

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2014



Genossenschaft: Eine Idee und warum sie so gut funktioniert.



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2014

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick	Seite 5
Bericht des Vorstands	Seite 6
Der Aufsichtsrat informiert	Seite 8
Lagebericht	Seite 10
Jahresabschluss	Seite 19
Bilanz	Seite 20
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 22
Anhang	Seite 23
Gewinnverwendungsvorschlag	Seite 32
Verwaltungsorgane	Seite 33
Vertreterversammlung	Seite 34
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	Seite 35
Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter	Seite 36
Ansprechpartner	Seite 40
Unsere Wohnanlagen	Seite 41

Auf einen Blick

	2014 € Mio.	2013 € Mio.	2012 € Mio.
Bilanzsumme	345	341	336
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	43	43	40
Neubau- und Modernisierungsleistungen	16	12	19
Instandhaltungsleistungen	9	8	7
Geschäftsguthaben	28	27	26
Rücklagen	35	33	30
Rückstellungen	18	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	141	136	133
	2014	2013	2012
Zahl der Wohnungen	6.685	6.630	6.620
Zahl der sonstigen Objekte	1.850	1.756	1.750
Zahl der Mitglieder	15.112	14.780	14.541
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
- Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	69	63	61
- Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	37	35	34
- Auszubildende	6	6	6

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2014 war für den Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) von einigen ganz besonderen Ereignissen geprägt.

Die Politik in Hamburg stand bereits im Zeichen der im Februar 2015 stattfindenden Bürgerschaftswahlen. Der Wohnungsbau wird in Hamburg hoffentlich auch für den rot-grünen Senat ein zentrales Thema bleiben. Die Deutsche Bahn fällt jedenfalls 2014 den lang erwarteten Entschluss, den Fernbahnhof vom jetzigen Standort zum Diebsteich in Altona-Nord zu verlegen. 2023 wird nach heutiger Planung der neue Bahnhof eröffnet. Somit wird über den ersten Bauabschnitt hinaus in der sogenannten Mitte Altona weiterer Wohnungsbau ermöglicht, das begrüßen wir sehr.

Die Stadt Hamburg bewilligte Ende des Jahres Geld für die Sanierung der Viktoria-Kaserne im Gerichtsviertel. Künstler, die zuvor im Frappant-Gebäude, ehemals Karstadt, in der Großen Bergstraße gewirkt hatten, haben eine Genossenschaft gegründet und sind dort eingezogen. Nach Abriss des Frappant hat dort im Sommer 2014 eine Ikea-Filiale eröffnet. Frischer Wind also in gleich zwei unserer Quartiere, der die Nachfrage nach den Wohnungen dort vermutlich noch steigern wird. Doch die Einwohner Altonas sind nicht nur erfreut über die Entwicklungen im Bezirk. Protestiert wurde unter anderem gegen die geplante Ansiedlung eines großen Werbekonzerns auf dem Zeise-Parkplatz in Ottensen.

Der Bezirk Altona erließ – neben der bereits für das Osterkirchenviertel bestehenden – eine weitere soziale Erhaltungsverordnung. Diese trat im Sommer 2014 für Altona-Altstadt in Kraft, für zwei weitere Quartiere in Ottensen und Bahrenfeld laufen seit Anfang 2015 entsprechende Bürgerbefragungen.

Das Bezirksamt Altona zeigt hier seine Verantwortung, wägt wirtschaftliche und soziale Interessen gegeneinander ab. Eine Auseinandersetzung, der sich auch unsere Wohnungsgenossenschaft immer wieder stellt. Thematisiert hat diesen Konflikt wiederholt der langjährige Vorstandsvorsitzende der altoba, Holger Kowalski. Zum 31. Dezember 2014 ging er in den Ruhestand.

Im Dezember lud der Vorstand zu einer Zukunftsveranstaltung der altoba ein. Der Einladung folgten neben Hamburgs Erstem Bürgermeister Olaf Scholz, Oberbaudirektor Jörn Walter und der Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer viele weitere Gäste aus der Politik, aus Hamburger Unternehmen und der Wohnungswirtschaft. Holger Kowalski hat die Geschäfte und den Ruf unserer Genossenschaft wesentlich geprägt und wir danken ihm an dieser Stelle ausdrücklich und herzlich für seinen Einsatz.

Die Nachfolge beschäftigte 2014 Vorstand und Aufsichtsrat. Der neue Vorstand, er besteht aus Burkhard Pawils, Thomas Kuper und Petra Böhme, wurde zum 1. Januar 2015 gebildet. Das neue Vorstandsteam fühlt sich den Werten der altoba weiterhin verpflichtet und wird den bislang eingeschlagenen Weg fortsetzen.

Unsere Mitglieder wünschen neue Wohnungen und die altoba baut sie. In den letzten 10 Jahren wurde der Wohnungsbestand um mehr als 300 auf eine Anzahl von fast 6.700 Wohnungen gesteigert. 2014 waren es 43 neue Wohnungen in den Othmarscher Höfen.

2014 stand im Zeichen der Vorbereitung beachtlicher Bauvorhaben: In der HafenCity entstehen für die altoba an gleich zwei Standorten insgesamt etwa 90 Wohnungen, in der Finkenau rund 40 und in der Mitte Altona rund

100 Wohnungen. Die geplanten Wohnungen werden zum großen Teil öffentlich gefördert und teils in Kooperation mit anderen Baugenossenschaften sowie in Zusammenarbeit mit Wohnprojekten in den nächsten Jahren fertiggestellt. Auf dem Fußballplatz von Altona 93 in der Griegstraße werden derzeit die Voraussetzungen für den Bau von insgesamt rund 250 Wohnungen geschaffen. Die altoba, die das Projekt gemeinsam mit Behrendt Wohnungsbau entwickelt, plant dort den Bau von 130 Wohnungen.

Wir sind stolz darauf, eine so große Zahl an Wohnungsbauprojekten zu entwickeln. Doch die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Wohnungen kommt auch nicht zu kurz. Die vier Gewerke des Servicebetriebs führten wieder fast 13.000 Aufträge aus. Etwa zwei Drittel unseres Wohnungsbestands stehen unter Denkmalschutz, das macht viele Absprachen mit dem Denkmalschutzamt nötig. So wie im Reichardtblock mit seinen rund 400 Wohnungen, wo die Genossenschaft plant, 2015 mit einer Modernisierung zu beginnen.

Um all diese Maßnahmen umsetzen zu können, benötigten die Projekte eine solide Finanzierung. Dazu trug auch die 2014 wieder erfolgreich agierende Spareinrichtung der altoba bei. Die Spareinlagen stiegen auf insgesamt gut € 141.300.000. Wir danken unseren Mitgliedern für das Vertrauen, ihr Geld bei der altoba anzulegen.

Unsere Mitglieder zeigten sich auch beim Wohnen beständig. Die Wohnungswechselrate war gering, das Interesse weiterer Mitglieder und Interessenten, eine Wohnung zu mieten, hingegen wieder groß. Auch die altoba selbst wird neue Räume mieten: An der Barnerstraße entsteht nach dem Abriss eines Hochbunkers ein neues Bürogebäude, in

das die Geschäftsstelle voraussichtlich 2017 einziehen wird. Vom Neukundenzentrum über das Beschwerdemanagement bis zum mobilen Wohnanlagenbetreuer – die rund 100 Mitarbeiter der altoba sind engagiert im Einsatz. Dafür gilt auch 2014 unser Dank – und ebenso für ihre Bewertung beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Hier wurde die altoba auch 2014 wieder gut platziert.

Altona feierte im vergangenen Jahr 350-jähriges Stadtjubiläum. Die altoba feierte mit und bot über die ohnehin zahlreichen Angebote des Vereins „Vertrautes Wohnen“ hinaus Gelegenheit, gemeinsam Kultur in der Nachbarschaft zu genießen. Mitglieder und Mitarbeiter beteiligten sich unter anderem beim altonale-Balkon-Theater „ALTONA MACHT AUF!“.

Mit den Vertreterwahlen steht in diesem Jahr ein grundlegendes „Stück“ Genossenschaft auf dem Plan. Wir freuen uns auf die neue Vertreterversammlung und danken dem Aufsichtsrat und den Mitgliedervertretern für ihren Einsatz.

Die genossenschaftliche Idee wurde 2014 für die Aufnahme in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes nominiert. Ein Anlass für uns, das Thema Genossenschaft zum Schwerpunkt unseres Jahresberichts 2014 zu machen, den wir zusätzlich zu diesem Geschäftsbericht zur Verfügung stellen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen


Burkhard Pawils


Thomas Kuper


Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgabe und Pflicht des Aufsichtsrats besteht darin, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. Diesem Auftrag ist der Aufsichtsrat mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsgänge umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Zwischen den Sitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in ständigem Kontakt.

Die Kontrollpflichten des Aufsichtsrats beruhen auf konkreten gesetzlichen Bestimmungen sowie unserer Satzung. Besonders zu nennen sind hier das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, das Transparenz- und Publizitätsgesetz, das Gesetz zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, das Kreditwesengesetz und das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz. Bei bevorstehenden Entscheidungen sind Alternativen zu erörtern und im Nachhinein hat eine Erfolgskontrolle zu erfolgen. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Innenrevision, zum Geldwäschegesetz und zum Risikomanagement sowie zur Geschäftsentwicklung vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat.

Bei allen anstehenden Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar und eine Vermietbarkeit gegeben ist. Der Aufsichtsrat ist stets über den Stand der Projekte und über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr 2014 gab es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Außerdem hat es eine rege Ausschusstätigkeit gegeben. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um Informationen vor Ort zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist das Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter hervorzuheben, die stets wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken geben. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Wirtschaftsplan 2014, den Anforderungen an die Risikovorsorge durch die Neuerungen aus den Mindestanforderungen an das

Risikomanagement (MaRisk 5.0), dem Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie dem Einsatz von Sparmitteln und der Berechnung der Sparrentabilität beschäftigt. Der Personalausschuss hat – wegen des Ausscheidens unseres langjährigen Vorstandsvorsitzenden Holger Kowalski zum Ende des Geschäftsjahres – die Bestellung von zwei neuen Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat intensiv vorbereitet und verhandelt. Der Aufsichtsrat freut sich sehr, dass Herr Burkhard Pawils zum 1. September 2014 als neues Vorstandsmitglied, ab 7. Januar 2015 als Nachfolger in der Position des Vorstandsvorsitzenden, gewonnen werden konnte. Herr Pawils war zuvor bereits als Vorstandsvorsitzender bei einer anderen Hamburgischen Baugenossenschaft tätig und war auch vor einigen Jahren für längere Zeit beim Altonaer Spar- und Bauverein beschäftigt. Als zweites neues Vorstandsmitglied hat der Aufsichtsrat zum 1. Januar 2015 Herrn Thomas Kuper bestellt, der bereits als Prokurist und Leiter der Abteilung Rechnungswesen bei der altoba tätig war. Frau Petra Böhme wird dem Vorstand für weitere 2 Jahre angehören. Außerdem wurde Herrn Torben Jäger, der die Abteilung Vermietung leitet, Prokura erteilt.

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2014 sechs Informationsveranstaltungen für Vertreter und Ersatzvertreter statt, auf denen diese in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in ihren gemeinsamen Sitzungen auch mit regelmäßig wiederkehrenden Themen beschäftigt: Dazu zählen

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage,
- die mehrjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung,
- die Prüfung des Jahresabschlusses des Vorjahres mit seinen wesentlichen Kennzahlen,
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung,
- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss verfügbaren Betrags in die Bauserneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung.

Daneben sind folgende Themen hervorzuheben:

- Besprechung des Vermietungstests, den die Beratungsfirma Analyse & Konzepte zum Vergleich von neun Wohnungsunternehmen, darunter sieben Genossenschaften, durchgeführt hat. Die Altonaer lag dabei an erster Stelle.
- Diskussion und Beschluss über die überarbeitete Mietstrategie
- die weitere Begleitung der Neubauprojekte Jürgen-Töpfer-Straße und Neue Mitte Altona
- Diskussion und Beschluss über den Ankauf der Grundstücke für das Neubauprojekt Finkenau sowie des Neubaus Am Lohsepark/Kobestraße in der HafenCity
- Begleitung der Modernisierungsprojekte im Reichardtblock, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes, sowie der Fenstermodernisierung im Lüdersring
- Diskussion und Begleitung des Neubauprojektes am Baakenhafen.

Auch die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie unserer Stiftung sind als sehr erfolgreich zu bewerten und tragen zum guten Miteinander in unserer Genossenschaft bei.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2014 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22. April 2015 erörtert und im Detail besprochen.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt; unsere Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Altonaer Spar- und Bauverein eG für die erneut hervorragenden Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres. Dies ist nach einer sehr langen Zeit der letzte Geschäftsbericht, der sich auf ein Geschäftsjahr mit dem Vorstandsvorsitzenden Holger Kowalski bezieht, der zum 31. Dezember 2014 in den Ruhestand getreten ist. Die Altonaer verliert damit eine Persönlichkeit, die über Jahrzehnte in hervorragender Weise die Genossenschaft geführt, auf die Zukunft vorbereitet und ihr ein unverwechselbares Gesicht gegeben hat.

Der Aufsichtsrat ist jedoch davon überzeugt, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2015 wieder alle Herausforderungen meistern wird, dies vor allem auch wegen der hohen Kompetenz und des außergewöhnlichen Engagements der neuen Vorstände und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2014 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Elke Falkenthal (geb. Reimers), Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 28. Mai 2014 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In 2015 laufen die Mandatszeiten von Klaus-Thomas Krüger, Frank Buschmann und Doris Seguin ab. Alle drei stellen sich auf der Vertreterversammlung am 3. Juni 2015 erneut zur Wiederwahl.

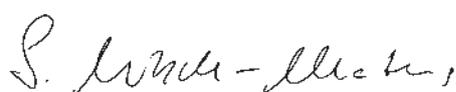
Nach § 25 d Kreditwesengesetz (KWG) kann nicht Mitglied des Aufsichtsrats sein, wer mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleidet. Dies ist bei keinem Aufsichtsratsmitglied der Fall.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2014 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 Jahr 2014 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2014 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2014 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, den 22. April 2015



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

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

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2014 einen eigenen Bestand von 6.685 Wohnungen (Vorjahr 6.630) sowie 1.850 Objekte (Vorjahr 1.756), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 420.800 m². Außerdem werden unverändert 26 angepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit rund 300 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

8.561 Mietobjekte per 31.12.2014	
6.685	Wohnungen mit 395.470,12 m ²
20	Läden
1.728	Garagen und Stellplätze
63	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
50	weitere gewerbliche Objekte

Durch den Kauf eines Wohnhauses in der Chemnitzstraße 75 wurden 16 Wohnungen in den Bestand übernommen. Durch den Neubau Jürgen-Töpfer-Straße 51–57 erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 43 Wohnungen und zusätzlich 35 Tiefgaragenstellplätze. Durch den Verkauf von 4 Reihenhäusern im Schäperstück verminderte sich der Bestand entsprechend.

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

Aufgrund gut ausgestatteter Wohnungen und der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Bestands ist die Genossenschaft auch zukünftig in der Lage, flexibel auf

Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt zu reagieren. Durch eine kontinuierliche Neubautätigkeit und ein flankierendes Einzelmodernisierungskonzept (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 weitere Grundstücke zur Verfügung. Für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag unter auf-schiebenden Bedingungen.

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 2014 durchschnittlich 6,76/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,61/m²), inklusive der Mieten für Neubauten und für zertifizierte Wohnungen.

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

Am 31.12.2014 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 15.112.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 1.324,5 auf T€ 27.225 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 10.145, das sind T€ 321,3 mehr als am Ende des Vorjahres.

Die effektive Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 4,77 %. Die Quote ermittelt sich ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr (4,46 %) leicht gestiegen. 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 folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2014 in T€	Ist 2014 in T€	Ist 2013 in T€
Umsatzerlöse aus Mieten und Aufwendungszuschüssen	33.200	33.654	33.087
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	8.000	9.223	7.981
Zinsaufwendungen	8.600	7.661	8.143
Jahresüberschuss	2.800	3.848	3.800

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

Die Umsatzerlöse aus Mieten und Aufwendungszuschüssen im Geschäftsjahr 2014 entsprechen im Wesentlichen den Planungsannahmen 2014. Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltung ergibt sich größtenteils aus der Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung. Der gestiegene Jahresüberschuss 2014 im Vergleich zum Plan 2014 ergibt sich insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen sowie aus höheren sonstigen betrieblichen Erträgen.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 5,4 Mio. auf € 141,3 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 3,9 %. Für das Jahr 2015 wird insgesamt ein weiterer leichter Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

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

Das Bauvorhaben in Hamburg-Othmarschen in der Jürgen-Töpfer-Straße (Othmarscher Höfe) wurde im September 2014 fertiggestellt und richtet sich mit seinem Wohnungsangebot überwiegend an Familien mit Kindern. Die Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen rund € 17,0 Mio.

Von den in Alt-Osdorf befindlichen 15 Reihenhäusern, die im Geschäftsjahr 2013 energetisch modernisiert wurden, konnten im Geschäftsjahr 4 Häuser an Mitglieder übergeben werden. Der Verkauf der verbleibenden 11 Häuser an Mitglieder wird voraussichtlich sukzessive in den kommenden Jahren erfolgen.

Im Geschäftsjahr beurkundete die Altonaer Spar- und Bauverein eG einen Kaufvertrag für zwei Grundstücke im ersten Bauabschnitt des neuen Quartiers „Mitte Altona“. Insgesamt ist die Errichtung von 100 Wohnungen geplant. Davon wird der überwiegende Teil öffentlich gefördert. Baubeginn ist voraussichtlich 2016.

Im neuen Wohnquartier Finkenau in Uhlenhorst wird die Genossenschaft 40 Wohnungen in Form eines Energie-Plus-Hauses bauen. Zwei Grundstücke wurden im Frühjahr 2014 anhandgegeben. Alle hier entstehenden Wohnungen werden im 1. und 2. Förderweg öffentlich gefördert. Der Baubeginn wird voraussichtlich in 2016 erfolgen.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Planung. Das Bauvorhaben „Lohsepark“ (61 Wohnungen, 5 Wohnungen zum „Arbeiten und Wohnen“ und 3 Gewerbeeinheiten) wird die Genossenschaft von einem Dritten voraussichtlich in den Jahren 2016/2017 schlüsselfertig erwerben. Für ein Grundstück im Baakenhafen erhielt die Genossenschaft im Geschäftsjahr eine Anhandgabe. Hier werden 27 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, entstehen. Mit dem Baubeginn wird im Jahr 2017 gerechnet.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den Zwanzigerjahren in Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre geplant. Im ersten Abschnitt in 2015 werden u. a. Teile der Fassade saniert und die Installation eines Zentralheizungssystems vorbereitet. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte beläuft sich auf ca. € 33,0 Mio. Es ist beabsichtigt, für die anteilige Finanzierung öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 3,1 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2015 sind Investitionen von € 3,5 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes. Die Zahl von rund 720 zertifizierten Wohnungen ist ein Beleg dafür, dass sich die Standards im Qualitätsmanagement fest etabliert haben.

In die Verbesserung von Außenanlagen investierte die Genossenschaft in 2014 € 0,4 Mio., insbesondere in das neue Stellplatzkonzept für Fahrräder. Für 2015 ist geplant, Investitionen in die Verbesserung von Außenanlagen in Höhe von € 0,7 Mio. vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2014 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 9.223,2 (Vorjahr T€ 7.981,2). Für 2015 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 7.700,0 geplant.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2014 wie folgt dar:

	31.12.2014		31.12.2013	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	306.125,5	88,8	298.400,9	87,4
Umlaufvermögen langfristig	79,6	0,1	103,4	0,1
Umlaufvermögen kurzfristig	38.399,4	11,1	42.821,7	12,5
Gesamtvermögen	344.604,5	100,0	341.326,0	100,0
Eigenkapital *)	68.976,5	20,0	65.365,8	19,2
Rückstellungen langfristig	10.358,2	3,0	9.951,4	2,9
Fremdkapital langfristig	235.336,0	68,3	235.823,1	69,1
Kapital langfristig	314.670,7	91,3	311.140,3	91,2
Rückstellungen kurzfristig	2.429,7	0,7	2.217,4	0,6
Fremdkapital kurzfristig	27.504,1	8,0	27.968,3	8,2
Gesamtkapital	344.604,5	100,0	341.326,0	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€ 7.724,6 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen. In den Bauvorbereitungskosten wurden T€ 113,5 für nicht mehr fortgeführte Projekte als Abgang berücksichtigt. Außerdem ist der Abgang von vier Reihenhäusern zu verzeichnen.

Die Abnahme um T€ 23,8 im langfristigen Umlaufvermögen ist durch die planmäßige Abschreibung von Geldbeschaffungskosten begründet. Abweichend von

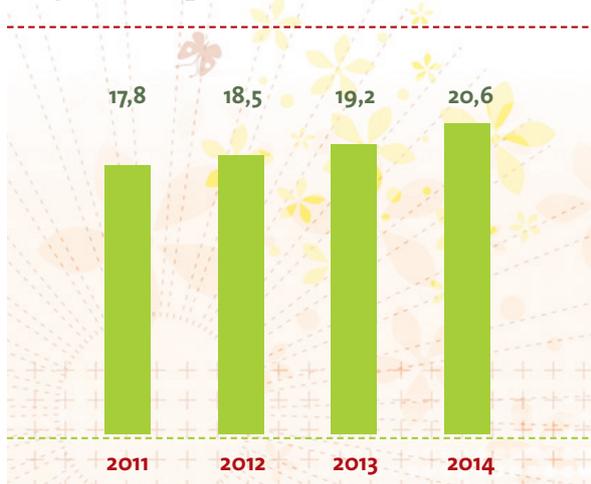
der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Abnahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 4.422,3 ist im Wesentlichen durch die Verminderung der Flüssigen Mittel um T€ 5.711,5 bei gleichzeitiger Zunahme der Bausparguthaben um T€ 1.535,9 begründet. Die Unfertigen Leistungen haben sich um T€ 156,2 verringert.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.610,7 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt

wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 1,0 % stieg der Eigenmittelanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 19,2 % auf 20,0 %. Eine Betrachtung der Eigenmittelquote unter Saldierung der Unfertigen Leistungen mit Erhaltenen Anzahlungen ergäbe für 2014 eine Quote von 20,6 % (im Vorjahr 19,7 %).

Eigenmittelquote *in Prozent*



Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 406,8 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus dem Zugang einer Rückstellung für eine Leibrentenverpflichtung.

Die Abnahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 487,1 ist durch die Tilgungen und Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln begründet. Gegenläufig wirken die Aufnahme von Kapitalmarktmitteln für Neubautätigkeit und der Anstieg langfristiger Sparmittel.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 212,3 erhöht. Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Verbrauch von Rückstellungen für Grundsieleitungssanierung bzw. Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung.

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass die Spareinlagen mit 10,0 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90,0 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet wurden.

2.2 Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 7.147,5. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 15.372,7 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 2.513,7 ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands in 2014 um T€ 5.711,5.

Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung:	2014	2013
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	3.848,3	3.799,7
Abschreibungen auf das Anlagevermögen einschließlich		
Abgang Bauvorbereitung	8.400,7	7.974,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 74,0	- 235,2
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	23,9	47,7
Zu-/Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	- 36,7	148,6
Cashflow nach DVFA/SG *)	12.162,2	11.734,9
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	212,2	353,2
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 817,4	- 3,6
Abnahme sonstiger Aktiva	348,1	185,8
Ab-/Zunahme sonstiger Passiva	- 464,1	1.148,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.441,0	13.418,6
Planmäßige Tilgungen	- 4.293,5	- 4.140,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	7.147,5	9.278,4
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und Finanzanlagevermögen	1.601,4	70,9
Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagevermögen		
abzüglich gewährter Baukostenzuschüsse	- 16.909,4	- 12.386,6
Kauf/Rückgabe von Wertpapieren des UV	- 64,7	- 701,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 15.372,7	- 13.016,9
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen u.a.	6.411,6	11.038,9
Rückzahlung von Darlehen	- 7.887,3	- 8.846,0
Zugang Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Einzahlungen Bausparvertrag	- 1.535,9	- 1.408,1
Zunahme langfristiger Sparmittel	5.282,1	2.610,4
Erhöhung von Geschäftsguthaben	1.241,5	915,5
Auszahlungen für Dividenden	- 998,3	- 953,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.513,7	3.357,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 5.711,5	- 381,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 5.711,5	- 381,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	16.414,8	16.796,0
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	10.703,3	16.414,8

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2014 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 15.700,0. Diese für 2015 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die noch akquiriert werden müssen, 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 31.12.2014 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 8.465,6 (T€ 12.636,0 im Vorjahr).

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen (hierbei wurde das Ergebnis des Sparverkehrs abweichend zum Vorjahr mit der Hausbewirtschaftung zusammengefasst und der Hausbewirtschaftung 90 % der Zinsaufwendungen für Sparmittel belastet; die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst):

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	6.280,2	6.699,7	- 419,5
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	- 494,3	- 507,1	12,8
Bautätigkeit	- 806,8	- 469,7	- 337,1
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	- 1.122,1	- 1.053,6	- 68,5
Innovation und Organisationsentwicklung	- 718,8	- 708,1	- 10,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 380,6	- 281,9	- 98,7
Sonstiges	1.090,7	120,4	970,3
Jahresüberschuss	3.848,3	3.799,7	48,6

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Den mit Neubau und Modernisierung einhergehenden Erhöhungen der Abschreibungen stehen höhere Steigerungen der Mieterträge gegenüber. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 419,5 gesunken. Hier spiegelt sich u.a. die Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung wider.

Der Kapitalverkehr wurde maßgeblich beeinflusst durch die Aufzinsung von Rückstellungen.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2014 bestimmt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement sind leicht um T€ 68,5 gestiegen.

Die im Jahre 2014 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 10,7.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 970,3 gestiegen. Dieses Ergebnis wird maßgeblich vom Verkauf von vier Reihenhäusern 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 Eigenkapitalausstattung weiter zu verbessern sowie die Instandhaltungstätigkeit mittelfristig zu

intensivieren. 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. Mittelfristig wird keine Auswirkung der Mietpreisbremse auf die Erlössituation erwartet. 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 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 intensivierete 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.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit, weiterhin nicht deutlich ansteigender Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten und Aufwendungszuschüssen von T€ 34.400, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 7.900,00 und Instandhaltungskosten in Höhe von ca. T€ 7.700,00. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.700,00 für das Jahr 2015.

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, 10. April 2015

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Pawils

Kuper

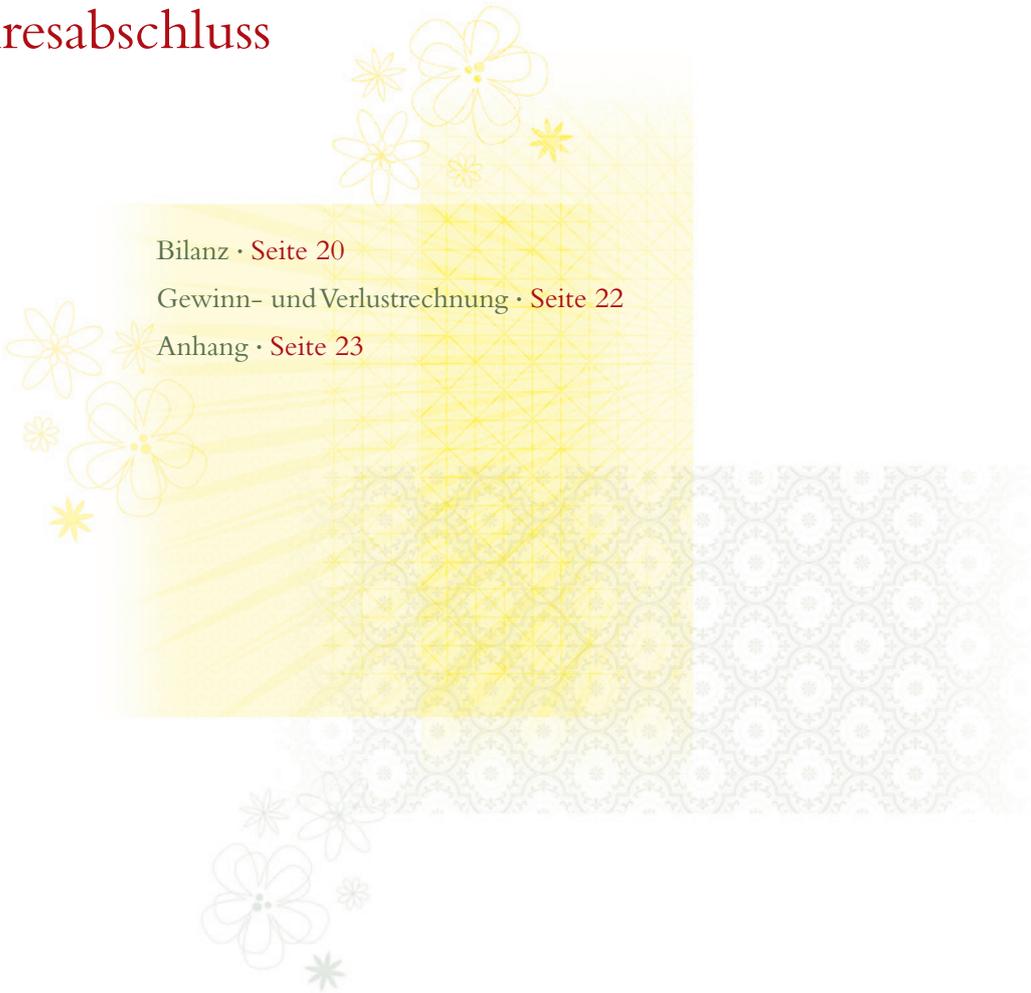
Böhme

Jahresabschluss

Bilanz · Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 22

Anhang · Seite 23



Aktiva

		2014	2013
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		207.084,86	106.148,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.212.208,44		282.795.610,15
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.846.324,83		2.011.250,06
3. Grundstücke ohne Bauten	2.114.335,34		2.114.335,34
4. Maschinen	177.489,82		197.731,86
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	715.063,99		647.259,04
6. Anlagen im Bau	0,00		10.099.316,13
7. Bauvorbereitungskosten	729.818,49		224.527,54
8. Geleistete Anzahlungen	5.044.065,67	305.839.306,58	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	4.150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.205.785,98		9.362.004,94
2. Andere Vorräte	245.038,24	9.450.824,22	240.214,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	194.722,87		228.564,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.248,81		52.798,30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.267.487,40	1.491.459,08	1.387.955,54
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		13.233.705,00	13.132.337,50
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	10.703.276,15		16.414.828,94
2. Bausparguthaben	3.514.997,83	14.218.273,98	1.979.068,31
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	79.576,29		103.434,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.115,12	84.691,41	23.868,02
Bilanzsumme		344.604.501,13	341.325.988,84

Passiva

	€	2014 €	2013 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	356.100,00		359.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	27.225.000,00		25.900.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	162.600,00	27.743.700,00	242.550,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.083.000,00		5.698.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 385.000,00 (Vorjahr € 380.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	28.622.666,56		26.194.261,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.428.405,19 (Vorjahr € 2.421.410,35)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	35.389.654,13	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.848.279,19		3.799.672,35
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.813.405,19	1.034.874,00	2.801.410,35
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.170.270,00		8.989.272,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		71.847,32
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.808.269,24		5.289.098,54
4. Sonstige Rückstellungen	3.617.638,45	17.596.177,69	3.107.775,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.103.970,46		99.439.178,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.089.897,35		14.523.823,00
3. Spareinlagen	135.829.602,64		130.931.288,95
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.468.202,07		5.015.845,19
5. Erhaltene Anzahlungen	10.601.775,80		10.265.610,58
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.228,10		4.760,87
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.178.976,19		2.777.460,37
8. Sonstige Verbindlichkeiten	395.412,65	262.673.065,26	704.988,62
davon aus Steuern € 206.652,75 (Vorjahr € 529.367,12)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		167.030,05	128.379,18
Bilanzsumme		344.604.501,13	341.325.988,84

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	42.991.425,34		42.525.159,15
b) aus Betreuungstätigkeit	126.859,63	43.118.284,97	126.963,76
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-156.218,96	-90.626,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		380.787,94	371.164,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.292.185,69	1.149.084,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.355.679,42	14.354.676,72
Rohergebnis		30.279.360,22	29.727.069,45
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.499.477,08		5.039.227,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 206.807,87 (Vorjahr € 301.574,65)	1.217.413,11	6.716.890,19	1.227.171,76
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.400.685,00	7.950.645,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.779.708,15	2.745.351,30
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	240,00		240,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	520.043,90	520.283,90	578.684,14
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		41.930,00	148.557,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 765.417,60 (Vorjahr € 597.803,00)		7.660.879,37	8.143.170,19
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.199.551,41	5.051.869,30
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		380.576,62	281.940,42
14. Sonstige Steuern		970.695,60	970.256,53
15. Jahresüberschuss		3.848.279,19	3.799.672,35
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.813.405,19	2.801.410,35
Bilanzgewinn		1.034.874,00	998.262,00

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 (soweit entgeltlich erworben) und Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten eigener Bauten (einschließlich nachträglicher Herstellungskosten) 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 3 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 4 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 3 und 15 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 und andere festverzinsliche Wertpapiere) sind zu den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenpreisen bewertet.

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

Aktive Latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten 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, sich daraus ergebende 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 4,58 % zum 30.11.2014 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden, wie auch in 2014, 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 4,58 % zum 30.11.2014 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 einem Jahr (im Vorjahr 1,5 Jahre) in Höhe von 2,85 % zum 30.11.2014 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 „Geleistete Anzahlungen“ betrifft zwei Grundstückskaufverträge und eine Anhandgabe.
2. 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 31.12.2013 bei € 30.672,78 Eigenkapital auf € 31.617,71 und der Jahresüberschuss 2013 beträgt € 1.194,13.
3. 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 31.12.2013 bei € 317.400,54 Eigenkapital auf € 345.261,79 und der Jahresüberschuss 2013 beträgt € 9.034,62.

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 31.12.2014 noch € 6,00.
4. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.
5. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält neben noch nicht fälligen, abgegrenzten Zinsen für Wertpapiere und Festgelder in Höhe von € 244.291,41 insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 720.150,97.
6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 617.153,85 aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.
7. Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltungen“ wurden im Geschäftsjahr 2014 mit € 398.539,33 verbraucht und mit € 82.289,97 aufgelöst.
8. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen und einer Altersteilzeitrückstellung unter anderem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB (€ 38.040,74), Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen. Rückstellungen für Sparverträge wurden in Höhe von insgesamt € 591.521,00 gebildet und Rückstellungen im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung in Höhe von € 1.689.000,00.
9. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Buchgewinne aus dem Verkauf von Reihenhäusern in Höhe von € 807.293,12.
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 Klammern 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	94.103.970,46 (99.439.178,25)	5.698.826,39*) (4.460.933,13)	14.631.351,54 (16.194.796,48)	73.773.792,53 (78.783.448,64)	94.103.970,46 (99.439.178,25)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.089.897,35 (14.523.823,00)	453.327,14 (434.931,66)	2.074.128,45 (1.961.042,39)	11.562.441,76 (12.127.848,95)	14.089.897,35 (14.523.823,00)	***)
Erhaltene Anzahlungen	10.601.775,80 (10.265.610,58)	10.601.775,80 (10.265.610,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.228,10 (4.760,87)	5.228,10 (4.760,87)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.178.976,19 (2.777.460,37)	2.156.060,81 (2.775.536,73)	22.915,38 (1.923,64)			
Sonstige Verbindlichkeiten	395.412,65 (704.988,62)	395.412,65 (704.988,62)				
	121.375.260,55 (127.715.821,69)	19.310.630,89 (18.646.761,59)	16.728.395,37 (18.157.762,51)	85.336.234,29 (90.911.297,59)	108.193.867,81 (113.963.001,25)	

*) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 989.392,76 Restschulden für zwei Darlehen, für die bereits eine Anschlussfinanzierung mit einem anderen Kreditgeber vereinbart ist.

**) Die Sicherung erfolgt zu rund 99,5% mit Grundschulden (davon 95,6% Buch und 3,9% Brief) sowie zu rund 0,5% mit Hypotheken (davon 0% Buch und 0,5% Brief).

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 92,0% mit Grundschulden (davon 34,0% Buch und 58,0% Brief) sowie zu rund 8,0% mit Hypotheken (davon 8,0% Brief).

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

	€	2014 €	€	2013 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	121.780.726,19		118.550.641,64	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	14.048.876,45	135.829.602,64	12.380.647,31	130.931.288,95
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	572.701,21		993.924,33	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	4.895.500,86	5.468.202,07	4.021.920,86	5.015.845,19

13. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	578.602,99	192.822,92	166.863,17	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	405.829.190,68	4.411.376,96	909.210,47	16.496.115,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.139.525,85	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.114.335,34	0,00	0,00	0,00
Maschinen	690.447,94	24.812,69	16.905,51	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.421.836,82	346.366,82	267.845,78	0,00
Anlagen im Bau	10.099.316,13	6.396.799,45	0,00	-16.496.115,58
Bauvorbereitungskosten	224.527,54	618.746,46	113.455,51	0,00
Geleistete Anzahlungen	125.579,55	4.918.486,12	0,00	0,00
	427.644.759,85	16.716.588,50	1.307.417,27	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	4.150,00	0,00	0,00	0,00
	79.156,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	428.302.518,84	16.909.411,42	1.474.280,44	0,00

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2014 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2014 €	Buchwert 31.12.2013 €
604.562,74	472.454,98	91.886,07	166.863,17	397.477,88	207.084,86	106.148,01
425.827.472,75	123.033.580,53	7.720.096,13	138.412,35	130.615.264,31	295.212.208,44	282.795.610,15
5.139.525,85	3.128.275,79	164.925,23	0,00	3.293.201,02	1.846.324,83	2.011.250,06
2.114.335,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2.114.335,34	2.114.335,34
698.355,12	492.716,08	45.054,73	16.905,51	520.865,30	177.489,82	197.731,86
3.500.357,86	2.774.577,78	265.267,33	254.551,24	2.785.293,87	715.063,99	647.259,04
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.099.316,13
729.818,49	0,00	113.455,51	113.455,51	0,00	729.818,49	224.527,54
5.044.065,67	0,00	0,00	0,00	0,00	5.044.065,67	125.579,55
443.053.931,08	129.429.150,18	8.308.798,93	523.324,61	137.214.624,50	305.839.306,58	298.215.609,67
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	4.150,00
79.156,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.156,00	79.156,00
443.737.649,82	129.901.605,16	8.400.685,00	690.187,78	137.612.102,38	306.125.547,44	298.400.913,68

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € **1.077.116,79**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

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

Verpflichtungen für Neubau- / Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften

€ **8.221.863,64**

Hiervon sind € 5.500.000,00 der Kaufpreis aus einem Grundstückskaufvertrag. Die Fälligkeit des Kaufpreises ist an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft.

Darüber hinaus besteht eine Bauverpflichtung im Umfang von ca. 100 Wohnungen aus einem Grundstückskaufvertrag. Notwendige Finanzierungsmittel werden noch beschafft.

3. Treuhandverhältnisse:
Im Geschäftsjahr 1997 wurde durch den Altonaer Spar- und Bauverein eine Treuhandschaft 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 2014 Bankguthaben in Höhe von € 444,93.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	48 (41)	19 (22)
Technische Mitarbeiter	6 (5)	-
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35 (34)	3 (3)

Außerdem wurden durchschnittlich sieben Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2014	14.780
Zugang	2014	586
Abgang	2014	254
Ende	2014	15.112

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ **1.324.500,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ **321.300,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ **10.144.950,00**

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 (bis 31.12.2014)
Petra Böhme

Burkhard Pawils (seit 01.09.2014)
Thomas Kuper (seit 01.01.2015)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende

Klaus-Thomas Krüger, stellvertr. Vorsitzender

Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzloff
Ingrid Hasselwander
Doris Seguin

Elke Falkenthal (geb. Reimers)
Hans-Peter Harloff
Ulrich Krebbel

Hamburg-Altona, den 26. März 2015
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper Böhme

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.034.874,00

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 24.06.2015 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2015

Vorstand

Burkhard Pawils
Thomas Kuper
Petra Böhme

Aufsichtsrat

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

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

Prokurist

Torben Jäger

Handlungsbevollmächtigte

Inka Bartsch
Karin Häusler
Silke Kok
Thorsten Möller
Thomas Saath
Christian Spirgatis
Susanne Zander

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 84. ordentliche Vertreterversammlung fand am 28.05.2014 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2013 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Elke Falkenthal (geb. Reimers), Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens endete nach 3 Jahren im Jahr 2014. Elke Falkenthal (geb. Reimers), Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens 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 01.01.2014 bis 31.12.2014 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 10.04.2015

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst
Klein
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand April 2015

Vertreter Altona

Silke	Adam
Svenja	Bay
Artur	Behnke
Jürgen	Behrendt
Herbert	Bühl
Bernd	Faber
Manfred	Frenz
Anke	Guderjahn
Renate	Hoffmann
Nina	Holsten
Ingrid	Johanssen
Gertrud	Kähler
Bettina	Kleiner
Frank Andreas	Kohl
Hille	Kruse
Susanne	Krüger
Ingrid	Leiß
Sofia	Manti
Sabine	Müller
Claudia	Reichenberg-Dorn
Margret	Riedel
John	Schröder
Tilo	Schwarz
Julia	Suchorski
Johannes	Stahn
Rolf	Stecher
Michaela	Treu
Ursula	Dr. Voirin
Astrid	Wussmann
Peter	Ziegler
Gabriele	Zimmer

Vertreter Bahrenfeld

Elke	Behr
Steffen	Berge
Yilmaz	Cengiz
Edouard	van Diem
Angelika	Gericke
Uwe	Gerken
Volker	Glock
Bernd	Godenschwege
Meike	Grieger
Jan	Hengmith
Uwe	Dr. Holm
Frank	Jonas
Wanda	Jungclaus
Heinz	Kirchner
Jens	Kreinath
Heinz	Kutschke
Niels	Müller
Patrick	Müller-Constantin
Holger	Oelsner
Claudia	Otten
Britta	Preißner
Barbara	Reccius
Helga	Riecke
Claudia	Sittner
Anja	Stamp
Karsten	Stuhlmacher
Patrizia	Tödt
Petra	Wichmann
Arno	Wiese
Helmut	Zachert
Herbert	Zschommler

Ersatzvertreter Altona

Armin	Annuss
Alfred	Balzer
Gitte	Bay
Juan	Dr. Bergmann
Gisela	Eisenhauer-Roth
Ursula	Flegel
Reinhard	Freyer-Spangenberg
Barbara	Gerken
Klaus	Grimm
Rolf-Heiner	Hemme
Elke	Lüder
Lars	Möller
Dirk	Ranalter
Jürgen	Rodde
Miguel-Pascal	Schaar
Thomas	Schwabe
May	Solga
Paul	Stephan
Ana	Svaljek

Ersatzvertreter Bahrenfeld

John	Ajai
Jens	Augustin
Nils	Bräuninger
Lothar	Buggert
Beate	Dünnwald-Abawary
Jörn	Gnaß
Klaus	Dr. Hamann
Susanne	Klüskes
Frederic	Lamarre
Petra	Liedtke
Heidi	Marquardt-Wätzig
Hans-Jörg	Mählen
Irmgard	Meixner
Heinz	Putter
Margitta	Rosenau
Sebastian	Schoberansky
Peter	Schoknecht
Heiko	von Thaden
Holger	Zaage

Vertreter Ottensen

Ulrike	Baumeister
Karl-Heinz	Ehresmann
Peter	Ewers
Gerda	Fatum
Udo	Hergst
Christa	Hohlfeld
Peter	Hopp
Jan	Huesmann
Heino	Hushahn
Erika	Imbeck
Holger	Janetzko
Daniel Gerhard	Jeßen
Klaus	Keszler
Margret	Kistner
Ulf	Kowitz
Sonja	Köllner
Gisela	Krüger
Katrin	Lando
Gisela	Lübbersmeyer
Tanja	Mannigel
Marlene	Müller-Imbeck
Franziska	Padge
Toni	Ranke
Ellen	Schabacker
Corinna	Schack
Ingo	Sengebusch
Christian	Spreckelsen
Heike	Sudmann
Jörn	Timm
Michael	Todt
Jan	Töpfer

Ersatzvertreter Ottensen

Helen	Ajai
Heike	Andresen
Alfons	Drack
Thorsten	Erler
Klaus	Feldhusen
Andrea	Fischer
Svenja	Fritsch
Dieter	Hachmann
Manfred	Hanisch
Sven	Holstein
Elisabeth	Jeßen
Ulrich	Körner
Thorsten	Lohmann
Ulrich	Mügge
Carsten	Muhl
Bernd	Steinfeld
Jürgen	Stoffers
Hans-Jürgen	Weis

Ansprechpartner / Telefonliste



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

Mieterzentrum Altona

Julia Ahrens – 131
Inka Möller – 132
Nina Hobigk – 133

Mieterzentrum Bahrenfeld

Saskia Steffen – 123
Denny Isler – 124

Mieterzentrum Ottensen

Thomas Börner – 119
Jan Böge – 120
Katrin Norden – 121

Mitgliederverwaltung

Stefanie Grahl – 110
Katja Szamborzki – 125

Neukundenzentrum

Karina Wübbenhorst – 204

Beschwerdemanagement

Christine Müller – 150

Reparaturhotline

– 333
Schadensmeldungen per Internet
www.altoba.de
Bereich Kontakt, Rubrik Technischer Service

Kundenzentrum Sparen

Stefanie Grahl – 110
Svenja Körber – 126
Annegret Eggerstedt – 128
Ute Jacobs – 151
Christian Kleine – 153
Sven Schmidt – 159
Thomas Schulz – 205

Kommunikation und Soziales

Tanja Wulf – 145
Grace Latussek – 171
Angela Hoier-Quassdorf – 174
Frank Krolak – 179
Silke Kok – 190
Stephanie Gundelach – 192

Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.665 Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43 Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.974 Wohnungen
3) Steilshoop (MC Altona)	32 Wohnungen	11) Osdorf (MC Ottensen)	399 Wohnungen
4) St. Georg (MC Altona)	37 Wohnungen	12) Lurup (MC Ottensen)	263 Wohnungen
5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona)	57 Wohnungen	13) Stellingen (MC Altona)	9 Wohnungen
6) St. Pauli (MC Altona)	146 Wohnungen	14) Othmarschen (MC Bahrenfeld)	107 Wohnungen
7) Altona-Altstadt (MC Altona)	701 Wohnungen	15) Hafencity (MC Altona)	9 Wohnungen
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145 Wohnungen	Gesamt:	6.685 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