

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2012



Inhaltsverzeichnis

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick · Seite 3

Anmerkung zum Geschäftsbericht · Seite 4

Bericht des Aufsichtsrats · Seite 5

Lagebericht · Seite 16

Jahresabschluss · Seite 28

Bilanz · Seite 29

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 31

Anhang · Seite 32

Gewinnverwendungsvorschlag · Seite 40

Verwaltungsorgane · Seite 41

Vertreterversammlung · Seite 42

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers · Seite 43

Ansprechpartner · Seite 44

Unsere Wohnanlagen · Seite 45

Auf einen Blick

	2010	2011	2012
	€ Mio.	€ Mio.	€ Mio.
Bilanzsumme	312	325	336
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39	39	40
Neubau- und Modernisierungsleistungen	9	14	19
Instandhaltungsleistungen	6	7	7
Geschäftsguthaben	24	25	26
Rücklagen	23	26	30
Rückstellungen	17	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	118	131	133
	2010	2011	2012
Zahl der Wohnungen	6.562	6.560	6.620
Zahl der sonstigen Objekte	1.720	1.720	1.750
Zahl der Mitglieder	14.032	14.230	14.541
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	64	61	61
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	31	33	34
Auszubildende	6	8	6

Anmerkung zum Geschäftsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Anlass seines 120. Geburtstags hat sich der Altonaer Spar- und Bauverein im Geschäftsjahr 2012 intensiv mit seiner Geschichte befasst. Mehr noch als unser Geschichtsprojekt „altoba forscht“ hat uns allerdings die Zukunft beschäftigt: beispielsweise im Rahmen unserer Neubauprojekte im Bahrenfelder Kirchenweg, in der ehemaligen „Kleinen Bergstraße“ sowie in der Schumacherstraße.

Einen Überblick über Aktivitäten und Kooperationen im Geschäftsjahr 2012 gibt die altoba wieder in einem kleinen Booklet. Dieses ist mit einer CD versehen, die den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Bericht des Aufsichtsrats und das Vertreterverzeichnis enthält. Als besondere Beilage enthält die CD in diesem Jahr ein ausführliches Interview mit den beiden Vorstandsmitgliedern.

Falls Sie das Booklet mit der CD nicht erhalten haben oder Sie ein weiteres Exemplar bestellen möchten, kontaktieren Sie uns gern unter kommunikation@altoba.de bzw. unter Tel. 040/38 90 10-0.

Hamburg, den 30. März 2013



Holger Kowalski



Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

2012: 120 Jahre Altonaer Spar- und Bauverein

Der Aufsichtsrat war erfreut über die große Resonanz im Zusammenhang mit dem Jubiläum aus Anlass des 120-jährigen Bestehens des Altonaer Spar- und Bauvereins. Das 2011 gestartete Projekt „altoba forscht“ hatte sehr viele Mitglieder ermuntert, auf Böden, in Kellern und Schränken zu stöbern, um Erinnerungsgegenstände und Dokumente bereitzustellen. In Erzählcafés und Interviews wurde über die Lebensverhältnisse in damaliger Zeit berichtet. Alles mündete dann als Materialsammlung, von Schülern und Stadtarchiven unterstützt, im Altonaer Museum, das aus seiner stadtgeschichtlichen Sammlung alles Notwendige beifügte und so die Ausstellung „Bei uns nebenan – Bauen und Wohnen in Altona“ ermöglichte.

Zahlreiche Besuchergruppen sind in den Monaten Mai bis Dezember durch unsere lehrreiche Abteilung geführt worden. Darüber hinaus hat altoba etliche Veranstaltungen im Museum initiiert. Die Geschichte Altonas und die Entwicklung des Altonaer Spar- und Bauvereins in den vergangenen 120 Jahren sind stark miteinander verquickt. Der Historiker und Journalist Dr. Holmer Stahncke hat die Geschichte des Vereins in seinem Buch „Eine Genossenschaft und ihre Stadt“ hervorragend dargestellt.

Dem Wissenschaftlichen Direktor des Museums Prof. Dr. Torkild Hinrichsen und seinen Mitarbeitern danken wir außerordentlich für die begleitende Vorarbeit und für die gelungene Ausstellung. Ihn faszinierte, wie eine Genossenschaft als Selbsthilfeeinrichtung solch eine Ausstellung auf den Weg gebracht hat. Mir klingen seine Worte im Ohr, als er bei einer abschließenden Veranstaltung im Dezember vor geladenen engagierten altoba-Forschern sagte: „Jeder Mensch braucht eine Heimat, und die kleinste Einheit ist seine Wohnung.“

Um die besondere Verbundenheit altobas mit dem Museum zu unterstreichen, hat auch der Neujahrsempfang 2012 im Museum stattgefunden. Herr Kowalski ging auf die Bedeutung der Unternehmensform Baugenossenschaft, das Internationale UNO-Jahr der Genossenschaften und den Wohnungsbau altobas ein. Staatsrat Michael Sachs – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – erläuterte, dass auch Baugenossenschaften Baupolitik betreiben, alle sieben Bezirke in die Pflicht genommen seien, Zielmarken im Wohnungsneubau zu erreichen, und dass Konflikte moderat angegangen werden müssten. Professor Hinrichsen lobte die gemeinsame Arbeit altobas mit dem Museum.

Vermieten und Betreuen

Mietenpolitik, Mietenstrategie und Mietenspiegel sind Begriffe in aller Munde. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in zwei gemeinsamen Sitzungen zeitaufwendig hiermit befasst und aus Sicht des Aufsichtsrats moderate Beschlüsse gefasst, die den Genossenschaftsgedanken absolut berücksichtigen. Während der Mietenspiegel eine Steigerung von 5,8 % auf 7,15 € je qm ausweist, hat sich die altoba-Durchschnittsmiete im Vergleichszeitraum nur um 3,5 % auf 6,36 € (inklusive Neubau und Neuvermietung!) erhöht.

In der Mietenpolitik sind die Grundsätze für Neuvermietung und laufende Mietverhältnisse neu gefasst worden. Für rund 1.900 Altbauwohnungen (bis 1918) gelten Sonderbedingungen, ebenso wie für freifinanzierte oder zertifizierte Wohnungen sowie Wohnungsverbindungen. Es gibt keine „Miet-erhöhungen auf Knopfdruck“ bei Erscheinen eines neuen Mietenspiegels. Standorte (z. B. Osdorfer Born), Modernisierungsgrad und energetischer Zustand spielen ggf. auch eine Rolle. Die Genossenschaftsanteile sind für alle Wohnanlagen festgelegt und differieren je nach Wohnungsgröße. Aus Sicht des Aufsichtsrats besteht ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis, die Nebenkosten sind relativ gering, und der Verein bietet einen umfangreichen Service. Mitgliedern mit sehr geringem Einkommen gewährt die altoba-Stiftung unter bestimmten Voraussetzungen einen Mietzuschuss.

Des Weiteren ist ein neues Wohnungsabnahmekonzept entwickelt worden, das größtmögliche Rechtssicherheit und vereinfachte Abläufe bietet und die weitere Vermietbarkeit der Wohnung nicht erschweren soll. Für Schönheitsreparaturen gilt eine Minimalformulierung. Das Thema Renovierungskosten wird flexibel gehandhabt; tatsächliche Schäden müssen beseitigt werden.

Um stets einen Gesamtüberblick über die Vermietungssituation zu haben, wird der Aufsichtsrat in jeder Sitzung über die Anzahl der Wohnungsinteressenten – getrennt nach Mitgliedern und Nichtmitgliedern – informiert, desgleichen über die Vermietung von Gewerbeflächen, Garagen und Stellflächen sowie die Anzahl von Leerständen, wobei Wohnungsleerstände seit Jahren nicht mehr vorkommen. Außerdem lässt sich der Aufsichtsrat über Fluktuation, Kündigungen und Kundenbesuche im Mieterzentrum unterrichten. Anstehende Nutzungsgebührenerhöhungen im Rahmen des Mietenfahrplans werden verantwortungsbewusst mit dem Vorstand erörtert, desgleichen Erlöschmälerungen durch Mietausfälle.

Die neue Hausordnung als Bestandteil des Nutzungsvertrages ist am 01.10.2012 in Kraft getreten. Der Aufsichtsrat hat ihr zugestimmt und bedankt sich bei allen Mitgliedern, die Beiträge und Stellungnahmen geliefert haben.

Bauen und Modernisieren

Der Neubau Kleine Bergstraße hat sich zu einem Vorzeigeobjekt mit 54 Wohnungen und einer Zehn-Raum-Wohnung für eine Wohnpflegegemeinschaft gemauert. Bezogen wurden 24 Wohnungen durch altoba-Mitglieder, 17 durch die Wohngruppe Neuhaus (Familien mit und ohne Kinder, Alleinstehende und Singles) und 13 durch die Baugemeinschaft Arche Nora (Frauen unterschiedlicher Generationen). Die von der Alsterdorf-Assistenz-West gemieteten 10 Räume mit Nebenräumen dienen einer Dementen-Wohngemeinschaft, die rund um die Uhr betreut wird. In diesem Projekt, das von der Stadt besonders gefördert worden ist, soll generationen-übergreifendes Zusammenleben praktiziert werden. Dementsprechend gibt es freie Balkonumläufe und Freiflächen auf dem Dach und im Innenhof, der mit der in diesem Areal entwidmeten Kleinen Bergstraße verbunden ist. In den Fassaden gibt es sogar Brutlöcher für Vögel und Fledermäuse.

Vorzüglich gelungen ist auch der Neubau auf dem Grundstück der beiden abgebrannten Gebäude Bahrenfelder Kirchenweg 38-40 im denkmalgeschützten Ensemble Bahrenfelder Dreieck, der sich bestens in die lange Fassadenfront einfügt. Neu neben Alt (100 Jahre) ist dem Bauverein architektonisch gelungen.

Kurz vor der Fertigstellung befindet sich die Lückenbebauung in der Schumacherstraße 53, deren Tiefgarage von unseren Gebäuden in der Gerberstraße angefahren werden kann. Verständnisvolles Miteinander von Bauherrn, Architekten und Firmen hat erhebliche Verzögerungen aufgrund von Problemen bei der Bauausführung meistern können.

Auf dem Gelände der Othmarscher Höfe sind im Herbst 2012 umfangreiche Neubaumaßnahmen angelaufen. Altoba errichtet hier 43 Wohnungen. An der Submission im Oktober zur Entgegennahme der Ausschreibungsangebote hat der Aufsichtsratsvorsitzende teilgenommen. Im benachbarten Othmarschenpark am Johann-Mohr-Weg hatte altoba bereits 2006 64 Neubauwohnungen errichtet.

Das im September 2011 zwischen Senat und Wohnungswirtschaft geschlossene „Bündnis für das Wohnen“, das auf den Bau von 6.000 neuen Wohnungen jährlich abzielt, zeigte im Laufe des Jahres 2012 nach und nach erste Wirkung, zumal sich die sieben Hamburger Bezirke parallel hierzu zur Erreichung bestimmter Zielzahlen verpflichteten. Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) stoßen dabei allerdings an ihre Grenzen, so schreibt der Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege, wenn Bürgerbegehren und Bürgerentscheide den Neubau vereiteln oder einschränken.

Für das Haus Övelgönner Straße 23 werden Planungsvorschläge erarbeitet. Neuland betritt Altona in der Behringstraße, wo Außenaufzüge installiert werden sollen, um altengerechte Wohnungen per Umbau zu schaffen. In der Grünebergstraße sollen obere Wohnungen mit dem Dachgeschoss verbunden werden. Nach 10-jähriger Bauzeit sind im Röhrigblock über 700 Balkone erneuert oder angebaut worden.

Die Reservegrundstücke Gaußstraße, Griegstraße, Heinrichstraße stehen ständig im Blickpunkt. In Sachen „Neue Mitte Altona“ und HafenCity/Baakenhafen laufen Bemühungen bei der Vergabe von Baufeldern (alles Stand Dezember 2012). Die Notwendigkeit, die Geschäftsstelle des Altonaer Spar- und Bauvereins wegen erheblicher Platzenge nach rund 83 Jahren von der Max-Brauer-Allee anderswohin zu verlegen, wird nunmehr ernsthaft überlegt. Der Aufsichtsrat will dies wohlwollend unterstützen.

Die Modernisierung der Wohnanlage Goosacker mit ihren 138 Wohnungen wird gegenwärtig in den Jahren 2011 bis 2013 betrieben. Vier Häuserblocks sind saniert. Für die beiden letzten Häuser beginnen die Maßnahmen im Februar 2013. Schwerpunkte sind die Fassadendämmung, Balkonerneuerung, Kellersanierung, Treppenhausmodernisierung und Erneuerung der Außenanlagen. Für die 15 Reihenhäuser am Schäperstück ist ebenfalls eine Fassadensanierung vorgesehen. Diese Häuser sollen gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat jeweils an andere Mitglieder verkauft werden, wenn die Gebäude durch Umzug, Auszug, Kündigung oder Tod frei werden.

Angesichts stark steigender Energiepreise ist ein deutlicher Trend zu alternativen Fortbewegungsmitteln wie Bahn, Bus und Fahrrad erkennbar. Das bedeutet eine dementsprechende Nachfrage nach Fahrradabstellplätzen in unseren Wohnanlagen. Altona hat ein Fahrradstellplatzkonzept entwickelt, das sich langfristig mit der Schaffung weiterer Abstellmöglichkeiten in erheblichem Ausmaß befasst. Die Umsetzung des Projekts erfolgt nach Prioritäten anhand eines Bewertungskatalogs und munterer Ausführungsideen.

Finanzieren, Bewirtschaften und Instandhalten

Die Schulden- und Eurokrise wirkt sich mehr oder minder auf uns alle – Unternehmen wie auch Private – aus. Gegenwärtig profitiert altoba sogar von den derzeit niedrigen Zinsen für Kredite der Banken, was uns die Finanzierung von Neubau und Modernisierung erleichtert. Das bedeutet aber nicht, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihr oberstes Gebot außer Acht lassen, hinsichtlich diesbezüglich in Kraft getretener Gesetze, Verordnungen und Richtlinien die Auswirkungen zu hinterfragen und dies für unsere Genossenschaft zu bewerten (Risikoerschätzung). Die aktuellen Entwicklungen aus Brüssel und Berlin mit ihren Auswirkungen für die Wohnungsgenossenschaften – und speziell für solche mit Spareinrichtung! – werden auch vom VNW genauestens verfolgt.

Grundsatzentscheidungen orientieren sich an der langfristigen Unternehmensplanung bis 2021, zu deren Strategie das ständige Prüfen von Grundstücksangeboten für Neubauten gehört, die Vorbereitung für Investitionen im Rahmen der Bauprogramme und die Schwerpunktsetzung für umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Auch die Bewertung der Unternehmensziele (Primärziele) gehört hierzu, rückblickend auf das vergangene und vor allem vorausschauend auf das kommende Jahr.

Zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den umfangreichen Wirtschaftsplänen 2011/2012/2013, die fortgeschrieben aufeinander aufbauen und dem Aufsichtsrat hinsichtlich der Schwerpunkte und der wesentlichen Veränderungen überzeugend erläutert worden sind. Gleiches gilt für den Instandhaltungsrahmen, der die breite Palette notwendiger Erhaltungsmaßnahmen aufzeigt. Dazu gehören Dächer, Fenster, Heizungen, Fassaden, Feuchtigkeitsbeseitigung, Balkone, Treppenhäuser, Aufzüge, Malerarbeiten, Fahrradboxen, Zäune, Tore, Spielgeräte, Umsetzung der Trinkwasserverordnung, der Abwasserrichtlinie und Arbeiten an Lüftungsanlagen und Außenanlagen. Im Rahmen der Legionellen-Vorsorge hat altoba alle Warmwassersysteme (827 Wasserproben) in ihren Häusern überprüft. Warmwasseranlagen und -leitungen wurden thermisch desinfiziert.

Gemäß Vorschrift der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht befasst sich der Aufsichtsrat einmal im Jahr – rückblickend – mit dem Jahresbericht der Internen Revision, der 2011 20 detaillierte Einzelprüfungen in den Bereichen Spareinrichtung, Hausbewirtschaftung, Verwaltung und Rechnungswesen vorgenommen hatte. Beanstandungen von erheblicher Bedeutung im Sinne von wesentlichen Feststellungen haben sich nicht ergeben.

Jeweils in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat im April berichten die Prüfer des VNW über ihre Feststellungen und Ergebnisse, die dann in den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG – Jahresabschluss zum 31.12.2012 – einfließen. Der Bericht wird umfangreich diskutiert und in der Vertreterversammlung erörtert.

Sparen als Ausgangsbasis; die Spareinrichtung

Sparen beim Altonaer Spar- und Bauverein hat eine lange Tradition. Die Spareinrichtung erweist sich seit 1892 (!) als ein Glücksfall für unseren Verein, weil die Spareinlagen und Sparbriefe der Mitglieder, die sich Ende 2012 auf rund 133 Millionen € belaufen, als Finanzierungsmittel für den eigenen Wohnungsbestand eingesetzt werden. Kredite an Dritte werden nicht vergeben. Der Spareinlagenbestand entwickelt sich seit vielen Jahren kontinuierlich aufwärts. Hinzukommen die festliegenden Geschäftsanteile aller Mieter, für die jährlich eine Dividende ausgezahlt wird.

Ständig wird die Altersstruktur der Sparer, unterteilt nach Jahrgangsbündeln, analysiert und fortgeschrieben. Werbemaßnahmen mit unterschiedlichen Sparangeboten (z. B. Strategie-Sparen oder altoba-Sparbriefe) sprechen die fast 17.000 Kunden (Mitglieder plus weitere Familienangehörige, die auch bei altoba sparen dürfen) an. Im Mai (Jubiläums-Sparwoche), am 31. Oktober (Halloween) und im Dezember (meist mit Nikolaus vor Ort) warb die Abteilung auch besonders gezielt Richtung Kinder, um für sie das Sparen attraktiv zu gestalten.

Das relative Verhältnis der Liquidität zu den Spareinlagen, d. h. die Liquiditätsvorhaltung, wird in jeder gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat grafisch aufgezeigt. Für den Bereich der Wertpapieranlagen ist ein monatliches Berichtswesen geschaffen worden. Spekulationsgeschäfte sind ausgeschlossen. Neue EU-Bestimmungen stellen eine weitere Herausforderung dar, nämlich Stress-tests in Bezug auf Liquidität und Wertpapiere, Ermittlung des sog. Risikodeckungspotenzials sowie Erstellung einer Gefährdungsanalyse.

Im Rechnungswesen wird die SEPA-Einführung ab 2013 vorbereitet. „Single Euro Payment Area“ ist der einheitliche Zahlungsverkehrsraum in der Währung EURO. Alle 27 EU-Staaten sind hiervon betroffen; ihre Bürger erhalten eine neue Kontokennung (IBAN und BIC/Swiftcode).

Von Unwägbarkeiten und Auswirkungen europäischen oder weltweiten Ausmaßes abgesehen, sind die Gelder aller Mitglieder beim Altonaer Spar- und Bauverein abgesichert, weil der eigene Immobilienbestand fast 90 % der Bilanzsumme ausmacht. Unsere 120 Jahre alte Genossenschaft verfügt über umfangreiche stille Reserven in den Grundstücken und Gebäuden. Aus Sicht des Aufsichtsrats wird die Spareinrichtung mit sorgfältiger Umsicht geleitet.

Wirken des Aufsichtsrats

Als eines der drei Organe hat der Aufsichtsrat laut Satzung den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. In der Praxis wirkt er als ein Gremium in der Mitte zwischen dem Vorstand und der Vertreterversammlung, d. h. er erfüllt eine Art Brückenfunktion zwischen den beiden anderen Organen. Oft gilt es, die notwendigen und zwingenden Entscheidungen, die der Vorstand aufgrund von gesetzlichen oder satzungsgemäßen Vorgaben treffen will, in lebhaften Diskussionen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat mit den Wünschen, Vorstellungen und Forderungen der Mitglieder/Mieter in Einklang zu bringen. So gesehen spielt der Aufsichtsrat häufig die Rolle eines Vermittlers, die zu den Aufgaben einer Genossenschaft als Selbsthilfeorgan zählt.

Um allen Anforderungen hinsichtlich der Vermittlung fundierten Fachwissens gerecht zu werden, hat der gesamte neunköpfige Aufsichtsrat im November/Dezember 2012 an einem viertägigen Seminar des VNW in Hamburg und Lübeck teilgenommen. In acht sog. Modulen wurde uns eine maßgeschneiderte Qualifizierung angeboten, die folgende Themen beinhaltete: Rechtliche Fragen der Aufsichtstätigkeit, Rechnungswesen, Risikomanagement, praktische Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse, wirtschaftliche Grundlagen, Zusammenarbeit mit und Abgrenzung zwischen Aufsichtsrat und Vorstand, Jahresabschlussprüfung und Besonderheiten der wohnungsgenossenschaftlichen Spareinrichtung. Am Ende der Schulung haben alle Mitglieder des Aufsichtsrats ein Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat (VNW)“ erhalten.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats haben mehrfach getagt:

Der Personalausschuss befasste sich mit Vorstandsangelegenheiten.

Der Wohnanlagenausschuss (Zusammenfassung von Bau- und Gartenausschuss) hat wie in jedem Jahr einen Großteil der Wohnanlagen in Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Othmarschen, Osdorf, Lurup und St. Pauli besichtigt. 80 % des Wohnungsbestandes befinden sich in diesem Areal. Allermöhe, Steilshoop, St. Georg, Hafencity, Stellingen, Schnelsen und Niendorf werden gebietswechselnd vom Aufsichtsratsvorsitzenden oder der Ausschussvorsitzenden besucht.

Neben dem Gesamteindruck der Anlagen und der Fassaden achten die Teilnehmer ganz besonders auf den Zustand der Bänke (z. B. beschädigtes Holz) und Kinderspielplätze sowie die abgestellten Fahrräder.

Festgestellte Mängel und Vorschläge werden protokolliert und später in Bezug auf Erledigung kontrolliert. Der Gesamteindruck unserer Gartenanlagen und Häuserfronten ist im Vergleich mit manch

anderen sehr zufriedenstellend. Voller Stolz dürfen wir sein, dass die Grünanlagen, die altobas Wohnhäuser umgeben, „uns allen als Genossenschaftsmitgliedern gehören“!

Der Prüfungsausschuss ist mit einem umfangreichen Themenkomplex befasst worden, für den altoba zwei Schriftwerke entwickelt hat:

Geschäfts- und Risikostrategie
Gefährdungsanalyse zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen

Hintergrund für das Entstehen dieser beiden Papiere sind neue Anforderungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, ausgelöst durch die Finanz- und Bankenkrise. Das Kreditwesengesetz schreibt für Wohnungsbaugenossenschaften mit Spareinrichtung zwingende Anwendungsmethoden für alle Geschäftsprozesse vor. Die Risikostrategie beinhaltet die Bewertung von Risiken und Stresstests (Risikotragfähigkeit) und Instrumente zur Gesamtunternehmenssteuerung durch Berichtswesen. Die Gefährdungsanalyse klopft diverse Risikofelder ab und bewertet die Wahrscheinlichkeit des Risikoeintritts.

Soziales Miteinander, Kommunikation und Information

Aus Anlass des 15. Geburtstages des Fördervereins „Vertrautes Wohnen“ sei daran erinnert, wie alles anfing: Die Idee brachte der ehemalige Verbandsdirektor Uwe Blöcker ins Spiel, als er im Dezember 1996 im Bahrenfelder Forsthaus eine Gründungsversammlung initiierte mit dem Ergebnis, dass der neue Verein im April 1997 in das Vereinsregister eingetragen worden ist.

„Niemand bleibt allein, dafür sorgt der Bauverein!“

war damals die Devise, die vorsah: Stärkung und Förderung der Gemeinschaft in Wohnbezirken und Nachbarschaften; Maßnahmen zur Eingliederung sozial benachteiligter Gruppen wie Kinder, Jugendliche, Alleinerziehende, Arbeitslose und Ausländer; Förderung der Senioren und Nachbarschaftshilfe; Beratung und Betreuung hilfe- und pflegebedürftiger Menschen; Förderung von Aktivitäten, die der Vereinsamung Einzelner und der ungerechten Ausgrenzung von Randgruppen entgegenwirken.

Es ist unglaublich, was daraus im Laufe der Jahre geworden ist:

Fünf Nachbarschaftstreffs, Erzählcafés, Kursangebote, kulturelle Veranstaltungen, Angebote für Kinder und Jugendliche, Besichtigungen und Ausflüge der „Lebensfreude“ und vieles mehr. Der soziale Grundgedanke „füreinander – miteinander“ ist in unserem Verein herausragend verwirklicht und

spielt neben den traditionellen Aufgaben „Neubau, Modernisierung und Instandhaltung, Wohnungen verwalten usw.“ eine bedeutende Rolle. Die Veranstaltungsangebote werden ständig ausgebaut.

Der Aufsichtsrat ist erfreut über das großartige soziale Miteinander und dankt ausdrücklich allen haupt- und fast 100 ehrenamtlich Tätigen, die darüber hinaus auch zusätzlich – oft im Stillen – „nach innen wirken“, wo Bedürftigkeit vorliegt.

Die Öffentlichkeitsarbeit spielt bewusst und gewollt eine große Rolle, wobei sogar Schulen mit einbezogen werden, um lernenden jungen Menschen das Wirken des Altonaer Spar- und Bauvereins näherzubringen. Bestimmte Projekte werden mit Mitteln der altoba-Stiftung unterstützt. Im Rahmen der jährlich stattfindenden Altonale wirkt unsere Genossenschaft ebenfalls mit. Viermal im Jahr erscheint die Zeitschrift „bei uns“ und informiert breitgefächert über unser Vereinsleben und über aktuelles Geschehen.

In einem Workshop „wisdom council“ (wörtlich Weisheit/Wissen – Rat/Beratung) mit 16 Mitgliedern aus verschiedenen Wohnquartieren und Altersgruppen sowie gleicher Anzahl von Frauen und Männern ist die Frage „Wohnen und Leben in der Zukunft bei der altoba“ erörtert worden. Unzählig viele Einzelthemen sind angesprochen worden. Dieses Projekt, mit dem Neuland betreten worden ist, eröffnet faszinierende Ansätze für die Zukunft. Einer der Schwerpunkte zielt auf Wohnen im Alter.

Unabhängig von der 82. ordentlichen Vertreterversammlung im Mai 2012 haben im Frühjahr und Herbst je drei Informationsveranstaltungen für die Vertreter und Ersatzvertreter der Bezirke Altona, Bahrenfeld und Ottensen stattgefunden. In diesem unserem Jubiläumsjahr hat der Historiker und Journalist Dr. Holmer Stahncke jeweils vor Eintritt in die Tagesordnung interessante Details über die Bauobjekte in den jeweiligen Bezirken vorgetragen. Wir sind dankbar dafür, dass am Einladungstag verhinderte Genossen auf Parallelveranstaltungen ausweichen und so ihr Interesse bekunden. Die Behandlung der Fragen, Sorgen, Wünsche und Probleme neuerdings als Tagesordnungspunkt 1 findet die Zustimmung aller Teilnehmer. Manche Debatten entwickeln sich dadurch zu interessanten Beiträgen, dass mehrere Teilnehmer gegenseitige und ergänzende Äußerungen abgeben. Alle Fragen, die in der Sitzung nicht sofort beantwortet werden können, werden notiert und zu einem späteren Zeitpunkt abgearbeitet. Aktuelle Informationen, Anschauungsmaterial und Bilder finden sich bei allen Veranstaltungen an den Stellwänden; sie werden eifrig studiert und in Gesprächen miteinander diskutiert.

Aus gegebener Veranlassung finden daneben weitere regionale Informationsveranstaltungen statt, wenn Baumaßnahmen oder dgl. anstehen, zu denen die betroffenen Mieter gehört werden und ggf. Vorschläge unterbreiten können.

Neu organisiert ist das Beschwerdemanagement, das ab Februar 2013 seine Arbeit aufnimmt. Die Mitglieder werden über den Bearbeitungsfortgang ihrer Beschwerde laufend informiert. Durch ein zuverlässiges und transparentes System sowie kurze Reaktionszeiten soll mehr Mitgliederzufriedenheit erzielt werden.

Dank, Rechtsgrundlagen und Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist darauf angewiesen, dass ihn der Vorstand umfassend informiert; dies geschieht dank vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit durch Vortrag und mithilfe aussagekräftiger Unterlagen. Das Hintergrundwirken der Mitarbeiter ist überaus lobenswert. Die beiden Vorstandsmitglieder wirken seit Jahren in Gremien des VNW mit; die Erfahrungen, die sie dort sammeln, kommen unserem Verein zugute.

Stolz sein darf Altoba auf die Auszeichnung mit dem Hamburger Familiensiegel, das Unternehmen würdigt, die sich besonders für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf engagieren. Altoba ermöglicht nämlich seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern flexible Arbeitszeitgestaltung durch Jahresarbeitskonten, berät sie individuell und plant mit ihnen die Elternzeit. Ein gutes Betriebsklima steigert bekanntlich die Arbeitsergebnisse. Altoba gehört zu den Unternehmen, die das Wohlbefinden ihrer Beschäftigten mit Kursen und Wertschätzung fördern.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und der gesamten Mitarbeiterschaft für die im Jahre 2012 geleistete Aufgabenerfüllung. Er ist zuversichtlich, dass die auf unseren Verein von außen einströmenden Probleme auch im neuen Jahr 2013 dank des guten Qualitätsniveaus gemeistert werden können. Der Jahresabschluss 2012 ist trotz der Finanzunruhen – zum Glück! – überzeugend ausgefallen. Das Risikomanagement bleibt selbstverständlich darauf gerichtet, Zahlungsfähigkeit und Stärkung des Eigenkapitals dauerhaft sicherzustellen.

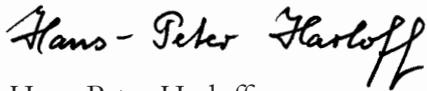
Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Er handelt im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, zu Transparenz und Publizität, des Gesetzes zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, des Kreditwesengesetzes und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes sowie einer Reihe weiterer Rechtsbestimmungen und Richtlinien. 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 2012 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 2012 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2012 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, 24. April 2013



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 2012 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 4.298,2 erzielen. Dieses wurde im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung des Hausbesitzes und das Ergebnis der Spareinrichtung getragen. Das aktuell niedrige Zinsniveau hat das Ergebnis positiv beeinflusst.

Das Geschäftsjahr 2012 war wiederum durch hohe Investitionen im Rahmen der Bauprogramme geprägt. Zwei Neubauvorhaben konnten im vergangenen Jahr fertiggestellt und die Wohnungen an Mitglieder übergeben werden:

In der Kleinen Bergstraße wurden 54 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohngemeinschaftswohnung für Menschen mit demenzieller Erkrankung im August/September 2012 bezogen. Im Bahrenfelder Kirchenweg konnten acht Wohnungen auf einem Grundstück, auf dem ein durch Brand zerstörtes Gebäude abgerissen werden musste, im Dezember 2012 bezogen werden.

Darüber hinaus sind weitere Neubauvorhaben in der Umsetzung:

In Altona-Altstadt werden in der Schumacherstraße zehn freifinanzierte Wohnungen auf einem Vorratsgrundstück der Genossenschaft erstellt. In Othmarschen werden in der Jürgen-Töpfer-Straße (Othmarscher Höfe) derzeit 43 Genossenschaftswohnungen gebaut. Als erstes Gebäude in Hamburg soll der Neubau in der Jürgen-Töpfer-Straße mit dem neuen Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau“ des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) ausgezeichnet werden. Das Qualitätssiegel bietet die Möglichkeit, im

Wohnungsneubau gelebte Nachhaltigkeit zu dokumentieren und sichtbar zu machen. Alle neuen Wohnungen werden im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) errichtet. Damit leistet die Genossenschaft neben der Modernisierung des Bestands einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung.

In der Wohnanlage Goosacker, Schäperstück, Hatjeweg in Alt-Osdorf konnten zwei weitere Bauabschnitte fertiggestellt werden. Die Mitglieder freuen sich über die neu gestalteten, wärmegeprägten Fassaden und Balkone an ihren Häusern.

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 sehr hohe Nachfrage der Mitglieder und Mietinteressenten nach Wohnungen. 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 Wohnungsbestands der Genossenschaft befindet sich an attraktiven Standorten im Westen Hamburgs.

Neben der Erneuerung des Wohnungsbestands optimiert die Genossenschaft kontinuierlich ihr Dienstleistungsangebot, die Organisation und die Arbeitsabläufe. Im Geschäftsjahr 2012 wurde das Beschwerdemanagement erfolgreich in das im Vorjahr eingeführte Customer-Relationship-Management-System (CRM-System) integriert. Darüber hinaus bestehen Konzepte und Strategiepapier für einzelne Unternehmenssparten, die die langfristige Entwicklung des Unternehmens beschreiben.

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

Am 31.12.2012 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 14.541.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 1.095 auf T€ 24.980,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 9.572,9, das sind T€ 282,6 mehr als am Ende des Vorjahres.

Dazu gehören auch die langfristige Finanzierungsstruktur und das „Liquiditäts-Management“.

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise hatten im Geschäftsjahr 2012 keinen Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2012 einen eigenen Bestand von 6.620 Wohnungen (Vorjahr 6.560) sowie 1.750 Objekte (Vorjahr 1.694), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 414.500 m². Außerdem werden unverändert 26 angepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit rund 300 m² Nutzfläche bewirtschaftet. Die Bestandsveränderungen resultieren im Wesentlichen aus der Fertigstellung der Objekte Kleine Bergstraße und Bahrenfelder Kirchenweg.

übergangslos neu vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach. In den Neubauten werden deshalb vorwiegend 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 Erstbezug, durch Mietanpassungen bei Neuvermietung, durch Mieterhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen und aus Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen. Eine weitere Steigerung der Umsatzerlöse ergibt sich aus den Umlagenabrechnungen. Seit dem 01.10.2011 wird für ungefähr 700 Wohnungen die Abrechnung der Heizkosten durch die Genossenschaft erstellt, die zuvor durch den Energieversorger direkt erfolgte. Die Bestände aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten haben sich dadurch im Geschäftsjahr erheblich erhöht.

8.396 Mietobjekte *per 31.12.2012*

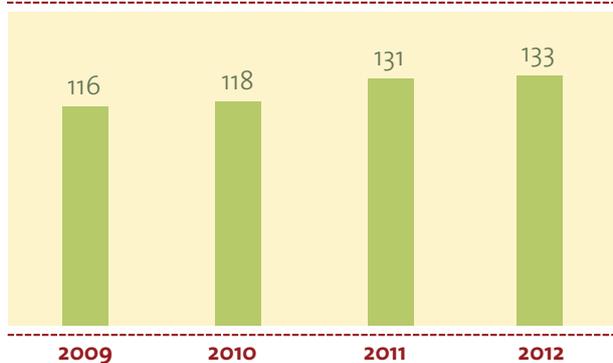
6.620	Wohnungen mit 389.834,30 m ²
20	Läden
1.628	Garagen und Stellplätze
63	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
50	weitere gewerbliche Objekte

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 1,8 Mio. auf € 132,9 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 1,4 %. Für das Jahr 2013 wird insgesamt ein weiterer leichter Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

Die Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 5,36 %. Damit war sie im Vergleich zum Vorjahr (5,37 %) nahezu unverändert. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungsbedarf bestand –

Spareinlagen und Sparbriefe in Mio. Euro



Beschaffung

In den Geschäftsjahren 2007 und 2010 hat die Genossenschaft jeweils gemeinsam mit einem Kooperationspartner einen Kaufvertrag für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen beurkundet. Die beiden Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zu Beständen der Genossenschaft in Ottensen.

Die Genossenschaft plant auf diesen Grundstücken den Neubau von Genossenschaftswohnungen, sobald die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen sind.

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

Bautätigkeit und Modernisierung

Im August/September 2012 war das Neubauvorhaben Kleine Bergstraße in Altona-Nordwest bezugsfähig. Hier entstanden 54 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohngemeinschaftswohnung für Menschen mit demenzieller Erkrankung mit Mitteln aus dem Hamburger Wohnungsbauprogramm und mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“. Von den

mit € 14,0 Mio. geplanten Gesamtkosten sind im Geschäftsjahr € 4,8 Mio. angefallen, denen Baukostenzuschüsse für dieses Bauvorhaben in Höhe von € 0,9 Mio. gegenüberstanden.

Im Dezember 2012 konnte der Neubau für die im Jahr 2009 durch einen Brandschaden zerstörten Wohnungen am Bahrenfelder Kirchenweg fertiggestellt werden. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 2,9 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,8 Mio. angefallen sind. Den Baukosten standen Zuschüsse in Höhe von € 0,1 Mio. gegenüber.

Auf dem Grundstück Schumacherstraße in Altona-Altstadt wurde 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. Im Sommer 2013 soll diese Baumaßnahme abgeschlossen werden. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 3,1 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,7 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2013 werden von der Genossenschaft Baukosten in Höhe von € 0,7 Mio. erwartet.

Im Sommer 2012 konnte die Genossenschaft ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen erwerben, auf dem bereits im Herbst 2012 mit Gründungsarbeiten für den Bau von 43 Genossenschaftswohnungen begonnen wurde. Das Bauvorhaben Jürgen-Töpfer-Straße (Othmarscher Höfe) wird voraussichtlich im Sommer 2014 fertiggestellt und richtet sich mit seinem Wohnungsangebot überwiegend an Familien mit Kindern. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 16,5 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 4,4 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2013 werden Baukosten in Höhe von € 9,1 Mio. erwartet.

In einer Wohnanlage in Alt-Osdorf begann die Genossenschaft in 2011 eine umfassende energetische Modernisierung. Die 138 Wohnungen der Wohnanlage aus den 1960er Jahren werden in sechs Bauabschnitten auf einen

zeitgemäßen energetischen Standard gebracht. Die Genossenschaft investiert in dieses Vorhaben € 5,5 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,9 Mio. für den dritten und vierten Bauabschnitt angefallen sind. Den Baukosten standen Zuschüsse in Höhe von € 0,2 Mio. gegenüber. Für die letzten beiden Bauabschnitte werden im Jahr 2013 voraussichtlich € 1,7 Mio. Modernisierungskosten anfallen. Die Fertigstellung der gesamten Wohnanlage ist für den Herbst 2013 geplant.

Ebenfalls in Alt-Osdorf befinden sich 15 Reihenhäuser, die im Jahr 2013 energetisch modernisiert werden. Die Häuser erhalten eine Wärmedämmung an den Fassaden sowie eine Dämmung der Kellerdecken. Die Genossenschaft plant, € 1,7 Mio. in diese Maßnahmen zu investieren, davon rund € 0,5 Mio. Instandhaltungsaufwand. Die altoba bietet den Mitgliedern an, das von ihnen bewohnte Reihenhaus zu erwerben. Bei einer Beendigung eines Mietverhältnisses wird, falls das dort wohnende Mitglied die Kaufoption nicht selbst in Anspruch nehmen möchte, die Genossenschaft das Haus anderen Mitgliedern zum Kauf anbieten.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 4,6 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2013 sind Investitionen von € 5,3 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes. Die Zahl von mehr als 600 zertifizierten Wohnungen ist ein Beleg dafür, dass sich die Standards im Qualitätsmanagement fest etabliert haben.

In die Verbesserung von Außenanlagen investierte die Genossenschaft in 2012 € 0,4 Mio., insbesondere in die Neugestaltung von Spielplätzen. Für 2013 ist geplant, Investitionen in die Verbesserung von Außenanlagen in Höhe von € 0,7 Mio. vorzunehmen. Hierbei wird insbesondere die Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder im Fokus stehen.

Grundstücksbevorratung

Am Jahresende 2012 verfügte die Genossenschaft über je ein Vorratsgrundstück in Hamburg-Eimsbüttel und in

Hamburg-Ottensen. Für 2013 ist geplant, das Vorratsgrundstück in Hamburg-Eimsbüttel in eine Bebauung zu überführen. Ein Baubeginn für das Grundstück in Hamburg-Ottensen steht derzeit noch nicht fest.

Für ein drittes Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag unter aufschiebenden Bedingungen.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2012 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 6.688,9 (Vorjahr T€ 6.551,2). Für 2013 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 7.729,0 geplant.

Finanzierung

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in 2012 im Wesentlichen langfristige Kapitalmarktmittel und Sparmittel 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. 4.650 Wohnungen energetisch saniert.

Gemäß einer vorliegenden Studie zum durchschnittlichen Energieverbrauch weist der Wohnungsbestand der altoba bereits heute Endenergiekennwerte von lediglich 125 kWh pro m² und Jahr aus. In der Aktion des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) „Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit“ wird für das Jahr 2020 ein Endenergiekennwert von 130 kWh pro m² und Jahr angestrebt. Weiterhin plant die Genossenschaft geringinvestive Maßnahmen im Bestand, wie z. B. den hydraulischen Abgleich, mit denen sich weitere Energie-Einsparpotenziale von 5 % bis 10 % erzielen lassen.

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

Betreuung

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 130 Reihenhäusern die Fassaden gedämmt und die Bäder sowie Heizungen bzw. Heizungsanlagen neu installiert. Sämtliche Einheiten werden über ein neu geschaffenes Nahwärmenetz mit Wärme aus 2 KWK-Anlagen und einem Gas-Spitzenlastkessel versorgt. Zusätzlich wird die Warmwasserbereitung und die Heizung der Reihenhäuser von Solaranlagen unterstützt. Des Weiteren wurden Schmutz- und Regenwasserleitungen und Wege erneuert bzw. die Außenanlagen verbessert.

Personal- und Sozialbereich

Die altoba richtet ihr Personalmanagement nach strategischen und nachhaltigen Kriterien aus. Besondere Berücksichtigung erfahren dabei neben den Unternehmens- und Mitarbeiterzielen auch die künftigen Herausforderungen, wie beispielsweise im Bereich der demographischen Entwicklung und der Technologisier-

ung. Der immer kürzer werdenden Halbwertszeit des Wissens begegnet die altoba durch eine hochwertige Ausbildung und kontinuierliche Fortbildung. Durch vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten werden sowohl Führungs- als auch Fachkarrieren ermöglicht. Im wachsenden Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte hat die altoba ihre Social-Media-Aktivitäten ausgebaut und ist nunmehr mit einem Unternehmensprofil auf der Business-Plattform XING vertreten und nutzt diese als weiteren Zweig für die Anwerbung von Fachpersonal.

Als attraktiver Arbeitgeber hat sich die altoba auch im Geschäftsjahr 2012 hohen Ansprüchen bei der Unterstützung der Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatem gestellt. Neben individuell zugeschnittenen Arbeitszeitmodellen und Beratungsangeboten wurden als Ergebnis einer Mitarbeiterbefragung bedarfsgerechte Vorträge auch zum Thema Pflege von Angehörigen angeboten. Im Bereich der Gesunderhaltung der Mitarbeiter wurden ein Gesundheitstag und Workshops veranstaltet, zudem wurde der Betriebssport initiiert.

Dass dieses Engagement bei den Mitarbeitern gut ankommt, hat das Ergebnis einer Mitarbeiterbefragung im Rahmen des Wettbewerbs „Hamburgs beste Arbeitgeber“ gezeigt. Die altoba konnte sich dabei auf Anhieb unter den 32 am besten bewerteten Teilnehmern von 242 platzieren.

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. Diese Veränderungsprozesse werden durch eine Hierarchie übergreifende Projektarbeit unserer Mitarbeiter umgesetzt und im Qualitätsmanagement dokumentiert. Seit 1999 ist das Unternehmen als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft zertifiziert. Im Februar 2013 wurde ein Überwachungsaudit gemäß der DIN EN ISO 9001:2008 absolviert.

2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein positives Jahresergebnis erzielt, das sich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

	2012 T€	2011 T€
Hausbewirtschaftung	4.511,7	5.084,0
Spar- und Kapitalverkehr	2.012,6	1.554,1
Bautätigkeit	-406,0	-354,4
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-1.030,1	-1.024,6
Innovation und Organisationsentwicklung	-655,2	-654,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-639,2	-724,4
Sonstiges	504,4	135,7
Jahresergebnis	4.298,2	4.016,4

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum 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. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 572,8 gesunken. Dies resultiert insbesondere aus einem geringeren Verbrauch der Rückstellungen für Bauinstandhaltung als im Vorjahr.

Das Ergebnis aus dem Spar- und Kapitalverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 458,5 gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hat wiederum das derzeit niedrige Zinsniveau. Im Geschäftsjahr 2011 beeinflussten Rückstellungen für Sparprodukte das Ergebnis des Sparverkehrs negativ, die in diesem Geschäftsjahr nur eine geringe Auswirkung auf das Ergebnis haben. Die Abzinsung langfristiger Rückstellungen und ein geringerer Zinsertrag aus Festgeldern und Wertpapieren haben sich mindernd auf das Ergebnis des Kapitalverkehrs ausgewirkt.

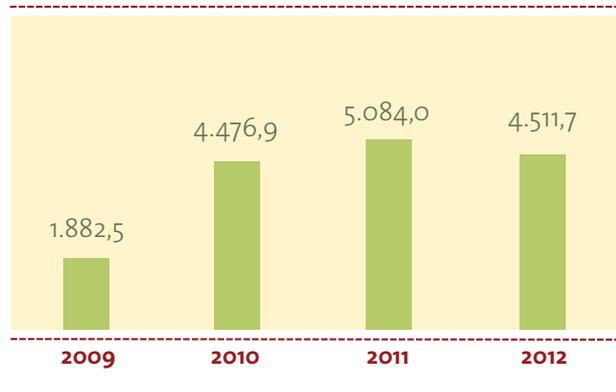
Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2012 bestimmt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement sind leicht um T€ 5,5 gestiegen.

Auch in 2012 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte auf Vorjahresniveau.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in 2012 um T€ 85,2 geringer ausgefallen als im Vorjahr.

Ergebnisse im Bereich Hausbewirtschaftung in TEuro



Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 368,7 gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hat die restliche Versicherungsentschädigung für einen in 2009 entstandenen Brandschaden.

3. Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 7.644,4. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 18.703,7 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 7.734,6 ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands in 2012 um T€ 3.324,7. Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung	2012	2011
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.298,2	4.016,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.516,0	7.111,9
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-50,8	290,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	32,0	36,6
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	-37,8	-86,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	11.757,6	11.369,8
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	753,7	-270,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,0	-0,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-2.161,8	-237,9
Zunahme sonstiger Passiva	1.129,5	1.403,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.466,0	12.264,8
Planmäßige Tilgungen	-3.821,6	-3.656,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	7.644,4	8.608,8
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und Finanzanlagevermögen	28,2	9,6
Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagevermögen abzüglich gewährter Baukostenzuschüsse	-19.128,6	-13.911,3
Umgliederung in das Umlaufvermögen	0,0	114,0
Kauf/Rückgabe von Wertpapieren des UV	396,7	-10,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.703,7	-13.797,9
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen u. a.	9.191,0	3.420,8
Rückzahlung von Darlehen	-3.010,9	-4.222,1
Zugang Geldbeschaffungskosten	-5,1	-63,8
Einzahlungen Bausparvertrag	-272,6	-247,6
Zunahme langfristiger Sparmittel	1.756,8	12.880,8
Erhöhung von Geschäftsguthaben	1.008,2	584,5
Auszahlungen für Dividenden	-932,8	-910,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	7.734,6	11.441,81
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.324,7	6.252,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.324,7	6.252,7
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	20.120,7	13.868,0
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	16.796,0	20.120,7

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2012 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 19.700,0. Diese für 2013 erwarteten 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 mit den kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2012 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 12.743,7 (T€ 15.876,1 im Vorjahr).

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2012 wie folgt dar:

	31. 12. 2012		31. 12. 2011	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	294.055,7	87,6	282.458,3	86,8
Umlaufvermögen langfristig	151,1	0,1	177,9	0,1
Umlaufvermögen kurzfristig	41.428,0	12,3	42.677,2	13,1
Gesamtvermögen	335.634,8	100,0	325.313,4	100,0
Eigenkapital*)	61.996,5	18,5	57.797,0	17,8
Rückstellungen langfristig	9.794,0	2,9	9.670,7	3,0
Fremdkapital langfristig	235.160,0	70,1	231.044,6	71,0
Kapital langfristig	306.950,5	91,5	298.512,3	91,8
Rückstellungen kurzfristig	1.864,3	0,5	1.110,7	0,3
Fremdkapital kurzfristig	26.820,0	8,0	25.690,4	7,9
Gesamtkapital	335.634,8	100,0	325.313,4	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 11.597,4 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die Abnahme um T€ 26,8 im langfristigen Umlaufvermögen ist durch die planmäßige Abschreibung von Geldbeschaffungskosten begründet. Abweichend von der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 692,4 dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Abnahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um T€ 1.249,2 ist durch das Absinken der Flüssigen Mittel um T€ 3.324,7 und die Abnahme des Wertpapierbestandes um T€ 358,9 begründet. Dagegen sind die Unfertigen Leistungen um T€ 1.389,6 und die Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 754,7 gestiegen.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 4.199,5 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 3,2 % stieg der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 17,8 % auf 18,5 %. Eine Betrachtung der Eigenkapitalquote unter Saldierung der Unfertigen Leistungen mit Erhaltenen Anzahlungen ergäbe für 2012 eine Quote von 19,0 % (im Vorjahr 18,2 %).

Eigenkapitalquote *in Prozent*



Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 123,3 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus Rückstellungen für Altersversorgung und für Sparverträge.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 4.115,4 ist im Wesentlichen aus der Aufnahme von Kapitalmarktmitteln für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und dem Anstieg langfristiger Sparmittel begründet. Gegenläufig wirken die Tilgungen und Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 753,6 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen in Höhe von T€ 568,3 für noch in 2013 auszuführende Arbeiten gemäß der Abwasserrichtlinie und aus Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen im Rahmen der Bauprogramme in Höhe von T€ 416,1.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 1.129,6 ergibt sich hauptsächlich aus einem höheren Bestand an Erhaltenen Anzahlungen.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Das mit Berücksichtigung auf unternehmensspezifische Belange der Genossenschaft zugeschnittene Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder

bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. In diesem Zusammenhang werden regelmäßig insbesondere die Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Dabei sind keine derivativen Finanzinstrumente und insbesondere keine Sicherungsgeschäfte zu verzeichnen. Forwarddarlehen wurden in Anspruch genommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungsrisiko aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt. 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 Vermietungsgeschäfts 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.

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

Gemäß § 25c KWG hat die Genossenschaft eine Gefährdungsanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen angefertigt.

7. Prognosebericht

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, 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 Nutzung eines EDV-gestützten CRM-Systems ermöglicht eine optimierte Kundenbetreuung.

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern sowie die Ausbildung neuer Mitarbeiter schaffen Raum für moderne und begehrte Arbeitsplätze und sind die Basis dafür, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen 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 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 Jahresüber-

schüssen 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 04. April 2013
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski

Böhme

Jahresabschluss

- a) Bilanz · Seite 29
- b) Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 31
- c) Anhang · Seite 32

Aktiva

	€	2012 €	2011 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		138.456,84	87.084,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.468.649,56		265.994.490,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.177.581,34		2.351.058,95
Grundstücke ohne Bauten	2.114.335,34		2.038.334,23
Maschinen	227.733,72		196.041,06
Betriebs- und Geschäftsausstattung	766.643,73		686.752,50
Anlagen im Bau	6.780.320,88		10.792.896,75
Bauvorbereitungskosten	177.317,04		106.931,59
Geleistete Anzahlungen	125.579,55	293.838.161,16	125.579,55
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	50.006,00		50.006,00
Andere Finanzanlagen	4.100,00	79.106,00	4.100,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		95.000,00
Unfertige Leistungen	9.452.630,98		8.063.006,83
Andere Vorräte	237.031,99	9.689.662,97	228.686,34
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	239.328,34		234.163,16
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	95.000,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.800,59		46.437,05
Sonstige Vermögensgegenstände	1.398.041,90	1.753.170,83	643.308,74
Wertpapiere		12.579.732,50	12.938.660,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	16.795.979,57		20.120.712,98
Bausparguthaben	570.940,28	17.366.919,85	298.333,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	151.110,54		177.927,54
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38.456,88	189.567,42	8.904,83
Bilanzsumme		335.634.777,57	325.313.415,85

Passiva

	€	2012 €	2011 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	339.150,00		416.850,00
der verbleibenden Mitglieder	24.980.850,00		23.885.850,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	266.700,00	25.586.700,00	275.850,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 430.000,00 (Vorjahr € 402.000,00)	5.318.000,00		4.888.000,00
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.914.839,29 (Vorjahr € 2.681.631,94)	23.772.851,02		20.858.011,73
Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	29.774.838,59	683.987,57
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.298.233,29		4.016.427,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.344.839,29	953.394,00	3.083.631,94
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.789.518,00		8.701.389,00
Steuerrückstellungen	334.537,75		714.166,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.681.596,72		5.855.630,45
Sonstige Rückstellungen	2.534.309,73	17.339.962,20	1.365.845,14
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.872.171,35		105.291.452,45
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.038.107,20		8.260.270,78
Spareinlagen	127.716.450,93		125.614.655,65
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.166.511,39		5.480.090,96
Erhaltene Anzahlungen	9.918.074,48		8.993.933,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.030,85		1.743,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.666.043,00		2.441.204,26
Sonstige Verbindlichkeiten	481.072,08	261.863.461,28	514.448,88
davon aus Steuern € 284.963,56 (Vorjahr € 288.756,71)			
Rechnungsabgrenzungsposten		116.421,50	137.239,78
Bilanzsumme		335.634.777,57	325.313.415,85

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	€	2012 €	2011 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	40.377.264,83		39.457.439,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	95.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	116.279,90	40.588.544,73	192.580,67
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.389.624,15	121.024,12
Andere aktivierte Eigenleistungen		555.267,32	310.318,48
Sonstige betriebliche Erträge		1.400.920,66	1.453.586,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		13.586.641,64	11.875.014,22
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		95.000,00	0,00
Rohergebnis		30.252.715,22	29.659.935,13
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.900.438,29		4.782.420,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 395.745,67 (Vorjahr € 355.076,58)	1.297.448,17	6.197.886,46	1.274.723,63
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.515.989,54	7.111.939,13
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.621.652,97	2.483.903,21
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	243,46		248,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	669.828,71	670.072,17	883.658,58
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		30.852,50	98.877,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 558.289,00 (Vorjahr € 462.030,00)		8.672.032,55	9.111.629,07
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.884.373,37	5.680.348,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag		639.176,85	724.377,40
Sonstige Steuern		946.963,23	939.543,01
Jahresüberschuss		4.298.233,29	4.016.427,94
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.344.839,29	3.083.631,94
Bilanzgewinn		953.394,00	932.796,00

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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.

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die Herstellungskosten eigener Bauten enthalten Fremdkapitalzinsen, anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen 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 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.

Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 150,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Lagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 150,01 und € 410,00, wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 410,00 betragen, wurden zwischen 2 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Kraftfahrzeuge wurden linear auf 6 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. 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. Im Jahre 2012 waren € 68.625,00 gemäß § 253 Absatz 5 HGB zuzuschreiben.

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

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurden eine Gehalts- und Rentensteigerung von 1,5 %, eine Fluktuationsrate von 0,0 % sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,04 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden, wie auch in 2012, 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 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,04 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

Aufgrund einer Altersteilzeitvereinbarung wurde eine Rückstellung (Sonstige Rückstellungen) gebildet. Die Höhe der Rückstellung wurde ebenfalls nach dem Barwertverfahren berechnet. Dabei wurden eine Gehaltssteigerung von 1,5 %, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 3 Jahren (im Vorjahr 15 Jahre) in Höhe von 3,93 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt.

Es wurden Rückstellungen für Sparverträge (Sonstige Rückstellungen) gebildet. Die Bewertung erfolgt in Höhe des abgezinsten notwendigen Erfüllungsbetrages.

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 ist 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 31.12.2011 bei € 28.260,37 Eigenkapital auf € 29.563,10 und der Jahresüberschuss 2011 beträgt € 1.191,45.
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 ausge-

wiesen. Der Anteil der Genossenschaft am gezeichneten Kapital der GBS beträgt unverändert 20 %. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2011 bei € 298.531,30 Eigenkapital auf € 325.497,79 und der Jahresüberschuss 2011 beträgt € 6.810,88.

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 31.12.2012 noch € 6,00.

3. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.
4. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält neben noch nicht fälligen, abgegrenzten Zinsen für Wertpapiere und Festgelder in Höhe von € 281.628,57 insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 1.014.728,01.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 692.400,37 aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.
6. Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltungen“ wurden im Geschäftsjahr 2012 mit € 174.033,73 erfolgswirksam entnommen.
7. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen (€ 184.088,00) unter anderem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB (€ 149.556,39), Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen. Rückstellungen für Sparverträge wurden in Höhe von insgesamt € 765.398,00 gebildet und Rückstellungen für Grundleitungssanierung in Höhe von € 568.300,00.
8. Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ enthält € 247.040,89 Versicherungserstattungen für einen Brandschaden in früheren Jahren.
9. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthielt im Vorjahr eine größere Erhöhung von Rückstellungen für Sparverträge in Höhe € 673.824,67.
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	107.872.171,35 105.291.452,45	5.040.052,36 4.620.265,90	19.942.679,08 19.859.400,83	82.889.439,91 80.811.785,72	107.872.171,35 105.291.452,45	*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.038.107,20 8.260.270,78	232.156,29 221.903,88	1.033.353,70 989.750,30	6.772.597,21 7.048.616,60	8.038.107,20 8.260.270,78	**)
Erhaltene Anzahlungen	9.918.074,48 8.993.933,68	9.918.074,48 8.993.933,68				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.030,85 1.743,52	5.030,85 1.743,52				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.666.043,00 2.441.204,26	2.664.119,36 2.401.286,47	1.923,64 39.917,79			
Sonstige Verbindlichkeiten	481.072,08 514.448,88	481.072,08 514.448,88				
	128.980.498,96 125.503.053,57	18.340.505,42 16.753.582,33	20.977.956,42 20.889.068,92	89.662.037,12 87.860.402,32	115.910.278,55 113.551.723,23	

*) Die Sicherung erfolgt zu rund 99,5 % mit Grundschulden (davon 95,5% Buch und 4,0 % Brief) sowie zu rund 0,5 % mit Hypotheken (davon 0 % Buch und 0,5% Brief).
**) Die Sicherung erfolgt zu rund 86,9 % mit Grundschulden (davon 56,7 % Buch und 30,2 % Brief) sowie zu rund 13,1 % mit Hypotheken (davon 13,1 % Brief).

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

	€	2012 €	€	2011 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	117.338.577,45		115.651.038,21	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	10.377.873,48	127.716.450,93	9.963.617,44	125.614.655,65
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	861.629,18		1.040.413,99	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	4.304.882,21	5.166.511,39	4.439.676,97	5.480.090,96

13. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen
	01. 01. 2012			
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	429.058,74	108.412,64	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	374.607.084,48	12.341.529,83	0,00	10.139.541,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.138.276,11	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.038.334,23	76.001,11	0,00	0,00
Maschinen	679.649,11	71.027,58	37.545,32	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.518.011,27	334.274,47	280.780,09	0,00
Anlagen im Bau	10.792.896,75	6.126.965,96	0,00	-10.139.541,83
Bauvorbereitungskosten	106.931,59	70.385,45	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	125.579,55	0,00	0,00	0,00
	397.006.763,09	19.020.184,40	318.325,41	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	50.006,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	4.100,00	0,00	0,00	0,00
	79.106,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	397.514.927,83	19.128.597,04	318.325,41	0,00

Abschreibungen				Buchwerte		
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2012	01.01.2012			31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011
€	€	€	€	€	€	€
537.471,38	341.974,37	57.040,17	0,00	399.014,54	138.456,84	87.084,37
397.088.156,14	108.612.594,48	7.006.912,10	0,00	115.619.506,58	281.468.649,56	265.994.490,00
5.138.276,11	2.787.217,16	173.477,61	0,00	2.960.694,77	2.177.581,34	2.351.058,95
2.114.335,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.114.335,34	2.038.334,23
713.131,37	483.608,05	39.334,92	37.545,32	485.397,65	227.733,72	196.041,06
3.571.505,65	2.831.258,77	239.224,74	265.621,59	2.804.861,92	766.643,73	686.752,50
6.780.320,88	0,00	0,00	0,00	0,00	6.780.320,88	10.792.896,75
177.317,04	0,00	0,00	0,00	0,00	177.317,04	106.931,59
125.579,55	0,00	0,00	0,00	0,00	125.579,55	125.579,55
415.708.622,08	114.714.678,46	7.458.949,37	303.166,91	121.870.460,92	293.838.161,16	282.292.084,63
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
50.006,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.006,00	50.006,00
4.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.100,00	4.100,00
79.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.106,00	79.106,00
416.325.199,46	115.056.652,83	7.515.989,54	303.166,91	122.269.475,46	294.055.724,00	282.458.275,00

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € 945.127,94

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

2. Es bestanden bei Bilanzaufstellung folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, finanzielle Verpflichtungen und hierfür bereits zugesagte Fremdmittel:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften € 7.582.789,81

Zugesagte Kapitalmarktmittel € 1.992.654,48

Darüber hinaus besteht eine Bauverpflichtung aus einem Grundstückskauf im Umfang von rund € 10,0 Mio., für die bereits rund € 2,0 Mio. Kapitalmarktmittel zugesagt sind und bei Bedarf weitere Finanzierungsmittel beschafft werden.

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 weiter verpachtet 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 2012 Bankguthaben in Höhe von

€ 640,07

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	42	40	22	21
Technische Mitarbeiter	5	5	–	–
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32	32	3	3

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Anfang	2012	14.230
Zugang	2012	610
Abgang	2012	299
Ende	2012	14.541

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 1.095.000,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 282.600,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ 9.572.850,00

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, Silvia Nitsche-Martens,
Vorsitzender stellvertr. Vorsitzende

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

Hamburg-Altona, den 28. März 2013
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski Böhme

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2012 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 953.394,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 26.06.2013 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2013

Vorstand

Holger Kowalski
Petra Böhme

Aufsichtsrat

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

Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaß
Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel
Klaus-Thomas Krüger
Elke Reimers
Doris Seguin (vormals Goosmann)

Prokuristen

Ditmar Baaß
Thomas Kuper
Dennis Voss

Handlungsbevollmächtigte

Torben Jäger
Silke Kok
Thorsten Möller
Christian Spirgatis
Sandra Stöhr

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 82. ordentliche Vertreterversammlung fand am 30.05.2012 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2011 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frank Buschmann, Doris Seguin (vormals Goosmann) und Klaus-Thomas Krüger endete nach drei Jahren im Jahr 2012. Frank Buschmann, Doris Seguin und Klaus-Thomas Krüger 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. 01. bis 31. 12. 2012 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 05. 04. 2013

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst
gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

Ansprechpartner

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

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	- 333
Philipp Meier	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Ole Jürs	- 132	www.altoba.de/Service/Schadensmeldung	
Nina Mörke	- 133		
Mieterzentrum Bahrenfeld		Kundenzentrum Sparen	
Thorben Harlichs	- 123	Magdalena Görth	- 110
Denny Isler	- 124	Susanne Brandenburger	- 126
		Annegret Eggerstedt	- 128
		Ute Jacobs	- 151
Mieterzentrum Ottensen		Damaris Dorawa	- 153
Mona Adamski	- 119	Sven Schmidt	- 159
Sarah Omland	- 121	Thomas Schulz	- 205
Mitgliederverwaltung		Kommunikation und Soziales	
Katja Szamborzki	- 125	Kornelia Timke	- 145
		Ursula Linke	- 171
Neukundenzentrum		Angela Hoier-Quassdorf	- 174
Karina Wübbenhorst	- 204	Frank Krolak	- 179

Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.974 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)	675 Wohnungen		
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145 Wohnungen		
9) Ottensen (MC Ottensen)	1.665 Wohnungen		
		Gesamt:	6.620 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