

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2016



W I R S I N D 1 2 5 .



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2016

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick · Seite 5

Bericht des Vorstands · Seite 6

Der Aufsichtsrat informiert · Seite 8

Lagebericht · Seite 11

Jahresabschluss · Seite 21

Bilanz · Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 24

Anhang · Seite 25

Gewinnverwendungsvorschlag · Seite 34

Verwaltungsorgane · Seite 35

Vertreterversammlung · Seite 36

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers · Seite 37

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter · Seite 38

Ansprechpartner · Seite 40

Unsere Wohnanlagen · Seite 41

Auf einen Blick

	2016 € Mio.	2015 € Mio.	2014 € Mio.
Bilanzsumme	364	352	345
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	44	44	43
Neubau- und Modernisierungsleistungen	21	14	16
Instandhaltungsleistungen	10	9	9
Geschäftsguthaben	29	29	28
Rücklagen	42	39	35
Rückstellungen	16	18	18
Spareinlagen und Sparbriefe	151	144	141
	2016	2015	2014
Zahl der Wohnungen	6.687	6.685	6.685
Zahl der sonstigen Objekte	1.881	1.907	1.850
Zahl der Mitglieder	15.794	15.419	15.112
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
- Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	69	68	69
- Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	38	36	37
- Auszubildende	7	6	6

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wenn wir im Mai 2017 den 125. Geburtstag des Altonaer Spar- und Bauvereins feiern dürfen, werden wir mit Dankbarkeit und Bewunderung auf das zurückblicken, was unsere Vorgänger im Vorstand unserer Genossenschaft geschaffen haben. Mutig und entschlossen gingen sie gegen die Wohnungsnot in Altona vor und verwirklichten ihr Ziel, hygienisch einwandfreie Wohnbedingungen für den sogenannten „kleinen Mann“ und seine Familie zu schaffen. Dass selbst die ältesten Häuser der Genossenschaft noch heute bei den Mitgliedern begehrt sind, ist nicht zuletzt der Weitsicht der Gründer zu verdanken wie auch ihrem Gespür für künftige Wohnbedürfnisse. Das gilt beispielsweise für die heute noch attraktiven Grundrisse vieler Wohnungen und für die hohe Aufenthaltsqualität in Innenhöfen und Außenanlagen.

Weitsicht zeigten die ersten Vorstände auch bei der Erschließung neuer Wohnquartiere – und das trotz der Skepsis einiger Mitglieder: Ein Beispiel ist das Bahrenfelder Dreieck (erbaut ab 1905). In dem nach wie vor sehr lesenswerten Buch „Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins“ von Dr. Holmer Stahncke ist dokumentiert, dass es wohnungssuchende Mitglieder gab, „die sich ein Leben in Bahrenfeld nicht vorstellen konnten“ und die davor zurückschreckten, ihre Kinder in die dortige Dorfschule zu geben. Groß war der Mut in den ersten Jahrzehnten auch in Bezug auf die Größe der Projekte. In den 1930er-Jahren starteten die Arbeiten am Röhrigblock mit insgesamt über 1.200 Wohnungen. Ein solch umfangreiches Projekt als einzelne Wohnungsbaugenossenschaft anzugehen, wäre für uns heute kaum denkbar.

Auch heute ist es noch unser Ziel, den Wohnungsbestand der Genossenschaft für die Mitglieder sowie für kommende Generationen kontinuierlich auszubauen.

Aktuell umfasst unser Neubauprogramm 300 Wohnungen. Mit Projekten in den neuen Wohnquartieren Finkenau, Am Lohsepark, Mitte Altona und Baakenhafen hat sich die Genossenschaft Grundstücke in hochattraktiven Lagen mit hervorragender Verkehrsanbindung und besonderem Freizeitwert gesichert. Trotzdem: Hohe Bau- und Grundstückskosten sowie aufwendige Wettbewerbsverfahren bei der Bewerbung um städtische Grundstücke, aber auch hohe regulatorische Anforderungen und bauliche Standards – all das macht es uns heute äußerst schwierig, in einem solchen Tempo zu bauen, wie es in den Anfangsjahrzehnten des Altonaer Spar- und Bauvereins vorgelegt wurde.

Umso wichtiger ist es uns, Geschaffenes zu bewahren, mit Augenmaß zu modernisieren und unsere Häuser unabhängig vom Baujahr kontinuierlich auf die Ansprüche künftiger Generationen vorzubereiten. Zuweilen stellt dies die Genossenschaft vor große Herausforderungen – und unsere Mitglieder vor eine Geduldssprobe, wie zuletzt im Reichardtblock. Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde sorgte für einen einjährigen Stopp der geplanten Arbeiten zur Modernisierung und Fassadensanierung. Mit der erteilten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der von uns vorgeschlagenen innovativen Methode zum Erhalt der Fassaden ist uns im Sommer 2016 der Durchbruch gelungen. Zum Jahresende wurde das geplante Ausschäumen der zweischaligen Westfassaden erfolgreich abgeschlossen. Die Modernisierung und weitere Fassadensanierung laufen seitdem nach Plan. Ebenfalls erfolgreich startete in 2016 die Modernisierung unserer Wohnanlage im Glückstädter Weg und am Immenbusch.

Zu den zukunftsweisenden Entscheidungen des Jahres 1892 gehörte die Gründung unserer Spareinrichtung. Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr bewiesen die

Mitglieder ihr Vertrauen und sorgten für einen Anstieg der Spareinlagen auf über € 150 Mio. Auch wenn sich ein Ende der Niedrigzinsphase weiterhin nicht abzeichnet: Wir beobachten die Rahmenbedingungen genau, um auf mögliche Zinsänderungen aktiv zu reagieren. Dabei sind wir aufgrund zahlreicher politischer Krisenherde sowie aufgrund der fortschreitenden Globalisierung darauf eingestellt, dass es immer schwieriger wird, wirtschaftliche Entwicklungen vorherzusagen. Ebenfalls wichtig ist uns die genaue Beobachtung des technologischen Fortschritts. Das gilt insbesondere für die zunehmende Digitalisierung von Geschäfts- und Kommunikationsprozessen. Die Auswirkungen dieses Fortschritts auf unseren Berufsalltag sind bereits massiv spürbar; er wird künftig aber auch immer stärker das Wohnen und die Anforderungen der Mitglieder an die Genossenschaft prägen.

Wer sich mit der 125-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft beschäftigt, kann daraus viel Zuversicht schöpfen. Die Überzeugungen der Gründer haben zwei Weltkriege, wirtschaftliche Krisen und Umbrüche überstanden. Während dieser Jahre wurde nicht nur der Wohnungsbestand erweitert und ergänzt, sondern auch die genossenschaftliche Idee der Hilfe zur Selbsthilfe und des nachbarschaftlichen Miteinanders erneuert sich kontinuierlich. Mit dem Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein, der im Jahr 2017 sein 20. Jubiläum feiert, hat sich eine Art Heimathafen für alle Mitglieder entwickelt, die an gemeinschaftlichen Erlebnissen teilhaben, die sich ehrenamtlich engagieren oder die mit ihren Ideen die Nachbarschaften neu beleben möchten. Wir freuen uns sehr, dass Petra Böhme, die Ende 2016 aus dem Vorstand unserer Genossenschaft ausgeschieden ist, sich als Vorstandsvorsitzende des Vereins „Vertrautes Wohnen“ auch weiterhin für die Quartiere und Mitglieder der altoba engagieren wird.

Nach 25 Jahren im Dienst der altoba ging Petra Böhme in den Ruhestand. Wir danken ihr herzlich für die vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit im Vorstand der Genossenschaft.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern der altoba, die sich auch im Jahr 2016 wieder mit vollem Einsatz für die Genossenschaft engagiert haben. Ein weiterer Dank gilt dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

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

Auch danken wir allen weiteren Partnern, die dazu beigetragen haben, das Jahr 2016 für die altoba erfolgreich zu gestalten.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgabe und Pflicht des Aufsichtsrats besteht darin, die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und gleichzeitig den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch in 2016 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 notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Vorgaben zum Risikomanagement und zum Frühwarnsystem zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diese Aufgaben hat der Aufsichtsrat stets wahrgenommen. 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. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

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

Im Geschäftsjahr 2016 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit.

Der Wohnanlagenausschuss hat an 3 Tagen diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt und hat so wichtige Informationen vor Ort erhalten.

Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2015, dem Forderungsmanagement und dem Zertifizierungskonzept bzgl. der im Rahmen von Modernisierungen zu zertifizierenden Wohnungen befasst.

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

In 2016 fanden 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. Seitens der Vertreter und Ersatzvertreter erfolgten wie in den vergangenen Jahren wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken.

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 und
- 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) und Finkenau,
- Begleitung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekts in der Wohnanlage Glückstädter Weg/ Immenbusch,
- Begleitung und Diskussion des Modernisierungsprojekts Reichardtblock, das sich nach der langwierigen, nur in Etappen möglichen Verständigung mit dem Denkmalschutzamt nun in der planmäßigen Bauabwicklung befindet,
- Aktualisierung der Vermietungsgrundsätze und der Mietenstrategie,
- Information über die stadtplanerische Entwicklung von Seiten der altoba zur Wohnungsbebauung vorgehaltener Grundstücke und zu weiteren Neubauprojekt-Chancen,
- Besprechung des Umbaus des Mietercentrums und eines Teils der Spareinrichtung, wobei die Mitarbeiter in die Planung einbezogen waren,
- Einführung einer neuen Software zur Unterstützung, Vereinfachung und Sicherung von Arbeitsprozessen bei Instandhaltungsmaßnahmen, Wohnungswechseln und Sicherheitsbegehungen und
- Anpassung der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle.

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 2016 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. April 2017 vorgestellt sowie 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 Jahresabschluss 2016 wurde ordnungsgemäß und termingerecht abgewickelt. Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2017 zum fünften Mal in Folge bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit vier von fünf möglichen Sternen ausgezeichnet wurde. Die altoba war von mehr als 250 Unternehmen unter den besten 33 vertreten.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2016 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Dr. Matthias Firzlaff, Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 8. Juni 2016 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In 2017 laufen die Mandatszeiten von Elke Falkenthal, Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens ab. Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens stellen sich auf der Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 erneut zur Wiederwahl. Elke Falkenthal tritt nicht erneut an. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich auch hier für ihr Jahrzehnte andauerndes Engagement in der Genossenschaft als Vertreterin und anschließend als Aufsichtsrätin. Sie möchte in der Zukunft ihre ehrenamtliche Tätigkeit als Vorstandsmitglied und als Treffeiterin auf den Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. konzentrieren und bleibt der altoba daher noch weiterhin aktiv erhalten, worüber wir uns sehr freuen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2016 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 2016 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Jahr 2016 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 belegen, dass die altoba ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der altoba gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Am 31. Oktober 2016 verabschiedeten sich im Rahmen des Jahresempfangs der Aufsichtsrat, Vorstände anderer Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, Geschäftsführer von Handwerksbetrieben und andere langjährige Wegbegleiter vom Vorstandsmitglied Petra Böhme, die dann am 31. Dezember 2016 aus dem Amt aus-

schied. Petra Böhmes Engagement zur Stärkung des Genossenschaftsgedankens reichte über die Grenzen Hamburgs hinaus. Sie war bis zu ihrem Rücktritt im November 2015 Vorsitzende des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. und sie wirkte auch in einem Fachbereich beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit. Der Aufsichtsrat dankte ihr ausdrücklich für die in über 25 Jahren für die altoba geleistete erfolgreiche Arbeit. Nach ihrem Beginn bei der altoba im Jahre 1991 als Stellvertretende Leiterin Rechnungswesen übernahm Petra Böhme später die Abteilung Rechnungswesen als Leiterin, bevor sie 1997 Prokura erhielt – dann zusätzlich mit den Bereichen Spareinrichtung und Projektsteuerung in ihrem Aufgabenbereich – und 2001 in den Vorstand wechselte. Petra Böhme ist erneut in den Vorstand des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein gewählt worden und bleibt so über dieses Ehrenamt der altoba treu.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern Burkhard Pawils und Thomas Kuper und sind uns sicher, dass die altoba mit beiden an der Spitze für die Zukunft gut aufgestellt ist.

Hamburg-Altona, den 26. April 2017



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. 2016 einen eigenen Bestand von 6.687 Wohnungen (Vorjahr 6.685) sowie 1.881 Objekte (Vorjahr 1.907), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von 420.839 m² (davon 395.658 m² Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

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

8.594 Mietobjekte per 31.12.2016	
6.687	Wohnungen mit 395.658,52 m ²
20	Läden
1.760	Garagen und Stellplätze
63	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
23	weitere gewerbliche Objekte
26	gepachtete Stellplätze in Bewirtschaftung

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, ein umfangreiches Großmodernisierungskonzept 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 aufschiebenden Bedingungen. Im Jahre 2016 wurden Kaufverträge für zwei Grundstücke in der Finkenau (Uhlenhorst) abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Nutzungsgebühren. Diese sind bedingt durch Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 2016 € 6,94/m² Wohnfläche (Vorjahr € 6,86/m² Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für zertifizierte Wohnungen.

Die effektive Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 4,8 %. Die Quote ermittelt sich ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr (4,4 %) leicht gestiegen. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu

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

Am 31.12.2016 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 15.794.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 647,4 auf T€ 28.849,1 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 10.647,0, das sind T€ 223,8 mehr als am Ende des Vorjahres.

vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach. In den Neubauten werden deshalb vorwiegend Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern erstellt. Nach Möglichkeit ergänzt das Programm zur Verbindung kleiner Wohnungen im Bestand die Neubauprojekte.

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

	Plan 2016 in T€	Ist 2016 in T€	Ist 2015 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	35.000	34.977	34.738
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	8.300	10.287	9.305
Zinsaufwendungen	7.200	5.833	7.111
Jahresüberschuss	3.600	4.639	4.255

Auf der 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 Wohnungsbestand. Erlöse aus Wascheinrichtungen werden nicht mehr berücksichtigt. Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltung resultiert größtenteils aus der Aufstockung des Instandhaltungsbudgets und aus Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung. Der gestiegene Jahresüberschuss 2016 im Vergleich zum Plan 2016 ergibt sich insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen und für Dauerfinanzierungsmittel sowie geringerer Aufzinsung bei den Pensionsrückstellungen.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 6,7 Mio. auf € 150,8 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 4,6 %. Für das Jahr 2017 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 nicht vor Herbst 2017. Für ein weiteres Grundstück in der „Mitte Altona“ hat die Genossenschaft eine Anhandgabe erhalten. Der Baubeginn von ca. 50 Wohnungen wird nicht vor Frühjahr 2018 erfolgen.

Im neuen Wohnquartier Finkenau auf der Uhlenhorst wird die Genossenschaft 40 Wohnungen in Form ei-

nes Energie-Plus-Hauses bauen. Für zwei Grundstücke wurden im Januar 2016 die Kaufverträge geschlossen. Alle hier entstehenden Wohnungen werden im 1. und 2. Förderweg öffentlich gefördert. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Herbst 2017 bzw. zum Jahreswechsel 2017/2018 erfolgen.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Ausführung bzw. 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 nicht vor 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 wurden u. a. Teile der Fassade saniert. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte beläuft sich auf ca. € 30,0 Mio. Zur Finanzierung werden öffentliche Mittel in Anspruch genommen. Bis 2016 sind Investitionskosten von insgesamt € 5,1 Mio. angefallen, im Jahr 2017 sind Investitionen in Höhe von € 3,5 Mio. geplant.

In der Durchführung ist außerdem die Modernisierung von 250 Wohnungen im Glückstädter Weg und im Immenbusch in Hamburg-Osdorf. Die Arbeiten umfassen die Dämmung der Gebäudehülle, die Fassadensanierung, die Erneuerung der Fenster und Balkone, der Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie die Modernisierung der Bäder. Der erste Bauabschnitt umfasst 64 Wohnungen und wird 2017 abgeschlossen. Im Jahre 2016 wurden € 5,1 Mio. investiert, die Planung 2017 sieht Investitionen von € 13,1 Mio. vor.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 2,7 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen, die sogenannten Zertifizierungen, investiert. Für diese Zertifizierungen von Wohnungen als Bestandteil des Modernisierungskonzepts werden im Jahr 2017 € 3,3 Mio. veranschlagt.

Im Geschäftsjahr 2016 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 10.287,4 (Vorjahr T€ 9.304,7). Für 2017 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen auf Vorjahresniveau vorgesehen.

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG plant, ihre Geschäftsstelle zu verlegen. Ein Mietvertrag wurde Anfang 2016 geschlossen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2016 wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	322.756,4	88,6	311.236,2	88,5
Umlaufvermögen				
- langfristig	42,1	0,1	59,0	0,1
- kurzfristig	41.380,6	11,3	40.568,9	11,4
Gesamtvermögen	364.179,1	100,0	351.864,1	100,0
Eigenkapital*)	75.563,7	20,7	72.687,9	20,7
Rückstellungen langfristig	10.597,3	2,9	10.818,9	3,1
Fremdkapital langfristig	245.181,2	67,4	237.686,8	67,6
Kapital langfristig	331.342,2	91,0	321.193,6	91,4
Rückstellungen kurzfristig	2.074,4	0,5	2.989,4	0,8
Fremdkapital kurzfristig	30.762,5	8,5	27.681,1	7,8
Gesamtkapital	364.179,1	100,0	351.864,1	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€ 11.520,2 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubaumaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und die Aktivierung von Bauvorbereitungskosten zurückzuführen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Die Abnahme um T€ 16,9 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

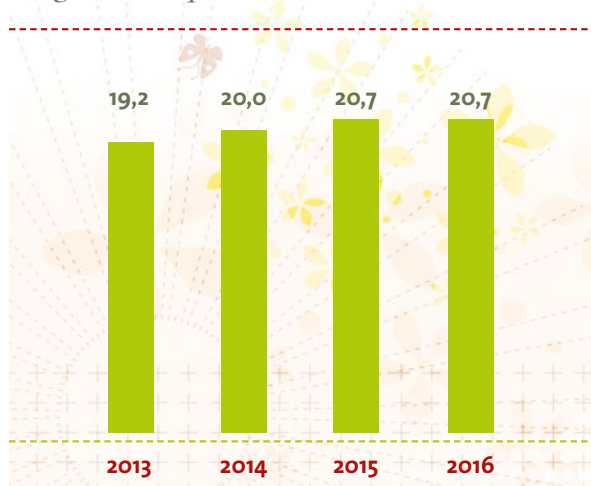
mehr als einem Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 811,7 ist im Wesentlichen durch die Erhöhung der Flüssigen Mittel um T€ 520,3, maßgeblich begründet durch fällige und nicht wieder angelegte Wertpapiere des Umlaufvermögens und Zunahme der Bausparguthaben um T€ 1.553,9, begründet. Die Unfertigen Leistungen haben sich um T€ 124,3 erhöht.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 2.875,8 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer

Geschäftsguthaben. Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3,5 %, der Eigenmittelanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr ist mit 20,7 % trotz steigender Bilanzsumme gleich geblieben.

Eigenmittelquote in Prozent



Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 221,6 vermindert. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen, im Wesentlichen resultierend aus der Änderung der handelsrechtlichen Vorschriften bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der

Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 7.494,4 ist durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln und den Anstieg langfristiger Sparmittel begründet.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 915,0 vermindert. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung.

Die Spareinlagen wurden mit 10,0 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90,0 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

2.2 Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 18.678,5. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 19.763,5 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 1.605,3 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands in 2016 um T€ 520,3.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung:

	2016 T€	2015 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.638,5	4.255,3
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.550,5	8.538,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.465,6	-54,5
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	44,3	27,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,9	20,6
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,5	-141,5
Cashflow nach DVFA/SG *)	11.787,1	12.645,4
Abnahme sonstiger Aktiva	1.327,9	1.923,4
Zunahme (Vj. Abnahme) sonstiger Passiva	1.601,8	-203,1
Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-836,8	94,6
Zinsaufwendungen	5.500,1	6.017,0
Zinserträge	-324,8	-408,2
Ertragsteueraufwand	331,2	513,9
Ertragsteuerzahlungen	-708,0	-419,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	18.678,5	20.163,6
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	525,1	524,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.048,6	-13.280,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-39,9	-15,6
Einzahlungen Bausparvertrag	-1.553,9	-1.544,9
Erhaltene Zinsen	353,8	436,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-19.763,5	-13.879,1
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung von Geschäftsguthaben	569,1	1.037,0
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	10.412,1	12.749,6
Ein-/Auszahlungen von Spareinlagen und Sparbriefen	4.929,6	477,2
Planmäßige Tilgung	-4.151,7	-4.130,9
Außerplanmäßige Tilgung	-5.160,0	-8.494,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	129,6	131,7
Gezahlte Zinsen	-4.035,7	-4.267,8
Auszahlungen für Dividenden	-1.087,7	-1.034,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.605,3	-3.532,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	520,3	2.752,1
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	520,3	2.752,1
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	13.455,4	10.703,3
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	13.975,7	13.455,4

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

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wurde sowohl der Kapitaldienst geleistet als auch die Dividende ausgeschüttet. 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€ 520,3 auf T€ 13.975,7 erhöht.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. 12. 2016 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 63.300,0. Diese für 2017 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise

noch zu akquirieren sind, 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. 2016 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 8.543,7 (T€ 9.898,4 im Vorjahr).

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2016 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	8.003,5	7.971,4	32,1
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-26,1	-709,4	683,3
Bautätigkeit	-1.858,9	-1.015,4	-843,5
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-1.028,7	-1.053,8	25,1
Innovation und Organisationsentwicklung	-493,4	-746,2	252,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-331,2	-513,9	182,7
Sonstiges	373,3	322,6	50,7
Jahresüberschuss	4.638,5	4.255,3	383,2

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2016 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 32,1 gestiegen.

Der Kapitalverkehr wurde wesentlich durch die gesunkene Aufzinsung der Pensionsrückstellungen beeinflusst.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2016 und durch den Wegfall der Aktivierung von Eigenleistungen bestimmt.

Die im Jahre 2016 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 252,8.

3. 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 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 auf hohem Niveau fortzuführen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen akut keine Preisänderungsrisiken, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten und Gebühren auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden auch mittelfristig Chancen für Mietentwicklungen gesehen, die zu höheren Erlösen führen. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind und der Kapitaldienst aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unser Unternehmen für die weitere Investitionstätigkeit über eine ausreichende Liquidität und über ausreichende Beleihungsreserven. Die im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere sind werthaltig.

Im Rahmen der regelmäßig zu überarbeitenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Hierbei 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. Dabei wurde in keinem der Risikobereiche ein Hinweis auf ein erhöhtes Gefährdungspotenzial festgestellt.

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.

Gestützt auf eine Marketingstrategie wird das Wohnungsbestandsportfolio zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen ergänzt. 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, die Ausbildung neuer Mitarbeiter, flexible Ar-

beitszeitmodelle sowie ein faires Vergütungssystem 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€ 35.400,00, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.600,00 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 10.300,00. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.000,00 für das Jahr 2017.

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, 05. April 2017

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Pawils Kuper

Jahresabschluss

Bilanz · Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 24

Anhang · Seite 25

Aktiva

	€	2016 €	2015 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		105.718,25	148.459,56
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	295.937.823,30		290.159.389,55
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.024.612,71		1.681.399,64
3. Grundstücke ohne Bauten	7.611.823,73		8.100.000,76
4. Maschinen	130.638,87		141.645,20
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	588.694,45		537.225,77
6. Anlagen im Bau	6.920.863,89		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.129.496,94		3.184.953,14
8. Geleistete Anzahlungen	7.096.712,77	322.440.666,66	7.188.375,27
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	162.879,52		50.006,00
3. Sonstige Ausleihungen	2.373,02		0,00
4. Andere Finanzanlagen	19.750,00	210.002,54	19.750,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.229.567,43		9.105.231,83
2. Andere Vorräte	283.643,55	9.513.210,98	259.426,22
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	123.064,91		118.375,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	93.391,26		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.434,62		39.535,01
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.394.594,14	1.616.484,93	1.320.717,36
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		9.647.480,00	11.194.885,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	13.975.697,61		13.455.392,54
2. Bausparguthaben	6.613.776,22	20.589.473,83	5.059.880,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	42.082,29		58.990,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.000,11	56.082,40	15.467,90
Bilanzsumme		364.179.119,59	351.864.107,25

Passiva

	€	2016 €	2015 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	311.700,00		379.650,00
2. der verbleibenden Mitglieder	28.849.050,00		28.201.650,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	189.000,00	29.349.750,00	199.350,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.973.000,00		6.509.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 464.000,00 (Vorjahr € 426.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	34.412.821,39		31.364.259,38
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 3.048.562,01 (Vorjahr € 2.741.592,82)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	42.069.808,96	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.638.504,01		4.255.332,82
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.512.562,01	1.125.942,00	3.167.592,82
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.358.008,00		9.646.419,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		78.190,57
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.018.224,91		4.262.280,71
4. Sonstige Rückstellungen	3.313.678,07	15.689.910,98	4.083.626,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.587.206,82		93.752.316,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.831.578,60		14.565.981,12
3. Spareinlagen	144.769.452,83		137.656.240,58
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.019.475,78		6.432.635,64
5. Erhaltene Anzahlungen	10.944.157,07		10.849.262,86
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.807,36		7.578,59
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.373.803,01		1.618.142,27
8. Sonstige Verbindlichkeiten	253.743,27	275.802.224,74	338.249,30
davon aus Steuern € 168.153,72 (Vorjahr € 198.541,70)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		141.482,91	147.546,44
Bilanzsumme		364.179.119,59	351.864.107,25

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

		2016	2015
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.144.837,56		43.912.253,70
b) aus Betreuungstätigkeit	113.473,25		139.243,67
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.430,28	44.371.741,09	0,00
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		124.335,60	-100.554,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	61.353,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.333.567,31	1.540.903,37
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.429.040,19	15.017.840,05
Rohergebnis		30.400.603,81	30.535.359,61
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.703.148,24		5.365.808,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 468.977,77 (Vorjahr € 541.017,48)	1.531.972,95	7.235.121,19	1.549.303,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.550.553,09	8.538.078,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.116.482,15	2.588.563,13
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	240,00		240,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	348.407,87	348.647,87	408.203,38
11. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		44.305,00	27.400,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 316.289,49 (Vorjahr € 1.073.011,15)		5.833.341,51	7.111.217,33
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		331.169,46	513.921,08
14. Ergebnis nach Steuern		5.638.279,28	5.249.511,43
15. Sonstige Steuern		999.775,27	994.178,61
16. Jahresüberschuss		4.638.504,01	4.255.332,82
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.512.562,01	3.167.592,82
Bilanzgewinn		1.125.942,00	1.087.740,00

Anhang

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (GnR 834).

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2016 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 17. 07. 2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen 7, sondern vergangenen 10 Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrags erfolgt unter den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung.

Durch die Neudefinition der Umsatzerlöse aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB wurde der Ausweis der Forderungen aus Betreuungstätigkeit angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden nicht verändert.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Anschaffungs-

kosten der Immateriellen Vermögensgegenstände werden über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagenvermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Grundlage für die planmäßige Abschreibung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten ist die Gesamtnutzungsdauer von 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 10jährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear zwischen 4 und 20 Jahren abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Anteilige Verwaltungsleistungen wurden erstmals ab 2016 nicht aktiviert. Im Vorjahr wurden 2,6 % der nachträglichen Herstellungskosten als Andere Aktivierte Eigenleistungen erfasst. Aufgrund der soliden Unternehmenssubstanz wurde auf die Aktivierung ab 2016 verzichtet. Bei Beibehaltung des alten Aktivierungsverfahrens hätte sich das Jahresergebnis um T€ 490 verbessert.

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).

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.

Bei der Ermittlung der Unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Die Bewertung von Andere Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel sowie Bausparguthaben werden zum Nennwert bilanziert. 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 den 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 10 Jahre (im Vorjahr der vergangenen 7 Jahre) für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,06 % zum 31. 10. 2016 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. 12. 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (4,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (3,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 713.952,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen zur Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen und für Jubiläen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Die Zugänge im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen Reichardtblock, Glückstädter Weg und Röhrigblock in Höhe von € 9.160.828,40, Zertifizierungen in Höhe von € 2.697.177,95 sowie Außenanlagen und sonstige Maßnahmen in Höhe von € 390.111,36.

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten beinhaltet für 2016 Zugänge für Um- und Ausbauten im Verwaltungsgebäude in Höhe von € 503.550,12.

Der im Anlagengitter dargestellte Abgang in der Position Grundstücke ohne Bauten in Höhe von € 498.351,53 ergibt sich aus einer Erstattung von Grunderwerbsteuer sowie einer nachträglichen Kaufpreisreduzierung für die Grundstücke Mitte Altona Ia02 und Ia04.

Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet die beiden Bauvorhaben an der Finkenau mit 40 Wohneinheiten.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Projektleistungen für Neubauvorhaben sowie Modernisierung von Wohnanlagen.

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet die Zahlung des Kaufpreises und weitere Anschaffungsnebenkosten für die unbebauten Grundstücke Griegstraße und Am Lohsepark sowie eine Anhandgabe für das Grundstück Mitte Altona Baublock Ib03. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang des Grundstückes Am Lohsepark einschließlich des Wohngebäudes wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2017 erfolgen.

Der Posten Anteile an verbundenen Unternehmen weist die 100%ige Beteiligung an der durch die Genossenschaft gegründeten Baugemeinschaft Arnoldstraße 18-20 Verwaltungs GmbH aus.

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 %.

Zudem wurde im Jahre 2016 die Beteiligung Baakenhafen AEII „HafenCity GbR“ aktiviert, welche aufgrund eines gemeinsamen Bauvorhabens mit einer anderen Genossenschaft entstanden ist. Diese wird zum Stichtag mit € 112.879,52 ausgewiesen.

Der Posten Unfertige Leistungen umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 511.564,00 sowie Verauslagungen für das Bauprojekt „Mitte Altona“ von € 210.546,36 und noch nicht fällige, abgegrenzte Zinsen für Wertpapiere und Festgelder in Höhe von € 166.057,86. Zudem ist mit einer Erstattung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbebeitragsteuer in Höhe von € 287.092,63 zu rechnen, die sich aufgrund der Steuerberechnung für das Jahr 2016 ergibt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 403.623,79 aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2016 mit € 1.244.055,80 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen neben Rückstellungen im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung von € 1.022.735,61 insbesondere Rückstellungen für Sparverträge von € 591.650,00 sowie Jubiläumsrückstellungen von € 267.645,00 und Rückstellungen für Mängelbeseitigung in Höhe von € 176.120,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31. 12. 2016 dargestellt.

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	90.587.206,82 (93.752.316,32)	9.539.900,36 ^{*)} (9.503.988,08)	14.553.235,02 (14.579.023,65)	66.494.071,44 (69.669.304,59)	90.587.206,82 (93.752.316,32)	***)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.831.578,60 (14.565.981,12)	5.066.267,89 ^{**)} (527.336,46)	3.022.112,55 (2.400.406,71)	10.743.198,16 (11.638.237,95)	18.831.578,60 (14.565.981,12)	****)
Erhaltene Anzahlungen	10.944.157,07 (10.849.262,86)	10.944.157,07 (10.849.262,86)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.807,36 (7.578,59)	22.807,36 (7.578,59)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.373.803,01 (1.618.142,27)	4.368.583,56 (1.578.676,88)	5.219,45 (39.465,39)			
Sonstige Verbindlichkeiten	253.743,27 (338.249,30)	253.743,27 (338.249,30)				
	125.013.296,13 (121.131.530,46)	30.195.459,51 (22.805.092,17)	17.580.567,02 (17.018.895,75)	77.237.269,60 (81.307.542,54)	109.418.785,42 (108.318.297,44)	

^{*)} Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 5.800.000,00 Restschulden einen Terminkredit, für den die Laufzeit am 30.09.2017 endet.

^{**)} Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern bis 1 Jahr betreffen mit € 2.278.445,73 die Umschuldung zweier Darlehen.

^{***)} Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 97,3 % Buch und 2,7 % Brief).

^{****)} Die Sicherung erfolgt zu rund 94,81 % mit Grundschulden (davon 30,28 % Buch und 69,72 % Brief) sowie zu rund 5,19 % mit Hypotheken (davon 100,0 % Brief).

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

	€	2016 €	€	2015 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	128.515.189,86		122.219.831,52	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	16.254.262,97	144.769.452,83	15.436.409,06	137.656.240,58
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	549.534,00		954.744,66	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	5.469.941,78	6.019.475,78	5.477.890,98	6.432.635,64

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	658.459,48	51.637,67	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	428.744.434,59	12.248.117,71	3.895,14	1.572.732,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.139.525,85	503.550,12	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	8.100.000,76	10.174,50	498.351,53	0,00
Maschinen	676.057,84	26.506,54	98.935,04	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.375.040,54	296.565,12	110.818,74	0,00
Anlagen im Bau	0,00	6.096.063,10	0,00	824.800,79
Bauvorbereitungskosten	3.184.953,14	1.292.370,42	0,00	-2.347.826,62
Geleistete Anzahlungen	7.188.375,27	33.430,00	0,00	-125.092,50
	456.408.387,99	20.506.777,51	712.000,45	-75.385,96
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	50.006,00	37.493,56	6,00	75.385,96
Sonstige Ausleihungen	0,00	2.373,02	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	19.750,00	0,00	0,00	0,00
	94.756,00	39.866,58	6,00	75.385,96
Anlagevermögen insgesamt	457.161.603,47	20.598.281,76	712.006,45	0,00

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2015 €
710.097,15	509.999,92	94.378,98	0,00	604.378,90	105.718,25	148.459,56
442.561.389,53	138.585.045,04	8.038.521,19	0,00	146.623.566,23	295.937.823,30	290.159.389,55
5.643.075,97	3.458.126,21	160.337,05	0,00	3.618.463,26	2.024.612,71	1.681.399,64
7.611.823,73	0,00	0,00	0,00	0,00	7.611.823,73	8.100.000,76
603.629,34	534.412,64	35.808,85	97.231,02	472.990,47	130.638,87	141.645,20
3.560.786,92	2.837.814,77	221.507,02	87.229,32	2.972.092,47	588.694,45	537.225,77
6.920.863,89	0,00	0,00	0,00	0,00	6.920.863,89	0,00
2.129.496,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2.129.496,94	3.184.953,14
7.096.712,77	0,00	0,00	0,00	0,00	7.096.712,77	7.188.375,27
476.127.779,09	145.415.398,66	8.456.174,11	184.460,34	153.687.112,43	322.440.666,66	310.992.989,33
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
162.879,52	0,00	0,00	0,00	0,00	162.879,52	50.006,00
2.373,02	0,00	0,00	0,00	0,00	2.373,02	0,00
19.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.750,00	19.750,00
210.002,54	0,00	0,00	0,00	0,00	210.002,54	94.756,00
477.047.878,78	145.925.398,58	8.550.553,09	184.460,34	154.291.491,33	322.756.387,45	311.236.204,89

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und derer aus anderen Lieferungen und Leistungen sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i. d. F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

	31.12.2015
	€
<hr style="border-top: 1px dashed red;"/>	
1. Umsatzerlöse	
a) aus der Hausbewirtschaftung	43.775.236,09
b) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.017,61

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen wurden in Höhe von € 137.017,61 umgegliedert.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen und Entnahmen von Rückstellungen für Bauinstandhaltungen in Höhe von € 1.244.055,80. Weiterhin enthält der Posten Auflösungen für Rückstellungen für die Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von € 380.873,89 und für Pensionsrückstellungen von € 220.564,82 sowie für andere Rückstellungen in Höhe von € 58.187,25.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 7.843.223,15.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 2.579.934,84.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 316.289,49 an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen, Jubiläumsrückstellungen sowie für Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	49 (49)	22 (19)
Technische Mitarbeiter	6 (6)	- (-)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35 (35)	- (3)

Außerdem wurden durchschnittlich acht Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2016	15.419
Zugang	2016	626
Abgang	2016	251
Ende	2016	15.794

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ **647.400,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ **223.800,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ **10.647.000,00**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen:

€ **1.215.739,26**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2016 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2016 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften € **26.538.332,61**
Zugesagte Kapitalmarktmittel € **18.600.000,00**

Hiervon sind € 5.500.000,00 der Kaufpreis aus einem Grundstückskaufvertrag. Die Fälligkeit des Kaufpreises ist an die Erfüllung bestimmter Voraussetzungen geknüpft. Ebenfalls enthalten ist der noch ausstehende Kaufpreis aus dem Kaufvertrag für ein Grundstück und die Vergütung für Bauleistungen von € 17.425.800,00.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Baugemeinschaft Arnoldstraße 18-20 Verwaltungs GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens. 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 31.12.2015 auf € 33.383,98, das Eigenkapital auf € 32.781,37 und der Jahresüberschuss 2015 beträgt € 914,20.

Weiterhin ist die Genossenschaft unverändert mit € 50.000,00 am Stammkapital der GBS Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hamburg beteiligt. Der Anteil der Genossenschaft am gezeichneten Kapital der GBS beträgt unverändert 20 %. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2015 auf € 362.480,65, das Eigenkapital auf € 333.730,51 und der Jahresüberschuss 2015 beträgt € 8.319,63.

Zudem besteht seit 2016 eine Beteiligung an der Baakenhafen AEII „HafenCity GbR“.

Treuhandverhältnisse

Im Geschäftsjahr 1997 wurde durch den Altonaer Spar- und Bauverein eine Treuhandenschaft für ca. 2.500 Vermietungseinheiten zeitlich begrenzt (50 Jahre) übernommen, die an Fremde Dritte weiter verpachtet sind. Der Altonaer Spar- und Bauverein verwaltet das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und ist verpflichtet, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens und der sich ergebenden finanziellen Möglichkeiten die anstehenden Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Auf Treuhandkonten bestanden Ende 2016 Bankguthaben in Höhe von € 225,54.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

Mitglieder des Vorstands:

Burkhard Pawils (hauptamtlich)
Petra Böhme (hauptamtlich, bis 31.12.2016)
Thomas Kuper (hauptamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 29.03.2017 wurden € 464.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 3.048.562,01 in die Anderen Rücklagen eingestellt; des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnisrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.125.942,00 als Bardividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 30. März 2017
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahrs wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.125.942,00

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 28. 06. 2017 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2017

Vorstand

Burkhard Pawils
Thomas Kuper

Aufsichtsrat

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

Frank Buschmann
Elke Falkenthal
Dr. Matthias Firzlaff
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 86. ordentliche Vertreterversammlung fand am 08. 06. 2016 im „Lichtwerk Altona“ statt. Die der Zuständigkeit der Vertreterversammlung unterliegenden Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt. Im Jahr 2016 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Dr. Matthias Firzlaff, Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander, die sich zur Wiederwahl stellten und auch erneut das Mandat erhielten.

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 01.01.2016 bis 31.12.2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 05.04.2017

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

Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Klein
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand April 2017

Vertreter Altona

Svenja	Bay
Artur	Behnke
Jürgen	Behrendt
Dr. Andrea	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 Andreas	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
Dr. Ursula	Voirin
Astrid	Wussmann
Gabriele	Zimmer

Vertreter Bahrenfeld

Elke	Behr
Steffen	Berge
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
Dr. Klaus	Hamann
Uwe	Hansen
Marianne	Heidtmann
Jan	Hengmith
Dr. Uwe	Holm
Wanda	Jungclaus
Dr. Bettina	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 Altona

Armin	Annuß
Dr. 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
Klaus	Pillmann
Miguel-Pascal	Schaar
Thomas	Schwabe
Sven	Stegelman

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	Staffeldt
Dr. Ina	Stephan
Karsten	Stuhlmacher
Surya	Stülpe
Christian	Trede
Heiko	von Thaden
Dieter	Wenslaf
Holger	Zaage

Vertreter Ottensen

John	Ajai
Heike	Andresen
Petra	Behrens
Jörg	Biehl
Claudio	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	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
Prof. Dr. Joost	van Treeck
Sven	Wilke

Ersatzvertreter Ottensen

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

Ansprechpartner / Telefonliste



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

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Jonas Lichtwardt	- 132	www.altoba.de/Schaden	
Aline-Marie Witt	- 133		
Mieterzentrum Bahrenfeld		Kundenzentrum Sparen	
Julia Gruber	- 122	Natalie Tautz	- 110
Saskia Steffen	- 123	Svenja Körber	- 126
Karina Wübbenhorst	- 124	Ute Jacobs	- 151
		Christian Kleine	- 153
		Sven Schmidt	- 159
Mieterzentrum Ottensen		Thomas Schulz	- 205
Maibrit Kemper	- 119	Maike Schellhorn	- 214
Jan Böge	- 120		
Inka Möller	- 121	Kommunikation und Soziales	
		Tanja Wulf	- 145
Mitgliederverwaltung		Grace Latussek	- 171
Stefanie Vetter	- 125	Angela Hoier-Quassdorf	- 174
		Frank Krolak	- 179
Beschwerdemanagement		Silke Kok	- 190
Christine Müller	- 150	Stephanie Bonnke	- 192

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: Michael Abromeit

Illustration: Anja Giggenbach

Der Titel zeigt die Lichtinstallation anlässlich des 125. Geburtstags der Genossenschaft. Im Frühjahr 2017 hat die Künstlerin Gabriele Staarmann die Geschäftsstelle der altoba an der Max-Brauer-Allee für mehrere Wochen durch eine Lichtinstallation künstlerisch in Szene gesetzt.

Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.667 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:	6.687 Wohnungen



Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2016 ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de/Geschaeftsbericht 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