

# Geschäftsbericht 2017







# Altonaer Spar- und Bauverein eG

## Geschäftsbericht 2017

# Inhalt

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
Vertreter und Ersatzvertreter	Seite 38
Ansprechpartner	Seite 42
Unsere Wohnanlagen	Seite 43



# Auf einen Blick

	<b>2017</b> € Mio.	<b>2016</b> € Mio.	<b>2015</b> € Mio.
Bilanzsumme	<b>409</b>	364	352
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>45</b>	44	44
Neubau- und Modernisierungsleistungen	<b>46</b>	21	14
Instandhaltungsleistungen	<b>11</b>	10	9
Geschäftsguthaben	<b>30</b>	29	29
Rücklagen	<b>45</b>	42	39
Rückstellungen	<b>16</b>	16	18
Spareinlagen und Sparbriefe	<b>156</b>	151	144
	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Zahl der Wohnungen	<b>6.696</b>	6.687	6.685
Zahl der sonstigen Objekte	<b>1.897</b>	1.881	1.907
Zahl der Mitglieder	<b>16.092</b>	15.794	15.419
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	<b>71</b>	69	68
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	<b>36</b>	38	36
– Auszubildende	<b>7</b>	7	6

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

an dieser Idee hätten die Gründer des Altonaer Spar- und Bauvereins möglicherweise auch Gefallen gefunden: Den 125. Geburtstag unserer Genossenschaft feierten wir im Mai 2017 mit einem großen Mitgliederfest auf dem Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen. Und zu den Attraktionen gehörte ein Ballon, der mit Hilfe eines Krans alle schwindelfreien Besucher in 40 Meter Höhe beförderte und ihnen den Ausblick über einen bedeutenden Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestands gewährte: Die Wohnanlagen Röhrigblock und Bahrenfelder Dreieck befinden sich in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Betriebshofs der Kolbenschmidt-Werke. Hier entsteht in den kommenden Jahren ein neues Quartier zum Arbeiten und Wohnen. Es war auch zu dem Zeitpunkt kein Geheimnis, dass wir seit längerem auch in Hinblick auf den Wohnungsbau mehr als ein Auge auf die Kolbenhöfe geworfen hatten: Es dauerte jedoch noch mehr als ein halbes Jahr nach unserer großen Feier, bis endlich feststand, dass unsere Genossenschaft die Zusage für den Neubau von rund 130 Wohnungen auf dem begehrten Grundstück erhalten hat.

Als wäre das Genossenschaftsjubiläum nicht Höhepunkt genug, gab es in 2017 so viele feierliche Ereignisse wie selten innerhalb eines Geschäftsjahrs. Zum Modernisierungs-Bergfest luden wir die Mitglieder der ersten beiden Bauabschnitte in der Wohnanlage Glückstädter Weg/Immenbusch. Das Neubauprojekt Am Lohsepark (HafenCity) feierte im Januar Richtfest – im Frühjahr 2018 sind bereits die Mitglieder eingezogen. Ein zweites Richtfest feierten wir im Juli im zweiten Bauabschnitt unseres Projekts an der Finkenau (Uhlenhorst). Auch dieser Neubau ist inzwischen bezogen.

Einen runden Geburtstag beging unser Verein „Vertrautes Wohnen“: Bereits seit 20 Jahren ist er Mittelpunkt des ehrenamtlichen Engagements und nachbarschaftlicher Aktivitäten in unseren Quartieren. Freiwillige Helfer und

Nachbarn stellten im September 2017 gemeinsam mit der altoba ein buntes Jubiläumsfest im Bahrenfelder Dreieck auf die Beine. Bereits im April ergriff die Altonaer Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer bei einem Empfang die Gelegenheit, den ehrenamtlichen Helfern des Vereins „Vertrautes Wohnen“ für ihr Engagement zu danken und ihren Einsatz für lebendige Nachbarschaften zu würdigen.

Den Wunsch nach ein wenig mehr Ruhe haben sicherlich viele unserer Mitglieder, in deren Wohnanlagen die altoba aktuelle Modernisierungsprojekte durchführt. Im Jahr 2017 wurden rund 170 Wohnungen modernisiert. Eine große Anstrengung für alle Beteiligten. Eine besondere Belastung erfuhren die Mitglieder im Hochhaus Bornheide. Die Modernisierung ihrer Wohnanlage war ab 2019 geplant. Bei einer Voruntersuchung haben altoba-Gutachter jedoch unzulässiges, brennbares Material hinter der nicht brennbaren Fassade festgestellt. Die Konsequenz: Wir mussten kurzfristig mit den Fassadenarbeiten beginnen, um das Haus so schnell wie möglich in Einklang mit den Brandschutz-Auflagen zu bringen. Dank der erfreulich guten Zusammenarbeit mit Behörden und Feuerwehr konnte die altoba ein Konzept auf den Weg bringen, das die Sicherheit der Bewohner auch während dieser Bauphase gewährleistete. Wir sind beeindruckt, mit welcher Geduld und Kooperationsbereitschaft die Mitglieder im Hochhaus Bornheide die Vorsichtsmaßnahmen mitgetragen haben.

Jede Modernisierung ist eine große Herausforderung für die Nerven der Bewohner. Für den Reichardtblock gilt das ganz besonders. Nicht nur war der Baustart durch die langwierige Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zur Fassadensanierung erheblich verzögert. Inzwischen sind die Arbeiten weitgehend im Zeitplan. Doch weiterhin ist die Fugensanierung der denkmalgeschützten Fassaden eine besondere Quelle für Lärm und Schmutz.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern im Reichardtblock, in der Bornheide und im Glückstädter Weg/Immenbusch, die mit ihrer Geduld und viel nachbarschaftlicher Solidarität die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnungen unterstützen und damit einen wesentlichen Beitrag für den Erhalt des Genossenschaftsbestands leisten.

Um auch den Wohnwünschen künftiger Mitglieder- generationen gerecht zu werden und die langfristige Ertragskraft der Genossenschaft zu sichern, liegt ein weiterer Fokus auf dem Neubau. Bei mehreren Projekten ist in 2017 der Knoten geplatzt: In der Mitte Altona starteten wir Ende 2017 endlich mit den Bauarbeiten. Auch bei unseren Neu- bauplänen für das Grundstück der Adolf-Jäger-Kampfbahn (Ottensen), das die altoba und die Behrendt Gruppe bereits 2006 gemeinsam erworben haben, gibt es einen Fortschritt zu verzeichnen: Die Mitglieder des Altonaer Fussball-Clubs von 1893 (Altona 93) stimmten im November 2017 für eine Ergänzung des Kaufvertrags, die eine Übergabe des Grundstücks spätestens Ende 2026 vorsieht.

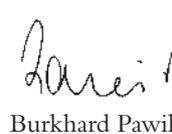
Aktuell haben wir konkrete Planungen für mehr als 500 Neubauten, die Mehrzahl davon öffentlich gefördert. Für die altoba ist dies ein ambitioniertes Neubauprogramm, welches wir durch nach wie vor weitgehend günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und durch die Inan- spruchnahme von Bundes- und Landesfördermitteln zum Vorteil der Mitglieder umsetzen können. Wir sind zuver- sichtlich, dass sich die Zusammenarbeit mit den für uns zuständigen Behörden und den Finanzierungsinstituten so positiv fortsetzt, wie wir es in 2017 erlebt haben.

Ein spezieller Neubau wird uns in diesem Jahr darüber hinaus beschäftigen: 2019 wird die altoba-Geschäftsstelle neue Räumlichkeiten an der Barnerstraße 14 beziehen. Bis dahin gibt es noch einiges zu tun.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern, die sich auch in unserem Jubiläumsjahr mit großem Einsatz für die altoba engagiert haben. Auch danken wir dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitglie- dervertretern und dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Ein Dank gilt auch allen weiteren Partnern, die dazu bei- getragen haben, das Jahr 2017 für unsere Genossenschaft erfolgreich zu gestalten sowie allen Mitgliedern, die die Aktivitäten der altoba mitbegleiten.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 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. Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Grundsätze 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 Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz sowie zur Geldwäscheprävention vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Bei allen Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar ist, sowie davon, dass die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit zur Förderung der Mitglieder vorliegt. Der Aufsichtsrat ist stets über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Sparabteilung informiert worden.

Im Geschäftsjahr 2017 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand sowie eine weitere Sitzung gegeben. Außerdem gab es für den Aufsichtsrat einen Informationstermin zum Thema Bilanzstrategie und eine Veranstaltung zum Leitbild der altoba. Wie in den vergangenen Jahren auch gab es eine rege Ausschusstätigkeit. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um sich vom Zustand der Wohnanlagen zu überzeugen und Informationen vor Ort zu erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbeson-

dere mit dem Jahresabschluss 2016, mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie mit den Vereinbarungen und Unterstützungsmaßnahmen für Mitglieder im Rahmen der Modernisierung Reichardtblock beschäftigt.

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

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2017 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 und das Prozessmanagement,
- das 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 Baakenhafen (HafenCity), Am Lohsepark (HafenCity/Behrendt Gruppe), Mitte Altona, Finkenau und Griegstraße (Gelände AFC 93),
- Ankauf von zwei Baufeldern auf der Fläche der Kolbenhöfe (Friedensallee) zur Errichtung von ca. 130 Wohnungen,
- weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch und Reichardtblock,
- Fassadensanierung und geplante Modernisierung des Hochhauses in der Bornheide sowie zusätzliche vorübergehende Maßnahmen zum Brandschutz,
- Besprechungen zum jeweils aktuellen Fortgang des Büroneubaus an der Barnerstraße/Gaußstraße, in der die Geschäftsstelle der altoba ihre neue Heimat finden soll,
- Diskussion und Beschluss über die neue Sparordnung.

Die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. – der in 2017 sein 20-jähriges Bestehen feiern konnte – 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 2017 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. April 2018 vorgestellt 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 ist auch 2017 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2018 wieder sehr gut bei der Umfrage

„Hamburgs beste Arbeitgeber“ abgeschnitten hat. Die altoba war mit einer Bewertung mit 4 Sternen von insgesamt 243 Unternehmen unter den besten 29 vertreten.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2017 verändert. Turnusgemäß schieden Elke Falkenthal, Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens aus dem Aufsichtsrat aus. Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens wurden für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Elke Falkenthal ist nicht zur Wiederwahl angetreten. Die Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 hat Sven Stegelmann als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Elke Falkenthal gilt der herzliche Dank des Aufsichtsrats für ihren bereits Jahrzehnte andauernden Einsatz für die altoba. Der Aufsichtsrat freut sich sehr, dass sich Elke Falkenthal auch weiterhin ehrenamtlich für die Genossenschaft einsetzt – als Vorstandsmitglied des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie als Treffeiterin.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am Abend der Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 gab Klaus-Thomas Krüger sein bisheriges Amt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ab, es folgte im August 2017 seine Mandatsniederlegung nach 17-jähriger Mitgliedschaft im Aufsichtsrat – davon 4 Jahre als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich für sein Engagement in der Genossenschaft als Vertreter und Aufsichtsrat und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute!

Neuer stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist seit Juni 2017 der bisherige Vorsitzende des Prüfungsausschusses, Ulrich Krebbel. Den Vorsitz des Prüfungsausschusses hat zeitgleich Frank Buschmann übernommen. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Dr. Matthias Firzlaff und Hans-Peter Harloff.

Die Mandatszeit von Klaus-Thomas Krüger wäre in 2018 abgelaufen, sodass in 2018 für die volle Periode von 3 Jahren ein neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen ist. Entsprechend der Veröffentlichung auf der Internetseite der altoba

zum Aufsichtsrat haben sich Interessenten gemeldet, mit denen sich der aus der Aufsichtsratsvorsitzenden und ihrem Stellvertreter bestehende Personalausschuss Anfang 2018 getroffen hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung die Wahl von Frau Dr. Ursula Voirin in den Aufsichtsrat. Darüber hinaus schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Wiederwahl von Doris Seguin und Frank Buschmann vor, deren Mandatszeiten ebenfalls in 2018 ablaufen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2017 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

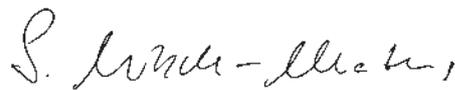
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2017 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2017 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 belegen, dass die altoba ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsorientiertes Unternehmen ist. Auch die Aufsichtsratsmitglieder haben gerne an der 125-Jahr-Feier auf dem Gelände der Kolbenhöfe teilgenommen und blicken zuversichtlich in die Zukunft der Genossenschaft. 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.

Hamburg-Altona, den 25. April 2018



Silvia Nitsche-Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2017 einen eigenen Bestand von 6.696 Wohnungen (Vorjahr 6.687) sowie 1.871 Objekte (Vorjahr 1.881), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von 421.769 m<sup>2</sup> (davon 396.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m<sup>2</sup> Nutzfläche bewirtschaftet.

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

### 8.593 Mietobjekte per 31.12. 2017

6.696	Wohnungen mit 396.700,54 m <sup>2</sup>
21	Läden
1.746	Garagen und Stellplätze und sonstige Objekte
67	eigengenutzte Objekte
13	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 und ein umfangreiches Modernisierungskonzept 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 umfangreiche 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, dessen aufschiebende Bedingungen im Geschäftsjahr 2017 aufgelöst wurden. Außerdem wurden im Jahre 2017 Kaufverträge für ein drittes Baufeld in der Mitte Altona sowie für vier Baufelder des Grundstücks Kolbenhöfe ebenfalls in Hamburg-Ottensen abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Diese Steigerung ist bedingt durch Nutzungsgebührenerhöhungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 2017 € 7,04/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr € 6,94/m<sup>2</sup> Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

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

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

Am 31.12. 2017 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 16.092.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 450,3 auf T€ 29.299,35 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 10.823,25, das sind T€ 176,25 mehr als am Ende des Vorjahres.

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

	<b>Plan 2017</b> in T€	<b>Ist 2017</b> in T€	<b>Ist 2016</b> in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	35.400	35.360	34.977
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	10.300	10.939	10.287
Zinsaufwendungen	6.600	5.792	5.833
Jahresüberschuss	4.000	4.521	4.639

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 von Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand. Die Erhöhung der Kosten für Instandhaltung resultiert größtenteils aus der Aufstockung des Budgets der geplanten Instandhaltung, insbesondere aus Zuführung zu Rückstellungen im Zusammenhang mit gesetzlichen Vorgaben bei der Modernisierung der Wohnanlage Bornheide. Der gestiegene Jahresüberschuss 2017 im Vergleich zum Plan 2017 ergibt sich insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen und für Dauerfinanzierungsmittel sowie aufgrund eines gewährten Teilschulderlasses.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 5,1 Mio. auf € 155,8 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 3,4 %. Für das Jahr 2018 wird insgesamt ein Sparvolumen wie im Vorjahr erwartet.

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 ein Verkauf realisiert worden. Die Übergabe des Reihenhauses erfolgte im Januar 2018.

Im Jahre 2014 beurkundete die Altonaer Spar- und Bauverein eG einen Kaufvertrag für zwei Grundstücke im ersten Bauabschnitt des neuen Quartiers Mitte Altona. Ende 2017 war der Baubeginn des Projekts zur Errichtung von insgesamt 94 Wohnungen. Davon wird der überwiegende Teil öffentlich gefördert. Ein weiteres Grundstück in der Mitte Altona hat die Genossenschaft im Oktober 2017 erworben. Der Baubeginn von ca. 50 Wohnungen wird Mitte 2018 erfolgen.

Im neuen Wohnquartier Finkenau auf der Uhlenhorst baute die Genossenschaft 40 Wohnungen in Form eines Energie-Plus-Hauses. Alle hier entstandenen Wohnungen wurden im 1. und 2. Förderweg öffentlich gefördert. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts mit 8 Wohneinheiten erfolgte im September 2017, der zweite Bauabschnitt wurde im März 2018 fertiggestellt.

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 fand im März 2018 statt. 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 Ende 2018 gerechnet. Eine Anhandgabe für eine weitere Ausschreibungseinheit im Baakenhafen wurde 2018 unterzeichnet.

Im Dezember 2017 konnte die Genossenschaft außerdem zwei Grundstücke in Hamburg-Ottensen erwerben. Auf dem Grundstück Kolbenhöfe werden ca. 130 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, und einige Gewerbeeinheiten entstehen.

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 49 Wohnungen modernisiert. Darunter fallen u. a. die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte beläuft sich auf ca. € 42,0 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2017 sind Investitionskosten von insgesamt € 13,7 Mio. angefallen, im Jahr 2018 sind Investitionen in Höhe von € 3,6 Mio. geplant.

In der abschnittswisen 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 wurde im Frühjahr 2017 abgeschlossen. Der zweite Bauabschnitt umfasst 96 Wohnungen und wird im Frühjahr 2018 fertiggestellt. Im Jahre 2017 wurden € 11,8 Mio. investiert, die Planung 2018 sieht Investitionen von € 6,8 Mio. vor.

Im November 2017 startete die Modernisierung der Wohnanlage Bornheide 80/82. Im ersten Schritt wurde aufgrund von Brandschutzauflagen mit der Sanierung der Fassade begonnen. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. € 16 Mio., davon sind in 2017 € 0,4 Mio. angefallen. Für das Jahr 2018 sind € 7,8 Mio. geplant.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 2,5 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen, Wertverbesserungen von Wohnungen, die sogenannten Zertifizierungen, sowie in Balkonanbauten der Wohnanlage Röhrigblock investiert.

Im Geschäftsjahr 2017 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 10.939,0 (Vorjahr T€ 10.287,4). Für 2018 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen auf Vorjahresniveau vorgesehen.

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG plant, ihre Geschäftsstelle zu verlegen. Ein Mietvertrag wurde Anfang 2016 geschlossen. Der Umzug der Verwaltung ist für das Frühjahr 2019 geplant, im Nachgang werden die Geschäftsräume in der Max-Brauer-Allee zum größten Teil zu Wohnungen rückgebaut.

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 wurde.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2017 wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	360.066,5	88,0	322.756,4	88,6
Umlaufvermögen				
- langfristig	76,7	0,1	42,1	0,1
- kurzfristig	49.047,8	11,9	41.380,6	11,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>409.191,0</b>	<b>100,0</b>	<b>364.179,1</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital *)	78.172,9	19,1	75.563,7	20,7
Rückstellungen langfristig	10.777,7	2,6	10.597,3	2,9
Fremdkapital langfristig	284.867,1	69,6	245.181,2	67,4
<b>Kapital langfristig</b>	<b>373.817,7</b>	<b>91,3</b>	<b>331.342,2</b>	<b>91,0</b>
Rückstellungen kurzfristig	3.551,3	0,9	2.074,4	0,5
Fremdkapital kurzfristig	31.822,0	7,8	30.762,5	8,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>409.191,0</b>	<b>100,0</b>	<b>364.179,1</b>	<b>100,0</b>

\*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 37.310,1 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 Zunahme um T€ 34,6 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch die Aufnahme von langfristigen Darlehen und die daraus resultierende Bildung eines Rechnungsabgrenzungspostens der Geldbeschaffungskosten, saldiert mit der planmäßigen Abschreibung. Abweichend von der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 7.667,2 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme der flüssigen Mittel und der Bausparguthaben um T€ 9.418,9 und der Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 1.383,3. Mindernd hat sich die Verringerung der Wertpapiere des Umlaufvermögens um T€ 3.035,2 und die Verminderung der unfertigen Leistungen um T€ 140,1 ausgewirkt.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 2.609,2 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben.

Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellungen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 180,4 erhöht. Die Veränderung ergibt sich hauptsächlich aus der Bewertung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 39.685,9 ist durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln und den Anstieg langfristiger Sparmittel begründet.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.476,9 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben.

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€ 19.933,6. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 45.817,9 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 33.740,3 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands in 2017 um T€ 7.856,0.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung:	2017 T€	2016 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	4.520,6	4.638,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	8.745,2	8.550,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.056,0	-1.465,6
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	14,9	44,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	12,8	16,9
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-23,7	2,5
Erträge aus Teilschulderlassen	-1.095,5	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG *)</b>	<b>11.118,3</b>	<b>11.787,1</b>
Zunahme sonstiger Aktiva	2.965,4	1.327,9
Zunahme sonstiger Passiva	23,5	1.601,8
Zunahme (Vj. Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	1.010,2	-836,8
Zinsaufwendungen	5.358,8	5.500,1
Zinserträge	-270,5	-324,8
Ertragsteueraufwand	288,0	331,2
Ertragsteuerzahlungen	-560,1	-708,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>19.933,6</b>	<b>18.678,5</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	231,1	525,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-44.562,3	-19.048,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-241,4	-39,9
Einzahlungen Bausparvertrag	-1.562,9	-1.553,9
Erhaltene Zinsen	317,6	353,8
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-45.817,9</b>	<b>-19.763,5</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Veränderung von Geschäftsguthaben	450,9	569,1
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	44.007,9	10.412,1
Ein-/Auszahlungen von Spareinlagen und Sparbriefen	3.188,5	4.929,6
Planmäßige Tilgung	-4.601,9	-4.151,7
Außerplanmäßige Tilgung	-4.318,7	-5.160,0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	132,0	129,6
Gezahlte Zinsen	-3.992,5	-4.035,7
Auszahlungen für Dividenden	-1.125,9	-1.087,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>33.740,3</b>	<b>1.605,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>7.856,0</b>	<b>520,3</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	7.856,0	520,3
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	13.975,7	13.455,4
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Jahres</b>	<b>21.831,7</b>	<b>13.975,7</b>

\*) 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€ 7.856,0 auf T€ 21.831,7 erhöht.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2017 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 64.000. Diese für 2018 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise

noch zu akquirieren sind, aus 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 T€ 14.350.

Aus der Gegenüberstellung der kurzfristigen Deckungsmittel mit den kurzfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2017 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 13.674,5 (T€ 8.543,7 im Vorjahr).

## 2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2017 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	9.182,9	8.003,5	1.179,4
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-195,9	-26,1	-169,8
Bautätigkeit	-2.951,1	-1.858,9	-1.092,2
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-922,1	-1.028,7	106,6
Innovation und Organisationsentwicklung	-344,6	-493,4	148,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-288,0	-331,2	43,2
Sonstiges	39,4	373,3	-333,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.520,6</b>	<b>4.638,5</b>	<b>-117,9</b>

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2017 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Wesentlicher Bestandteil des positiven Ergebnisses sind im Geschäftsjahr gewährte Teilschulderlasse. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 1.179,4 gestiegen.

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

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2017 bestimmt.

Die im Jahre 2017 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 148,8.

### 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. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. 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 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 Risikoanalyse 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 Arbeitszeitmodelle 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 intensive 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€ 37.300,00, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.500,00 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 11.000,00. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.000,00 für das Jahr 2018.

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, 29. März 2018

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand

Pawils      Kuper



# Jahresabschluss

Bilanz · Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 24

Anhang · Seite 25

## BILANZ

### Aktiva

	€	2017 €	2016 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		55.888,49	105.718,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	315.017.050,21		295.937.823,30
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.891.808,13		2.024.612,71
3. Grundstücke ohne Bauten	16.154.160,91		7.611.823,73
4. Technische Anlagen und Maschinen	127.906,50		130.638,87
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	613.532,67		588.694,45
6. Anlagen im Bau	17.418.709,59		6.920.863,89
7. Bauvorbereitungskosten	1.167.865,93		2.129.496,94
8. Geleistete Anzahlungen	7.168.087,08	359.559.121,02	7.096.712,77
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	401.566,95		162.879,52
3. Sonstige Ausleihungen	5.024,22		2.373,02
4. Andere Finanzanlagen	19.850,00	451.441,17	19.750,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.089.486,91		9.229.567,43
2. Andere Vorräte	279.699,41	9.369.186,32	283.643,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	170.425,54		123.064,91
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	95.236,89		93.391,26
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.328,15		5.434,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.777.867,28	3.051.857,86	1.394.594,14
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		6.612.310,00	9.647.480,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	21.831.649,08		13.975.697,61
2. Bausparguthaben	8.176.746,74	30.008.395,82	6.613.776,22
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	76.774,29		42.082,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.007,61	82.781,90	14.000,11
<b>Bilanzsumme</b>		<b>409.190.982,58</b>	<b>364.179.119,59</b>

## Passiva

	€	2017 €	2016 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	287.100,00		311.700,00
2. der verbleibenden Mitglieder	29.299.350,00		28.849.050,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	214.200,00	29.800.650,00	189.000,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 453.000,00 (Vorjahr € 464.000,00)	7.426.000,00		6.973.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.915.112,89 (Vorjahr € 3.048.562,01)	37.327.934,28		34.412.821,39
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	45.437.921,85	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.520.640,89		4.638.504,01
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.368.112,89	1.152.528,00	3.512.562,01
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.406.440,00		9.358.008,00
2. Steuerrückstellungen	4.306,00		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.781.785,95		3.018.224,91
4. Sonstige Rückstellungen	4.918.217,44	16.110.749,39	3.313.678,07
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	130.787.351,32		90.587.206,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.762.557,93		18.831.578,60
3. Spareinlagen	148.956.860,29		144.769.452,83
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.884.158,26		6.019.475,78
5. Erhaltene Anzahlungen	11.060.565,72		10.944.157,07
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.948,22		22.807,36
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.804.087,91		4.373.803,01
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 166.801,15 (Vorjahr € 168.153,72)	265.866,08	316.546.395,73	253.743,27
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		142.737,61	141.482,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>409.190.982,58</b>	<b>364.179.119,59</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

		2017	2016
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	44.478.723,19		44.144.837,56
b) aus Betreuungstätigkeit	124.094,56		113.473,25
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	191.785,45	44.794.603,20	113.430,28
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-140.080,52	124.335,60
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.420.235,53	2.333.567,31
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		16.619.790,75	16.429.040,19
<b>Rohergebnis</b>		31.454.967,46	30.400.603,81
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.919.978,21		5.703.148,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.813.778,62	7.733.756,83	1.531.972,95
davon für Altersversorgung € 708.808,23 (Vorjahr € 468.977,77)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.745.264,10	8.550.553,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.613.635,71	3.116.482,15
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	618,00		240,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	291.281,93	291.899,93	348.647,87
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		14.900,00	44.305,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.791.733,61	5.833.341,51
davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 420.097,18 (Vorjahr € 316.289,49)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		288.016,63	331.169,46
13. Ergebnis nach Steuern		5.559.560,51	5.638.279,28
15. Sonstige Steuern		1.038.919,62	999.775,27
16. Jahresüberschuss		4.520.640,89	4.638.504,01
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.368.112,89	3.512.562,01
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.152.528,00</b>	<b>1.125.942,00</b>

# Anhang

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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 31.12.2017 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 17.7.2015 (Formblatt VO) beachtet.

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

### 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 Anschaffungskosten der Immateriellen Vermögensgegenstände werden über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens 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 10-jährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear zwischen 4 und 20 Jahren abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden ebenso wie Andere Aktivierte Eigenleistungen nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeit des Erbbaurechts über 80 Jahre 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.

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

Die Bewertung des Postens 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 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, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten und anderen Bauten sowie bei den 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 degressiv-ratierlichen Anwartschaftbarwertverfahren (PUC-Methode) berechnet. Im Vorjahr wurde noch das Teilwertverfahren angewendet, welches aber ohne Modifikation nicht zu einer sachgerechten Bewertung führt. 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 für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,68 % zum 31.10.2017 zugrunde gelegt. Die erstmalige Anwendung der PUC-Methode führt zu einer um € 50.722,00 geringeren Rückstellung. Bei Beibehaltung der ursprünglichen Methode läge der Rückstellungswert bei € 9.457.162,00.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,68 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,8 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 866.152,00. 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 Bornheide in Höhe von € 20.532.718,68, Balkonanbauten in Höhe von € 1.318.979,72, Zertifizierungen in Höhe von € 930.543,30 sowie Außenanlagen in Höhe von € 481.668,79 und sonstige Maßnahmen in Höhe von € 152.288,86. Die Leistungsstände in den jeweiligen Projekten wurden zum Stichtag abgegrenzt.

Die Zugänge in der Position Grundstücke ohne Bauten ergeben sich aus Kaufpreiszahlungen für die Grundstücke Mitte Altona und Kolbenhöfe in Höhe von € 14.438.228,00.

Der Posten Anlagen im Bau beinhaltet die Bauvorhaben Finkenau sowie Mitte Altona.

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. Der wirtschaftliche Eigentumsübergang des Grundstücks Am Lohsepark einschließlich des Wohngebäudes ist im Februar 2018 erfolgt.

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

Unter dem Posten Beteiligungen ist mit unverändert € 50.000,00 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 nach Zugängen im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von € 238.687,43 zum Stichtag 31.12.2017 mit € 351.566,95 ausgewiesen.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen in Höhe von € 1.226.832,32, die sich zum größten Teil aus Tilgungszuschüssen der KfW für ein Modernisierungsprojekt ergeben. Weiterhin bestehen Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 464.108,58 sowie aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 198.821,47. Zudem ist mit einer Erstattung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbeertragsteuer in Höhe von € 561.449,67 zu rechnen, die sich aufgrund der Steuerberechnung für die Jahre 2016 und 2017 ergibt.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr bestehen mit Ausnahme von € 370.724,80 aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2017 mit € 1.236.438,96 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen neben Rückstellungen im Zusammenhang mit der Brandschutz- und Trinkwasserverordnung in Höhe von € 1.395.400,00 insbesondere Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 959.364,79. Weiterhin wurden Rückstellungen für Sparverträge in Höhe von € 628.148,00 sowie Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 364.775,00 gebildet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2017 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	130.787.351,32 (90.587.206,82)	24.482.794,71 <sup>*)</sup> (9.539.900,36)	20.537.085,18 (14.553.235,02)	85.767.471,43 (66.494.071,44)	130.787.351,32 (90.587.206,82)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.762.557,93 (18.831.578,60)	713.670,31 (5.066.267,89)	3.129.590,24 (3.022.112,55)	9.919.297,38 (10.743.198,16)	13.762.557,93 (18.831.578,60)	***)
Erhaltene Anzahlungen	11.060.565,72 (10.944.157,07)	11.060.565,72 (10.944.157,07)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.948,22 (22.807,36)	24.948,22 (22.807,36)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.804.087,91 (4.373.803,01)	4.682.721,99 (4.368.583,56)	121.365,92 (5.219,45)			
Sonstige Verbindlichkeiten	265.866,08 (253.743,27)	265.866,08 (253.743,27)				
	160.705.377,18 (125.013.296,13)	41.230.567,03 (30.195.459,51)	23.788.041,34 (17.580.567,02)	95.686.768,81 (77.237.269,60)	144.549.909,25 (109.418.785,42)	

<sup>\*)</sup> Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 5.800.000,00 Restschulden einen Terminkredit, für den die Laufzeit am 30.09.2018 endet, sowie mit € 13.000.000,00 einen Terminkredit, der am 31.12.2018 endet.

<sup>\*\*)</sup> Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 98,15 % Buch und 1,85 % Brief).

<sup>\*\*\*)</sup> Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 14,17 % Buch und 85,83 % Brief).

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

	€	2017 €	€	2016 €
<b>Spareinlagen</b>				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	130.614.706,74		128.515.189,86	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	18.342.153,55	148.956.860,29	16.254.262,97	144.769.452,83
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	628.139,58		549.534,00	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	6.256.018,68	6.884.158,26	5.469.941,78	6.019.475,78

Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2017 €	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	710.097,15	21.392,63	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	442.561.389,53	23.416.199,35	84.515,00	4.032.632,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.643.075,97	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	7.611.823,73	14.438.228,00	95.636,11	-5.800.254,71
Maschinen	603.629,34	33.494,62	13.440,81	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.560.786,92	272.099,22	226.261,70	0,00
Anlagen im Bau	6.920.863,89	6.841.874,35	0,00	3.655.971,35
Bauvorbereitungskosten	2.129.496,94	905.187,65	0,00	-1.866.818,66
Geleistete Anzahlungen	7.096.712,77	92.904,31	0,00	-21.530,00
	<b>476.127.779,09</b>	<b>45.999.987,50</b>	<b>419.853,62</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	162.879,52	238.687,43	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	2.373,02	2.651,20	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	19.750,00	100,00	0,00	0,00
	<b>210.002,54</b>	<b>241.438,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>477.047.878,78</b>	<b>46.262.818,76</b>	<b>419.853,62</b>	<b>0,00</b>

Abschreibungen				Buchwerte		
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge und Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2017 €	01.01.2017 €	€	€	31.12.2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
731.489,78	604.378,90	71.222,39	0,00	675.601,29	55.888,49	105.718,25
469.925.705,90	146.623.566,23	8.285.089,46	0,00	154.908.655,69	315.017.050,21	295.937.823,30
5.643.075,97	3.618.463,26	132.804,58	0,00	3.751.267,84	1.891.808,13	2.024.612,71
16.154.160,91	0,00	0,00	0,00	0,00	16.154.160,91	7.611.823,73
623.683,15	472.990,47	36.226,99	13.440,81	495.776,65	127.906,50	130.638,87
3.606.624,44	2.972.092,47	219.920,68	198.921,38	2.993.091,77	613.532,67	588.694,45
17.418.709,59	0,00	0,00	0,00	0,00	17.418.709,59	6.920.863,89
1.167.865,93	0,00	0,00	0,00	0,00	1.167.865,93	2.129.496,94
7.168.087,08	0,00	0,00	0,00	0,00	7.168.087,08	7.096.712,77
<b>521.707.912,97</b>	<b>153.687.112,43</b>	<b>8.674.041,71</b>	<b>212.362,19</b>	<b>162.148.791,95</b>	<b>359.559.121,02</b>	<b>322.440.666,66</b>
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
401.566,95	0,00	0,00	0,00	0,00	401.566,95	162.879,52
5.024,22	0,00	0,00	0,00	0,00	5.024,22	2.373,02
19.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.850,00	19.750,00
<b>451.441,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>451.441,17</b>	<b>210.002,54</b>
<b>522.890.843,92</b>	<b>154.291.491,33</b>	<b>8.745.264,10</b>	<b>212.362,19</b>	<b>162.824.393,24</b>	<b>360.066.450,68</b>	<b>322.756.387,45</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Auflösungen und Entnahmen von Rückstellungen für Bauinstandhaltungen in Höhe von € 1.236.438,96. Weiterhin sind Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 1.095.494,18 aus einer Modernisierungsfinanzierung ausgewiesen. Darüber hinaus enthält der Posten Auflösungen von Rückstellungen für die Sanierung von Trinkwasserleitungen in Höhe von € 409.937,03, für Pensionsrückstellungen in Höhe von € 146.800,46 sowie für andere Rückstellungen in Höhe von € 29.031,57.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 8.356.038,04.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 2.688.581,15.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten € 420.097,18 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	45 (49)	26 (22)
Technische Mitarbeiter	7 (6)	1 (-)
Mitarbeiter im Service- betrieb, Hauswarte etc.	35 (35)	2 (-)

Außerdem wurden durchschnittlich acht Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

		Mitglieder
Anfang	2017	15.794
Zugang	2017	510
Abgang	2017	212
Ende	2017	16.092

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ **450.300,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ **176.250,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ **10.823.250,00**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

€ **1.287.783,70**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2017 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2017 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften € **35.744.401,64**

Zugesagte Kapitalmarktmittel € **14.231.940,00**

Davon entfallen € 5.500.000,00 auf die Kaufpreiszahlung 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 29.6.2009 in das Handelsregister unter der Nummer HRB 110007 eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2016 auf € 32.282,88, das Eigenkapital auf € 32.060,27 und der Jahresfehlbetrag 2016 beträgt € 721,10.

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 31.12.2016 auf € 372.547,37, das Eigenkapital auf € 343.461,50 und der Jahresüberschuss 2016 beträgt € 9.730,99.

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. Das Treuhandverhältnis soll in 2018 nach Zustimmung durch die Stadt Hamburg enden. Die Treuhandkonten wurden in 2017 aufgelöst.

#### **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)  
Thomas Kuper (hauptamtlich)

#### **Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende  
Ulrich Krebbel, stellvertr. Vorsitzender ab 7.6.2017

Klaus-Thomas Krüger  
stellvertr. Vorsitzender bis 7.6.2017  
Austritt am 30.8.2017

Frank Buschmann  
Elke Falkenthal bis 7.6.2017  
Dr. Matthias Firzloff  
Hans-Peter Harloff  
Ingrid Hasselwander  
Doris Seguin  
Sven Stegelmann ab 7.6.2017

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 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 28.3.2018 wurden € 453.000,00 in die Gesetzliche Rücklage und € 2.915.112,89 in die Anderen Rücklagen eingestellt; des Weiteren wird vorgeschlagen, den nach der Einstellung in die Ergebnistrücklagen verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.152.528,00 als Bardividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 29. März 2018  
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahrs wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.152.528,00

---

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 27.6.2018 bestimmt.

# Verwaltungsorgane

*Stand April 2018*

## Vorstand

Burkhard Pawils  
Thomas Kuper

## Aufsichtsrat

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende  
Ulrich Krebbel, stellvertretender Vorsitzender

Frank Buschmann  
Dr. Matthias Firzlaff  
Hans-Peter Harloff  
Ingrid Hasselwander  
Doris Seguin  
Sven Stegelmann

## Prokurist

Torben Jäger

## Handlungsbevollmächtigte

Inka Bartsch  
Karin Häusler  
Silke Kok  
Elke Kunze  
Thorsten Möller  
Thomas Saath  
Oliver Scholl  
Christian Spirgatis

## Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

**Die 87. ordentliche Vertreterversammlung** fand am 7. Juni 2017 im Gastwerk-Hotel statt. Die der Zuständigkeit der Vertreterversammlung unterliegenden Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt. Im Jahr 2017 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Elke Falkenthal, Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel. Elke Falkenthal kandidierte nicht wieder. Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel stellten sich der Wiederwahl und erhielten jeweils ein Mandat für weitere 3 Jahre. Neu in den Aufsichtsrat wurde Sven Stegelmann 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 01.01.2017 bis 31.12.2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hamburg, den 29.03.2018

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer

## Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand April 2018

### 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

### 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

## 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
Dr. Klaus	Hamann
Uwe	Hansen
Marianne	Heidtmann
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
Christian	Trede
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	Staffeldt
Dr. Ina	Stephan
Karsten	Stuhlmacher
Surya	Stülpe
Heiko	von Thaden
Dieter	Wenslaf
Holger	Zaage

## Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

### 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
Jürn	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
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
		Terminvereinbarung	www.altoba.de/Wunschtermin
<hr/>			
<b>Mieterzentrum Altona</b>		<b>Reparaturhotline</b>	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Jonas Lichtwardt	- 132	www.altoba.de/Schaden	
Aline-Marie Witt	- 133		
<b>Mieterzentrum Bahrenfeld</b>		<b>Kundenzentrum Sparen</b>	
Fabian Rohlfing	- 122	Natalie Tautz	- 110
Saskia Steffen	- 123	Svenja Körber	- 126
Karina Wübbenhorst	- 124	Ute Jacobs	- 151
		Christian Kleine	- 153
<b>Mieterzentrum Ottensen</b>		Sven Schmidt	- 159
Maibrit Kemper	- 119	Thomas Schulz	- 205
Jan Böge	- 120	Maike Schellhorn	- 214
Inka Möller	- 121		
		<b>Kommunikation und Soziales</b>	
<b>Mitgliederverwaltung</b>		Tanja Wulf	- 145
Stefanie Vetter	- 125	Angela Hoier-Quassdorf	- 174
		Frank Krolak	- 179
<b>Beschwerdemanagement</b>		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:* Jann Wilken

*Illustration:* Anja Giggenbach

# Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2018



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98	Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.668	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)	75	Wohnungen
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145	Wohnungen	16) Uhlenhorst (MC Ottensen)	40	Wohnungen
<b>Gesamt:</b>				<b>6.794</b>	<b>Wohnungen</b>



Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2017 ab sofort für Sie im Internet unter [www.altoba.de/Geschaeftsbericht](http://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.

Titel: Frank Riebel lebt in einer altoba-Wohnung am Kaiserkai (HafenCity). Im Jahresbericht 2017 der altoba lesen Sie, wie er und andere den Wandel in Hamburg erleben.



Altonaer Spar- und Bauverein eG · Max-Brauer-Allee 69 · 22765 Hamburg  
[info@altoba.de](mailto:info@altoba.de) · [www.altoba.de](http://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