraße 14	22763 Hamburg	
Thorsten		Lohmann	Hogenfelder Kamp 10	22457 Hamburg	
Ulrich		Mügge	Hohenzollernring 73	22763 Hamburg	
Carsten		Muhl	Grünebergstraße 56	22763 Hamburg	
Bernd	Steinfeld	Ansgarstraße 25	49082 Osnabrück		
Jürgen	Stoffers	Schäperstück 15	22549 Hamburg		
Hans-Jürgen	Weis	Hauptstraße 26	21614 Buxtehude		

	Name des Vertreters		Adresse		
Bezirk Bahrenfeld	Elke	Behr	Am Neuen Teich 31	22926 Ahrensburg	
	Steffen	Berge	Nernstweg 35	22765 Hamburg	
	Yilmaz	Cengiz	Bahrenfelder Kirchenweg 52	22761 Hamburg	
	Edouard	van Diem	Bornkampsweg 11	22761 Hamburg	
	Angelika	Gericke	Am Born 16	22765 Hamburg	
	Volker	Glock	Hegestraße 29	20249 Hamburg	
	Bernd	Godenschwege	Schloßstraße 106 a	22041 Hamburg	
	Meike	Grieger	Reichardtstraße 3	22761 Hamburg	
	Jan	Hengmith	Barnerstraße 31	22765 Hamburg	
	Uwe	Dr. Holm	Moorkamp 9	22869 Schenefeld	
	Frank	Jonas	Mendelssohnstraße 64	22761 Hamburg	
	Wanda	Jungclaus	Bei der Rolandsmühle 15	22763 Hamburg	
	Heinz	Kirchner	Reichardtstraße 11	22761 Hamburg	
	Jens	Kreinath	Seestraße 161	25469 Halstenbek	
	Heinz	Kutschke	Mendelssohnstraße 47	22761 Hamburg	
	Niels	Müller	Luruper Chaussee 97	22761 Hamburg	
	Patrick	Müller-Constantin	Isebekstraße 25	22769 Hamburg	
	Holger	Oelsner	Bahrenfelder Chaussee 8	22761 Hamburg	
	Claudia	Otten	Leverkusenstieg 23	22761 Hamburg	
	Britta	Preißner	Bernadottestraße 212 a	22605 Hamburg	
	Barbara	Reccius	Woyschweg 27	22761 Hamburg	
	Helga	Riecke	Mendelssohnstraße 51	22761 Hamburg	
	Claudia	Sittner	Gärtnerstraße 16 a	20253 Hamburg	
	Anja	Stamp	Anne-Frank-Straße 6	25335 Elmshorn	
	Karsten	Stuhlmacher	Mendelssohnstraße 57	22761 Hamburg	
	Patrizia	Tödt	Johann-Mohr-Weg 24 a	22763 Hamburg	
	Petra	Wichmann	Barnerstraße 35	22765 Hamburg	
	Arno	Wiese	Reichardtstraße 14	22761 Hamburg	
	Helmut	Zachert	Parchimer Straße 50	22143 Hamburg	
	Angela	Zander	Leverkusenstieg 22	22761 Hamburg	
	Herbert	Zschommler	Luthergrund 14	22761 Hamburg	
	Ersatzvertreter Bahrenfeld	John	Ajai	Röpers Weide 29	22605 Hamburg
		Jens	Augustin	Dorfstraße 22	24214 Großkönigsförde
		Nils	Bräuning	Erdmannstraße 16	22765 Hamburg
Lothar		Buggert	Röntgenstraße 17	22335 Hamburg	
Dirk		Christen	Schützenstraße 58	22761 Hamburg	
Beate		Dünnwald-Abawary	Mendelssohnstraße 55	22761 Hamburg	
Margrit		Elers	Woyschweg 11	22761 Hamburg	
Uwe		Gerken	Stresemannstraße 307	22761 Hamburg	
Jörn		Gnaß	Graf-Wilhelm-Straße 25	27389 Lauenbrück	
Carsten		Grau	Johann-Mohr-Weg 24 e	22763 Hamburg	
Klaus		Dr. Hamann	Wörmerstraße 43	21256 Handeloh	
Susanne		Klüskes	Am Born 27	22765 Hamburg	
Frederic		Lamarre	Leverkusenstieg 24	22761 Hamburg	
Petra		Liedtke	Bahrenfelder Chaussee 16	22761 Hamburg	
Axel		Marquardt	Leverkusenstieg 5	22761 Hamburg	
Heidi		Marquardt-Radtke	Mendelssohnstraße 66	22761 Hamburg	
Hans-Jörg		Mählen	Bahrenfelder Kirchenweg 54	22761 Hamburg	
Irmgard		Meixner	Germerring 4	22763 Hamburg	
Heinz		Putter	Tycho-Brahe-Weg 18	22043 Hamburg	
Ewald		Renders	Hallerstraße 1 b	20146 Hamburg	
Margitta		Rosenau	Leverkusenstieg 8	22761 Hamburg	
Sebastian		Schoberansky	Woyschweg 8	22761 Hamburg	
Peter		Schoknecht	Ernst-Horn-Straße 8 b	22525 Hamburg	
Heiko		von Thaden	Schützenstraße 50	22761 Hamburg	
Holger	Zaage	Barnerstraße 33	22765 Hamburg		

Ansprechpartner/Telefonliste

altoba-Service	040 / 570 188 855	E-Mail	info@altoba.de
Telefon	040 / 38 90 10 - 0	Internet	www.altoba.de
Fax	040 / 38 90 10 - 137		

Mieterzentrum Altona

Philipp Meier	- 131
Yvonne Fuhr	- 132
Nina Mörke	- 133

Mieterzentrum Bahrenfeld

Mona Adamski	- 122
Stephanie Gundelach	- 123
Cathleen Hübler	- 124

Mieterzentrum Ottensen

Thorben Harlichs	- 119
Thomas Kappenstein	- 120
Sarah Omland	- 121

Mitgliederverwaltung

Katja Szamborzki	- 125
------------------	-------

Neukundenzentrum

Karina Wübbenhorst	- 204
--------------------	-------

Reparaturhotline

Schadensmeldungen per Internet	- 333
www.altoba.de/Service/Schadensmeldung	

Kundenzentrum Sparen

Maike Pries	- 110
Susanne Brandenburger	- 126
Annegret Eggerstedt	- 128
Ute Jacobs	- 151
Renate Bollien	- 153
Sven Schmidt	- 159
Thomas Schulz	- 205

Sozialmanagement

Kornelia Timke	- 145
Ursula Linke	- 171
Angela Hoier-Quassdorf	- 174
Frank Krolak	- 179

Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.968 Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43 Wohnungen	11) Osdorf (MC Ottensen)	403 Wohnungen
3) Steilshoop (MC Altona)	32 Wohnungen	12) Lurup (MC Ottensen)	263 Wohnungen
4) St. Georg (MC Altona)	37 Wohnungen	13) Stellingen (MC Altona)	9 Wohnungen
5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona)	57 Wohnungen	14) Othmarschen (MC Bahrenfeld)	64 Wohnungen
6) St. Pauli (MC Altona)	146 Wohnungen	15) Hafencity (MC Altona)	9 Wohnungen
7) Altona-Altstadt (MC Altona)	623 Wohnungen		
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145 Wohnungen		
9) Ottensen (MC Ottensen)	1.665 Wohnungen		
		Gesamt:	6.562 Wohnungen



Altonaer Spar- und Bauverein eG • Max-Brauer-Allee 69 • 22765 Hamburg
info@altoba.de • www.altoba.de

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