

Geschäftsbericht 2018





Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2018

INHALT

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick	Seite 5
Bericht des Vorstands	Seite 7
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 40
Ansprechpartner	Seite 44
Unsere Wohnanlagen	Seite 45

AUF EINEN BLICK

	2018 € Mio.	2017 € Mio.	2016 € Mio.
Bilanzsumme	447	409	364
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	47	45	44
Neubau- und Modernisierungsleistungen	56	46	21
Instandhaltungsleistungen	11	11	10
Geschäftsguthaben	31	30	29
Rücklagen	52	45	42
Rückstellungen	17	16	16
Spareinlagen und Sparbriefe	157	156	151
	2018	2017	2016
Zahl der Wohnungen	6.793	6.696	6.687
Zahl der sonstigen Objekte	1.963	1.897	1.881
Zahl der Mitglieder	16.532	16.092	15.794
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	69	71	69
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	36	36	38
– Auszubildende	5	7	7

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

alle, die in der Wohnungswirtschaft beschäftigt sind, haben die Chance, aber auch die Verpflichtung, Werte für Generationen zu schaffen und zu erhalten. Von den Entscheidungen, die die Gründer unserer Genossenschaft vor mehr als 125 Jahren getroffen haben, profitieren Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins bis heute. Dazu zählt die Auswahl von Wohnlagen, die heute stärker nachgefragt sind denn je, genauso wie die Gestaltung von Grundrissen, die zu modernen Lebensentwürfen wie auch zum klassischen Familienleben passen.

Doch wie wollen unsere Mitglieder in 30 Jahren wohnen, arbeiten und leben? Vielleicht verwandeln sich in einigen Jahren die heute noch verkehrsreichsten Straßen der Stadt in besonders beliebte Wohnlagen? Die Bewohner erfreuen sich dann an dem großzügigen Blick auf breite Straßen, die durch selbstfahrende Wasserstoff- oder Elektrofahrzeuge von Lärm- und Schadstoffemissionen befreit wurden. Auch die morgendlichen Blechlawinen des Berufsverkehrs könnten sich reduzieren – dank vielfältiger technischer Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten. Vielleicht möchten dann sogar noch mehr Menschen in die Städte ziehen. Oder geschieht vielleicht das Umgekehrte? Viel mehr Menschen realisieren den Traum vom Leben auf dem Land – da sie über Datenbrille und Videokonferenz ortsunabhängig überall mit Kollegen, Freunden oder Auftraggebern aus aller Welt verbunden sind?

Wir wissen vieles nicht – aber wir sind überzeugt, dass es unsere Aufgabe ist, geschaffene Werte zu bewahren, unseren Wohnungsbestand kontinuierlich zu pflegen und in jeder Nachfragesituation konkurrenzfähig zu bleiben. Unser Angebot entwickeln wir im Austausch mit unseren Mitgliedern bedarfsgerecht weiter.

So beteiligt sich die altoba an der Entwicklung des Quartiers Kolbenhöfe, bei dem eine einzigartige Mischung aus Wohnen und Arbeiten entsteht. Auch experimentieren wir mit modernen Wohnformen wie der Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach und bemühen uns, es unseren Vorgängern nachzumachen und in begehrten Wohnlagen zu bauen. In den kommenden Jahren entstehen Neubauten in Altona-Nord, in Ottensen,

Othmarschen, St. Pauli und der HafenCity. Besonders stolz sind wir allerdings darauf, dass wir gleich drei Modernisierungsprojekte parallel bearbeiten. Das funktioniert nur dann, wenn kooperationsbereite Mitglieder, motivierte Mitarbeiter und gute Handwerker zusammenarbeiten. Besonderer Dank gilt allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Belastung einer Modernisierung mittragen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum Werterhalt des Wohnungsbestands der Genossenschaft.

Auch als Arbeitgeber sind wir immer stärker gefragt, in die Zukunft zu blicken, uns zu fragen, welche Talente und welche Experten wir morgen benötigen. Und künftig werden wir uns auch noch häufiger mit der Frage beschäftigen, wie wir diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in Zeiten des Fachkräftemangels für die Arbeit in der Genossenschaft und in der Wohnungswirtschaft begeistern können. Dazu gehört zunehmend, als attraktiver und begehrter Arbeitgeber nicht nur die Bedürfnisse am Arbeitsplatz im Blick zu haben, sondern auch Angebote für die Vereinbarkeit beruflicher und privater Ziele zu unterbreiten – ein ganzes Arbeitsleben lang.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch im zurückliegenden Geschäftsjahr mit großem Engagement für die Genossenschaft eingesetzt haben. Auch danken wir dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedervertretern und dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Ein Dank gilt auch allen weiteren Partnern, die dazu beigetragen haben, das Geschäftsjahr 2018 erfolgreich zu gestalten sowie allen Mitgliedern, die die Aktivitäten der Genossenschaft mitbegleiten und sich für ihre Nachbarschaft engagieren.

Freundliche Grüße


Burkhard Pawils


Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch im Jahr 2018 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Vorgaben des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Vorgaben 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 laufend über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr hat es zehn gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gegeben, davon eine Sitzung nur zu dem Thema der notwendigen und der Vertreterversammlung 2018 zur Beschlussfassung vorzulegenden Änderungen von Satzung und Wahlordnung. In zwei weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat für sich eine Geschäftsordnung entwickelt, diskutiert und beschlossen. Der Aufsichtsrat hatte in drei weiteren Terminen die Gelegenheit, zusammen mit dem Vorstand neu errichtete Wohnanlagen bzw. ausgebaute Dachgeschosse vor Erstbezug zu besichtigen.

Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrats. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt, konnte sich so vom Zustand der Wohnanlagen überzeugen und Informationen vor Ort erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2017 und den Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union befasst.

Einige Aufsichtsratsmitglieder haben in 2018 erstmals oder zur Auffrischung an einem Seminar über die erforderliche Sachkunde von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG) teilgenommen.

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

In 2018 fanden wie in den vergangenen Jahren auch 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. Im Frühjahr lag ein Schwerpunkt – auch zur Vorbereitung auf die Vertreterversammlung – bei den Änderungen von Satzung und Wahlordnung. 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 gehören:

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage inklusive des Spargeschäfts,
- die IT und das Prozessmanagement,
- das Rechnungswesen,
- die Geschäfts- und Risikostrategie,
- die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung,
- 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 Mitte Altona, Baakenhafen (HafenCity), Griegstraße (Gelände AFC), Kolbenhöfe (Friedensallee), Othmarscher Kirchenweg,
- Ankauf von Grundstücken in der Paul-Roosen-Straße, am Baakenhafen und im sog. Hohenzollernquartier (Schwarzkopf-Gelände neben den Kolbenhöfen),
- weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch und Reichardtblock,
- Fassadensanierung und Modernisierung des Hochhauses an der Bornheide,
- Diskussion über die zukünftige Entwicklung am Luthergrund,
- Besprechungen zum jeweils aktuellen Fortgang des Büroneubaus an der Barnerstraße / Gaußstraße, in den die Geschäftsstelle der altoba inzwischen umgezogen ist, sowie zu den Planungen zum Umbau der bisherigen Geschäftsstelle in Wohnungen (ab 1. OG),
- Diskussion und Beschluss über die der Vertreterversammlung zum Beschluss vorzulegenden Satzungsänderungen und Änderungen der Wahlordnung.

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 2018 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. April 2019 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 2018 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2019 nunmehr zum siebten Mal in Folge bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit vier von fünf Sternen ausgezeichnet wurde.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2018 verändert. Turnusgemäß schieden zwei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Frank Buschmann und Doris Seguin kandidierten erneut und wurden – auch auf Vorschlag des Aufsichtsrats – für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Ein weiteres Aufsichtsratsmandat war seit August 2017 vakant. Die Vertreterversammlung am 31. Mai 2018 hat auf Vorschlag des Aufsichtsrats Frau Dr. Ursula Voirin für 3 Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt. Den Vorsitz im Prüfungsausschuss hat Sven Stegelmann übernommen, weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Frank Buschmann und Dr. Matthias Firzloff. Frau Dr. Ursula Voirin ist Mitglied im Wohnanlagenausschuss, in den auch Hans-Peter Harloff vom Prüfungsausschuss gewechselt ist. Weitere Mitglieder im Wohnanlagenausschuss sind Ingrid Hasselwander und Doris Seguin. Der Vorsitz und stellvertretende Vorsitz des Aufsichtsrats blieben mit Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel unverändert. Beide bilden zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet.

In 2019 laufen die Mandatszeiten von Hans-Peter Harloff, Ingrid Hasselwander und Dr. Matthias Firzloff ab. Hans-Peter Harloff, der viele Jahre das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden bekleidet hatte, und Ingrid Hasselwander, die derzeit am längsten – seit 1989 – dabei ist, sowie Dr. Matthias Firzloff treten nicht mehr zur Wiederwahl an. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich bei allen für ihr Engagement in der und für die Genossenschaft und wünschen für die Zukunft alles Gute!

DER AUFSICHTSRAT INFORMIERT

Entsprechend der Veröffentlichung auf der Internetseite der altoba hatten sich teilweise bereits in Vorjahren Interessenten bezüglich eines Aufsichtsratsmandats gemeldet, mit denen sich der Personalausschuss Anfang 2019 getroffen hat. Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat unterbreiten.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2018 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 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2018 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 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 die Genossenschaft. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 26. April 2019



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

LAGEBERICHT

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2018 einen eigenen Bestand von 6.793 Wohnungen (Vorjahr 6.696) sowie 1.937 Objekte (Vorjahr 1.871) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 430.167 m² (davon 404.158 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.

8.756 Mietobjekte per 31.12.2018

6.793	Wohnungen mit 404.157,54 m ²
23	Läden
1.836	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. In 2018 wurde für dieses Grundstück der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Außerdem wurden im Jahre 2018 Kaufverträge für ein Grundstück in Hamburg-St. Pauli in der Paul-Roosen-Straße sowie für drei Grundstücke im Hohenzollernring/Friedensallee, nahe den in 2017 erworbenen Grundstücken Kolbenhöfe, abgeschlossen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem durch den Erstbezug der Neubauten in der Finkenau und Am Lohsepark bedingt. Außerdem ist aufgrund von Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und Hmb-WoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühren nach Modernisierung ein Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 2018 € 7,26/m² Wohnfläche (Vorjahr € 7,04/m² Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 3,8 %. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr (4,4 %) gesunken. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach.

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

Am 31.12.2018 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 16.532.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 1.004,55 auf T€ 30.303,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 11.131,8, das sind T€ 308,55 mehr als am Ende des Vorjahres.

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

	Plan 2018 in T€	Ist 2018 in T€	Ist 2017 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	37.300	38.140	35.360
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	11.000	10.964	10.939
Zinsaufwendungen	6.500	5.496	5.792
Jahresüberschuss	4.000	7.608	4.521

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. Außerdem enthalten die Umsatzerlöse einen außergewöhnlichen Einmalbetrag aus der Beendigung des Pachtvertrags mit der Mietergenossenschaft Farmsen (neu: mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft). Die Kosten für Instandhaltung entsprechen, nach Zuführung zur Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, größtenteils der Planzahl 2018. Der gestiegene Jahresüberschuss 2018 im Vergleich zum Plan 2018 ergibt sich insbesondere aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen und für Dauerfinanzierungsmittel sowie größtenteils aus der Gewährung von Teilschulderlassen.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 1,4 Mio. auf € 157,2 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 0,9 %. Für das Jahr 2019 wird ein leichter Anstieg des Sparvolumens erwartet.

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

Von den zehn 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. Ein im Jahr 2017 verkauftes Reihenhaus wurde im Januar 2018 übergeben. 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. Ende 2017 war der Baubeginn des Projekts zum Errichten 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 46 Wohnungen war im Juli 2018.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Ausführung bzw. in der Planung. Für ein Grundstück im Baakenhafen erhielt die Genossenschaft bereits im Geschäftsjahr 2014 eine Anhandgabe. Der Grundstückskaufvertrag wurde im März 2019 beurkundet. Hier werden 33 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, entstehen. Mit dem Baubeginn wird im Juli 2019 gerechnet. Eine Anhandgabe für eine weitere Ausschreibungseinheit im Baakenhafen wurde 2018 unterzeichnet. Hier werden

24 zum Teil öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Mit dem Baubeginn wird in 2020 gerechnet.

Im Dezember 2017 konnte die Genossenschaft zwei Grundstücke in Hamburg-Ottensen erwerben. Auf dem Grundstück Kolbenhöfe werden ca. 130 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, und einige Gewerbeeinheiten entstehen. Mit dem Baubeginn wird Mitte 2020 gerechnet.

Im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen, auf dem ab 2020 ca. 35 Wohnungen, teilweise öffentlich gefördert, entstehen werden.

Im August 2018 konnte die Genossenschaft ein Vorratsgrundstück in Hamburg-St. Pauli erwerben.

Im November 2018 wurde ein Kaufvertrag über weitere Grundstücke in Hamburg-Ottensen beurkundet. Auf diesen Grundstücken (Hohenzollernring/Friedensallee) werden ca. 85 öffentlich geförderte Wohnungen 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 und zweiten Abschnitt wurden 93 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. € 52,0 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2018 sind Investitionskosten von insgesamt € 21,1 Mio. angefallen, im Jahr 2019 sind Investitionen in Höhe von € 5,7 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. Die Bauabschnitte eins bis drei wurden bis 2018 fertiggestellt, die Herstellung der verbleibenden 48 Wohnungen ist für 2019 geplant. Im Jahre 2018 wurden € 6,8 Mio. investiert, die Planung 2019 sieht Investitionen von € 4,6 Mio. vor.

Im November 2017 startete die Modernisierung der Wohnanlage Bornheide 80/82. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. € 18,6 Mio., davon sind in 2018 € 2,7 Mio. angefallen. Für das Jahr 2019 sind € 6,0 Mio. geplant.

Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 10.963,6 (Vorjahr T€ 10.939,0). Für 2019 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen auf Vorjahresniveau vorgesehen.

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG zieht mit ihrer Geschäftsstelle am 1. April 2019 in die neuen, gemieteten Geschäftsräume in Altona, Barnerstraße 14 a. Im Nachgang sollen in den Geschäftsräumen in der Max-Brauer-Allee wieder Wohnungen hergestellt werden.

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 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	407.170,1	91,1	360.066,5	88,0
Umlaufvermögen				
– langfristig	61,8	0,1	76,7	0,1
– kurzfristig	39.615,4	8,8	49.047,8	11,9
Gesamtvermögen	446.847,3	100,0	409.191,0	100,0
Eigenkapital *)	85.285,3	19,0	78.172,9	19,1
Rückstellungen langfristig	11.257,7	2,5	10.777,7	2,6
Fremdkapital langfristig	305.800,2	68,5	284.867,1	69,6
Kapital langfristig	402.343,2	90,0	373.817,7	91,3
Rückstellungen kurzfristig	4.399,2	0,9	3.551,3	0,9
Fremdkapital kurzfristig	40.104,9	9,1	31.822,0	7,8
Gesamtkapital	446.847,3	100,0	409.191,0	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 47.103,6 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf den Ankauf von Grundstücken zurückzuführen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen aus.

Die Abnahme um T€ 14,9 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch die planmäßige Abschreibung

der Geldbeschaffungskosten von Förderdarlehen. Abweichend von der Darstellung im Anhang werden Baukostenzuschüsse (Sonstige Vermögensgegenstände) mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr dem kurzfristigen Umlaufvermögen zugeordnet.

Die Abnahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 9.432,4 ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme der Flüssigen Mittel um T€ 9.110,7, der Erhöhung der Bausparguthaben um T€ 1.407,6 und der Verminderung der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 605,2. Mindernd hat sich die Verringerung der

Wertpapiere des Umlaufvermögens um T€ 1.558,9, erhöhend hat sich der Bestand der Unfertigen Leistungen mit T€ 397,1 ausgewirkt.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 7.112,4 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2017. 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€ 480,0 erhöht. Die Veränderung ergibt sich unter anderem aus weiter gesunkenen Zinsen für die Bewertung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 20.933,1 ist durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und durch einen leichten Anstieg langfristiger Sparmittel begründet. Mindernd hat sich die planmäßige Tilgung ausgewirkt.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 847,9 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben und der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung.

Die Zunahme an kurzfristigem Fremdkapital ist im Wesentlichen auf einen erst im März 2019 fälligen Grundstückskaufpreis zurückzuführen.

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€ 20.158,9. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 49.470,0 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 20.200,3 ergab sich eine Verminderung des Finanzmittelbestands in 2018 um T€ 9.110,8.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung:	2018 T€	2017 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	7.608,3	4.520,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	9.410,1	8.745,2
Zunahme (Vj. Abnahme) langfristiger Rückstellungen	143,1	-1.056,0
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	52,4	14,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	15,0	12,8
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-369,3	-23,7
Erträge aus Teilschulderlassen	-3.311,6	-1.095,5
Cashflow nach DVFA/SG *)	13.548,0	11.118,3
Zunahme sonstiger Aktiva	479,0	2.965,4
Zunahme sonstiger Passiva	1.154,7	23,5
Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-134,6	1.010,2
Zinsaufwendungen	5.091,9	5.358,8
Zinserträge	-201,5	-270,5
Ertragsteueraufwand	564,3	288,0
Ertragsteuerzahlungen	-342,9	-560,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.158,9	19.933,6
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagevermögen	481,5	231,1
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-48.244,4	-44.562,3
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-533,1	-241,4
Einzahlungen Bausparvertrag	-1.407,7	-1.562,9
Erhaltene Zinsen	233,7	317,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-49.470,0	-45.817,9
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung von Geschäftsguthaben	993,4	450,9
Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen (davon T€ 5.800,0 aus Umfinanzierung)	35.234,8	44.007,9
Ein-/Auszahlungen von Spareinlagen und Sparbriefen	407,2	3.188,5
Planmäßige Tilgung	-5.546,2	-4.601,9
Umfinanzierung	-5.800,0	-4.318,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	139,2	132,0
Gezahlte Zinsen	-4.075,6	-3.992,5
Auszahlungen für Dividenden	-1.152,5	-1.125,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	20.200,3	33.740,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-9.110,8	7.856,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-9.110,8	7.856,0
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	21.831,7	13.975,7
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	12.720,9	21.831,7

*) 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€ 9.110,8 auf T€ 12.720,9 vermindert.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2018 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 47.000. Diese für 2019 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€ 20.150.

Die langfristigen Vermögenswerte waren am 31. Dezember 2018 durch Eigenmittel und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital fast vollständig gedeckt. Unter Einbeziehung der für Anfang 2019 valuierten Fremdfinanzierung für eine zum 31. Dezember 2018 bestehende kurzfristige Verbindlichkeit errechnet sich eine vollständige langfristige Finanzierung der langfristigen Vermögenswerte.

2.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	13.169,5	9.182,9	3.986,6
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	- 212,5	- 195,9	- 16,6
Bautätigkeit	- 3.857,3	- 2.951,1	- 906,2
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	- 884,6	- 922,1	37,5
Innovation und Organisationsentwicklung	- 205,4	- 344,6	139,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 564,3	- 288,0	- 276,3
Sonstiges	162,9	39,4	123,5
Jahresüberschuss	7.608,3	4.520,6	3.087,7

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2018 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Der gesunkene Zinsaufwand wirkte sich positiv aus. Wesentlicher Bestandteil des positiven Ergebnisses sind im Geschäftsjahr gewährte Teilschulderlasse in Höhe von T€ 3.311,6. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 3.986,6 gestiegen.

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

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2018 bestimmt.

Die im Jahre 2018 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Projekte verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 139,2.

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. Gegenläufige Entwicklungen aufgrund von ordnungspolitischen Maßnahmen wie dem Mietrechtsanpassungsgesetz erwarten wir derzeit nicht. 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. Dabei werden gegenwärtig die Auslastung in den Bauhauptgewerken sowie die Baukostenentwicklung für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gesondert beobachtet. 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 den Bezug der neuen Geschäftsräume erfahren diese Maßnahmen noch zusätzliche Unterstützung.

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€ 39.000, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.000 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 11.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.500 für das Jahr 2019.

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, 28. März 2019

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand

Pawils Kuper

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz · Seite 22

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 24

Anhang · Seite 25

BILANZ

Aktiva

	€	2018 €	2017 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.621,88	55.888,49
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	358.971.380,77		315.017.050,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.737.862,93		1.891.808,13
3. Grundstücke ohne Bauten	22.108.091,28		16.154.160,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	118.401,53		127.906,50
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	498.368,94		613.532,67
6. Anlagen im Bau	17.791.280,70		17.418.709,59
7. Bauvorbereitungskosten	1.843.661,76		1.167.865,93
8. Geleistete Anzahlungen	1.066.807,76	406.135.855,67	7.168.087,08
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	936.034,98		401.566,95
3. Sonstige Ausleihungen	7.688,33		5.024,22
4. Andere Finanzanlagen	19.902,00	988.625,31	19.850,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.486.578,31		9.089.486,91
2. Andere Vorräte	272.697,93	9.759.276,24	279.699,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	159.502,73		170.425,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	104.098,37		95.236,89
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		8.328,15
4. Sonstige Vermögensgegenstände	2.172.642,94	2.436.244,04	2.777.867,28
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		5.053.450,00	6.612.310,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	12.720.919,67		21.831.649,08
2. Bausparguthaben	9.584.364,79	22.305.284,46	8.176.746,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	61.786,28		76.774,29
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	61.130,48	122.916,76	6.007,61
Bilanzsumme		446.847.274,36	409.190.982,58

Passiva

	€	2018 €	2017 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	261.000,00		287.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	30.303.900,00		29.299.350,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	229.200,00	30.794.100,00	214.200,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 761.000,00 (Vorjahr € 453.000,00)	8.187.000,00		7.426.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 5.677.481,24 (Vorjahr € 2.915.112,89)	43.005.415,52		37.327.934,28
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	51.876.403,09	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	7.608.337,24		4.520.640,89
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	6.438.481,24	1.169.856,00	3.368.112,89
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.812.441,60		9.406.440,00
2. Steuerrückstellungen	2.209,83		4.306,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.444.942,54		1.781.785,95
4. Sonstige Rückstellungen	5.842.304,20	17.101.898,17	4.918.217,44
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.013.567,27		130.787.351,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.046.020,41		13.762.557,93
3. Spareinlagen	148.970.319,10		148.956.860,29
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	8.243.674,99		6.884.158,26
5. Erhaltene Anzahlungen	11.507.436,88		11.060.565,72
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.013,33		24.948,22
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.251.498,76		4.804.087,91
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 430.541,58 (Vorjahr € 166.801,15)	689.404,95	345.752.935,69	265.866,08
D. Rechnungsabgrenzungsposten		152.081,41	142.737,61
Bilanzsumme		446.847.274,36	409.190.982,58

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

		2018	2017
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	46.754.585,95		44.478.723,19
b) aus Betreuungstätigkeit	541.158,16		124.094,56
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	185.503,87	47.481.247,98	191.785,45
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		397.091,40	-140.080,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		5.130.626,96	3.420.235,53
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		17.487.184,55	16.619.790,75
Rohergebnis		35.521.781,79	31.454.967,46
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.975.787,21		5.919.978,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.154.708,79	8.130.496,00	1.813.778,62
davon für Altersversorgung € 1.037.583,41 (Vorjahr € 708.808,23)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.410.095,55	8.745.264,10
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.417.431,77	3.613.635,71
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	583,00		618,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	217.028,98	217.611,98	291.281,93
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		52.425,00	14.900,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.495.977,68	5.791.733,61
davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 388.849,56 (Vorjahr € 420.097,18)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		564.340,45	288.016,63
13. Ergebnis nach Steuern		8.668.627,32	5.559.560,51
15. Sonstige Steuern		1.060.290,08	1.038.919,62
16. Jahresüberschuss		7.608.337,24	4.520.640,89
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		6.438.481,24	3.368.112,89
Bilanzgewinn		1.169.856,00	1.152.528,00

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 31.12.2018 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 (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 zehnjährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeiten der jeweiligen Erbbaurechte abgeschrieben (zwischen 73 und 80 Jahren).

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 250,00 netto (Vorjahr: € 150,00 netto) nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Lagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 250,01 und € 800,00 (Vorjahr: € 150,01 und € 410,00), wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 800,00 (Vorjahr: 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 Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen 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 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 2018G von Heubeck nach dem degressiv-ratierlichen Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) 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 für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % zum 31.12.2018 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (3,21 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,32 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 924.261,40. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind in zukünftigen Jahren zum bestimmungsgemäßen Verbrauch vorgesehen.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem 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, für Jubiläen und für Leibrentenverpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Der Posten Geleistete Anzahlungen beinhaltet im Wesentlichen eine Kaufpreisrate für ein unbebautes Grundstück.

Der Posten Anteile an verbundenen Unternehmen weist die 100%ige Beteiligung an der durch die Genossenschaft gegründeten Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungsgesellschaft 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 %. Darüber hinaus werden Beteiligungen an drei Gesellschaften bürgerlichen Rechts ausgewiesen, bei denen mit den anderen Gesellschaftern Bauvorhaben vorbereitet werden.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 683.670,67 sowie aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 395.749,00. Weiterhin bestehen Forderungen für verauslagte Kosten aus einem Bauprojekt in Höhe von € 434.281,54. Zudem ist mit einer Erstattung von Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer in Höhe von € 270.285,67 zu rechnen, die sich aufgrund der Steuerberechnungen für die Jahre 2017/2018 ergeben.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 233.309,00 (Vorjahr: € 370.724,80) aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2018 mit € 336.843,41 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 1.944.098,34, für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, von € 1.331.013,68 und für Sparverträge in Höhe von € 661.781,00. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 402.416,00 sowie Rückstellungen im Zusammenhang mit der Trinkwasserverordnung in Höhe von € 396.875,64.

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen ausschließlich Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer und Gewerbenmieter für Heiz- und Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beinhalten € 7.222.500,00 für einen Grundstückskauf, die Anfang 2019 fällig sind.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2018 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	151.013.567,27 (130.787.351,32)	18.968.442,45 ¹⁾ (24.482.794,71)	25.505.788,97 (20.537.085,18)	106.539.335,85 (85.767.471,43)	151.013.567,27 (130.787.351,32)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.046.020,41 (13.762.557,93)	739.003,81 (713.670,31)	3.203.531,61 (3.129.590,24)	9.103.484,99 (9.919.297,38)	13.046.020,41 (13.762.557,93)	***)
Erhaltene Anzahlungen	11.507.436,88 (11.060.565,72)	11.507.436,88 (11.060.565,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.013,33 (24.948,22)	31.013,33 (24.948,22)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.251.498,76 (4.804.087,91)	11.966.754,71 (4.682.721,99)	284.744,05 (121.365,92)			
Sonstige Verbindlichkeiten	689.404,95 (265.866,08)	689.404,95 (265.866,08)				
	188.538.941,60 (160.705.377,18)	43.902.056,13 (41.230.567,03)	28.994.064,63 (23.788.041,34)	115.642.820,84 (95.686.768,81)	164.059.587,68 (144.549.909,25)	

¹⁾ Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bis 1 Jahr betreffen mit € 13.000.000,00 einen Terminkredit, der am 31.12.2019 endet.

²⁾ Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 98,78 % Buch und 1,22 % Brief).

³⁾ Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 14,43 % Buch und 85,57 % Brief).

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

	€	2018 €	€	2017 €
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	128.321.809,50		130.614.706,74	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	20.648.509,60	148.970.319,10	18.342.153,55	148.956.860,29
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	576.300,50		628.139,58	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	7.667.374,49	8.243.674,99	6.256.018,68	6.884.158,26

Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2018			
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	731.489,78	33.636,54	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	469.925.705,90	36.560.031,26	248.057,08	16.478.068,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.643.075,97	1.978.859,41	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	16.154.160,91	8.170.188,37	0,00	-2.216.258,00
Technische Anlagen und Maschinen	623.683,15	25.691,71	15.468,04	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.606.624,44	111.484,23	46.024,22	0,00
Anlagen im Bau	17.418.709,59	6.780.811,38	0,00	-6.408.240,27
Bauvorbereitungskosten	1.167.865,93	1.490.931,18	0,00	-815.135,35
Geleistete Anzahlungen	7.168.087,08	941.228,21	0,00	-7.042.507,53
	521.707.912,97	56.059.225,75	309.549,34	-4.072,51
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	401.566,95	530.395,52	0,00	4.072,51
Sonstige Ausleihungen	5.024,22	2.664,11	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	19.850,00	52,00	0,00	0,00
	451.441,17	533.111,63	0,00	4.072,51
Anlagevermögen insgesamt	522.890.843,92	56.625.973,92	309.549,34	0,00

Abschreibungen				Buchwerte		
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge und Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2018 €	01.01.2018 €	€	€	31.12.2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
765.126,32	675.601,29	43.903,15	0,00	719.504,44	45.621,88	55.888,49
522.715.748,72	154.908.655,69	8.971.543,15	135.830,89	163.744.367,95	358.971.380,77	315.017.050,21
7.621.935,38	3.751.267,84	132.804,61	0,00	3.884.072,45	3.737.862,93	1.891.808,13
22.108.091,28	0,00	0,00	0,00	0,00	22.108.091,28	16.154.160,91
633.906,82	495.776,65	35.196,68	15.468,04	515.505,29	118.401,53	127.906,50
3.672.084,45	2.993.091,77	226.647,96	46.024,22	3.173.715,51	498.368,94	613.532,67
17.791.280,70	0,00	0,00	0,00	0,00	17.791.280,70	17.418.709,59
1.843.661,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1.843.661,76	1.167.865,93
1.066.807,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1.066.807,76	7.168.087,08
577.453.516,87	162.148.791,95	9.366.192,40	197.323,15	171.317.661,20	406.135.855,67	359.559.121,02
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
936.034,98	0,00	0,00	0,00	0,00	936.034,98	401.566,95
7.688,33	0,00	0,00	0,00	0,00	7.688,33	5.024,22
19.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.902,00	19.850,00
988.625,31	0,00	0,00	0,00	0,00	988.625,31	451.441,17
579.207.268,50	162.824.393,24	9.410.095,55	197.323,15	172.037.165,64	407.170.102,86	360.066.450,68

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit enthalten einen Einmalbetrag aus der Beendigung des Pachtvertrages mit der Mietergenossenschaft Farmsen in Höhe von € 507.714,81 (außergewöhnliche Erträge).

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten Erträge aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 3.311.587,50 (außergewöhnliche Erträge) aus Modernisierungs- und Neubaufinanzierungen sowie den Mehrerlös aus dem Abgang eines Reihenhauses in Höhe von € 359.773,81 (außergewöhnliche Erträge). Weiterhin sind Auflösungen und Entnahmen von Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von € 336.843,41, Auflösung von sonstigen Rückstellungen und Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 385.658,22 ausgewiesen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 8.377.779,23. Des Weiteren werden neben Betriebskosten insbesondere Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB von € 383.073,00 (außergewöhnliche Aufwendungen) unter diesem Posten ausgewiesen.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 2.612.142,59.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag betrifft hauptsächlich Körperschaft- und Gewerbesteuern aus dem laufenden Geschäftsbetrieb 2018.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt)

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	43 (45)	24 (26)
Technische Mitarbeiter	7 (7)	3 (1)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	35 (35)	1 (2)

Außerdem wurden durchschnittlich sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

		Mitglieder
Anfang	2018	16.092
Zugang	2018	642
Abgang	2018	202
Ende	2018	16.532

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um
 € **1.004.550,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um
 € **308.550,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf
 € **11.131.800,00**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen:
 € **1.363.178,16**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2018 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2018 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen
 € **51.158.000,00**

Zugesagte Kapitalmarktmittel
 € **22.453.600,00**

Die Genossenschaft ist am Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen zu mindestens 20 % beteiligt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital %	Kapitalanteil €	Eigenkapital €	Jahresergebnis 2017 €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	31.550,22	– 510,05
Gesellschaft für Bau- und Stadtent- wicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	380.480,64	8.227,09

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 50 % an der „HafenCity GbR Baufeld 90“, Hamburg, (Kapitalanteil € 652.025,85), 33,3 % an der „HafenCity GbR Baufeld 96“, Hamburg (Kapitalanteil € 99.585,60) und 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 134.423,53). Die Beteiligungen an diesen Gesellschaften bürgerlichen Rechts werden ausschließlich zur Erlangung von Einzeleigentum an Grundstücken mit Neubauabsichten (Anhandgaben) gehalten. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über den aktuellen Kapitalanteil hinaus wird nicht gerechnet.

Treuhandverhältnisse

Die seit 1997 bestandene Treuhandchaft und der damit im Zusammenhang stehende Verpachtungsvertrag für ca. 2.500 Vermietungseinheiten wurde in 2018 beendet. Die Genossenschaft wird mit Beendigung der Treuhandchaft aus allen Verpflichtungen aus dem Eigentum der Grundstücke freigehalten.

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
Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaff
Hans-Peter Harloff
Ingrid Hasselwander
Doris Seguin
Sven Stegelmann
Dr. Ursula Voirin ab 31.05.2018

Nachtragsbericht:

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.

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27.03.2019 aus dem Jahresüberschuss von € 7.608.337,24 in die gesetzliche Rücklage € 761.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 5.677.481,24 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.169.856,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, 28. März 2019
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahrs wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.169.856,00

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 26.6.2019 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2019

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
Dr. Ursula Voirin

Prokurist

Torben Jäger

Handlungsbevollmächtigte

Inka Bartsch
Ute de Vries
Jakob Engelmartin
Karin Häusler
Silke Kok
Elke Kunze
Thorsten Möller
Thomas Saath
Oliver Scholl
Christian Spirgatis

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 88. ordentliche Vertreterversammlung fand am 31. Mai 2018 im Gastwerk Hotel Hamburg statt. Die Beschlüsse zur Tagesordnung wurden von den Vertretern gefasst. Ein Punkt der Tagesordnung waren u. a. die umfangreichen Änderungen in der Satzung und Wahlordnung der altoba. Dem Vorstand wurde mit einer und dem Aufsichtsrat mit drei Enthaltungen Entlastung erteilt. Es endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Doris Seguin und Frank Buschmann, die beide für 3 weitere Jahre wiedergewählt wurden. Neu im Aufsichtsrat ist Dr. Ursula Voirin.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom

Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte,

dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Ge-

nossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung

der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 18.04.2019

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

Prüfungsdienst

gez. Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Stand April 2019

Vertreter Altona

Svenja	Bay	Hamburg
Artur	Behnke	Hamburg
Jürgen	Behrendt	Neumünster
Dr. Andrea	Blätter	Hamburg
Herbert	Bühl	Hamburg
Kerstin	Busch	Hamburg
Bernd	Faber	Hamburg
Ulrich	Fahr	Reinbek
Anke	Feja	Hamburg
Britta	Frühling	Hamburg
Rolf-Heiner	Hemme	Hamburg
Manfred	Heyer	Hamburg
Nina	Holsten	Hamburg
Bentje	Janetzko	Hamburg
Terk	Mohr	Hamburg
Gertrud	Kähler	Hamburg
Martina	Knödler	Hamburg
Frank Andreas	Kohl	Hamburg
Hille	Kruse	Hamburg
Thorsten	Lohmann	Hamburg
Sabine	Müller	Hamburg
Roland	Pape	Hamburg
Constanze	Perl	Undeloh
Claudia	Reichenberg-Dorn	Hamburg
Margret	Riedel	Hamburg
Klaus	Ruge	Bordesholm
Annett	Rupprecht	Lahr/Schwarzwald
Petra	Schmidtke	Lübeck
Johannes	Stahn	Reinbek
Kristina	Trapp	Hamburg
Sibel	Türker-Heinemann	Hamburg
Anne	Vagt	Hamburg
Astrid	Wussmann	Hamburg
Gabriele	Zimmer	Hamburg

Ersatzvertreter Altona

Armin	Annuß	Hamburg
Dr. Hartmut	Arbatzat	Wingst
Fynn	Bay	Hamburg
Gitte	Bay	Hamburg
Günter	Burmeister	Hamburg
Kirsti	Dehnkamp	Hamburg
Klaus	Grimm	Hamburg
Rosemarie	Haack	Hamburg
Jörg	Heinemann	Hamburg
Siegfried	Hildenstein	Hamburg
Tobias	Hornig	Hamburg
Elke	Lüder	Hamburg
Michael	Mack	Hamburg
Beatrice	Meyer	Hamburg
Lars	Möller	Hamburg
Klaus	Pillmann	Hamburg
Miguel-Pascal	Schaar	Wilhelmshaven
Thomas	Schwabe	Hamburg

Vertreter Bahrenfeld

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

Ersatzvertreter Bahrenfeld

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

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter

Vertreter Ottensen

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

Ersatzvertreter Ottensen

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

Ansprechpartner/Telefonliste



Telefon 040/38 90 10 - 0 **Internet** www.altoba.de
E-Mail info@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		Beschwerdemanagement	- 150
Fabian Rohlfing	- 122	Christine Müller	
Saskia Steffen	- 123		
Karina Wübbenhorst	- 124	Kundenzentrum Sparen	- 151
		Ute Jacobs	- 128
Mieterzentrum Ottensen		Christian Kleine	- 153
Jan Böge	- 120	Dana Lepthin	- 126
Iakovos Fantidis	- 121	Arne Scheidweiler	- 214
Maibrit Kemper	- 119	Maike Schellhorn	- 159
		Sven Schmidt	- 205
		Thomas Schulz	
Mitgliederverwaltung		Kommunikation und Soziales	- 192
Svenja Körber	- 125	Stephanie Bonnke	- 174
Personalabteilung		Angela Hoier-Quassdorf	- 190
Ute de Vries	- 168	Silke Kok	- 179
Grace Latussek	- 129	Frank Krolak	- 145
		Tanja Wulf	

IMPRESSUM

Herausgeber: Altonaer Spar- und Bauverein eG · Barnerstraße 14 a · 22765 Hamburg

Kontakt: kommunikation@altoba.de

Gestaltung und Realisation: Klötzner Company Werbeagentur GmbH

Titelfoto: Jann Wilken

Illustration: Anja Giggenbach

Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2019



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)	398	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
Gesamt:				6.793	Wohnungen



Neben dem Geschäftsbericht steht der Jahresbericht 2018 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 · Barnerstraße 14 a · 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