

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2015



Genossenschaft: Für Generationen gemacht.



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2015

- 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 38
- Unsere Wohnanlagen · Seite 39

Auf einen Blick

	2015 € Mio.	2014 € Mio.	2013 € Mio.
Bilanzsumme	352	345	341
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44	43	43
Neubau- und Modernisierungsleistungen	14	16	12
Instandhaltungsleistungen	9	9	8
Geschäftsguthaben	29	28	27
Rücklagen	39	35	33
Rückstellungen	18	18	17
Spareinlagen und Sparbriefe	144	141	136
	2015	2014	2013
Zahl der Wohnungen	6.685	6.685	6.630
Zahl der sonstigen Objekte	1.907	1.850	1.756
Zahl der Mitglieder	15.419	15.112	14.780
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
- Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	68	69	63
- Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	36	37	35
- Auszubildende	6	6	6

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

als neuer Vorstand unter dem Vorsitz von Burkhard Pawils haben wir unser erstes Jahr hinter uns. Burkhard Pawils zur Seite als Vorstandsmitglieder stehen Petra Böhme und Thomas Kuper. Gemeinsam haben wir einige große Neubauprojekte begonnen und anspruchsvolle Modernisierungsvorhaben vorbereitet. Neu in der Verantwortung ist auch die Vertreterversammlung. Alle 5 Jahre wird sie gewählt. 2015 konnten wir feststellen, dass die Bereitschaft zu kandidieren gestiegen ist und mehr Mitglieder von ihrem Stimmrecht Gebrauch gemacht haben. Das hat uns gefreut.

Hamburg gehört bekanntlich seit Jahren zu den Städten, in denen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum herrscht. Nun ist aber die Fluktuation in unseren Beständen gering. Durch die Neubauprogramme der kommenden Jahre wird die Genossenschaft einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder und Mietinteressenten Angebote unterbreiten können. Gleichzeitig führt der Bau neuer Häuser mit familiengerechten Wohnungen erfahrungsgemäß auch zu einer größeren Bewegung in unseren Altbaubeständen.

Unsere Neubauten entstehen u.a. in der Mitte Altona, in der HafenCity und an der Finkenau. Insgesamt plant die altoba in den nächsten Jahren den Bau von rund 300 neuen Wohnungen. Bei vielen Neubauten arbeiten wir mit Wohnprojekten zusammen. Das hat bereits Tradition und es hat sich bewährt. Jedes Wohnprojekt verfolgt ein programmatisches Ziel, wie das Zusammenwohnen von allein lebenden Frauen (Arche Nora), von Blinden und Sehenden (BliSS) oder Solidarität im gemeinschaftlichen Wohnen (MadSeT und Flickwerk). Viele der neuen Wohnprojekte stehen auch „alten“ altoba-Mitgliedern offen. Gespannt erwarten wir die Fertigstellung der

Wohnungen an der Finkenau, entstehen hier doch die ersten altoba-Gebäude im Energiestandard Effizienzhaus-Plus.

Neue Netzwerke bilden sich nicht nur unter unseren Mitgliedern, auch die Genossenschaft geht Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen ein. Große Bauprojekte sind von einem einzelnen Unternehmen nicht mehr im Alleingang zu stemmen. Wir gehen diese Aufgabe deshalb mit Partnern wie der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), der FLUWOG-NORDMARK eG (fluwog) und der Behrendt Gruppe an.

Starke Partner sind notwendig, will man angesichts der steigenden gesetzlichen Anforderungen das Ziel erreichen, guten Wohnraum zu schaffen. Bei unserem Bauvorhaben an der Finkenau zeigen sich unterschiedliche planerische Vorstellungen der Stadtplanung, der Umweltbehörde und der altoba. Doch wir sind überzeugt, dass sich alle Beteiligten auf einen gemeinsamen Nenner einigen werden.

Neben dem Neubau haben wir uns 2015 auch intensiv mit der Modernisierung unserer Bestandsbauten befasst. Im Reichardtblock planen wir die umfassende Modernisierung von rund 400 Wohnungen. Aufgrund eines zusätzlichen Abstimmungsbedarfs seitens des Denkmalschutzamtes mussten die Sanierungsarbeiten an den Fassaden zunächst unterbrochen werden. Wir setzen den Dialog fort.

Neubauten und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten die Zukunft unserer Genossenschaft. Allein 2015 wurden € 12,3 Mio. in den Gebäudebestand investiert. Dennoch konnte 2015 den Mitgliedern die satzungs-

gemäß höchstmögliche Dividende von 4 Prozent ausbezahlt werden. Die Gesamtsumme belief sich auf rund € 1 Mio.

Neben dem Neubau und der Modernisierung gibt es noch andere Baustellen, auf denen Zukunft gestaltet wird – Stichwort: Digitalisierung und Einsatz neuer Technologien. Die Digitalisierung wirkt sich schon längst auf viele unserer Arbeitsbereiche und damit auch auf unsere Mitglieder aus. Um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden, plant die altoba beispielsweise die digitale Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten und hat 2015 erstmals einen Ausbildungsplatz für einen IT-Kaufmann eingerichtet.

Die vielen Projekte der altoba müssen solide finanziert werden. Unsere hauseigene Spareinrichtung trägt beispielsweise entscheidend zur Finanzierung der Bauprojekte bei. Die Spareinrichtung steht, mit Sparbuch und eBanking in freundlicher Partnerschaft, für Tradition und Moderne. Die altoba kann wachsen und sich erneuern, weil wir auf die langfristige Unterstützung unserer sparenden Mitglieder zählen können. Rund € 144 Mio. Spargelder auf fast 26.000 Sparkonten sprechen für sich.

Eine Genossenschaft ist ein Mitglieder-Unternehmen. Und auch die Mitglieder haben sich durch ihr Handeln eingebracht – sei es als Gemeinschaft, sei es als engagierte Individuen. Wir freuen uns, dass einzelne Mitglieder die Initiative ergriffen haben, ein Helfer-Netzwerk für Flüchtlinge aufzubauen.

Auch von der altoba wird erwartet, dass sie sich solidarisch zeigt und Hilfe gewährt. Unsere Genossenschaft wird sich dieser gesellschaftlichen Aufforderung

nicht verschließen. Die Integration vieler Menschen in unsere Stadtgesellschaft kann nur in gemeinsamer Anstrengung gelingen. Der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein kann eine neue Plattform werden, auf der wir und unsere Mitglieder gemeinsam an dieser Herausforderung arbeiten werden.


Der Hamburger Senat hat sich mit dem Wunsch, Wohnungen für Flüchtlinge zu bauen, an die Hamburger Baugenossenschaften gewandt. Das Wohnungsbauprogramm im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen wurde erhöht. Für die Flüchtlinge sollen in jedem Bezirk bis zu 800 weitere Wohnungen gebaut werden. Bereits 2015 konnten einige altoba-Wohnungen an Flüchtlinge vergeben werden.

Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass unsere Mitarbeiter sich auch in diesem Jahr mit vollem Einsatz für die Genossenschaft engagiert haben. Wir danken auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Erfreulich waren auch der Austausch und die Zusammenarbeit mit den Mitgliedervertretern und dem Aufsichtsrat, für das neue Vorstandsteam eine wichtige Arbeitsgrundlage.

Und wir danken all denen, die geholfen haben, das Jahr 2015 erfolgreich zu gestalten.

Mit freundlichen Grüßen


Burkhard Pawils


Thomas Kuper


Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2015 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und ist seinem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag der Überwachung, Förderung und Beratung des Vorstands 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. Dabei versorgen engagierte und kompetente Mitarbeiter den Vorstand für die gemeinsamen Sitzungen mit den notwendigen Beiträgen. Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Spielregeln des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Innenrevision, zur Compliance, zum Geldwäschegesetz, 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 Sparabteilung informiert worden.

Nach § 25d Kreditwesengesetz (KWG) soll eine Person nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleiden. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder erfüllen diese gesetzliche Maßgabe.

Im Geschäftsjahr 2015 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit. 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 vor allem in den Informationsveranstaltungen stets wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken geben. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Multi-Media-Projekt, dem Betriebsvergleich hinsichtlich der Personalkosten der altoba im Vergleich

zu anderen Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg, der Nutzungsgebührenerhöhung nach § 558 BGB am Beispiel der Wohnanlagen Röhrigblock und Schützenblock sowie der Vorscheurechnung aus dem Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. beschäftigt. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2015 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. Da im Frühjahr/Sommer 2015 die alle 5 Jahre durchzuführenden Vertreterwahlen stattfanden, wurden im Frühjahr wie gehabt drei Veranstaltungen durchgeführt und nach der Wahl wurden mit den neu- oder wiedergewählten Vertretern und Ersatzvertretern Veranstaltungen durchgeführt, die neben vielen interessanten Informationen auch Raum für Gespräche mit dem Vorstand, Vertretern des Aufsichtsrats und zum gegenseitigen Kennenlernen boten.

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 inklusive der Entwicklung des Spargeschäfts,
- die IT,
- das Prozessmanagement und Rechnungswesen,
- 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 Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- weitere Begleitung der Neubauprojekte Neue Mitte Altona, Baakenhafen (HafenCity), Finkenau und Griegstraße (Gelände AFC 93)
- Begleitung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekts in der Wohnanlage Glückstädter Weg/ Immenbusch
- Begleitung und Diskussion des Modernisierungsprojektes Reichardtblock, das sich leider durch Meinungsverschiedenheiten mit dem Denkmalschutzamt und daraus resultierende verwaltungsgerichtliche Verfahren verzögert
- Diskussion und Beschluss über den Grundstücks- und Neubauankauf Am Lohsepark/Kobestraße (HafenCity)
- Besprechung der Analyse „Reparaturmonitor 2014“, die eine Beratungsfirma auf der Grundlage von Telefoninterviews erstellt hatte und die ein gutes Gesamtergebnis für die Altona ergab.

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

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2015 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2016 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 bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2015 geleistete Aufgabenerfüllung. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass die Genossenschaft alle Herausforderungen auch im neuen Jahr 2016 dank des guten Qualitätsniveaus meistern wird. Der Jahresabschluss 2015 ist überzeugend ausgefallen. Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die Altona Anfang 2016 wieder sehr gut bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ abgeschnitten hat. Die Altona war von insgesamt 244 Unternehmen unter den besten 25 vertreten. Außerdem fand im Januar 2015 das Rezertifizierungsaudit zum Qualitätsmanage-

ment statt. Das Audit verlief für das Unternehmen und die Mitarbeiter erfolgreich. Auch hier sagen wir: Herzlichen Glückwunsch!

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2015 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Frank Buschmann, Klaus-Thomas Krüger und Doris Seguin aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 3. Juni 2015 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In 2016 laufen die Mandatszeiten von Dr. Matthias Firzlaff, Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander ab. Alle drei stellen sich auf der Vertreterversammlung am 8. Juni 2016 erneut zur Wiederwahl.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2015 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

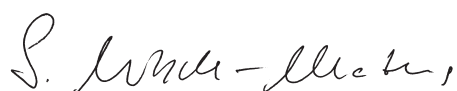
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2015 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2015 die Entlastung zu erteilen.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Altona gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Im Frühjahr/Sommer 2015 wurde eine neue Vertreterversammlung gewählt, die zur Hälfte aus neu gewählten Vertretern und Ersatzvertretern besteht. Wir danken allen ausscheidenden Vertretern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

Hamburg-Altona, den 27. April 2016



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2015 einen eigenen Bestand von 6.685 Wohnungen (Vorjahr 6.685) sowie 1.907 Objekte (Vorjahr 1.850), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von 420.916 m² (davon 395.466 m² Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 angepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

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

8.618 Mietobjekte per 31.12.2015	
6.685	Wohnungen mit 395.465,78 m ²
20	Läden
1.782	Garagen und Stellplätze
65	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
51	weitere gewerbliche Objekte

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 Nutzungsgebühren. Diese sind bedingt durch Vollauswirkung des Erstbezuges Jürgen-Töpfer-Straße aus Oktober 2014, durch Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen und aus Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 2015 € 6,86/m² Wohnfläche (Vorjahr € 6,69/m² Wohnfläche), inklusive der Mieten für Neubauten und für zertifizierte Wohnungen. Abweichend von der Darstellung der Lageberichte der Vorjahre bezieht sich die durchschnittliche Nutzungsgebühr nur noch auf Nutzungsgebühren für Wohnungen ohne Berücksichtigung von Aufwendungszuschüssen und auf Wohnflächenangaben.

Die effektive Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 4,4 %. Die Quote ermittelt sich ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Sie ist im Vergleich zum

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

Am 31.12.2015 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 15.419.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 976,7 auf T€ 28.201,7 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 10.423,2, das sind T€ 278,3 mehr als am Ende des Vorjahres.

Vorjahr (4,77 %) leicht 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 folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 in T€	Ist 2015 in T€	Ist 2014 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	34.400	34.873	33.654
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	7.700	9.305	9.223
Zinsaufwendungen	7.900	7.111	7.661
Jahresüberschuss	3.700	4.255	3.848

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

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultiert im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erlösschmälerungen und Erhöhungen bei Nutzungsgebühren im öffentlich geförderten Wohnungsbestand. Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltung ergibt sich größtenteils aus der auch im Jahre 2015 weiterhin notwendigen Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung. Der gestiegene Jahresüberschuss 2015 im Vergleich zum Plan 2015 ergibt sich insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 2,8 Mio. auf € 144,1 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 2,0 %. Für das Jahr 2016 wird insgesamt ein weiterer leichter Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

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

Von den elf noch im Eigentum der Altonaer Spar- und Bauverein eG befindlichen Reihenhäusern in Alt-Osdorf, die im Geschäftsjahr 2013 energetisch modernisiert wurden, ist im abgelaufenen Geschäftsjahr kein Verkauf realisiert worden. Keines der verbliebenen Reihenhäuser wurde durch Kündigung an die Genossenschaft zurückgegeben.

Im Jahre 2014 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 Anfang 2017. Für ein weiteres Grundstück in der „Mitte Altona“ hat die Genossenschaft eine Anhandgabe erhalten. Der Baubeginn von ca. 50 Wohnungen wird Ende 2017 erfolgen.

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, im Januar 2016 die Kaufverträge geschlossen. Alle hier entstehenden Wohnungen werden

im 1. und 2. Förderweg öffentlich gefördert. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2016 erfolgt.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Planung. Das Bauvorhaben „Lohsepark“ (61 Wohnungen, 5 Wohnungen zum „Arbeiten und Wohnen“ und 3 Gewerbeeinheiten) wurde durch die Genossenschaft von einem Dritten per Kaufvertrag in 2015 erworben, die Fertigstellung und Übergabe der schlüsselfertigen Häuser wird spätestens Mitte 2018 erfolgen. Für ein Grundstück im Baakenhafen erhielt die Genossenschaft bereits im Geschäftsjahr 2014 eine Anhandgabe. Hier werden 33 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, entstehen. Mit dem Baubeginn wird Ende 2017/Anfang 2018 gerechnet.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den 1920er Jahren in Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre geplant. Im ersten Abschnitt 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. Der Beginn der Maßnahme ist noch nicht erfolgt, da noch Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt notwendig sind.

In Planung ist außerdem die Modernisierung von 250 Wohnungen im Glückstädter Weg und im Immenbusch in Hamburg-Osdorf. Die Arbeiten umfassen die Dämmung der Gebäudehülle, Balkon- und Fassadensanierung, die Erneuerung der Fenster, der Trinkwasser- und Abwasser-

leitungen sowie die Modernisierung der Bäder. Der erste Bauabschnitt umfasst 64 Wohnungen, die ab Mitte 2016 modernisiert werden. Insgesamt veranschlagt die Genossenschaft € 5,3 Mio. für diesen ersten Bauabschnitt.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 1,8 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2016 sind Investitionen von € 3,2 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes.

In die Verbesserung von Außenanlagen investierte die Genossenschaft in 2015 € 0,6 Mio., insbesondere in das neue Stellplatzkonzept für Fahrräder. Für 2016 ist geplant, Investitionen in die Verbesserung von Außenanlagen in Höhe von € 0,3 Mio. vorzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2015 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 9.304,7 (Vorjahr T€ 9.223,2). Für 2016 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 8.289,0 geplant.

Im Jahre 2018/2019 wird die Altonaer Spar- und Bauverein eG ihre Geschäftsstelle in die Barnerstraße verlegen. Ein entsprechender Mietvertrag wurde Anfang 2016 geschlossen und mit Vorkaufsrecht beurkundet.

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 2015 wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	311.236,2	88,5	306.125,5	88,8
Umlaufvermögen langfristig	59,0	0,1	79,6	0,1
Umlaufvermögen kurzfristig	40.568,9	11,4	38.399,4	11,1
Gesamtvermögen	351.864,1	100,0	344.604,5	100,0
Eigenkapital *)	72.687,9	20,7	68.976,5	20,0
Rückstellungen langfristig	10.818,9	3,1	10.358,2	3,0
Fremdkapital langfristig	237.686,8	67,6	235.336,0	68,3
Kapital langfristig	321.193,6	91,4	314.670,7	91,3
Rückstellungen kurzfristig	2.989,4	0,8	2.429,7	0,7
Fremdkapital kurzfristig	27.681,1	7,8	27.504,1	8,0
Gesamtkapital	351.864,1	100,0	344.604,5	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€ 5.110,7 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, die Aktivierung von Bauvorbereitungskosten der geplanten Neubaumaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

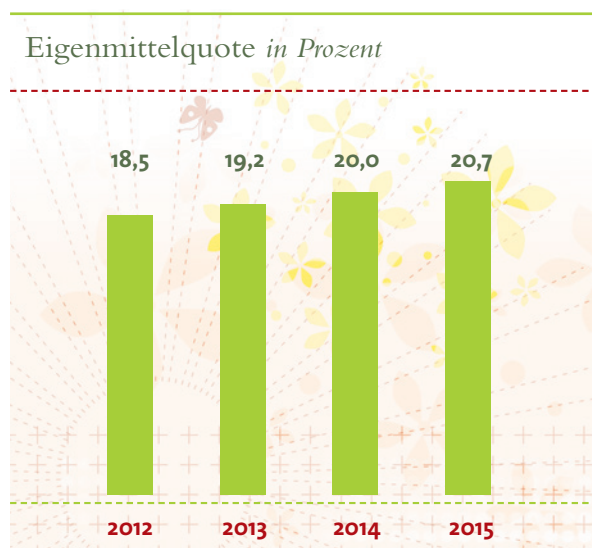
Die Abnahme um T€ 20,6 im langfristigen Umlaufvermögen ist durch die planmäßige Abschreibung von Geldbeschaffungskosten begründet. Abweichend von der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von

mehr als einem Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 2.169,5 ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Flüssigen Mittel um T€ 2.752,1, maßgeblich begründet durch fällige und nicht wieder angelegte Wertpapiere des Umlaufvermögens, und Zunahme der Bausparguthaben um T€ 1.544,9 begründet. Die Unfertigen Leistungen haben sich um T€ 100,6 verringert.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.711,4 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer

Geschäftsguthaben. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 2,1 % stieg der Eigenmittelanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 20,0 % auf 20,7 %.



Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 460,7 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus der Zuführung für Pensionsrückstellungen, im Wesentlichen resultierend aus der marktbedingten Absenkung des Abzinsungszinssatzes.

Die Abnahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 2.350,8 ist durch planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln begründet. Gegenläufig wirkt der Anstieg langfristiger Sparmittel.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 559,7 erhöht. Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Verbrauch bzw. der 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 resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 20.163,6. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 13.879,1 und der Ausgaben im Finanzierungsbereich von T€ 3.532,4 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands in 2015 um T€ 2.752,1.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung, die erstmals nach DRS 21 erstellt wurde, gibt hierzu Erläuterungen. Auf den Ausweis der Vorjahreswerte wurde verzichtet.

Kapitalflussrechnung:		2015
		T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss		4.255,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen		8.538,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen		– 54,5
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV		27,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten		20,6
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		– 141,5
Cashflow nach DVFA/SG *)		12.645,4
II. Investitionsbereich		
Abnahme sonstiger Aktiva		1.923,4
Abnahme sonstiger Passiva		– 203,1
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen		94,6
Zinsaufwendungen		6.017,0
Zinserträge		– 408,2
Ertragsteueraufwand		513,9
Ertragsteuerzahlungen		– 419,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		20.163,6
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen		524,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		– 13.280,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		– 15,6
Einzahlungen Bausparvertrag		– 1.544,9
Erhaltene Zinsen		436,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit		– 13.879,1
IV. Finanzmittelfonds		
Veränderung von Geschäftsguthaben		1.037,0
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen		12.749,6
Ein-/Auszahlungen von Spareinlagen und Sparbriefen		477,2
Planmäßige Tilgung		– 4.130,9
Außerplanmäßige Tilgung		– 8.494,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen		131,7
Gezahlte Zinsen		– 4.267,8
Auszahlungen für Dividenden		– 1.034,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		– 3.532,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		2.752,1
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		2.752,1
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres		10.703,3
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres		13.455,4

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

Der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, den Kapitaldienst zu bedienen und die Dividende auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag konnte die anteilige Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen finanziert werden. Unter Berücksichtigung weiterer Aus- und Einzahlungen hat sich der Finanzmittelfonds um T€ 2.752,1 auf T€ 13.455,4 erhöht.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2015 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 32.500,0. Diese für 2016 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€ 14.400,0.

Aus der Gegenüberstellung der kurzfristigen Deckungsmittel mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2015 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 9.898,4 (T€ 8.465,6 im Vorjahr).

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2015 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	7.971,4	6.280,2	1.691,2
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	- 709,4	- 494,3	- 215,1
Bautätigkeit	- 1.015,4	- 806,8	- 208,6
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	- 1.053,8	- 1.122,1	68,3
Innovation und Organisationsentwicklung	- 746,2	- 718,8	- 27,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 513,9	- 380,6	- 133,3
Sonstiges	322,6	1.090,7	- 768,1
Jahresüberschuss	4.255,3	3.848,3	407,0

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2015 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 1.691,2 gestiegen.

Der Kapitalverkehr wurde maßgeblich beeinflusst durch geringere Zinserträge und den Wegfall von Zuschreibungen bei den Wertpapieren.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2015 bestimmt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement sind leicht um T€ 68,3 gesunken.

Die im Jahre 2015 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 27,4.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 768,1 gesunken. Im Geschäftsjahr wurden keine Erlöse durch den Verkauf von Reihenhäusern erzielt.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 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 Rah-

men 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 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 Customer-Relationship-Management-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 Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen von T€ 35.000,00, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 7.200,00 und Instandhaltungskosten in Höhe von ca. T€ 8.300,00. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.600,00 für das Jahr 2016.

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, 07. April 2016

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Pawils

Kuper

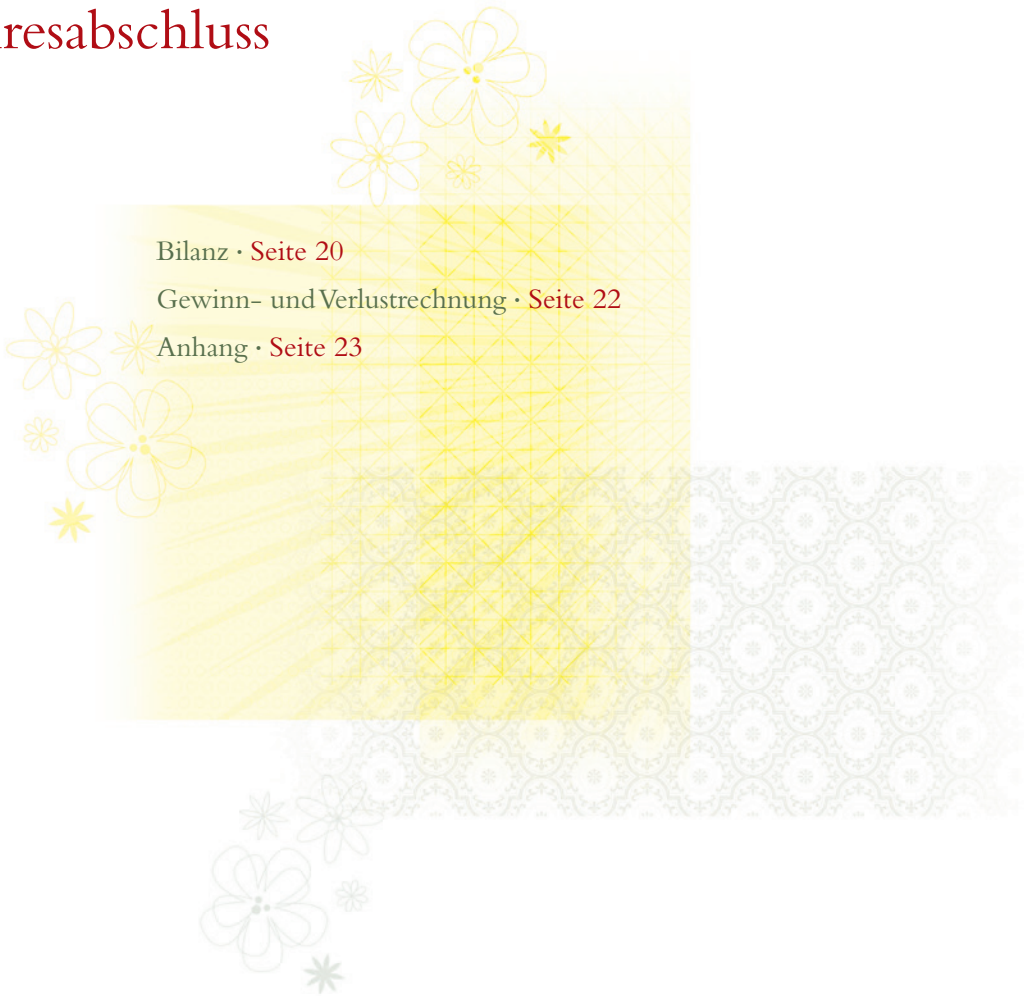
Böhme

Jahresabschluss

Bilanz · Seite 20

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 22

Anhang · Seite 23



Aktiva

		2015	2014
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		148.459,56	207.084,86
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	290.159.389,55		295.212.208,44
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.681.399,64		1.846.324,83
3. Grundstücke ohne Bauten	8.100.000,76		2.114.335,34
4. Maschinen	141.645,20		177.489,82
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.225,77		715.063,99
6. Bauvorbereitungskosten	3.184.953,14		729.818,49
7. Geleistete Anzahlungen	7.188.375,27	310.992.989,33	5.044.065,67
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	50.006,00		50.006,00
3. Andere Finanzanlagen	19.750,00	94.756,00	4.150,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.105.231,83		9.205.785,98
2. Andere Vorräte	259.426,22	9.364.658,05	245.038,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	118.375,61		194.722,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.535,01		29.248,81
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.320.717,36	1.478.627,98	1.267.487,40
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		11.194.885,00	13.233.705,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	13.455.392,54		10.703.276,15
2. Bausparguthaben	5.059.880,60	18.515.273,14	3.514.997,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	58.990,29		79.576,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	15.467,90	74.458,19	5.115,12
Bilanzsumme		351.864.107,25	344.604.501,13

Passiva

	€	2015 €	2014 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	379.650,00		356.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.201.650,00		27.225.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	199.350,00	28.780.650,00	162.600,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.509.000,00		6.083.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 426.000,00 (Vorjahr € 385.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	31.364.259,38		28.622.666,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.741.592,82 (Vorjahr € 2.428.405,19)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	38.557.246,95	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.255.332,82		3.848.279,19
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-3.167.592,82	-1.087.740,00	-2.813.405,19
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.646.419,00		9.170.270,00
2. Steuerrückstellungen	78.190,57		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	4.262.280,71		4.808.269,24
4. Sonstige Rückstellungen	4.083.626,90	18.070.517,18	3.617.638,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.752.316,32		94.103.970,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.565.981,12		14.089.897,35
3. Spareinlagen	137.656.240,58		135.829.602,64
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.432.635,64		5.468.202,07
5. Erhaltene Anzahlungen	10.849.262,86		10.601.775,80
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.578,59		5.228,10
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.618.142,27		2.178.976,19
8. Sonstige Verbindlichkeiten	338.249,30	265.220.406,68	395.412,65
davon aus Steuern € 198.541,70 (Vorjahr € 206.652,75)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		147.546,44	167.030,05
Bilanzsumme		351.864.107,25	344.604.501,13

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

		2015	2014
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.912.253,70		42.991.425,34
b) aus Betreuungstätigkeit	139.243,67	44.051.497,37	126.859,63
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 100.554,15	- 156.218,96
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		61.353,07	380.787,94
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.540.903,37	2.292.185,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.017.840,05	15.355.679,42
Rohergebnis		30.535.359,61	30.279.360,22
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.365.808,10		5.499.477,08
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 541.017,48 (Vorjahr € 206.807,87)	1.549.303,83	6.915.111,93	1.217.413,11
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.538.078,09	8.400.685,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.588.563,13	2.779.708,15
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	240,00		240,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	408.203,38	408.443,38	520.043,90
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		27.400,00	41.930,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 1.073.011,15 (Vorjahr € 765.417,60)		7.111.217,33	7.660.879,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.763.432,51	5.199.551,41
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		513.921,08	380.576,62
14. Sonstige Steuern		994.178,61	970.695,60
15. Jahresüberschuss		4.255.332,82	3.848.279,19
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.167.592,82	2.813.405,19
Bilanzgewinn		1.087.740,00	1.034.874,00

Anhang

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 anteilige Verwaltungsleistungen. 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 Körperschaftsteuer zu berücksichtigen. Für die Körperschaftsteuer 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 3,94 % zum 30.11.2015 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden, wie auch in 2015, 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 3,94 % zum 30.11.2015 zugrunde gelegt.

Aufgrund der in 2015 auslaufenden Altersteilzeitvereinbarung wurde die entsprechend gebildete Rückstellung (Sonstige Rückstellungen) verbraucht.

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 drei Anhandgaben.
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 31.12.2014 auf € 32.832,42, das Eigenkapital auf € 31.867,17 und der Jahresüberschuss 2014 beträgt € 1.194,39.
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 31.12.2014 auf € 353.908,63, das Eigenkapital auf € 325.410,88 und der Jahresüberschuss 2014 beträgt € 8.010,34.

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 31.12.2015 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 € 195.012,72 insbesondere Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 617.153,85 sowie Vorauslagungen für das Bauprojekt „Mitte Altona“ von € 157.974,34.
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 2015 mit € 545.988,53 verbraucht.
8. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen (€ 234.235,00) unter anderem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB (€ 42.927,86), Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen. Rückstellungen für Sparverträge wurden in Höhe von insgesamt € 565.814,00 gebildet und Rückstellungen im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung in Höhe von € 2.181.335,53.
9. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen und Entnahmen von Rückstellungen für Bauinstandhaltungen und anderer in Höhe von € 942.090,93.

10. 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	93.752.316,32 (94.103.970,46)	9.503.988,08 *) (5.698.826,39)	14.579.023,65 (14.631.351,54)	69.669.304,59 (73.773.792,53)	93.752.316,32 (94.103.970,46)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.565.981,12 (14.089.897,35)	527.336,46 (453.327,14)	2.400.406,71 (2.074.128,45)	11.638.237,95 (11.562.441,76)	14.565.981,12 (14.089.897,35)	***)
Erhaltene Anzahlungen	10.849.262,86 (10.601.775,80)	10.849.262,86 (10.601.775,80)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.578,59 (5.228,10)	7.578,59 (5.228,10)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.618.142,27 (2.178.976,19)	1.578.676,88 (2.156.060,81)	39.465,39 (22.915,38)			
Sonstige Verbindlichkeiten	338.249,30 (395.412,65)	338.249,30 (395.412,65)				
	121.131.530,46 (121.375.260,55)	22.805.092,17 (19.310.630,89)	17.018.895,75 (16.728.395,37)	81.307.542,54 (85.336.234,29)	108.318.297,44 (108.193.867,81)	

*) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 5.800.000,00 Restschulden einen Terminkredit, für den die Laufzeit am 30.09.2016 endet.

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 97,2 % Buch und 2,8 % Brief).

****) Die Sicherung erfolgt zu rund 93,2 % mit Grundschulden (davon 38,3 % Buch und 54,9 % Brief) sowie zu rund 6,8 % mit Hypotheken (davon 6,8 % Brief).

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

	€	2015 €	€	2014 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	122.219.831,52		121.780.726,19	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	15.436.409,06	137.656.240,58	14.048.876,45	135.829.602,64
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	954.744,66		572.701,21	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	5.477.890,98	6.432.635,64	4.895.500,86	5.468.202,07

12. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	604.562,74	53.896,74	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	425.827.472,75	2.919.903,20	2.941,36	0,00
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	1.521.149,62	343.931,32	4.808.447,12
Maschinen	698.355,12	9.099,93	31.397,21	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.500.357,86	104.449,59	229.766,91	0,00
Bauvorbereitungskosten	729.818,49	2.455.134,65	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	5.044.065,67	6.952.756,72	0,00	– 4.808.447,12
	443.053.931,08	13.962.493,71	608.036,80	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	15.600,00	0,00	0,00
	79.156,00	15.600,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	443.737.649,82	14.031.990,45	608.036,80	0,00

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2015 €	Buchwert 31.12.2014
658.459,48	397.477,88	112.522,04	0,00	509.999,92	148.459,56	207.084,86
428.744.434,59	130.615.264,31	7.972.722,09	2.941,36	138.585.045,04	290.159.389,55	295.212.208,44
5.139.525,85	3.293.201,02	164.925,19	0,00	3.458.126,21	1.681.399,64	1.846.324,83
8.100.000,76	0,00	0,00	0,00	0,00	8.100.000,76	2.114.335,34
676.057,84	520.865,30	44.944,55	31.397,21	534.412,64	141.645,20	177.489,82
3.375.040,54	2.785.293,87	242.964,22	190.443,32	2.837.814,77	537.225,77	715.063,99
3.184.953,14	0,00	0,00	0,00	0,00	3.184.953,14	729.818,49
7.188.375,27	0,00	0,00	0,00	0,00	7.188.375,27	5.044.065,67
456.408.387,99	137.214.624,50	8.425.556,05	224.781,89	145.415.398,66	310.992.989,33	305.839.306,58
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
19.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.750,00	4.150,00
94.756,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94.756,00	79.156,00
457.161.603,47	137.612.102,38	8.538.078,09	224.781,89	145.925.398,58	311.236.204,89	306.125.547,44

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € **1.145.090,36**

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

€ **10.442.327,28**

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

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 2015 Bankguthaben in Höhe von € 338,58.

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

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	49 (48)	19 (19)
Technische Mitarbeiter	6 (6)	- -
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35 (35)	3 (3)

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2015	15.112
Zugang	2015	565
Abgang	2015	258
Ende	2015	15.419

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ **976.650,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ **278.250,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ **10.423.200,00**

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:

Burkhard Pawils	Petra Böhme
Thomas Kuper (seit 01.01.2015)	

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Hamburg-Altona, den 24. März 2016
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper Böhme

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.087.740,00

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28. 06. 2016 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2016

Vorstand

Burkhard Pawils
Thomas Kuper
Petra Böhme

Aufsichtsrat

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

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

Prokurist

Torben Jäger

Handlungsbevollmächtigte

Sandra Balicki
Inka Bartsch
Karin Häusler
Silke Kok
Thorsten Möller
Thomas Saath
Oliver Scholl
Christian Spigatis

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 85. ordentliche Vertreterversammlung fand am 03.06.2015 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2014 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frank Buschmann, Klaus-Thomas Krüger und Doris Seguin endete nach drei Jahren im Jahr 2015. Frank Buschmann, Klaus-Thomas Krüger und Doris Seguin 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 01.01.2015 bis 31.12.2015 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 07.04.2016

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 2016

Vertreter Altona

Svenja	Bay
Artur	Behnke
Jürgen	Behrendt
Andrea	Dr. Blätter
Herbert	Bühl
Kerstin	Busch
Gwendolina	Faas
Bernd	Faber
Ulrich	Fahr
Anke	Feja
Britta	Frühling
Rolf-Heiner	Hemme
Manfred	Heyer
Nina	Holsten
Bentje	Janetzko
Gertrud	Kähler
Martina	Knödler
Frank	Kohl
Hille	Kruse
Ursula	Linke
Sabine	Müller
Roland	Pape
Constanze	Perl
Claudia	Reichenberg-Dorn
Margret	Riedel
Annett	Rupprecht
Petra	Schmidtke
Johannes	Stahn
Kristina	Trapp
Sibel	Türker-Heinemann
Anne	Vagt
Ursula	Dr. Voirin
Astrid	Wussmann
Gabriele	Zimmer

Ersatzvertreter Altona

John	Ajai
Armin	Annuß
Hartmut	Arbatzat
Fynn	Bay
Gitte	Bay
Günter	Burmeister
Kirsti	Dehnkamp
Klaus	Grimm
Rosemarie	Haack
Jörg	Heinemann
Siegfried	Hildenstein
Tobias	Hornig
Elke	Lüder
Michael	Mack
Beatrice	Meyer
Terk	Mohr
Lars	Möller
Christian	Neth
Klaus	Pillmann
Miguel-Pascal	Schaar
Thomas	Schwabe
Sven	Stegelmann

Vertreter Bahrenfeld

Steffen	Berge
Elke	Behr
Tanja	Birkner
Sonja	Brandt
Yilmaz	Cengiz
Karsten	Dankers
Beate	Dünnwald-Abawary
Renate	Faber
Cornelia	Feltkamp
Kim-Andreas	Fischer
Svenja	Fritsch
Angelika	Gericke
Bernd	Godenschwege
Meike	Grieger
Klaus Dieter	Dr. Hamann
Uwe	Hansen
Marianne	Heidtmann
Jan	Hengmith
Uwe	Dr. Holm
Wanda	Jungclaus
Bettina	Dr. Kleiner
Jens	Kreinath
Karen	Kulle
Niels	Müller
Patrick	Müller-Constantin
Claudia Dorothee	Otten
Andrea	Pabst
Britta	Preißner
Barbara	Reccius
Hans-Joachim	Schroeder
Edouard	van Diem
Birgit	Wingberg
Marco	Zelmer
Herbert	Zschommler

Ersatzvertreter Bahrenfeld

Nils	Bräuninger
Lothar	Buggert
Sven	Claußen
Ekkehard	Dörre
Katharina	Gericke
Jörn	Gnaß
Josef	Herder
Manfred	Jensen
Frank	Jonas
Heinz	Kutschke
Karla	Reher
Angela	Reschke-Dahms
Helga	Riecke
Wolfgang	Roth
Klaus	Ruge
Peter	Schoknecht
Ulrike Vita	Staffeldt
Ina	Dr. Stephan
Karsten	Stuhlmacher
Surya	Stülpe
Christian	Trede
Heiko	von Thaden
Dieter	Wenslaf
Holger	Zaage

Vertreter Ottensen

Heike	Andresen
Petra	Behrens
Jörg	Biehl
Detlev	Dose
Claudio-Alberto	Dötsch
Boris	Eckhoff
Karl-Heinz	Ehresmann
Gerda	Fatum
Manfred	Frenz
Reinhard	Freyer-Spangenberg
Christa	Hohlfeld
Sven	Holstein
Peter	Hopp
Heino	Hushahn
Holger	Janetzko
Gerhard	Jeßen
Klaus	Keszler
Sonja	Köllner
Marcel Fabian	Krüger
Gisela	Krüger
Susanne	Krüger
Tanja	Mannigel
Marco	Mavropoulos
Annette	Prill
Toni	Ranke
Sandra	Reershemius
Jörn	Reichenberg
Katharina-Susanne	Rönz
Jörn	Timm
Michael	Todt
Tanja	Tummeley
Joost	Prof. Dr. van Treeck
Sven	Wilke

Ersatzvertreter Ottensen

Monika	Ahrens
Tonny	Burggraaf
Alfons	Drack
Gisela	Eisenhauer-Roth
Thorsten	Erler
Michaela	Hagmann
Manfred	Hanisch
Annegret	Ihrck
Elisabeth	Wieland
Karoline	Kaltwasser
Ulf	Kowitz
Werner	Krause
Thorsten	Lohmann
Marlene	Müller-Imbeck
Ekkehard	Schröder
Ingo	Sengebusch
Manfred	Skiebe
Uwe	Sternberg
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
 Aline Witt – 133

Reparaturhotline – 333

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

Mieterzentrum Bahrenfeld

Julia Gruber – 122
 Saskia Steffen – 123
 Denny Isler – 124

Kundenzentrum Sparen

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

Mieterzentrum Ottensen

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

Mitgliederverwaltung

Stefanie Grahl – 125

Kommunikation und Soziales

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

Neukundenzentrum

Karina Wübbenhorst – 204

Beschwerdemanagement

Christine Müller – 150

IMPRESSUM

Herausgeber: Altonaer Spar- und Bauverein eG · Max-Brauer-Allee 69 · 22765 Hamburg

Kontakt: kommunikation@altoba.de

Gestaltung und Realisation: Klötzner Company Werbeagentur GmbH

Titelfoto: Sinje Hasheider

Illustration: Anja Giggenbach

Gedruckt auf Tauro – zertifiziert nach PEFC. Vorrangiges Ziel von PEFC ist die Verbesserung der nachhaltigen Waldbewirtschaftung im Hinblick auf ökonomische, ökologische sowie soziale Standards.

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



Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2015 ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de bereit. Sie möchten eine gedruckte Fassung des Jahresberichts bestellen? Dann kontaktieren Sie gern den altoba-Service unter Tel. 040/38 90 10-0.



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