

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2013



Kommunikati on

Inhaltsverzeichnis

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick · Seite 3

Anmerkung zum Geschäftsbericht · Seite 4

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats · Seite 5

Lagebericht · Seite 6

Jahresabschluss · Seite 15

Bilanz · Seite 16

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 18

Anhang · Seite 19

Gewinnverwendungsvorschlag · Seite 27

Verwaltungsorgane · Seite 28

Vertreterversammlung · Seite 29

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers · Seite 30

Ansprechpartner · Seite 31

Unsere Wohnanlagen · Seite 32

Auf einen Blick

	2011	2012	2013
	€ Mio.	€ Mio.	€ Mio.
Bilanzsumme	325	336	341
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39	40	43
Neubau- und Modernisierungsleistungen	14	19	12
Instandhaltungsleistungen	7	7	8
Geschäftsguthaben	25	26	27
Rücklagen	26	30	33
Rückstellungen	17	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	131	133	136
	2011	2012	2013
Zahl der Wohnungen	6.560	6.620	6.630
Zahl der sonstigen Objekte	1.720	1.750	1.756
Zahl der Mitglieder	14.230	14.541	14.780
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	61	61	63
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	33	34	35
Auszubildende	8	6	6

Anmerkung zum Geschäftsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kommunikation ist für die altoba ein wichtiges Thema. Sie findet tagtäglich statt mit den Mitgliedern und Mitarbeitern, mit Geschäftspartnern oder den vielen Akteuren in Altona. Im Bericht über das Jahr 2013 haben wir deshalb Kommunikation zum Schwerpunkt gemacht, haben Mitglieder dazu befragt und Mitarbeiter berichten lassen. Natürlich nicht nur über Erfahrungen mit der Kommunikation: Mit einem Neubau in Othmarschen und einer überarbeiteten Mietenpolitik, mit weiteren Bauvorhaben und der Fortsetzung von Modernisierungen liegt ein lebendiges und erfolgreiches Geschäftsjahr hinter uns.

Einen Überblick über die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2013 gibt die altoba wieder in einem kleinen Booklet. Dieses ist mit einer CD versehen, die den Jahresabschluss, den Lagebericht und das Vertreterverzeichnis enthält.

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 2014

hawa:

Holger Kowalski

Böhme

Petra Böhme

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2013 geleistete Aufgabenerfüllung. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass die Genossenschaft alle Herausforderungen auch im neuen Jahr 2014 dank des guten Qualitätsniveaus meistern wird. Der Jahresabschluss 2013 ist überzeugend ausgefallen.

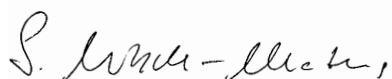
Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Er handelt im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, des Transparenz- und Publizitätsgesetzes, des Gesetzes zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, des Kreditwesengesetzes und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. 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 2013 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 2013 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2013 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, den 23. April 2014



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Dieser Lagebericht wird unter erstmaliger Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 20) erstattet.

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2013 einen eigenen Bestand von 6.630 Wohnungen (Vorjahr 6.620) sowie 1.756 Objekte (Vorjahr 1.750), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 415.500 m². Außerdem werden unverändert 26 angepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit rund 300 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

8.412 Mietobjekte *per 31.12.2013*

6.630	Wohnungen mit 390.791,44 m ²
20	Läden
1.635	Garagen und Stellplätze
63	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
49	weitere gewerbliche Objekte

Durch den Neubau Schumacherstraße 49 erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um zehn Wohnungen und zusätzlich acht Tiefgaragenstellplätze. Durch zwei ausgebaute Dachgeschosse in der Grünebergstraße 50 und 60 konnten insgesamt 112 m² zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

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

Im Jahre 2014 werden 43 attraktive Wohnungen im Bauvorhaben „Othmarscher Höfe“ fertiggestellt. Als erstes Gebäude in Hamburg wurde der Neubau in der Jürgen-Töpfer-Straße mit dem neuen Qualitätssiegel „Nach-

haltiger Wohnungsbau“ des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) ausgezeichnet. 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.

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

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 zwei weitere Grundstücke in Hamburg-Eimsbüttel und Hamburg-Ottensen zur Verfügung. Für ein drittes Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag unter aufschiebenden Bedingungen. Im Geschäftsjahr wurde ein Kaufvertrag über ein bebautes Grundstück in der Chemnitzstraße beurkundet. Die Übergabe fand zum 01.02.2014 statt.

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. Die Mieten betragen 2013 durchschnittlich € 6,61/m² Wohnfläche (Vorjahr € 6,49/m²), inklusive der Mieten für Neubauten und für zertifizierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 4,46 %. Damit ist sie im Vergleich zum Vorjahr (5,36 %) gesunken. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach. In den Neubauten werden deshalb vorwiegend Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern erstellt. Das Programm zur Verbindung kleiner Wohnungen im Bestand ergänzt die Neubauprojekte.

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

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

Am 31.12.2013 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 14.780.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 919,7 auf T€ 25.900,5 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 9.823,7, das sind T€ 250,8 mehr als am Ende des Vorjahres.

	Plan 2013 in T€	Ist 2013 in T€	Ist 2012 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten und Aufwendungszuschüssen	32.565	33.087	32.062
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	7.807	7.981	6.689
Zinsaufwendungen	8.939	8.143	8.672
Jahresüberschuss	2.950	3.800	4.298

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

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Aufwendungszuschüssen sowie die Kosten für Instandhaltung inklusive der Leistungen des Servicebetriebs im Geschäftsjahr 2013 entsprachen im Wesentlichen den Planungsannahmen 2013. Der gestiegene Jahresüberschuss 2013 im Vergleich zum Plan 2013 ergab sich im Wesentlichen aus einem geringeren Zinsaufwand für Spareinlagen sowie für Kreditinstitute und sonstige Kreditgeber.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 3,0 Mio. auf € 135,9 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 2,3 %. Für das Jahr 2014 wird insgesamt ein weiterer leichter Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

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

Auf dem Grundstück Schumacherstraße in Altona-Altstadt wurde im Jahr 2011 mit dem Bau von zehn freifinanzierten Wohnungen und der Erweiterung einer be-

stehenden Tiefgarage um acht Stellplätze begonnen. Diese Baumaßnahme wurde zum 01.06.2013 abgeschlossen und die neuen Wohnungen konnten an Mitglieder übergeben werden. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 3,1 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 0,6 Mio. angefallen sind. Den Baukosten standen Zuschüsse in Höhe von rund € 0,1 Mio. gegenüber.

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 Herbst 2014 fertiggestellt und richtet sich mit seinem Wohnungsangebot überwiegend an Familien mit Kindern. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 17,0 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 5,6 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2014 werden Baukosten in Höhe von € 7,0 Mio. erwartet.

In einer Wohnanlage in Alt-Osdorf hat die Genossenschaft seit 2011 eine umfassende energetische Modernisierung durchgeführt. Die 138 Wohnungen der Wohnanlage aus den 1960er Jahren wurden in sechs Bauabschnitten auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht. Die Genossenschaft investierte in dieses Vorhaben € 5,6 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,6 Mio. angefallen sind. Den Baukosten standen Zuschüsse in Höhe von € 0,1 Mio. gegenüber. Die Maßnahme wurde im November 2013 abgeschlossen.

Ebenfalls in Alt-Osdorf befinden sich 15 Reihenhäuser, die im Geschäftsjahr energetisch modernisiert wurden. Die Häuser erhielten eine Wärmedämmung an den Fassaden sowie eine Dämmung der Kellerdecken. Die Genossenschaft investierte € 1,6 Mio. in diese Maßnahmen, davon rund € 0,4 Mio. Instandhaltungsaufwand. Wie im Lagebericht des Geschäftsjahres 2012 bereits erläutert,

bietet die Genossenschaft die Reihenhäuser Mitgliedern zum Kauf an. Im Dezember 2013 wurde ein Kaufvertrag über den Verkauf eines Reihenhauses beurkundet. Die Übergabe fand im Februar 2014 statt. Für das Geschäftsjahr 2014 wird mit dem Verkauf weiterer Reihenhäuser gerechnet.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 2,5 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2013 sind Investitionen von € 3,7 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes. Die Zahl von rund 650 zertifizierten Wohnungen ist ein Beleg dafür, dass sich die Standards im Qualitätsmanagement fest etabliert haben.

In die Verbesserung von Außenanlagen investierte die Genossenschaft in 2013 € 0,4 Mio., insbesondere in die Neugestaltung von Spielplätzen. Für 2014 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.

Im Geschäftsjahr 2013 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 7.981,2 (Vorjahr T€ 6.688,9). Für 2014 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 8.000,0 geplant.

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in 2013 im Wesentlichen langfristige Kapitalmarktmittel und Sparmittel beansprucht worden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2013 wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	298.400,9	87,4	294.055,7	87,6
Umlaufvermögen langfristig	103,4	0,1	151,1	0,1
Umlaufvermögen kurzfristig	42.821,7	12,5	41.428,0	12,3
Gesamtvermögen	341.326,0	100,0	335.634,8	100,0
Eigenkapital*)	65.365,8	19,2	61.996,5	18,5
Rückstellungen langfristig	9.951,4	2,9	9.794,0	2,9
Fremdkapital langfristig	235.823,1	69,1	235.160,0	70,1
Kapital langfristig	311.140,3	91,2	306.950,5	91,5
Rückstellungen kurzfristig	2.217,4	0,6	1.864,3	0,5
Fremdkapital kurzfristig	27.968,3	8,2	26.820,0	8,0
Gesamtkapital	341.326,0	100,0	335.634,8	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.345,2 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die Abnahme um T€ 47,7 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

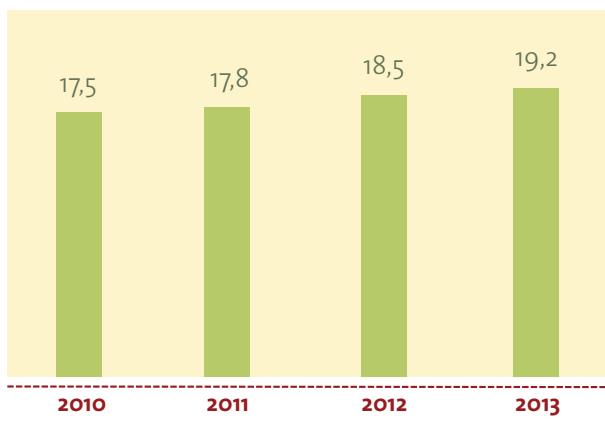
mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 717,8 dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um T€ 1.393,7 ist im Wesentlichen durch die Zunahme von Bausparguthaben in Höhe von T€ 1.408,1 und durch die Zunahme des Wertpapierbestandes um T€ 552,6 begründet. Dagegen haben sich die Flüssigen Mittel um T€ 381,2 und die Unfertigen Leistungen um T€ 90,0 im Geschäftsjahr 2013 verringert.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.369,3 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt

wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 1,7 % stieg der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 18,5 % auf 19,2 %. Eine Betrachtung der Eigenkapitalquote unter Saldierung der Unfertigen Leistungen mit Erhaltenen Anzahlungen ergäbe für 2013 eine Quote von 19,7 % (im Vorjahr 19,0 %).

Eigenkapitalquote *in Prozent*



Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 157,4 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus Rückstellungen für Altersversorgung.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 663,1 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€ 353,1 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen in Höhe von T€ 814,8 für noch in 2014 auszuführende Arbeiten gemäß der Abwasserrichtlinie und aus Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen im Rahmen der Bauprogramme in Höhe von T€ 345,7 sowie aus Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von T€ 371,0. Den Erhöhungen der kurzfristigen Rückstellungen steht der Verbrauch im Geschäftsjahr gegenüber.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 1.148,3 ergibt sich hauptsächlich aus einem höheren Bestand an Spareinlagen und an Erhaltenen Anzahlungen.

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Spareinlagen mit 10 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet wurden.

2.2 Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 9.278,4. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 13.016,9 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 3.357,3 ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands in 2013 um T€ 381,2.

Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung	2013 T€	2012 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.799,7	4.298,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen einschließlich Abgang Bauvorbereitung	7.974,1	7.516,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-235,2	-50,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	47,7	32,0
Ab-/Zuschreibungen auf Wertpapiere des UV	148,6	-37,8
Cashflow nach DVFA/SG*)	11.734,9	11.757,6
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	353,2	753,7
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3,6	-13,0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	185,8	-2.161,8
Zunahme sonstiger Passiva	1.148,3	1.129,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.418,6	11.466,0
Planmäßige Tilgungen	-4.140,2	-3.821,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	9.278,4	7.644,4
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und Finanzanlagevermögen	70,9	28,2
Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagevermögen abzüglich gewährter Baukostenzuschüsse	-12.386,6	-19.128,6
Kauf/Rückgabe von Wertpapieren des UV	701,2	396,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.016,9	-18.703,7
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen u. a.	11.038,9	9.191,0
Rückzahlung von Darlehen	-8.846,0	-3.010,9
Zugang Geldbeschaffungskosten	0,0	-5,1
Einzahlungen Bausparvertrag	-1.408,1	-272,6
Zunahme langfristiger Sparmittel	2.610,4	1.756,8
Erhöhung von Geschäftsguthaben	915,5	1.008,2
Auszahlungen für Dividenden	-953,4	-932,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.357,3	7.734,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-381,2	-3.324,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-381,2	-3.324,7
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	16.796,0	20.120,7
Finanzmittelbestand*2) am Ende des Jahres	16.414,8	16.796,0

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

*2) Finanzmittelbestand inkl. Festgelder in Höhe von T€ 4.000,00, über die gegen Berechnung eines Vorschusszinses in Ausnahmefällen und aus wichtigem Grund vorzeitig verfügt werden kann

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2013 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 17.200,0. Diese für 2014 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.

Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von rund T€ 10.000,0.

Aus der Gegenüberstellung der kurzfristigen Deckungsmittel mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2013 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 12.636,0 (T€ 12.743,7 im Vorjahr).

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2013 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.022,8	4.511,7	-488,9
Spar- und Kapitalverkehr	2.169,8	2.012,6	157,2
Bautätigkeit	-469,7	-406,0	-63,7
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-1.053,6	-1.030,1	-23,5
Innovation und Organisationsentwicklung	-708,1	-655,2	-52,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-281,9	-639,2	357,3
Sonstiges	120,4	504,4	-384,0
Jahresüberschuss	3.799,7	4.298,2	-498,5

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. 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€ 488,9 gesunken.

Das Ergebnis aus dem Spar- und Kapitalverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 157,2 gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hat das derzeit niedrige Zinsniveau und zeigt sich auch in den Zinserträgen der Wertpapiere des Umlaufvermögens.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2013 bestimmt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement sind leicht um T€ 23,5 gestiegen.

Die im Jahre 2013 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 52,9.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in 2013 um T€ 357,3 geringer ausgefallen als im Vorjahr.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 384,0 gesunken. Im Vorjahr war das Ergebnis wesentlich von einer Versicherungsentschädigung beeinflusst.

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und 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. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken werden Forwarddarlehen und Bausparverträge 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. Diese Erwartung bietet der Genossenschaft die Chance, die Eigenkapital-

ausstattung weiter zu verbessern. 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 Chancen für Mietentwicklungen gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts erbracht werden kann. 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 KWG und den Anforderungen der MaRisk hat die Genossenschaft eine Gefährdungsanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung sowie zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen angefertigt.

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. Im Geschäftsjahr 2013 vereinbarte die Genossenschaft eine Kooperation mit der Bauverein der Elbgemeinden eG, um in den Bereichen Vertrieb, Haustechnik, Neubau, Wohnungsübergabe, Personal und Mitgliederförderung Prozesse zu optimieren.

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 Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann. Durch die Mittelzuflüsse werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals realisiert sowie die Zahlung der Dividenden sichergestellt.

Unter Berücksichtigung von steigenden Nutzungsgebühren, insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit, weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten und Aufwendungszuschüssen von T€ 33.200,00, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 8.600,00 und Instandhaltungskosten in Höhe von ca. T€ 8.000,00. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 2.800,00 für das Jahr 2014.

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, 04. April 2014

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Kowalski Böhme

Jahresabschluss

- a) Bilanz · Seite 16
- b) Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 18
- c) Anhang · Seite 19

Aktiva

	€	2013 €	2012 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		106.148,01	138.456,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	282.795.610,15		281.468.649,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.011.250,06		2.177.581,34
3. Grundstücke ohne Bauten	2.114.335,34		2.114.335,34
4. Maschinen	197.731,86		227.733,72
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	647.259,04		766.643,73
6. Anlagen im Bau	10.099.316,13		6.780.320,88
7. Bauvorbereitungskosten	224.527,54		177.317,04
8. Geleistete Anzahlungen	125.579,55	298.215.609,67	125.579,55
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	50.006,00		50.006,00
3. Andere Finanzanlagen	4.150,00	79.156,00	4.100,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.362.004,94		9.452.630,98
2. Andere Vorräte	240.214,42	9.602.219,36	237.031,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	228.564,90		239.328,34
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		95.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.798,30		20.800,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.387.955,54	1.669.318,74	1.398.041,90
III. Wertpapiere			
Sonstige Wertpapiere		13.132.337,50	12.579.732,50
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	16.414.828,94		16.795.979,57
2. Bausparguthaben	1.979.068,31	18.393.897,25	570.940,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	103.434,29		151.110,54
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.868,02	127.302,31	38.456,88
Bilanzsumme		341.325.988,84	335.634.777,57

Passiva

	€	2013 €	2012 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	359.100,00		339.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder	25.900.500,00		24.980.850,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	242.550,00	26.502.150,00	266.700,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.698.000,00		5.318.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 380.000,00 (Vorjahr € 430.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	26.194.261,37		23.772.851,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.421.410,35 (Vorjahr € 2.914.839,29)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	32.576.248,94	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.799.672,35		4.298.233,29
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.801.410,35	998.262,00	3.344.839,29
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.989.272,00		8.789.518,00
2. Steuerrückstellungen	71.847,32		334.537,75
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.289.098,54		5.681.596,72
4. Sonstige Rückstellungen	3.107.775,03	17.457.992,89	2.534.309,73
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.439.178,25		107.872.171,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.523.823,00		8.038.107,20
3. Spareinlagen	130.931.288,95		127.716.450,93
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.015.845,19		5.166.511,39
5. Erhaltene Anzahlungen	10.265.610,58		9.918.074,48
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.760,87		5.030,85
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.777.460,37		2.666.043,00
8. Sonstige Verbindlichkeiten	704.988,62	263.662.955,83	481.072,08
davon aus Steuern € 529.367,12 (Vorjahr € 284.963,56)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		128.379,18	116.421,50
Bilanzsumme		341.325.988,84	335.634.777,57

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.525.159,15		40.377.264,83
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		95.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	126.963,76	42.652.122,91	116.279,90
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-90.626,04	1.389.624,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		371.164,36	555.267,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.149.084,94	1.400.920,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.354.676,72	13.586.641,64
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		0,00	95.000,00
Rohergebnis		29.727.069,45	30.252.715,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.039.227,79		4.900.438,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 301.574,65 (Vorjahr € 395.745,67)	1.227.171,76	6.266.399,55	1.297.448,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.950.645,75	7.515.989,54
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.745.351,30	2.621.652,97
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	240,00		243,46
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	578.684,14	578.924,14	669.828,71
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		148.557,50	30.852,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 597.803,00 (Vorjahr € 558.289,00)		8.143.170,19	8.672.032,55
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.051.869,30	5.884.373,37
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		281.940,42	639.176,85
14. Sonstige Steuern		970.256,53	946.963,23
15. Jahresüberschuss		3.799.672,35	4.298.233,29
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.801.410,35	3.344.839,29
Bilanzgewinn		998.262,00	953.394,00

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 zu-

grunde 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.

Vermögensgegenstände 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.

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 4,88 % zum 31.12.2013 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden, wie auch in 2013, 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 4,88 % zum 31.12.2013 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 1,5 Jahren (im Vorjahr 3 Jahre) in Höhe von 3,39 % zum 31.12.2013 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 31.12.2012 bei € 29.478,65 Eigenkapital auf € 30.151,16 und der Jahresüberschuss 2012 beträgt € 1.218,28.
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 31.12.2012 bei € 308.365,92 Eigenkapital auf € 341.419,42 und der Jahresüberschuss 2012 beträgt € 9.834,62.

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 31.12.2013 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 € 270.490,34 insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 883.059,96.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 717.799,64 aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.
6. Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltungen“ wurden im Geschäftsjahr 2013 mit € 328.834,18 verbraucht und mit € 63.664,00 aufgelöst.
7. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen (€ 208.229,00) unter anderem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB (€ 370.969,62), Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen. Rückstellungen für Sparverträge wurden in Höhe von insgesamt € 692.788,00 gebildet und Rückstellungen für Grundsieleitungsanierung in Höhe von € 1.090.929,58.
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten nur das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

9. 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	99.439.178,25 107.872.171,35	4.460.933,13 5.040.052,36	16.194.796,48 19.942.679,08	78.783.448,64 82.889.439,91	99.439.178,25 107.872.171,35	*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.523.823,00 8.038.107,20	434.931,66 232.156,29	1.961.042,39 1.033.353,70	12.127.848,95 6.772.597,21	14.523.823,00 8.038.107,20	**)
Erhaltene Anzahlungen	10.265.610,58 9.918.074,48	10.265.610,58 9.918.074,48				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.760,87 5.030,85	4.760,87 5.030,85				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.777.460,37 2.666.043,00	2.775.536,73 2.664.119,36	1.923,64 1.923,64			
Sonstige Verbindlichkeiten	704.988,62 481.072,08	704.988,62 481.072,08				
	127.715.821,69 128.980.498,96	18.646.761,59 18.340.505,42	18.157.762,51 20.977.956,42	90.911.297,59 89.662.037,12	113.963.001,25 115.910.278,55	

*) 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 92,9 % mit Grundschulden (davon 30,6 % Buch und 62,3 % Brief) sowie zu rund 7,1 % mit Hypotheken (davon 7,1 % Brief).

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

	€	2013	€	€	2012
		€			€
Spareinlagen					
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	118.550.641,64		117.338.577,45		
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	12.380.647,31	130.931.288,95	10.377.873,48	127.716.450,93	
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen					
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	993.924,33		861.629,18		
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	4.021.920,86	5.015.845,19	4.304.882,21	5.166.511,39	

11. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen
	01.01.2013			
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	537.471,38	41.821,81	690,20	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	397.088.156,14	6.389.037,84	25.636,88	2.377.633,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.138.276,11	1.249,74	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.114.335,34	0,00	0,00	0,00
Maschinen	713.131,37	12.665,89	35.349,32	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.571.505,65	174.483,29	324.152,12	0,00
Anlagen im Bau	6.780.320,88	5.660.528,30	0,00	-2.341.533,05
Bauvorbereitungskosten	177.317,04	106.805,19	23.494,16	-36.100,53
Geleistete Anzahlungen	125.579,55	0,00	0,00	0,00
	415.708.622,08	12.344.770,25	408.632,48	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	50,00	0,00	0,00
	79.106,00	50,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	416.325.199,46	12.386.642,06	409.322,68	0,00

Abschreibungen				Buchwerte		
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2013	01.01.2013			31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
€	€	€	€	€	€	€
578.602,99	399.014,54	74.130,64	690,20	472.454,98	106.148,01	138.456,84
405.829.190,68	115.619.506,58	7.416.681,88	2.607,93	123.033.580,53	282.795.610,15	281.468.649,56
5.139.525,85	2.960.694,77	167.581,02	0,00	3.128.275,79	2.011.250,06	2.177.581,34
2.114.335,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.114.335,34	2.114.335,34
690.447,94	485.397,65	42.667,75	35.349,32	492.716,08	197.731,86	227.733,72
3.421.836,82	2.804.861,92	249.584,46	279.868,60	2.774.577,78	647.259,04	766.643,73
10.099.316,13	0,00	0,00	0,00	0,00	10.099.316,13	6.780.320,88
224.527,54	0,00	0,00	0,00	0,00	224.527,54	177.317,04
125.579,55	0,00	0,00	0,00	0,00	125.579,55	125.579,55
427.644.759,85	121.870.460,92	7.876.515,11	317.825,85	129.429.150,18	298.215.609,67	293.838.161,16
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
4.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.150,00	4.100,00
79.156,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.156,00	79.106,00
428.302.518,84	122.269.475,46	7.950.645,75	318.516,05	129.901.605,16	298.400.913,68	294.055.724,00

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € 1.010.675,31

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 € 11.556.400,79

Zugesagte Kapitalmarktmittel € 5.000.000,00

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 2013 Bankguthaben in Höhe von € 5.029,93

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

	Vollzeitbeschäftigte		Teilzeitbeschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	41	42	22	22
Technische Mitarbeiter	5	5	–	–
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	34	32	3	3

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Anfang	2013	14.541
Zugang	2013	499
Abgang	2013	260
Ende	2013	14.780

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 919.650,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 250.800,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ 9.823.650,00

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 998.262,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 23.06.2014 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2014

Vorstand

Holger Kowalski
Petra Böhme

Aufsichtsrat

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende
Klaus-Thomas Krüger, stellvertretender Vorsitzender

Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaff
Hans-Peter Harloff
Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel
Elke Reimers
Doris Seguin

Prokuristen

Torben Jäger
Thomas Kuper

Handlungsbevollmächtigte

Inka Bartsch
Silke Kok
Thorsten Möller
Thomas Saath
Christian Spirgatis
Sandra Stöhr

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 83. ordentliche Vertreterversammlung fand am 05.06.2013 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2012 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Hasselwander, Dr. Matthias Firzlaff und Hans-Peter Harloff endete nach drei Jahren im Jahr 2013. Ingrid Hasselwander, Dr. Matthias Firzlaff und Hans-Peter Harloff 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 01.01.2013 bis 31.12.2013 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 07.04.2014

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst
Klein
Wirtschaftsprüfer

Ansprechpartner

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

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Ole Jürs	- 132	www.altoba.de/Kontakt/Technischer Service	
Nina Hobigk	- 133		

Mieterzentrum Bahrenfeld		Kundenzentrum Sparen	
Katrin Norden	- 122	Stefanie Grahl	- 110
Saskia Steffen	-123	Susanne Brandenburger	- 126
Denny Isler	- 124	Svenja Körber	-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
		Silke Kok	- 190
		Stephanie Gundelach	- 192

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)	685 Wohnungen		
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145 Wohnungen		
9) Ottensen (MC Ottensen)	1.665 Wohnungen		
		Gesamt:	6.630 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