

*Jahres- und  
Geschäftsbericht  
2020*



*Schönmachen!*

*Weitermachen!*

*Neu machen!*

*Machen!*

*Titel: Saskia Steffen aus der Technischen  
Abteilung der altoba betreut den Neubau  
Baufeld 90 a am Baakenhafen (HafenCity).*



Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils

## Was bleibt vom Jahr 2020?

Wer es positiv ausdrücken möchte, könnte sagen:  
Ein außergewöhnliches Jahr liegt hinter uns.

Für nicht wenige von uns bleibt 2020 als ein Jahr in Erinnerung, in dem vieles auf der Strecke blieb. Auch wer das Glück gehabt hat, gesund durch die Coronapandemie gekommen zu sein, musste im Privat- und häufig auch im beruflichen Leben zurückstecken. Dies geschah der eigenen Gesundheit zuliebe, aber auch aus Solidarität der Gemeinschaft und den besonders gefährdeten Personengruppen gegenüber.

In unserem Jahres- und Geschäftsbericht 2020 können Sie nachlesen, warum wir aus Sicht unserer Genossenschaft dankbar und zufrieden auf das Geschäftsjahr zurückblicken und warum wir voller Optimismus in das neue Jahr gestartet sind. Mit fast ungebremstem Tempo haben wir unsere Modernisierungs- und Neubauprojekte fortführen bzw. zum Abschluss bringen können. Der Titel „Machen“ unseres Jahresberichts bringt diese Energie zum Ausdruck. Wir haben vieles neu und anderes flottgemacht, bei unseren Modernisierungen viel Dreck und anschließend wieder sauber gemacht – vor allem aber haben wir immer weitergemacht.

Und wir danken allen, die mitgemacht haben, für ihren Beitrag zu diesem Erfolg: unseren Auftragnehmern sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, insbesondere aber auch unseren Mitgliedern, die bei unseren Modernisierungsprojekten mitgezogen haben. Gemeinsam haben wir Wohnraum für die Zukunft erhalten bzw. geschaffen und durften dafür sorgen, dass von dem Jahr 2020 viel Positives bleibt – und das nicht nur für uns, sondern auch für künftige Generationen.

Ihre Vorstandsmitglieder

Burkhard Pawils

Thomas Kuper

# Inhalt

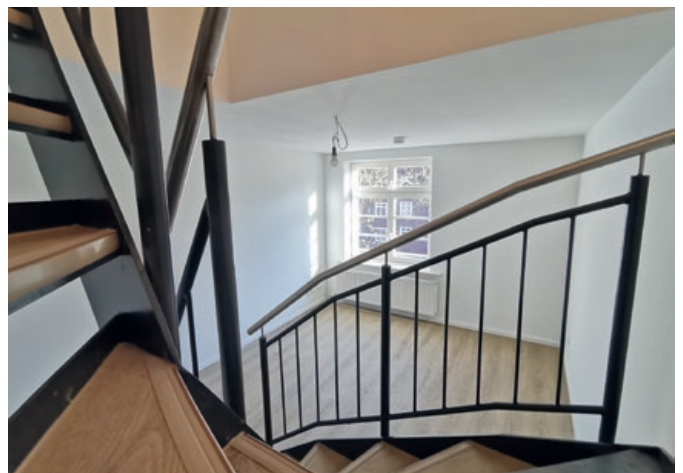
- 3 Editorial
- 4 Inhalt
- 6 Die Genossenschaft in der Pandemie
- 8 Vertreter\*innenkommunikation in besonderen Zeiten
- 10 Interview Stefanie von Berg
- 14 Modernisierung und Instandhaltung
- 18 Neubau
- 22 Arbeiten bei der altoba
- 24 Interview Christian Kleine
- 26 Sparen bei der altoba
- 28 Nachbarschaft
- 35 **GESCHÄFTSBERICHT**

## 6 DIE GENOSSENSCHAFT IN DER PANDEMIE



Wie ist die altoba bislang durch die Coronazeit gekommen?

## 14 MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG



Was tut die altoba für den Erhalt und die Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestands?

## 8 VERTRETER\*INNENKOMMUNIKATION IN BESONDEREN ZEITEN



Die Pandemiesituation erforderte viel Geduld und Improvisationsbereitschaft.

## 10 INTERVIEW STEFANIE VON BERG



Für die Altonaer Bezirksamtsleiterin gab es keine pandemiebedingten Pausen.

## 18 NEUBAU



Kein Lockdown für den Neubau

## 28 NACHBARSCHAFT



Gemeinschaft erleben – in neuen und alten Quartieren

## Anders machen

# Ein Jahr wie kein anderes

Das Jahr 2020 war geprägt durch den Ausbruch der Coronapandemie. Ende Januar wurde die erste Infektion in Deutschland mit dem neuartigen Virus bestätigt. Wie kam der Altonaer Spar- und Bauverein bislang durch die Coronazeit?



„Die Lage ist ernst. Nehmen Sie sie auch ernst“, so Bundeskanzlerin Angela Merkel in ihrer Fernsehansprache zur Coronapandemie am 18.03.2020. Bereits in der Woche zuvor waren beim Altonaer Spar- und Bauverein die ersten konkreten Maßnahmen aus dem Pandemieplan umgesetzt worden, um Mitglieder und Angestellte vor einer Infektion zu schützen. Am 11.03.2020 hatte die Weltgesundheitsorganisation die Pandemie ausgerufen. Am Tag darauf verlegten die ersten kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Arbeit ins Homeoffice. Am selben Tag startete der Corona-Blog im Intranet mit tagesaktuellen Informationen.

Der Einstieg ins mobile Arbeiten kam für die altoba zwar recht abrupt, aber alles andere als unvorbereitet. Hilfreich war: Die Genossenschaftsverwaltung hatte sich bereits unabhängig von dem Gedanken an eine Pandemie intensiv mit einem Angebot zum mobilen Arbeiten befasst – als zeitgemäßes Angebot für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatem. Entsprechend war die altoba nach Ausbruch der Pandemie bereits sehr kurzfristig in der Lage, dass sie auch bei einer vorübergehenden vollständigen Schließung der Geschäftsstelle die wichtigsten Geschäftsvorgänge hätte aufrechterhalten können. Dank der Fortschritte in der Digitalisierung ihrer Geschäftsprozesse, die die altoba in den vergangenen Jahren erzielt hatte, waren viele Kolleginnen und Kollegen positiv überrascht, wie reibungslos sie die Arbeit vom mobilen Arbeitsplatz aus aufnehmen konnten. Entsprechend galt und gilt der Appell an alle Kolleginnen und Kollegen, das Angebot zum mobilen Arbeiten für alle Tätigkeiten zu nutzen, die genauso gut von zu Hause aus erledigt werden können.

Besondere Umsicht und auch Improvisationsbereitschaft sind zu Zeiten hoher Infektionszahlen dann gefragt, wenn persönliche Kontakte mit Mitgliedern oder Geschäftspartnern nicht vermeidbar sind. Das gilt beispielsweise für Notfall-Einsätze der altoba-Handwerker vor Ort oder auch für Wohnungsbesichtigungen. Der Flexibilität der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der altoba ist es zu verdanken, dass es zu keinen pandemiebedingten Leerständen kam. Auch gab es bislang dank des Einsatzes der beauftragten Unternehmen nur geringe vorübergehende Verzögerungen im Bauablauf bei Neubau, Modernisierung und den umfangreicheren Instandhaltungsprojekten.

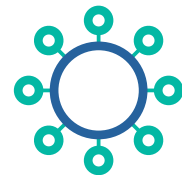
„Wir versprechen: Niemand wird wegen der Corona-Pandemie sein Zuhause verlieren.“ Mit einer Zeitungsanzeige im „Hamburger Abendblatt“ sprachen die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und der Verband norddeut-



Maskenpflicht an der Hamburger Binnenalster

# „Wir versprechen: Niemand wird wegen der Corona-Pandemie sein Zuhause verlieren.“

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.



Die altoba-Mitglieder Alberto Sanchez (Harfe) und Johannes Köppen (Saxofon) brachten Musik und Freude in die altoba-Innenhöfe.



scher Wohnungsunternehmen Ende März 2020 ihre Mieterinnen und Mieter an. Auf diesem und anderen Wegen wurden die Mitglieder dazu aufgerufen, sich mit ihrer altoba in Verbindung zu setzen, sollten sie aufgrund der Coronapandemie in Schwierigkeiten geraten, ihre Nutzungsgebühr zu zahlen. Bislang mussten erst wenige Mitglieder von diesem Angebot Gebrauch machen.

Ebenfalls bereits seit März 2020 bietet die altoba ihren Mitgliedern an, sie durch die Vermittlung nachbarschaftlicher Hilfe zu unterstützen, wenn sie beispielsweise aufgrund einer Quarantäne ihre Wohnung nicht verlassen und

sich nicht mit dem Notwendigsten versorgen können. Nur in wenigen Fällen mussten die Kolleginnen und Kollegen aus dem Sozialmanagement aktiv werden – vielfach kam die Rückmeldung, dass die Hausgemeinschaft bereits aktiv geworden war. Diese große Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung zeigt, wie wertvoll die Angebote der altoba zur Festigung nachbarschaftlicher Netzwerke sind.

## Mitmachen

# Mitgestaltung auf Distanz

Die Kommunikation mit den Vertreterinnen und Vertretern während einer Pandemie ist für alle Seiten eine Herausforderung.



Einiges, was das Genossenschaftsleben ausmacht, blieb im zurückliegenden Geschäftsjahr aufgrund der Coronapandemie auf der Strecke. Das ehrenamtliche Engagement in den Nachbarschaftstreffs kam

weitgehend zum Erliegen, Feste und Ausflüge wurden abgesagt und persönliche Gespräche mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle fanden nur in Ausnahmefällen statt.

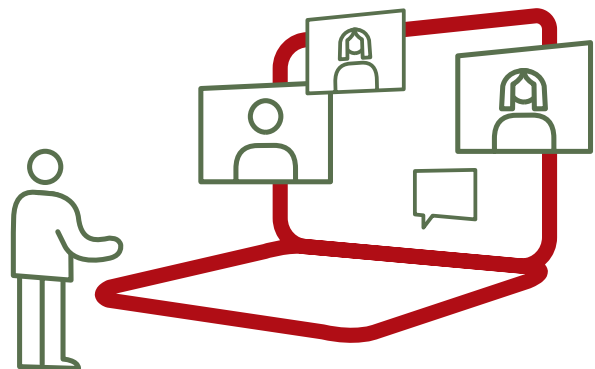
Für die genossenschaftliche Mitbestimmung allerdings darf es keine Pause geben. Die Beteiligung der Vertreterinnen und Vertreter des Altonaer Spar- und Bauvereins zu gestalten, war im Geschäftsjahr 2020 eine Herausforderung. Der Höhepunkt im Genossenschaftsjahr – die Vertreterversammlung – wurde aufgrund des Infektionsgeschehens zweimal verschoben. Am 29.10.2020 gelang es, die Veranstaltung unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzmaßnahmen stattfinden zu lassen – aus Sicht von Vorstand und Aufsichtsrat ein Erfolg für die genossenschaftliche Demokratie. Denn beide Gremien hatten sich dagegen entschieden, die Entscheidungen durch die Vertreterversammlung im Umlaufverfahren auf ausschließlich schriftlichem Wege herbeizuführen. Dieses hätte den Vertreterinnen und Vertretern die Chance auf persönlichen Austausch und Diskussion genommen.

Möglich gemacht wurde die Verschiebung der Vertreterversammlung durch das am 27.03.2020 verkündete Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohneigentumsrecht zur Bekämpfung

der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie. Dieses Gesetz gestattete auch, dass der Jahresabschluss 2019 durch den Aufsichtsrat in dessen Junisitzung festgestellt wurde. Ohne die Feststellung des Jahresabschlusses, die normalerweise durch die Vertreterversammlung erfolgt, wäre eine pünktliche Auszahlung gekündigter Geschäftsanteile zum 30.06. nicht möglich gewesen. Dieses Vorgehen traf bei den Vertreterinnen und Vertretern auf unterschiedliche Resonanz – und soll eine einmalige Ausnahme darstellen. Alle weiteren erforderlichen Entscheidungen zum Abschluss des Geschäftsjahres wurden auf der Vertreterversammlung im Oktober getroffen. Mit der Entscheidung über die Verwendung des Jahresüberschusses schafften die Vertreterinnen und Vertreter unter anderem die Voraussetzung für die Auszahlung der Dividenden.

### Vertreterwahl 2020: Großes Interesse am Ehrenamt

Mit der letzten Zusammenkunft der Vertreterversammlung 2015–2020 wurde der Weg für die neue Vertreterversammlung frei gemacht. Diese war nämlich bereits im Frühjahr 2020 gewählt worden – und das mit erfreulicher







*Teamarbeit auf Distanz: Christine Müller (links, im Gespräch mit Kollegin Erika Müller-Thomsen) organisierte die Vertreterwahlen 2020.*

Resonanz: Wie auch bei der Wahl zuvor, gab es sowohl bei der Anzahl der Kandidatinnen und Kandidaten als auch bei der Wahlbeteiligung wieder eine Steigerung zu verzeichnen. Doch ein persönliches Treffen mit den neuen Vertreterinnen und Vertretern war im Geschäftsjahr 2020 nicht möglich. Als erste Einführung ins (zum Teil neue) Amt fanden im Januar 2021 in Kooperation mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen digitale Informationsveranstaltungen statt. Im April 2021 gab es die ersten digitalen Vertreterinformationsveranstaltungen in der Geschichte der Genossenschaft mit Gelegenheit zum Austausch über eine Online-Konferenz.



*Die großen Fortschritte in der Entwicklung und Verbreitung der Impfstoffe geben Anlass zum Optimismus.*

## Weitermachen

# „Ich kann wirklich viel ab“

Streiten, stricken, Stadtentwicklung – wer sich wie *Stefanie von Berg* den vielfältigsten Aufgaben mit großer Leidenschaft widmet, lässt sich auch nicht durch einen Lockdown ausbremsen. Erst recht nicht als Leiterin des Altonaer Bezirksamts.

**Sie sind seit Dezember 2019 Bezirksamtsleiterin von Altona. Bereits kurze Zeit später begann die Coronapandemie. Was ist dadurch auf der Strecke geblieben?**

Was leidet, ist das Thema Beziehungsarbeit. Ich quatsche gern mit Leuten. Das gilt sowohl für den Austausch mit den Altonaer Bürgerinnen und Bürgern als auch für das Gespräch mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Bezirksamt. Ich führe durch Beziehungen und mag flache Hierarchien. Durch die Coronapandemie bin ich zum Führen auf Distanz gezwungen.

So mussten wir beispielsweise auch gleich wieder mit unserer schönen neuen Tradition des Treppenhaus-singens brechen. Wir hatten gerade einen Bezirksamtschor gegründet, als die Coronapandemie ausbrach.

**In Altona wird gern diskutiert. Wie kommuniziert es sich auf Distanz?**

Die Beziehungsarbeit im Bezirk ist zurzeit herausfordernd. Ich möchte eine nahbare Bezirksamtsleiterin für die Menschen sein. Es würde uns allen guttun, wieder mehr miteinander reden zu können. Auf Distanz ist es nicht einfach, dauerhaft tragfähige Beziehungen aufzubauen. Ich hätte darum gern meine Tour durch Vereine und Stadtteile fortgesetzt, die ich bei meinem Amtsantritt begonnen hatte. Und auch wenn es viele überrascht: Ich stehe beispielsweise sehr gern an Infoständen im Stadtteil. Ich bin so eine „Straßensau“ und kann wirklich viel ab.

Mir macht es auch nichts aus, mal kritisiert zu werden. So kommt man zumindest ins Gespräch. Und wenn die Luft raus ist, findet man häufig auch zur Sachebene und erhält gute Hinweise. Diese Möglichkeit fehlt während der Pandemie einfach. Aber ich nutze Social Media und führe viel schriftliche Korrespondenz mit Bürgerinnen und Bürgern – dabei erhalte ich oft überraschend nette Rückmeldungen.

Dass Projekte zur Bürgerbeteiligung zurzeit nur digital durchgeführt werden können, bedaure ich ebenfalls sehr. Ein Projekt, das unter der Pandemie gelitten hat, war zum Beispiel das Autoarme Ottensen. Aber mit dem neuen Projektteam nimmt das Thema jetzt richtig Fahrt auf.

**Was hat Sie in Ihrer Amtszeit bisher positiv oder negativ überrascht?**

Ich war zu Beginn der Pandemie positiv beeindruckt, wie krisenfest meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind. Das gilt insbesondere auch für das Gesundheitsamt inklusive der Kolleginnen und Kollegen, die für die Auszahlung von Entschädigungsleistungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie zuständig sind.

Ich kann da nur ein großes Lob aussprechen! Und negative Überraschungen? Gab es – außer dem Coronavirus – gar keine.

**Kritik und Widerstände gehören für Sie vermutlich zum Tagesgeschäft. Wie motivieren Sie sich und wie schöpfen Sie Kraft?**

Ich habe das Gefühl, die richtige Entscheidung getroffen zu haben, als ich 2019 ins Bezirksamt kam. Das ist für mich das Erfolgsrezept der sogenannten intrinsischen



*Stefanie von Berg vor dem Altonaer Rathaus. Seit Ende 2019 leitet sie das hier ansässige Bezirksamt.*

Motivation: Man ist da am besten, wo man sich zu Hause fühlt und wo man sein Können und seine Kompetenz ausspielen kann.

Was mich auch immer wieder motiviert, ist, wenn ich merke, dass es sich lohnt, ins Gespräch zu gehen. Wenn ich positive Rückmeldungen erhalte, wenn ich auf die Kritik von Bürgerinnen und Bürgern eingehe und zumindest ein Verständnis erziele.

Manchmal habe zwar auch ich einen Hänger. Aber grundsätzlich war ich schon immer eine, für die das Glas meist halb voll ist und die schnell wieder Kraft schöpft. Da helfen mir meine Familie und auch mein Freundeskreis. Und ich schöpfe Kraft durch Dinge, die mir Freude bereiten, zum Beispiel Socken stricken, Marmelade kochen und backen – übrigens auch für meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sport ist mir auch wichtig – ich fahre viel mit dem Fahrrad durch die Stadt.

### **Gibt es Projekte, die Sie besonders begeistern? Erfolge, auf die Sie besonders stolz sind?**

Intern begeistert mich unser Fortschritt in der Digitalisierung. Und damit meine ich mehr als die Ausstattung mit Laptops – ich meine die Entwicklung einer Haltung. Die Digitalisierung hat in unserer Verwaltung eine enorme Zug- und Schubkraft entwickelt. Und dieser Fortschritt half uns beim Ausbruch der Pandemie unmittelbar.

Ich freue mich auch sehr, dass das Projekt Autoarmes Ottensen jetzt zum Fliegen kommt. Darüber hinaus begeistert es mich, Visionen für die Stadt zu entwickeln, die über ein reines Bebauen hinausgehen. Beispielsweise beim Thema Magistralenentwicklung, also dem Bauen und Wohnen an den großen Verkehrsachsen. Um dieses attraktiv zu entwickeln, benötigen wir beispielsweise einen anderen Mobilitätsmix. Der Straßenraum muss anders aufgeteilt werden. Das bedeutet zwangsläufig weniger Platz für Autos und stattdessen ausreichend Platz für Fußverkehr sowie sichere Radverkehrsanlagen, genauso wie Bus-



spuren und Raum für Straßenbäume. Und wenn wir die Magistralen wohnenswert machen möchten, gehört auch die Infrastruktur dazu, z.B. Ärzte, Supermärkte, aber auch Grünflächen.

**Haben Sie Lieblingsorte in Altona?**

Ich liebe den Hafen – mir geht jedes Mal das Herz auf, wenn ich von einer Reise zurückkehre und den Hafen sehe. Den Altonaer Balkon mag ich auch und den Elbhöhenweg. Ich liebe den Volkspark, insbesondere den Dahliengarten während der Blütezeit, aber genauso auch die wuselige Ottenser City.

**Haben Sie eine Vision von Altona in 2030?**

Stadtentwicklungspolitisch läuft im Jahr 2030 die Magistralenentwicklung auf vollen Touren. Auch die Science City Bahrenfeld wird Gestalt angenommen haben. Ich glaube, viele Altonaer unterschätzen zurzeit noch den Innovationsschub, der von der sich entwickelnden jungen Start-up-Szene ausgehen kann sowie von der Exzellenzforschung, die wir übrigens gesamtgesellschaftlich auch dringend benötigen. Ich hoffe auf eine Verschmelzung der internationalen Szene mit der Gesellschaft vor Ort und – modern gesprochen – eine Win-win-Situation für Bahrenfeld und das wissenschaftliche Umfeld.

Ich hoffe, dass wir die Altonaer Deklaration mit Leben füllen und einander mit Respekt, Wertschätzung und Akzeptanz begegnen.

Für die Stadtentwicklung wünsche ich mir darüber hinaus eine ästhetisch ansprechendere und abwechslungsreichere Architektur als die, die wir bei einigen aktuellen Großprojekten sehen.

Ich hoffe auf die Entwicklung von Minus-Energiehäusern und auf begrünte Fassaden, Holzfassaden und echte Gärten auf den Dächern der Stadt. Das wäre mein Wunsch, dass wir künftig zu dem, was wir an Fläche versiegeln, einen Ausgleich in Form von horizontalen und vertikalen Gärten schaffen.

**Sie haben 1 Jahr lang in New York gelebt – ist die Idee der Dachgärten von dort?**

Nein, damals war ich erst 6 Jahre alt. Aber mich haben andere Eindrücke geprägt. Ich konnte damals kein Englisch, konnte weder lesen noch schreiben. Meine Lehrerin war sehr lieb und ich habe schnell gelernt. Vermutlich bin ich aufgrund dieser Erfahrung selbst auch erst einmal Englischlehrerin geworden. Und vor allem weiß ich, wie sich das anfühlt, in einem fremden Land zu sein, dessen Sprache man nicht spricht. Unsere Familie wohnte in Staten Island und hat eine tolle nachbarschaftliche Unterstützung er-

fahren. So habe ich erlebt, welche Rolle die Hilfe aus der Nachbarschaft bei der Integration spielen kann. Darum finde ich entsprechende Initiativen, die Geflüchtete begleiten, auch so unterstützenswert.

**Wie bewerten Sie die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften für die Stadtentwicklung in Altona? Haben Sie Wünsche an den Altonaer Spar- und Bauverein?**

Ich setze absolut auf die Wohnungsbaugenossenschaften wie die Altona, weil wir sie für eine soziale Stadtentwicklung dringend brauchen. Was passiert, wenn man die Entwicklung neuer Quartiere dem freien Spiel der Kräfte überlässt, hat man ja beispielsweise am Holstenquartier in Altona Nord gesehen. Dieses Grundstück ist zum Spekulationsobjekt geworden und es wurde nach vielen Jahren immer noch kein Stein gebaut. Das soll sich nun ändern.

Ich mache mir Sorge um die Mitte der Gesellschaft. Damit meine ich die, die aufgrund ihres Einkommens keinen Anspruch auf eine geförderte Wohnung haben, die sich aber auch keine hochpreisigen Wohnungen leisten können wie die, die renditeorientierten Unternehmen im Neubau anbieten.

Was ich mir von der Genossenschaft außer fair bepreistem Wohnraum auch noch wünsche, wäre ein erfolgreiches Projekt zum Wohnungstausch. Erste Versuche waren bislang noch nicht sehr erfolgreich, aber ich glaube, dass es sich lohnt, hier lang Atem zu haben. Wenn Menschen im Alter oder bei einer Veränderung der Lebenssituation in eine kleinere Wohnung ziehen, können sie Raum für eine Familie schaffen. Ich befürworte es sehr, dass die Altona ihren Mitgliedern bei einem solchen Wohnungstausch entgegenkommt, nicht nur bei der Miete, sondern auch in Form von Unterstützung beim Umzug. Auch das kann ein Baustein sein, um den Wohnungsmarkt zu entlasten.

**„Mir macht es auch nichts aus, mal beschimpft zu werden. So kommt man zumindest ins Gespräch.“**

*Stefanie von Berg*

## **ZUR PERSON**

*Dr. Stefanie von Berg* ist seit Dezember 2019 Leiterin des Bezirksamts Altona. Zuvor war sie u. a. Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft in der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Sie ist Berufsschullehrerin und hat über nordamerikanische Literatur promoviert. Sie wohnt in Eimsbüttel.

## Wieder schönmachen

# **Kraftakt Bestandspflege**

Bauherr werden ist nicht schwer, Bestandshalter sein dagegen sehr – so könnte man in Abwandlung eines Sprichworts die Herausforderung des Altonaer Spar- und Bauvereins im Bereich Modernisierung und Instandhaltung beschreiben. Denn einen Wohnungsbestand von fast 7.000 Wohnungen für kommende Generationen zu erhalten – das macht viel Arbeit. Was es nicht gerade einfacher macht: Mehr als die Hälfte des altoba-Bestands ist 70 Jahre alt oder älter – und 2.600 Wohnungen stehen unter Denkmalschutz.

Die Aufträge im Rahmen der laufenden Instandhaltung werden von externen Auftragnehmern, allen voran aber von den 20 Handwerkern des altoba-Servicebetriebs abgearbeitet. Hierzu zählen Maler, Klempner und Tischler. Durch konsequente Modernisierung ihrer Wohnanlagen senkt die altoba systematisch den Instandhaltungsaufwand – was sich nicht zuletzt durch die sinkende Anzahl der Anrufe in der Notdienstzentrale manifestiert. Gut für die Mitglieder. Denn weniger Notrufe stehen beispielsweise für: weniger altersbedingt havarierte Leitungen, weniger Wasserschäden und weniger Sturmschäden am Dach.

*Die altoba-Handwerker  
(im Bild Tischler Kai Rolgalski)  
leisten einen wichtigen Beitrag für  
den Erhalt des altoba-Bestands.*



Der Reichardtblock mit seinen 400 Wohnungen wurde Anfang der 1930er-Jahre fertiggestellt.

bis zu  
**80**  
zusätzliche  
Wohnungen



### **WAS MACHT DIE ALTOBA ALLES NEU?**

u. a. Sanierung der Fassade, Austausch Fenster, Türen, Heizungsanlage, Zu- und Abwasserleitungen, Bäder, Anschluss an die Fernwärme, Lüftungsanlage

## Bergfest im Reichardtblock

2016 starteten die Arbeiten zur Fassadensanierung und Modernisierung der denkmalgeschützten Wohnanlage in *Bahrenfeld*. Das geplante Bergfest wurde durch die Coronapandemie verhindert – die Freude über den Arbeitserfolg aber ist ungetrübt: 2020 war die Hälfte des Projekts abgeschlossen.



### **Was machen die denn da?**

Bis zu 80 zusätzliche Wohnungen im Reichardtblock können durch den Umbau von Dachgeschossen zu Wohnraum entstehen. Hierzu wird jeweils das Dach 40 cm angehoben und neu aufgemauert.

Aus Dachböden wird Wohnraum:  
Dabei kommt auch lang  
Verborgenes zum Vorschein.



Eine der fertiggestellten Dachgeschosswohnungen

166  
Wohnungen

## Schwindelnde Höhen in der Bornheide



Im Hochhaus *Bornheide 80/82 (Osdorf)* modernisiert die altoba 166 Wohnungen. Bereits abgeschlossen wurden in 2020 die Erneuerung der Fassaden und der Austausch der Fenster des 14- bzw. 16-stöckigen Gebäudes. Alle 78 Wohnungen in der Bornheide 80 sind schon modernisiert. Die Arbeiten in der Bornheide 82 begannen im Frühjahr 2021.

### **WAS MACHT DIE ALTOBA ALLES NEU?**

u. a. Fassaden und Dach, Fenster, Leitungen, Wärmedämmung, Zu- und Abwasserleitungen, Bäder, Lüftungsanlage, Anschluss an Fernwärme. Außerdem entsteht in der Bornheide 80 eine neue Tagespflege-Einrichtung.

### Da ***macht*** man was mit ...

weitere Anstrengungen: Während der Arbeiten in den Wohnungen können die Mitglieder nicht in ihren Wohnungen bleiben. Die altoba stellt Ausweichwohnungen zur Verfügung und unterstützt bei Bedarf beim Aus- und Rückzug und anderen Problemen. Hierfür arbeiten Technische Abteilung, Mieterzentrum und Sozialmanagement der altoba Hand in Hand (während der Pandemiezeit natürlich nur im übertragenen Sinn).

Nach dem Motto: „Erst muss es schlimmer werden, bevor es besser werden kann“, werden die Außenanlagen der Wohnanlage bei umfangreichen Baumaßnahmen oft besonders in Mitleidenschaft gezogen – sei es durch Gerüststellung, Leitungsverlegungen oder auch durch Baufahrzeuge. Es dauert eine ganze Weile, bis es auch vor der Haustür wieder einladend aussieht.

Wenn alles überstanden ist, können die Mitglieder mit Recht behaupten, dass sie mit ihrer Geduld und starken Nerven einen wertvollen Beitrag geleistet haben, damit nicht nur sie selbst, sondern auch künftige Generationen sich in den Häusern der altoba wohl fühlen.



# Max-Brauer-Allee: Wir machen was Neues draus!

In der ehemaligen Geschäftsstelle der *altoba* an der Max-Brauer-Allee 69 / Goetheallee 4 (Altona-Nord) entstehen 13 Wohnungen und 1 Gewerbefläche. Neben an in der Hausnummer 71 hat die *altoba* 2020 die Modernisierung von 7 Wohnungen abgeschlossen und 5 Wohnungen sowie 1 Gewerbefläche neu geschaffen.

18  
neue  
Wohnungen



## Was wir sonst noch so machen ...

Sonderprojekte im Rahmen der laufenden Instandhaltung dienen dem Bestandserhalt und der Erhöhung der Wohnqualität. Zum Beispiel bei der Sielsanierung.



Was machen die denn da? In die riesige Baugrube im Innenhof werden Rigolen eingebracht. Sie sammeln künftig unterirdisch das Regenwasser und leiten es verzögert in das städtische Siel ein. Dieses wird somit vorm Überlaufen bei Starkregen geschützt.

## Sielsanierung: **Aus der Pflicht eine Kür machen**



Oben hui – unten pfui? Das geht nicht. Nach dem Hamburgischen Abwassergesetz müssen Grundstückseigentümer die Dichtigkeit ihrer Entwässerungsanlagen nachweisen – und gegebenenfalls herstellen. In 2020 setzte darum die *altoba* die Sielsanierung im Gerichtsviertel fort.

Für die betroffenen Mitglieder in den – nicht unterkellerten – Erdgeschosswohnungen bedeutet dies, dass sie während der Arbeiten aus ihren Wohnungen ausziehen und anschließend in Wohnungen mit frisch modernisierten Bädern wieder einziehen. Für die anschließende Neugestaltung des großen Innenhofs im Gerichtsblock hat die *altoba* bereits die Wünsche der Mitglieder abgefragt.

Neubau?**Machen wir!**

Großes Kompliment an alle Projektbeteiligten: Trotz der Coronapandemie und umfangreicher Maßnahmen zum Infektionsschutz konnte der Altonaer Spar- und Bauverein im abgelaufenen Geschäftsjahr alle seine Neubauprojekte wie geplant fortsetzen bzw. starten. Entsprechend groß war die Freude bei den Mitgliedern, die in den drei Neubauten der Genossenschaft in der Mitte Altona ein neues Zuhause gefunden haben.

Rund 500 weitere Wohnungen umfasst das Neubauprogramm der altoba für die kommenden Jahre. Bereits gestartet sind die drei Projekte am Baakenhafen (HafenCity) und zwei Projekte auf dem Gelände der Kolbenhöfe (Ottensen).

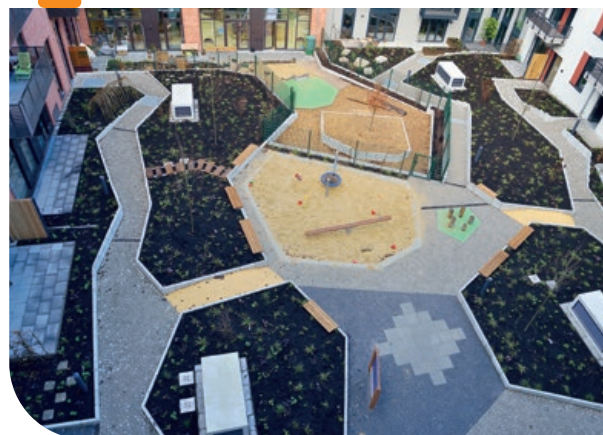
*Endlich angekommen!  
Die Baugemeinschaft  
Flickwerk fand im gemeinsamen  
Neubauprojekt von  
altoba und dem Bauverein  
der Elbgemeinden (BVE) ihr  
Zuhause in der Mitte Altona.*





142  
Wohnungen

MITTE ALTONA



Dreimal neu in der Mitte Altona: Block Ia.04 (oben links), Block Ia.02 und Block 03 (Innenhof)

## Fertig gemacht

142 Wohnungen auf drei Baufeldern, davon 127 öffentlich gefördert. Alle konnten plangemäß in 2020 an ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden.



### Ein „Macher“, der in schweren Zeiten durchstartete:

altoba-Gewerbemietler Miro Ilic und sein Team sind mit dem Café vierundvierzig qm bereits zur Institution im neuen Quartier geworden.

113  
Wohnungen

## Nah am Wasser gebaut

Am Baakenhafen entstehen 113 Wohnungen auf drei Baufeldern, davon 99 öffentlich gefördert. Auf allen drei Baustellen wird bereits gearbeitet.



BAAKENHAFEN



### Was machen Sie da, Dirk Bloek?

#### Welche Aufgabe haben Sie bei der altoba?

Ich bin für die Qualitätssicherung und das Controlling auf allen Baustellen der Genossenschaft zuständig. Das gilt für die Neubauprojekte ebenso wie für die Modernisierungen.



Kurz vor der Fertigstellung: Saskia Steffen aus der Technischen Abteilung der altoba betreut den Neubau Baufeld 90 a. Unten: Visualisierung Baufeld 96 a/b.

#### Was tun Sie hier gerade?

Hier auf dem Baufeld 96 am Baakenhafen prüfe ich die korrekte Fugentiefe der Warftwand. Ist diese in Ordnung, kann im nächsten Schritt die Verfugung eingebracht werden.

#### Was gibt es auf der Baustelle alles zu prüfen?

Mein Hauptfokus liegt auf der korrekten Ausführung der Arbeiten, Einhaltung von Maßen und Abständen sowie der Kontrolle, dass auch wirklich die richtigen Baumaterialien sachgemäß verarbeitet werden. Sicherheit und Ordnung auf der Baustelle habe ich ebenfalls im Blick.



# Im Herzen des altoba-Bestands

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Werks Gelände startete die altoba in 2020 mit den Bauarbeiten für 129 Wohnungen, davon 119 öffentlich gefördert. Nebenan auf dem ehemaligen Henkel-Schwarzkopf-Areal baut die altoba ca. 80 öffentlich geförderte Wohnungen. Baubeginn ist in 2022. Außerdem baut die altoba zwei Kindertagesstätten.



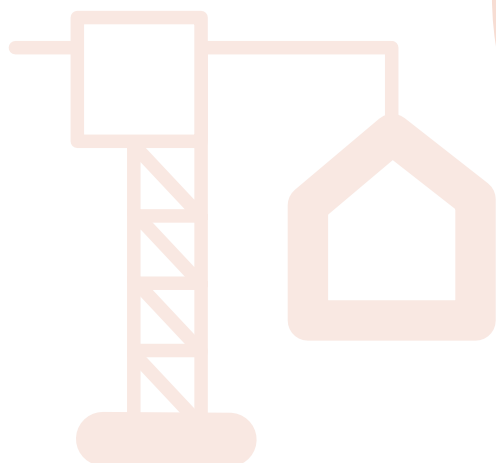
KOLBENHÖFE



rd.  
**210**  
Wohnungen

## **WO BAUT DIE ALTOBA NOCH?**

Bis spätestens 2026 wird der altoba das Grundstück in der **Griegstraße** in Ottensen (Adolf-Jäger-Kampfbahn) zur Verfügung gestellt. Hier plant die Genossenschaft rund 130 bis 150 Wohnungen. Außerdem baut die altoba bis voraussichtlich 2028 35 Wohnungen am **Othmarscher Kirchenweg** (Othmarschen). Weitere „Vorrats“-Grundstücke gehören der altoba in der **Paul-Roosen-Straße** in St. Pauli und in der **Heinrichstraße** in Eimsbüttel.



## Was macht einen attraktiven Arbeitgeber aus?

Wohnwünsche erfüllen, die Stadt mitgestalten und einen wertvollen Wohnungsbestand erhalten: Wem nachhaltiges Wirtschaften wichtig ist, der kann beim Altonaer Spar- und Bauverein nicht nur Karriere-wünsche, sondern auch die eigenen Werte verwirklichen.

Gewohnt wird immer – aber während einer Pandemie bekommt das Wohnen eine ganz besondere Bedeutung. Für viele Menschen wurde das Zuhause im zurückliegenden Geschäftsjahr nicht nur zum (infektions)sicheren Zufluchtsort, sondern auch zum Arbeitsplatz, zur Sportstätte und zum Klassenzimmer wider Willen. Wer in der Wohnungswirtschaft arbeitet, bekam zu spüren, dass er bzw. sie sich für die Arbeit in einer ganz besonders krisenresistenten Branche entschieden hat und gleichzeitig für einen Beruf mit besonderer gesellschaftlicher Bedeutung und mit Zukunft.

Im zunehmenden Wettkampf um Fach- und Führungskräfte muss ein Arbeitgeber allerdings mehr bieten als Relevanz und Zukunftsperspektive. Die altoba stellt sich ihrer Konkurrenz und erzielte Anfang 2021 zum neunten Mal in Folge eine Auszeichnung beim Arbeitgeberwettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“.

### Für eine gute Balance zwischen Beruf und Privatem

Rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten bei der altoba, darunter Immobilienkaufleute, Technikerinnen und Architekten, Handwerker, Bankkaufleute, IT-Spezialisten und Sozialpädagogen. Aktuell absolvieren drei junge Menschen eine Ausbildung bei der Genossenschaft. Dass die altoba ihr „Hamburger Familiensiegel“ für familienfreundliche Arbeitgeber zu Recht trägt, konnte sie während der Pandemie durch verschiedene Angebote für die Beschäftigten mit Kindern unter Beweis stellen, für die der Ausfall externer Betreuungsangebote zur Belastungsprobe wurde. Darüber hinaus profitieren Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer auch außerhalb von Pandemien von besonders flexiblen Arbeitszeiten mit einer Vielzahl unterschiedlicher Teilzeitmodellen sowie von Unterstützungsangeboten für Eltern und Pflegende.

Als zusätzlichen Baustein für eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatem hatte die altoba bereits vor dem Ausbruch der Pandemie damit begonnen, ein Angebot zum mobilen Arbeiten auf den Weg zu bringen. Während der Coronazeit wurden wertvolle Erfahrungen mit der Zusammenarbeit auf Distanz gesammelt, von der die Angestellten auch künftig profitieren können.



2019 bezog die altoba ihre moderne neue Geschäftsstelle an der Barnerstraße 14 a.



Die Wohnanlagenbetreuer (hier: Claus Chill) gehörten bei der altoba zu den Vorreitern für den Einsatz mobiler digitaler Technik.



Die altoba-Auszubildenden Louisa Heinrich (Mitte), Oliver Schacht und Lea Seehase. Saskia Arth (links) hat ihre Ausbildung Anfang 2021 erfolgreich abgeschlossen und arbeitet jetzt im Mieterzentrum Altona.

### Keine Corona-Pause für Fort- und Weiterbildung

Die altoba betreibt ein strategisches Gesundheitsmanagement mit Angeboten zur Gesundheitsförderung, die im zurückliegenden Geschäftsjahr zwar teilweise ins Internet verlagert werden konnten. Doch einen virtuellen Ersatz für die Betriebssportgruppen, die aufgrund des Infektionsschutzes auf die Bremse treten mussten, gibt es natürlich nicht. Für die berufliche Fitness gab es im ersten Jahr der Pandemie jedoch neue Impulse: Viele Bildungsveranstaltungen haben sich vorübergehend ins Internet verlagert – und plötzlich standen ohne Reiseaufwand zahlreiche Angebote zur Fortbildung und zum überregionalen Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen zur Verfügung.



**Beratung****mit gutem Gewissen**

Interview mit *Christian Kleine*, Teamleiter im Kundencentrum Sparen des Altonaer Spar- und Bauvereins. Bei der Genossenschaft arbeitet der Bankkaufmann seit 2014. Vorher hat er 14 Jahre lang in unterschiedlichen Bereichen einer mittelständischen Bank gearbeitet.



**Wie hat die altoba-Spareinrichtung das erste Jahr der Coronapandemie erlebt?**

Unsere Spareinrichtung lebt von den Mitgliedern und ihren Wünschen. Es ist immer noch sehr ungewohnt, kaum direkten Kontakt zu haben. Wir vermissen unsere Kundinnen und Kunden!

Trotz aller Nachteile hat uns die Pandemie im Hinblick auf die Optimierung unserer Geschäftsprozesse ein ganzes Stück nach vorn gebracht. Um die Zusammenarbeit zwischen Homeoffice bzw. mobilem Arbeiten und Bürotätigkeit effizient zu gestalten, haben wir unsere Dienstleistung noch

weiter digitalisiert und Arbeitsabläufe verschlankt. Und das schenkt uns langfristig mehr Zeit für unsere Kundinnen und Kunden.

**Wie haben sich die Spareinlagen im zurückliegenden Geschäftsjahr entwickelt?**

Wir haben einen Zuwachs von fast € 10 Mio. verzeichnet. Dafür war allerdings nicht nur die Tatsache verantwortlich, dass während der Pandemie allgemein weniger konsumiert und mehr gespart wurde.

Viele Banken erheben mittlerweile Verwahrtgelte, wodurch die Nachfrage nach unseren Sparprodukten nochmals gestiegen ist. Wir betreiben weder Filialen noch Geldautomaten und entsprechend niedriger sind unsere Verwaltungskosten, sodass wir unseren Sparerinnen und Sparern auch weiterhin eine faire und vergleichsweise attraktive Verzinsung bieten können.

**Sind die Spareinlagen der Mitglieder durch die Pandemie bedroht?**

Die Spareinlagen bei der altoba sind sicher wie eh und je. Mit dem Geld wird nicht spekuliert, vielmehr tragen unsere Kundinnen und Kunden zur Finanzierung unserer Neubau- und Modernisierungsprojekte bei. Die Ertrags-situation der Genossenschaft ist sehr gut und die Pandemie gibt keinen Anlass, eine sinkende Nachfrage nach unseren Wohnungen zu erwarten.

**Wie hat sich das eBanking seit dem Start 2013 entwickelt?**

Mit inzwischen mehr als 2.700 aktiven Nutzern wird das Angebot gut angenommen. Die Pandemie hat den digitalen Bankangeboten natürlich Auftrieb gegeben. Ein weiterer Anziehungsfaktor ist, dass wir unseren Sparern beim Direktsparen aufgrund des geringeren Verwaltungsaufwands einen attraktiven Zinsvorteil bieten können. Künftig werden wir unser digitales Angebot ausbauen und noch komfortabler machen. Dazu werden in den nächsten Jahren sicherlich neue Kommunikationsformen hinzukommen.



**Welche Altersgruppen nutzen die digitalen Angebote der altoba-Spareinrichtung?**

Bislang lag der Schwerpunkt bei den jüngeren Mitgliedern bis 60 Jahre. Aber das ändert sich. Da gibt es den 80-Jährigen, der nach einem Volkshochschulkurs digital durchstartet und jetzt das eBanking entdeckt. Und dann haben wir den 22-Jährigen, der aus nostalgischen Gründen gern sein Sparbuch bei der altoba behalten möchte. Gerade in der Pandemie sind viele ältere Menschen auf den Geschmack gekommen und wollen die Vorteile des Internets jetzt auch für sich nutzen.

**Man hört so viel über Kriminalität im Internet.**

**Ist es wirklich sicher, Bankgeschäfte online abzuwickeln?**

Generell ja – und insbesondere beim altoba-eBanking ist das Gefahrenpotenzial im Vergleich zu anderen Online-Banking-Angeboten sehr begrenzt. Es gibt ja nur ein festgelegtes Referenzkonto und das ist das Konto der Sparerin oder des Sparers. Überweisungen auf fremde Konten sind nicht möglich.

Viel größer sind die Gefahren ganz unabhängig vom Internet gerade für ältere Menschen durch Betrügereien, die die Polizei unter die Überschrift „Enkeltrick“ stellt.

**Was ist für einen Bankkaufmann das Besondere daran, in der Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins zu arbeiten?**

Wenn man wie ich aus der „normalen“ Bankenwelt kommt, ist die Arbeit hier wie ein Riesen-Upgrade. Durch die geringe Personenstärke der Spareinrichtung ist man in viel mehr Bereichen des Bankgeschäfts tätig und es werden vielfältigere Kompetenzen gefordert. Das Tagesgeschäft ist viel weniger arbeitsteilig und entsprechend abwechslungsreicher.

Und natürlich ist das Beratungsgeschäft ein völlig anderes: Dadurch, dass wir provisionsunabhängig arbeiten, kann ich authentisch beraten, fair und glaubwürdig – und immer mit gutem Gewissen.

*Das Interview fand – unter Pandemiebedingungen – digital statt: Gesprächspartnerin Silke Kok schaltete sich von zu Hause aus in die Geschäftsstelle.*



## Nachhaltige Geldanlage – seit 1892

Die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins bleibt für Mitglieder nicht nur eine sichere Bank, sondern auch ein attraktiver Anbieter für ihre Vermögensbildung. Die Pandemie war für viele Sparerinnen und Sparer der Anlass, das eBanking der altoba für sich zu entdecken.

### Sicherheit **statt Strafzinsen**

Keine Fernreisen, keine Shoppingtouren und die Unsicherheit einer Pandemie. Wenig überraschend, dass die Deutschen im Jahr 2020 mehr Geld zurückgelegt haben als je zuvor. Nach Berechnung der DZ BANK lag die Sparquote – also der Anteil des verfügbaren Einkommens, der gespart wurde – bei 16 %. Im Jahr 2019 hatten die Deutschen im Schnitt nur 11 von 100 verfügbaren Euro zurückgelegt. Auch bei der altoba wuchsen die Spareinlagen und Sparbriefe – um fast € 10 Mio. auf einen Höchststand von € 175 Mio. Und das bei historisch niedrigen Zinsen.

# 16 %

**Sparquote in 2020 –  
gegenüber 11 % in 2019**

### Digitale Bankangebote? **Machen wir!**



Ein weiterer Trend, der sich durch die Pandemie verstärkt hat und der auch bei der altoba spürbar wurde: die wachsende Nachfrage nach digitalen Bankangeboten. Dazu die Studie „Digital Banking 2020“:

„Heute nutzen drei von vier Kunden ausschließlich oder überwiegend entsprechende Onlineangebote. Der Anteil wird künftig noch zunehmen.“ So groß ist der Anteil der Nutzer des eBankings bei der altoba noch nicht – aber die Anzahl stieg auch in 2021 weiter – auf 2.733. Sie nutzen den Vorteil, Kontostände und Umsätze bequem von zu Hause aus einsehen zu können. Mit dem Überweisungsservice können sie zudem Geld vom altoba-Sparkonto auf das eigene Referenzkonto tätigen.

# 2.700

**Über 2.700 Mitglieder nutzen das  
eBanking-Angebot der altoba**

# Nachhaltig investieren? **Machen wir möglich!**

Die Spareinrichtung ist so alt wie die Genossenschaft selbst. Seit 129 Jahren finanzieren die Mitglieder die Projekte der Genossenschaft mit – zunächst nur den Neubau und dann auch bald die Modernisierungsvorhaben. Spätestens seit den Krisen an den Finanzmärkten der letzten 2 Jahrzehnte spielt auch der zunehmende Trend zum nachhaltigen Investieren eine Rolle. *Dazu Thorsten Möller, Leiter der Unternehmensfinanzierung bei der altoba: „Unsere Mitglieder möchten wissen, wo sie ihr Geld investieren – und freuen sich, dass sie einen kleinen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten können.“* Dasselbe gilt auch für die Kreditgeber der altoba: „Wir verzeichnen eine große Nachfrage von Kreditinstituten, die unsere Neubau- und Modernisierungsprojekte mitfinanzieren möchten.“



*Die Spareinrichtung ist ein Baustein der Finanzierung von Neubauprojekten wie hier in der Mitte Altona.*

*Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (hier: Arne Scheidtweiler) im Kundencentrum Sparen beraten ohne Provisionsdruck.*

## Gemeinschaft macht stark

# „Danke, dass ihr an uns denkt!“

In der Coronapandemie kam das nachbarschaftliche Miteinander in der Genossenschaft nicht etwa zum Erliegen – ganz im Gegenteil.

Wenn der Verbandsdirektor dem Innensenator einen offenen Brief sendet, dann liegt ihm das Thema am Herzen. „Musik und Kultur stellen gerade in der Krise ein verbindendes Element zwischen den Menschen dar und sollten gefördert werden“, schreibt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen, im Mai 2020. Der Anlass: Die Polizei hatte mehrere Konzerte in Innenhöfen unterbunden, die die Altonaer wie einige andere Hamburger Wohnungsunternehmen für ihre Mitglieder geplant hatte. Senator Andy Grote reagiert prompt und

bestätigt, dass sogenannte Balkonkonzerte nicht nur erlaubt, sondern erwünscht seien.

So konnte der Altonaer Spar- und Bauverein – unter strengen Auflagen zur Vermeidung von Menschenansammlungen – im zurückliegenden Geschäftsjahr bei mehr als 20 Konzerten Musik und Freude in die Wohnanlagen bringen. Die meisten Konzerte bestritten die Altona-Mitglieder Alberto Sanchez und Johannes Köppen – ihre Auftritte mit Harfe und Saxofon sorgten bereits in mehreren Jahren bei der Kulturveranstaltung ALTONA MACHT AUF! für Gänsehautmomente im Röhrigblock.



„Musik und Kultur stellen gerade in der Krise ein verbindendes Element zwischen den Menschen dar.“

*Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen*



Telefonieren gegen die Isolation:  
altoba-Mitglied Doris Pockrandt



Dass ein Senator sich einschaltete, blieb die Ausnahme. Abstimmungen mit dem Gesundheitsamt wurden für das Sozialmanagement der altoba trotzdem fast schon zur Routine, ebenso wie Improvisation und Kreativität bei der Entwicklung von Angeboten für die Mitglieder in Zeiten der Kontaktbeschränkungen:

### NACHBARSCHAFTSTREFFS

Die Veranstaltungen in den Nachbarschaftstreffs wurden abgesagt – und gleichzeitig arbeiten Mitglieder in beengten Verhältnissen im Homeoffice? Der richtige Zeitpunkt, um die Treffs vorübergehend zum Co-Working-Space zu machen.

### SCHNITZELJAGDEN

Thematische Stadtrundgänge sind untersagt? Bei den Schnitzeljagden der altoba konnten Familien und ältere Mitglieder auf sie zugeschnittene Entdeckertouren erleben – coronakonform und trotzdem mit viel Spaß.

## Telefonketten

Die ehrenamtlichen Begleiter vermissen die Ausflugsangebote des Nachbarschaftsvereins genauso wie die Teilnehmer? Der richtige Anlass, um Telefonketten zu initiieren, bei denen sich ältere Mitglieder regelmäßig auf einen Anruf freuen können.

### SPORTANGEBOTE

der Nachbarschaftstreffs wurden in die Höfe oder auch ins Internet verlegt. Und wer mit digitalen Angeboten noch Schwierigkeiten hatte, erhielt durch das Sozialmanagement eine Einführung in die digitale Konferenztechnik mit MS Teams.

### ESSENSANGEBOTE

Da Liebe und Freude bekanntlich durch den Magen gehen, stellte das Sozialmanagement gemeinsam mit dem gemeinnützigen Verein KoALA ein regelmäßiges Essensangebot auf die Beine, das den älteren Mitgliedern bis an die Wohnungstür geliefert wird.



Bei der Familien-Schnitzeljagd erkundeten Lili (Bild rechts) und andere kleine Entdeckerinnen und Entdecker den Röhriblock.



### NACHBARSCHAFTLICHE NETZWERKE

Gerade für die Mitglieder mit körperlichen Beeinträchtigungen oder altersbedingt hohem gesundheitlichem Risiko bei einer Infektion mit dem Coronavirus war es schwer, Gemeinschaft und Ansprache zu erleben. Hier zeigt sich, was nachbarschaftliche Netzwerke wert sind. Denn viele Mitglieder konnten bei Bedarf an Ansprache oder auch tatkräftiger Unterstützung auf die Kontakte zurückgreifen, die sie im Nachbarschaftsverein „Vertrautes Wohnen“ (inzwischen: MIA Miteinander aktiv e.V.) geknüpft hatten, beispielsweise in den Treffs und auf Ausflügen.

Auf die Aushänge der altoba, mit denen Mitglieder angesprochen wurden, die sich aufgrund der Infektionsgefahr möglicherweise nicht allein versorgen konnten, meldeten sich mehr potenzielle Einkaufshelfer als Hilfesuchende. Das Sozialmanagement der altoba wollte sichergehen – und meldete sich bei allen über 80-jährigen Mitgliedern der Genossenschaft per Brief und bei vielen auch telefonisch. „Meine Nachbarn kaufen für mich ein“, war eine häufige Antwort. „Aber vielen Dank an die altoba, dass Sie an mich denken!“



### Frühlingsgruß

Mit Maske und Abstand – auch im Frühjahr 2020 und 2021 brachte die altoba einen Frühlingsgruß in die Quartiere.

### Hilfreiches Netzwerk

Die ASB-Sozialstation Altona gehört zu den Kooperationspartnern der altoba. Bärbel Münzenberg ist Koordinatorin der Nachbarschaftshilfe.





Viele junge Künstlerinnen und Künstler brachten das FABRIK-Kinderfest auf die Bühne. noa4 übertrug die beliebte Veranstaltung ins Genossenschaftsfernsehen und ins Internet.

### KINDERFEST IN DER FABRIK

Gedacht hat die altoba im zurückliegenden Geschäftsjahr natürlich auch an die jüngsten Mitglieder: Das jährliche Kinderfest in der FABRIK fiel im Corona-Jahr 2020 nicht etwa aus, sondern wurde ins Internet verlegt.



### „Miteinander aktiv“ in die Zukunft

Damit das Engagement im Nachbarschaftsverein auch künftig so aktiv und attraktiv bleibt, hat dessen Mitgliederversammlung im September 2020 eine wichtige Entscheidung getroffen: Der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. hat sich einen neuen Namen und einen jüngeren, zeitgemäßen Auftritt verschafft. Mit seinem neuen Namen MIA Miteinander aktiv e.V. möchte der Verein künftig noch mehr als sonst auch die junge Generation für das genossenschaftliche Engagement und nachbarschaftliche Verbindungen begeistern. Denn die Coronapandemie hat wieder einmal gezeigt:

**Gemeinschaft macht stark!**





**„Und wir machen weiter ...!“**

Zum Beispiel am Baakenhafen (HafenCity), wo zurzeit auf drei Baufeldern 113 altoba-Wohnungen entstehen. Auf dem Bild: Baufeld 96 a/b (vorn rechts) und Baufeld 97 (gegenüber).







# Geschäftsbericht 2020



37	Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick
38	Bericht des Vorstands
40	Der Aufsichtsrat informiert
43	Lagebericht
53	Jahresabschluss
54	Bilanz
56	Gewinn- und Verlustrechnung
57	Anhang
66	Gewinnverwendungsvorschlag Mitgliederbestand Höhe der Geschäftsguthaben
67	Verwaltungsorgane
68	Vertreterversammlung
69	Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
72	Ansprechpartner
73	Unsere Wohnanlagen Mietobjekte



## AUF EINEN BLICK

	<b>2020</b> € Mio.	<b>2019</b> € Mio.	<b>2018</b> € Mio.
Bilanzsumme	<b>520</b>	494	447
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>50</b>	49	47
Neubau- und Modernisierungsleistungen	<b>41</b>	50	56
Instandhaltungsleistungen	<b>15</b>	10	11
Geschäftsguthaben	<b>32</b>	31	31
Rücklagen	<b>59</b>	55	52
Rückstellungen	<b>21</b>	18	17
Spareinlagen und Sparbriefe	<b>175</b>	165	157
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Zahl der Wohnungen	<b>6.963</b>	6.812	6.793
Zahl der sonstigen Objekte	<b>2.323</b>	1.997	1.963
Zahl der Mitglieder	<b>17.219</b>	16.809	16.532
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	<b>74</b>	71	69
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	<b>34</b>	35	36
– Auszubildende	<b>4</b>	4	5

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2020 wird vielen Menschen besonders eindrücklich in Erinnerung bleiben. Mit dem Coronavirus ist nicht nur eine gesundheitliche Bedrohung in unseren Alltag eingetreten, sondern die Pandemie bedeutet auch eine Belastung für unser privates Leben und eine Krise für viele Berufe.

Für den Altonaer Spar- und Bauverein war das Geschäftsjahr 2020 trotz der Pandemie wirtschaftlich erfolgreich. Es war außerdem wieder ein Jahr, in dem wir bedeutende Investitionen für die Zukunft getätigt und wichtige Vorhaben abgeschlossen haben. Von unseren Plänen im Bereich Instandhaltung und Modernisierung hat das Virus unsere Genossenschaft ebenso wenig abgehalten wie von der Zielverfolgung im Bereich Neubau. Wir bedanken uns bei allen beauftragten Unternehmen sowie bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die trotz strenger Einhaltung der Maßnahmen zum Infektionsschutz den Abschluss bzw. Start unserer Projekte im vorgesehenen Zeitplan möglich gemacht haben. Auch unsere Vermietungstätigkeit vermochte das Virus nicht auszubremsen. Das Ergebnis: keinerlei pandemiebedingte Leerstände – dank der Flexibilität, Umsicht und Improvisationsbereitschaft aller beteiligten Kolleginnen und Kollegen.

Diese Erfolge sind für unsere Mitglieder besonders wichtig. Denn für viele Menschen ist das Zuhause während der Pandemie bedeutsamer denn je. Umso mehr freuen wir uns beispielsweise mit den Mitgliedern, denen wir im letzten Geschäftsjahr eine der 142 neu fertiggestellten Wohnungen in der Mitte Altona übergeben haben. Die nächsten Neubauwohnungen folgen noch in diesem Jahr am Baakenhafen. In dem neuen Quartier in der Hafencity haben wir 2020 bereits das dritte Grundstück erworben. Auch dort haben wir schon mit den Bauarbeiten begonnen. Ebenfalls Baustart war in 2020 auf dem Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen.

Die nächsten Bauprojekte werden wir auf dem Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn in Ottensen sowie am Othmarscher Kirchenweg in Othmarschen beginnen. Ein weiteres „Vorrats“-Grundstück besitzt die Altona in der Heinrichstraße in Eimsbüttel. Doch nicht jeder Neubauplan lässt sich in die Realität umsetzen: 2020 hat die Altona ihren Anteil an einem Grundstück an der Gaußstraße in Ottensen an die Behrendt Grundstücke KG (GmbH & Co.) verkauft. Das Grundstück war als Gewerbefläche ausgewiesen und die Hoffnung, eine Umwidmung für den Wohnungsbau zu erzielen, hat sich nicht erfüllt. Dennoch hat sich die Genossenschaft ausreichend Flächen in nachgefragter Lage gesichert, um in den kommenden Jahren ihre Neubautätigkeit auf hohem Niveau weiterzuführen.

Das alles geschieht, während die Genossenschaft in großem Umfang in den eigenen Bestand investiert. Im Bahrenfelder Reichardtblock beispielsweise ist inzwischen mehr als die Hälfte der Strangmodernisierung und Fassadensanierung geschafft. Ebenfalls nach Plan laufen die Modernisierungsarbeiten im Hochhaus Bornheide 80/82 in Osdorf. 2021 werden wir zudem den Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle des Altonaer Spar- und Bauvereins an der Max-Brauer-Allee 69 zu Wohnraum und zu zwei Gewerbeflächen abschließen. Im Rahmen eines umfangreichen Programms zur Sielsanierung haben wir außerdem im letzten Geschäftsjahr daran gearbeitet, die Abwasserinstallationen im Gerichtsviertel sowie im Röhrigblock auf den aktuellen Stand zu bringen.

Schon zu Beginn der Pandemie hat die norddeutsche Wohnungswirtschaft gemeinsam versprochen, dass kein Mieter bedingt durch das Coronavirus seine Wohnung verlieren wird. Zu diesem Angebot stehen wir weiterhin – auch wenn erst wenige Mitglieder aufgrund von Einkommenseinbußen den Kontakt zu uns suchen mussten. Auch künftig rechnen wir nicht mit einer wirtschaftlichen

Bedrohung für die altoba durch Einbußen bei den Nutzungsgebühren. Vereinzelt Umsatzeinbußen auf Seiten der Gewerbemieten durch eine Fortsetzung der Lock-down-Maßnahmen kann die Genossenschaft ebenfalls verkraften.

Dass viele Mitglieder die Pandemie bislang wirtschaftlich gut verkraftet haben, zeigt sich anhand der Entwicklung der Einlagen in der altoba-Spareinrichtung. Hier war die Pandemie für zahlreiche Mitglieder Anlass, verstärkt das eBanking der altoba zu nutzen.

Die altoba hat in den vergangenen Jahren zunehmend in die Digitalisierung der internen Geschäftsprozesse investiert. Dies zahlt sich nicht zuletzt in Pandemie-Zeiten aus. So wären wir bei einer vorübergehenden vollständigen Schließung der Geschäftsstelle in der Lage gewesen, die wichtigsten Geschäftsprozesse aufrechtzuerhalten. Innerhalb kürzester Zeit und technisch reibungslos konnte die altoba allen kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Angebot zum mobilen Arbeiten machen, um die Infektionsgefahr am Arbeitsplatz zu reduzieren.

Die Pandemie stellt auch im laufenden Geschäftsjahr keine erhebliche Gefährdung für die Ertragslage unserer Genossenschaft dar. Viel konkreter sind die Bedrohungen durch sich wandelnde politische Rahmenbedingungen. Mit besorgter Aufmerksamkeit blickt die Wohnungswirtschaft auf die bevorstehende Bundestagswahl und in die Wahlkampfprogramme der Parteien. Diskussionen rund um Zwangsenteignungen von Wohnungsunternehmen, den Berliner Mietendeckel als auch Vorschläge zur sogenannten neuen Gemeinnützigkeit verfolgen wir auf Seiten der altoba mit großer Sorge.

Wir danken allen Partnern, die zu einem erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen haben, und insbesondere allen

Mitgliedern, die Modernisierungs- oder umfangreiche Instandhaltungsarbeiten in ihren Wohnanlagen mitgetragen haben. Mit ihrer Kooperationsbereitschaft und ihrer Geduld leisten sie einen wesentlichen Beitrag für den Erhalt unseres wertvollen Wohnungsbestands. Und wir möchten uns bei den Mitgliedern bedanken, die in Zeiten der Coronapandemie die Genossenschaftsidee durch beeindruckende Beispiele der gegenseitigen Unterstützung und durch kreative Nachbarschaftsaktionen neu belebt haben.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz in diesem besonderen Geschäftsjahr und dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Auch danken wir allen neuen und alten Mitgliedervertreterinnen und -vertretern für ihr Engagement sowie dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

## Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2020 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.

Als wir als Aufsichtsrat im April 2020 den letzten Bericht des Aufsichtsrats für den Geschäftsbericht 2019 beschlossen haben, befanden wir uns noch mitten in der ersten Corona-Welle und wir hatten die Hoffnung, dass diese bald abebbt und das übrige Geschäftsjahr in einigermaßen normalen Bahnen verlaufen könnte. Wie sehr haben wir uns geirrt! Mehrere geplante Präsenz-Termine für die Vertreterversammlung 2020 konnten nicht wie üblich im ersten Halbjahr stattfinden, sodass diese erst am 29. Oktober 2020 in den Messehallen unter Beachtung der geltenden Hygienemaßnahmen und Abstandsgebote durchgeführt wurde. Dieser späte Termin wurde durch die Corona-Sondergesetzgebung ermöglicht, führte aber auch dazu, dass der Aufsichtsrat noch im ersten Halbjahr den Jahresabschluss anstelle der Vertreterversammlung beschließen musste, um eine Auszahlung der gekündigten Geschäftsanteile zu gewährleisten. Nun, im Moment des Verfassens dieser Zeilen im April 2021 – in der dritten Welle der Pandemie –, hoffen wir, im Jahr 2021 eine Vertreterversammlung in Präsenz durchführen zu können. Sollte dies bis zum 30.06.2021 nicht möglich sein, fasst die Vertreterversammlung die bis dahin erforderlichen Beschlüsse im Umlaufverfahren.

Vorstand und Aufsichtsrat führten wie sonst auch die gemeinsamen Sitzungen durch. Allerdings fiel die für Ende März geplante Sitzung in der ersten Hochphase der Pandemie aus und die notwendigen Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren gefasst. Die anderen Sitzungen fanden im gewohnten Rhythmus, allerdings mit dem gebotenen Abstand im Kommunikationszentrum in der Barnerstraße oder als sogenannte hybride Sitzungen, zu denen sich einige Aufsichtsräte zuschalten ließen, statt. Die neue Normalität, wie sie viele aus ihrem Berufsleben kennen, hat auch bei uns Einzug gehalten.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Dabei versorgen engagierte und kompetente Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter den Vorstand für die gemeinsamen Sitzungen mit den notwendigen Beiträgen. Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Spielregeln des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz, zur Geldwäscheprävention sowie zum Risikomanagement vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

In ihren gemeinsamen Sitzungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat 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 Geschäfts- und Risikostrategie,
- 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 2019 verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit und
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.





Die altoba-Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens am Baufeld 1 der Kolbenhöfe I.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- Neubauprojekte Mitte Altona, Baakenhafen (HafenCity), Kolbenhöfe I und II, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße
- Ankauf eines weiteren Baufeldes in der HafenCity am Baakenhafen
- Weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Reichardtblock und Bornheide
- Wohnanlage Luthergrund
- Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee zu Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten
- Grundsätze der altoba-Mietenpolitik 2020
- Informationsveranstaltung zum Thema fernprüfbarer Rauchwarnmelder im Februar 2020 in der Fabrik

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

Im Geschäftsjahr 2020 hat es sechs gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Coronabedingt konnten die sonst üblichen drei Begehungen des Wohnanlagenausschusses nicht stattfinden. Der Prüfungs-

ausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2019, mit den Planungen zur Vertreterversammlung, den verschiedenen Förderwegen der IFB im Bereich Neubau und den Investitionsrechnungen im Bereich Neubau befasst.

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

Die in den vergangenen Jahren bewährten Informationsveranstaltungen für Vertreter und Ersatzvertreter konnten coronabedingt 2020 leider nicht stattfinden. Allerdings konnten die alle 5 Jahre stattfindenden Vertreterwahlen ordnungsgemäß durchgeführt werden. An dieser Stelle bedankt sich der Aufsichtsrat für die geleistete Arbeit und das Engagement der Vertreterinnen und Vertreter, aber auch der Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter, in den letzten 5 Jahren. Das gilt insbesondere für diejenigen, die nach teilweise sehr vielen Jahren aus dem Amt ausgeschieden sind. Allen Wiedergewählten und Neuen sei auch an dieser Stelle noch ein herzlicher Glückwunsch zur Wahl ausgesprochen! Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2020 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch

die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. April 2021 vorgestellt sowie erörtert und im Detail besprochen.

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

Der Jahresabschluss ist auch 2020 überzeugend ausgefallen. Insbesondere kam es nicht zu Erlösschmälerungen, die auf die Coronapandemie zurückzuführen gewesen wären.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2020 nicht verändert. Turnusgemäß schieden Silvia Nitsche-Martens, Ulrich Krebbel und Sven Stegelmann aus. Alle drei stellten sich zur Wiederwahl und wurden – auch auf Vorschlag des Aufsichtsrats – von der Vertreterversammlung für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Vorsitzende des Aufsichtsrats ist weiterhin Silvia Nitsche-Martens, ihr Stellvertreter im Vorsitz ist wie bisher Ulrich Krebbel. Beide bilden zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet. Dem Prüfungsausschuss gehören unverändert Sven Stegelmann, Frank Buschmann und Dr. Ursula Voirin an, Sven Stegelmann ist wie bisher Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Doris Seguin, Nils Müller, Katharina Lengjel und Hans-Joachim Schroeder bilden weiterhin den Wohnanlagenausschuss.

Die Mandatszeiten von Doris Seguin, Dr. Ursula Voirin und Frank Buschmann laufen in 2021 ab. Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, der Vertreterversammlung Doris Seguin, Dr. Ursula Voirin und Frank Buschmann zur Wiederwahl vorzuschlagen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2020 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

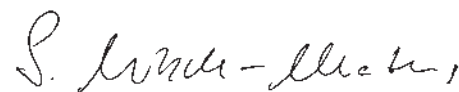
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2020 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2020 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Jahr 2020 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen auch für das Geschäftsjahr 2020, 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.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 28. April 2021



Silvia Nitsche-Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende

# LAGEBERICHT

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2020 einen eigenen Bestand von 6.963 Wohnungen (Vorjahr 6.812) sowie 2.297 Objekte (Vorjahr 1.971) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 444.231 m<sup>2</sup> (davon 416.425 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.

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 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. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit frühestens für das Jahr 2022 erwartet.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volks-

wirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Gleichwohl haben sich für die Altonaer Spar- und Bauverein eG erfreulicherweise weder nennenswerte Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen eingestellt noch ist ein Anstieg von pandemiebedingten Erlösschmälerungen zu verzeichnen. Die umgehend im Frühjahr 2020 von der Genossenschaft getroffenen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs (Pandemie-Plan) sind auch auf Dauer uneingeschränkt wirkungsvoll.

Die Wohnungen im Geschäftsgebiet der Altonaer Spar- und Bauverein eG sind nach wie vor stark nachgefragt, die Standortattraktivität Hamburgs und insbesondere Altonas ist weiterhin hoch.

Die Anzahl der Hamburger Einwohner wird insgesamt in den kommenden Jahren zunehmen. Gemäß der letzten, aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein wird die Gesamt Einwohnerzahl für das Bundesland Hamburg bei moderater Zuwanderung im Jahre 2040 auf 1,988 Mio. ansteigen (Stand 2018 1,841 Mio.). Im Bezirk Altona ist von einer entsprechenden Steigerung auszugehen.

### 2.2 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Diese Steigerung ist vor allem durch die Erstbezüge der drei Neubauten in der Mitte Altona im Jahr 2020 bedingt. Außerdem ist aufgrund von Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung, durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und Hmb-WoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen sowie aus Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung ein Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2020 € 7,50/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr € 7,35/m<sup>2</sup> Wohnfläche), inklusive der Nutzungsgebühren für Neubauten und für modernisierte Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ohne Umzüge innerhalb der Genossenschaft belief sich im Berichtsjahr auf 3,7 %. Sie ist im Vergleich zum Vorjahr (4,0 %) leicht gefallen. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet.

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

Die leicht über dem Planansatz 2020 liegenden Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand. Die höheren Kosten für Instandhaltung ergeben sich in erster Linie aus der Zuführung zu den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Erneuerung und der Dichtigkeitsprüfung von Grundsulleitungen. Der gestiegene Jahresüberschuss 2020 im Vergleich zum Plan 2020 ergibt sich insbesondere auch aus dem Verkaufserlös eines unbebauten Gewerbegrundstücks, für das eine Umwidmung für den Wohnungsbau ausgeschlossen wurde, sowie aus geringeren Zinsaufwendungen für Spareinlagen und für Dauerfinanzierungsmittel. Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Instandhaltungskosten aus.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 9,4 Mio. auf € 174,9 Mio. gestiegen.

Der Anstieg beträgt 5,7 %. Für das Jahr 2021 wird wiederum ein Anstieg des Sparvolumens erwartet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2020 lag bei 0,61 %.

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 ist im abgelaufenen Geschäftsjahr keines verkauft worden. Ein durch Kündigung an die Genossenschaft zurückgegebenes Reihenhäuser wird voraussichtlich im Jahr 2021 verkauft.

Auf zwei Grundstücken des ersten Bauabschnitts des neuen Quartiers Mitte Altona wurden 94, überwiegend öffentlich geförderte Wohnungen errichtet, die im Frühjahr 2020 an die Bewohner übergeben werden konnten. Auf einem weiteren Grundstück im zweiten Bauabschnitt in der Mitte Altona errichtete die Genossenschaft 46 Wohnungen, die zum Ende des Jahres 2020 bezogen wurden.

Auch in der HafenCity sind weitere Neubauvorhaben in der Ausführung. Auf einem Grundstück im Baakenhafen (Baufeld 90a) werden 32 Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert, errichtet. Der Bezug der neuen Wohnungen ist für Herbst 2021 geplant. Auf einem weiteren Grundstück im Baakenhafen (Baufeld 96) werden weitere 24 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Der Kaufvertrag für dieses Grundstück konnte im August 2020 beurkundet

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

	Plan 2020 in T€	Ist 2020 in T€	Ist 2019 in T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	40.500	40.593	39.063
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	11.000	15.011	10.399
Zinsaufwendungen	6.000	5.490	5.369
Jahresüberschuss	3.500	4.642	4.521

werden. Der Baubeginn war im Herbst 2020, die Fertigstellung der Wohnanlage ist für das 1. Quartal 2023 geplant. Ein drittes Grundstück im Baakenhafen (Baufeld 97) konnte im September 2020 erworben werden, der Baubeginn von weiteren 57 öffentlich geförderten Wohnungen fand ebenfalls im Herbst 2020 statt; die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2023 geplant.

Auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Gelände (Kolbenhöfe I) sowie auf dem Gelände von Henkel-Schwarzkopf (Kolbenhöfe II) in Hamburg-Ottensen konnte die Genossenschaft in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 mehrere Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben. Auf den Grundstücken Kolbenhöfe I werden ca. 130 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, sowie eine Kindertagesstätte und einige Gewerbeeinheiten auf insgesamt zwei Baufeldern entstehen. Der Baubeginn auf dem 1. Baufeld war im Mai 2020, der Baubeginn auf dem 2. Baufeld war ebenfalls noch im Jahr 2020 im November. Auf den Grundstücken Kolbenhöfe II plant die Genossenschaft den Bau von ca. 83 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer weiteren Kindertagesstätte auf insgesamt drei Baufeldern. Der Baubeginn für ein erstes Baufeld wird voraussichtlich im Februar 2022 sein.

Im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Aufgrund von kurzfristigem Bedarf an Flächen für den Schulbau ist eine temporäre Umnutzung bis voraussichtlich 2026 geplant. Die Anhandgabe wurde in 2020 bis zum 31.12.2026 verlängert. Im Anschluss ist vorgesehen, das Grundstück zur Realisierung von Wohnungsbau gemäß Konzeptauschreibung zu übergeben.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den 1920er-Jahren in Hamburg-Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre geplant bzw. in der Durchführung. Im ersten bis vierten Abschnitt wurden 178 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. € 58,0 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten in Anspruch genommen. Bis 2020 sind Investitionskosten von

insgesamt € 37,5 Mio. angefallen; im Jahr 2021 sind Investitionen in Höhe von € 6,8 Mio. geplant.

Im November 2017 startete die Modernisierung der Wohnanlage Bornheide 80/82 in Hamburg-Osdorf. Sie beinhaltet die Erneuerung der Fassade und der Fenster, die Erneuerung sämtlicher Versorgungsstränge inklusive Badeinbauten und den Einbau einer neuen Haustechnik. Die Gesamtinvestition beläuft sich auf ca. € 27,3 Mio., davon sind bis 2020 € 16,8 Mio. angefallen. Für das Jahr 2021 sind € 6,0 Mio. geplant.

Im Geschäftsjahr 2020 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 15.011,0 (Vorjahr T€ 10.399,0). Die erhöhten Instandhaltungskosten ergeben sich überwiegend aus der Zuführung zu Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen. Für 2021 sind weitere Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 12.000 geplant.

In den ehemaligen Geschäftsräumen der Genossenschaft in der Max-Brauer-Allee 69/Goetheallee 4 werden wieder Wohnungen hergestellt. Mit dem Abschluss dieser Maßnahme wird im Herbst 2021 gerechnet. Darüber hinaus wurde das Gebäude in der Max-Brauer-Allee 71 modernisiert und im Dachgeschoss eine zusätzliche Wohnung ausgebaut. Die Maßnahme konnte im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt werden. Die Kosten der gesamten Maßnahme belaufen sich auf € 9,3 Mio.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden außerdem € 1,5 Mio. in Balkonanbauten in der Wohnanlage Röhrigblock investiert. Im Jahr 2021 wird mit den letzten Balkonanbauten die Gesamtmaßnahme abgeschlossen 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.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2020 wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	478.396,6	91,9	450.114,9	91,1
Umlaufvermögen				
– langfristig	140,1	0,1	104,5	0,1
– kurzfristig	41.941,5	8,0	43.675,8	8,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>520.478,2</b>	<b>100,0</b>	<b>493.895,2</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital *)	92.894,2	17,9	88.574,9	17,9
Rückstellungen langfristig	11.606,7	2,2	11.652,6	2,4
Fremdkapital langfristig	370.865,0	71,2	354.304,6	71,7
<b>Kapital langfristig</b>	<b>475.365,9</b>	<b>91,3</b>	<b>454.532,1</b>	<b>92,0</b>
Rückstellungen kurzfristig	8.666,9	1,7	5.062,6	1,0
Fremdkapital kurzfristig	36.445,4	7,0	34.300,5	7,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>520.478,2</b>	<b>100,0</b>	<b>493.895,2</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€ 28.281,7 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie auf den Ankauf von Grundstücken zurückzuführen. Mindernd wirkten sich die planmäßigen Abschreibungen sowie der Verkauf eines Gewerbegrundstücks aus. Das Anlagevermögen ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen gedeckt.

Im Rahmen der Finanzierung der Baumaßnahmen steht die Auszahlung von Darlehen in Höhe von T€ 38.691,8 noch aus. Des Weiteren stehen bei Kreditinstituten ausreichende Kreditlinien zur Verfügung.

Die Zunahme um T€ 35,6 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch den Anstieg der Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen. 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€ 1.734,3 ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme der Flüssigen Mittel um T€ 5.406,6. Die Zunahme der Bausparguthaben um T€ 1.339,3 und die Zunahme der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 2.074,8 haben sich erhöhend ausgewirkt. Auch der Bestand an Unfertigen Leistungen hat sich um T€ 398,3 erhöht. Der Bestand „Andere Vorräte“ hat sich um T€ 100,4 vermindert.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 4.319,3 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2019. 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€ 45,9 vermindert. Die Veränderung ergibt sich unter anderem aus der Bewertung der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 16.560,4 ist durch die Auszahlung von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit und durch einen Anstieg langfristiger Sparmittel begründet. Mindernd hat sich die planmäßige Tilgung ausgewirkt.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 3.604,3 erhöht. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben, der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung und im Besonderen der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen.

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

## Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 21.262,8. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 38.998,5 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 12.329,1 ergab sich eine Minderung des Finanzmittelbestands in 2020 um T€ 5.406,6.

Die nachfolgende, kurz gefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

## Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung

	2020 T€	2019 T€
Cashflow nach DVFA/SG *)	11.501,6	14.589,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	21.262,8	22.329,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-38.998,5	-62.118,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	12.329,1	44.575,5
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>17.508,1</b>	<b>12.720,9</b>
Zahlungswirksame Veränderung	-5.406,6	4.787,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>12.101,5</b>	<b>17.508,1</b>

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

Der **Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit** reichte vollständig aus, um den Kapitaldienst zu leisten und die Dividende auszuschütten. Aus dem verbleibenden Betrag konnte die **Investitionstätigkeit** in das Anlagevermögen anteilig finanziert werden. Die Zugänge im Sachanlagevermögen und den immateriellen Vermögensgegenständen betragen T€ 43.564,5. Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beinhaltet Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 19.473,4, planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 8.667,4 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.190,5.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31. Dezember 2020 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 57.000. Diese für das Jahr 2021 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise noch zu akquirieren sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,94 % (Vorjahr 1,91 %). Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 13.150.



## Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	5.439,4	10.240,9	-4.801,5
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	-166,6	-215,5	48,9
Bautätigkeit	-3.858,4	-3.653,8	-204,6
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	-794,5	-905,4	110,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-297,1	-535,0	237,9
Sonstiges	4.318,9	-410,1	4.729,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.641,7</b>	<b>4.521,1</b>	<b>120,6</b>

Die Hausbewirtschaftung ist wiederum geprägt durch hohe Instandhaltungskosten. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2020 konnten höhere Nutzungsgebühren erwirtschaftet werden. Im Vergleich zum Vorjahr vermindert sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 4.801,5. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Zuführung zu den Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen beeinflusst.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2020 bestimmt.

Im Jahre 2020 gingen die Aufwendungen für erfolgte Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie für die im Rahmen der Zukunftssicherung durchgeführten Pro-

jekte (insgesamt - T€ 178,7) in dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung auf. Gleichlautend wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung aus dem Jahre 2019 um die Aufwendungen für Innovation und Entwicklung (- T€ 218,3) angepasst.

Das steuerliche Ergebnis verbesserte sich um T€ 237,9 aufgrund von Steuerrückzahlungen aus den Vorjahren.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb erhöht sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 4.729,0. Dies ist im Wesentlichen auf den Verkaufserlös eines unbebauten Gewerbegrundstücks und die Auflösung von Rückstellungen zurückzuführen.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Seit Anfang 2020 hat sich das neue Coronavirus (SARS-CoV-2) sowohl weltweit als auch in allen Bundesländern der Bundesrepublik Deutschland ausgebreitet. Auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von besonderer Tragweite und der sich daraus ergebenden Verordnungsbestimmungen zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der Bundesrepublik Deutschland und insbesondere auch in der Freien und Hansestadt Hamburg wurden im Frühjahr 2020 Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung erlassen, im November 2020 schrittweise verschärft und zum Anbeginn des Jahres 2021 aufrechterhalten bzw. weiter verschärft. Die wirtschaftlichen Aktivitäten und das gesellschaftliche Leben sind hierdurch weiterhin erheblich beeinträchtigt. Eine Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist zu erwarten. Deutschland und Europa befinden sich aktuell in einer dritten Welle der Verbreitung des Coronavirus. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sind weiterhin zu erwarten. Jedoch haben sich bisher keine nennenswerten Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie kein Anstieg von Erlöschmälerungen bei der Genossenschaft ergeben.

Die umgehend im Frühjahr 2020 von der Genossenschaft getroffenen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs (Pandemie-Plan) sind auch auf Dauer uneingeschränkt wirkungsvoll. So blieb die Geschäftsstelle beispielsweise für unangemeldete Besucher weiterhin geschlossen, Gremiensitzungen wurden auch unter Nutzung geeigneter Konferenz-Software ordnungsgemäß durchgeführt und der Zahlungs- und Sparverkehr ist jederzeit durch gesicherte Verbindungen zum ERP-System gewährleistet. Bereits zum Herbst 2020, als sich die Verschärfung der Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung durch die Bundesregierung und die Landesregierungen abzeichnete, wurden dann ausnahmslos für alle Arbeitsplätze die technischen Voraussetzungen für eine mobile Aufgabenerledigung geschaffen. Lediglich die Besorgung ortsgebundener Dienstleistungen, primär Hauswart- und Handwerker-service, stellt unter Berücksichtigung der allgemeinen Hygiene- und Abstandsregeln eine Ausnahme dar. Aktuell sind keine bedeutenden Fälle von COVID-19-Erkrankten bei Mitgliedern oder Mitarbeitern festzustellen.

Das 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 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 für Hamburg 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.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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. Zum Jahresbeginn 2021 wurde erstmals eine Betriebsvereinbarung zur mobilen Arbeit eingeführt und umgesetzt.

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 intensivierte Öffentlichkeitsarbeit und die eingegangenen Kooperationen führen zu einer Vernetzung in den Stadtteilen. Die Marktpräsenz der Genossenschaft wird daher weiter zunehmen.

### 4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen worden. Dennoch sind unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Auf Basis dieser 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 plammäßigen 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€ 43.000, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 6.000 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 12.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.100 für das Jahr 2021.

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, 25. März 2021

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand

Pawils      Kuper



# JAHRESABSCHLUSS

<b>54</b>	Bilanz
<b>56</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>57</b>	Anhang

## BILANZ

### Aktiva

	€	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		29.104,79	57.258,54
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	429.539.266,09		374.575.393,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.614.151,76		3.571.828,06
3. Grundstücke ohne Bauten	7.624.179,87		22.134.116,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	108.273,28		107.774,79
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.432.290,17		3.652.988,25
6. Anlagen im Bau	32.488.512,10		40.847.161,19
7. Bauvorbereitungskosten	1.275.491,35		3.530.284,17
8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	478.047.598,24	965.433,62
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	274.954,59		623.516,67
3. Sonstige Ausleihungen	0,00		4.250,00
4. Andere Finanzanlagen	19.902,00	319.856,59	19.902,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	9.967.455,73		9.569.149,83
2. Andere Vorräte	390.703,93	10.358.159,66	491.138,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	146.890,48		144.299,67
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	985,09		4.341,29
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.511.343,06	3.659.218,63	1.436.525,33
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.549.255,00	3.552.837,50
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	12.101.463,69		17.508.090,48
2. Bausparguthaben	12.256.129,83	24.357.593,52	10.916.869,83
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	140.085,96		104.498,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	17.332,01	157.417,97	52.526,32
<b>Bilanzsumme</b>		<b>520.478.204,40</b>	<b>493.895.185,26</b>

## Passiva

	€	2020 €	2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	308.100,00		338.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	31.546.050,00		30.672.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	181.650,00	32.035.800,00	136.050,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 465.000,00 (Vorjahr € 453.000,00)	9.105.000,00		8.640.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt € 2.951.096,10 (Vorjahr € 2.857.620,26)	48.814.131,88		45.863.035,78
3. Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	58.603.119,45	683.987,57
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.641.656,10		4.521.102,26
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.416.096,10	1.225.560,00	3.310.620,26
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	9.993.561,00		10.115.331,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		238.633,80
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.029.721,74		1.029.721,74
4. Sonstige Rückstellungen	10.280.094,32	21.303.377,06	6.361.229,13
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	182.851.749,91		191.845.142,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.845.554,09		13.680.057,32
3. Spareinlagen	163.470.419,63		155.060.943,56
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	11.407.946,49		10.428.221,49
5. Erhaltene Anzahlungen	12.046.541,42		11.722.451,94
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.712,55		43.371,71
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.206.945,14		5.412.729,26
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 103.447,45 (Vorjahr € 113.731,95)	263.274,79	407.127.144,02	259.116,43
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		183.203,87	153.080,46
<b>Bilanzsumme</b>		<b>520.478.204,40</b>	<b>493.895.185,26</b>

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020		2019
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.316.669,96		48.519.270,51
b) aus Betreuungstätigkeit	32.107,38		30.178,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	192.744,12	50.541.521,46	193.562,97
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		398.305,90	82.571,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		6.068.779,34	1.762.873,57
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		21.707.368,36	16.703.137,25
<b>Rohergebnis</b>		35.301.238,34	33.885.319,58
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.466.007,62		6.052.017,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	2.320.187,12	8.786.194,74	2.387.514,21
davon für Altersversorgung € 1.108.406,43 (Vorjahr € 1.237.683,43)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.558.065,20	10.003.399,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.488.895,41	4.048.201,65
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	193,53		589,10
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	152.902,31	153.095,84	177.207,41
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		4.797,50	702,50
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		5.489.547,96	5.369.393,47
davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 313.051,95 (Vorjahr € 354.103,61)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		297.056,86	534.991,10
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.829.776,51	5.666.895,88
14. Sonstige Steuern		1.188.120,41	1.145.793,62
15. Jahresüberschuss		4.641.656,10	4.521.102,26
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.416.096,10	3.310.620,26
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.225.560,00</b>	<b>1.210.482,00</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 31.12.2020 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 53 und 80 Jahren).

Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 250,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Lagen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 250,01 und € 800,00 netto, wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 800,00 netto betragen, wurden zwischen 3 und 13 Jahren sowie bei Einbauten im Verwaltungsgebäude über 19 Jahre 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 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 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 2,31 % zum 31.12.2020 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,31 % (Vorjahr 2,71 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,61 % (Vorjahr 1,97 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 747.596,00 (€ Vorjahr 791.964,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Auswirkung aus dem geringeren Abzinsungssatz wurde in Höhe von € 388.553,00 (Vorjahr € 481.280,00) im Personalaufwand erfasst.

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.

Im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte wurde aufgrund der geänderten Nutzungsart der ehemaligen Geschäftsstelle eine Umgliederung von den Geschäfts- und anderen Bauten in die Wohnbauten vorgenommen.

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 Verwaltungs 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 wird die Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ausgewiesen, bei der mit einem anderen Gesellschafter ein Bauvorhaben vorbereitet wird.

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 € 1.189.427,35, aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 995.000,00 sowie aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 691.897,46. Weiterhin bestehen Forderungen für verauslagte Kosten aus einem Bauprojekt in Höhe von € 174.476,59.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen mit Ausnahme von € 83.521,19 (Vorjahr € 159.883,60) aus Baukostenzuschüssen (Sonstige Vermögensgegenstände) nicht.

Im Jahr 2020 gab es keinen bestimmungsgemäßen Verbrauch bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwasserrichtlinie in Höhe von € 3.670.000,00, für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 3.315.895,74, für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, von € 768.783,79 und für Sparverträge in Höhe von € 745.891,00. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 472.345,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2020 dargestellt.

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

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	182.851.749,91 (191.845.142,07)	10.661.511,65 (27.783.670,89)	44.807.287,25*) (34.785.788,13)	127.382.951,01 (129.275.683,05)	182.851.749,91 (191.845.142,07)	**)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	31.845.554,09 (13.680.057,32)	1.551.780,24 (844.419,26)	6.305.729,20 (3.547.037,49)	23.988.044,65 (9.288.600,57)	31.845.554,09 (13.680.057,32)	***)
Erhaltene Anzahlungen	12.046.541,42 (11.722.451,94)	12.046.541,42 (11.722.451,94)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.712,55 (43.371,71)	34.712,55 (43.371,71)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.206.945,14 (5.412.729,26)	4.775.403,97 (5.144.714,75)	431.541,17 (268.014,51)			
Sonstige Verbindlichkeiten	263.274,79 (259.116,43)	263.274,79 (259.116,43)				
	232.248.777,90 (222.962.868,73)	29.333.224,62 (45.797.744,98)	51.544.557,62 (38.600.840,13)	151.370.995,66 (138.564.283,62)	214.697.304,00 (205.525.199,39)	

\*) Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 1 bis 5 Jahre betreffen mit € 7.000.000,00 einen Terminkredit, für den die Laufzeit am 25.02.2022 endet.

\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 99,17 % Buch und 0,83 % Brief).

\*\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 42,19 % Buch und 57,81 % Brief).

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

	€	2020 €	€	2019 €
<b>Spareinlagen</b>				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	138.236.830,96		132.518.468,53	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	25.233.588,67	163.470.419,63	22.542.475,03	155.060.943,56
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	943.680,00		1.203.680,00	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	10.464.266,49	11.407.946,49	9.224.541,49	10.428.221,49

Entwicklung des Anlagevermögens

Bruttowerte

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen
	01.01.2020			
	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	822.279,04	8.725,08	431.633,27	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	547.657.894,07	22.510.085,43	719,37	43.671.565,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.264.583,80	0,00	621.033,70	-1.889.696,19
Grundstücke ohne Bauten	22.134.116,95	45.794,70	1.694.402,91	-12.861.328,87
Technische Anlagen und Maschinen	612.508,08	21.394,93	57.626,27	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.839.013,32	361.137,04	391.894,89	0,00
Anlagen im Bau	40.847.161,19	17.359.661,16	0,00	-25.718.310,25
Bauvorbereitungskosten	3.530.284,17	619.646,22	20.770,84	-2.853.668,20
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	0,00	0,00	0,00
	<b>626.850.995,20</b>	<b>40.917.719,48</b>	<b>2.786.447,98</b>	<b>348.562,08</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	623.516,67	0,00	0,00	-348.562,08
Sonstige Ausleihungen	4.250,00	0,00	4.250,00	0,00
Andere Finanzanlagen	19.902,00	0,00	0,00	0,00
	672.668,67	0,00	4.250,00	-348.562,08
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>628.345.942,91</b>	<b>40.926.444,56</b>	<b>3.222.331,25</b>	<b>0,00</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2020 €	01.01.2020 €	€	€	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
399.370,85	765.020,50	36.878,83	431.633,27	370.266,06	29.104,79	57.258,54
613.838.825,72	173.082.500,40	9.912.348,89	-1.304.710,34	184.299.559,63	429.539.266,09	374.575.393,67
2.753.853,91	1.692.755,74	29.140,14	1.582.193,73	139.702,15	2.614.151,76	3.571.828,06
7.624.179,87	0,00	0,00	0,00	0,00	7.624.179,87	22.134.116,95
576.276,74	504.733,29	20.896,44	57.626,27	468.003,46	108.273,28	107.774,79
5.808.255,47	2.186.025,07	558.800,90	368.860,67	2.375.965,30	3.432.290,17	3.652.988,25
32.488.512,10	0,00	0,00	0,00	0,00	32.488.512,10	40.847.161,19
1.275.491,35	0,00	0,00	0,00	0,00	1.275.491,35	3.530.284,17
965.433,62	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	965.433,62
<b>665.330.828,78</b>	<b>177.466.014,50</b>	<b>10.521.186,37</b>	<b>703.970,33</b>	<b>187.283.230,54</b>	<b>478.047.598,24</b>	<b>449.384.980,70</b>
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
274.954,59	0,00	0,00	0,00	0,00	274.954,59	623.516,67
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.250,00
19.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.902,00	19.902,00
319.856,59	0,00	0,00	0,00	0,00	319.856,59	672.668,67
<b>666.050.056,22</b>	<b>178.231.035,00</b>	<b>10.558.065,20</b>	<b>1.135.603,60</b>	<b>187.653.496,60</b>	<b>478.396.559,62</b>	<b>450.114.907,91</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten die folgenden aperiodischen bzw. außergewöhnlichen Erträge: Verkaufserlös aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von € 4.014.826,25, Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 607.728,17 sowie Auflösungen von sonstigen Rückstellungen in Höhe von € 453.325,82.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 12.234.964,98. In den Kosten der baulichen Instandhaltung sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen für die Dichtigkeitsprüfung und Erneuerung von Grundsulleitungen in Höhe von € 3.670.000,00 und für Ausgleichsbeträge nach dem Baugesetzbuch in Höhe von € 200.140,00 sowie aus der Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung für die Reparatur von Dächern in Höhe von € 700.000,00 als außergewöhnliche Aufwendungen enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 3.115.136,38. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber hinaus außergewöhnliche Aufwendungen für Mieterentschädigungen und Umzugskosten und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von € 594.356,46 sowie Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 503.074,26.

Der Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag betrifft hauptsächlich Körperschaft- und Gewerbesteuern für das laufende Geschäftsjahr 2020 sowie Erstattungen für den Veranlagungszeitraum 2019.

**Sonstige Angaben**

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	48 (47)	23 (23)
Technische Mitarbeiter	8 (7)	0 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	34 (33)	1 (1)

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

		Mitglieder
Anfang	2020	16.809
Zugang	2020	630
Abgang	2020	220
Ende	2020	17.219

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um  
€ **873.300,00**

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um  
€ **240.300,00**

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf  
€ **11.504.400,00**

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen unverändert gegenüber dem Vorjahr:  
€ **1.441.098,67**

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

Es bestehen per 31.12.2020 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2020 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen  
€ **45.399.915,78**

Zugesagte Kapitalmarktmittel  
€ **38.691.797,00**



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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital %	Kapitalanteil €	Eigenkapital €	Jahresergebnis 2019 €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	30.972,60	-476,97
Gesellschaft für Bau- und Stadt- entwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	371.238,61	9.746,41

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 224.954,59). Die Beteiligung an dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird ausschließlich zur Erlangung von Einzeleigentum an Grundstücken mit Neubauabsichten (Anhandgabe der Freien und Hansestadt Hamburg) gehalten. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über den aktuellen Kapitalanteil hinaus wird nicht gerechnet.

**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  
Katharina Lengjel  
Nils Müller  
Hans-Joachim Schroeder  
Doris Seguin  
Sven Stegelmann  
Dr. Ursula Voirin

**Gewinnverwendungsvorschlag:**

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 24.03.2021 aus dem Jahresüberschuss von € 4.641.656,10 in die gesetzliche Rücklage € 465.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 2.951.096,10 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.225.560,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 25. März 2021  
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Pawils Kuper

## Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.225.560,00

---

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 13.07.2021 bestimmt.

## Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2020 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 17.219.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 873,30 auf T€ 31.546,05 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 11.504,40, das sind T€ 240,3 mehr als am Ende des Vorjahres.

# Verwaltungsorgane

*Stand April 2021*

## Vorstand

Burkhard Pawils  
Thomas Kuper

## Aufsichtsrat

Silvia Nitsche-Martens, Vorsitzende  
Ulrich Krebbel, stellvertretender Vorsitzender

Frank Buschmann  
Katharina Lengjel  
Nils Müller  
Hans-Joachim Schroeder  
Doris Seguin  
Sven Stegelmann  
Dr. Ursula Voirin

## Vertreterinnen und Vertreter

Bezirk Altona: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 10 Ersatzvertreterinnen und -vertreter  
Bezirk Bahrenfeld: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 10 Ersatzvertreterinnen und -vertreter  
Bezirk Ottensen: 37 Vertreterinnen und Vertreter, 11 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

## Prokuristen

Torben Jäger  
Thomas Saath

## Handlungsbevollmächtigte

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

## Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trink

**Die 90. ordentliche Vertreterversammlung** fand am 29. Oktober 2020 im Raum „Chicago“ in der Halle A4 der Hamburg Messe und Congress GmbH statt. Die Beschlüsse zur Tagesordnung wurden von den Vertreterinnen und Vertretern gefasst. Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Aufsichtsrat bereits am 08.06.2020 festgestellt. Dieses Vorgehen stand im Einklang mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Turnusgemäß liefen in 2020 die Mandatszeiten von Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Sven Stegelmann ab. Sie wurden jeweils für 3 weitere Jahre wiedergewählt.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Altonaer Spar und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 20.04.2021 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### „Bestätigungsvermerk des unabhängigen 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 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 Genossenschaft 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 20.04.2021

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

Prüfungsdienst

gez. Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Klein  
Wirtschaftsprüfer“

# Ansprechpartner



Telefon 040 / 38 90 10 – 0 Internet [www.altoba.de](http://www.altoba.de)  
 E-Mail [info@altoba.de](mailto:info@altoba.de) Terminvereinbarung [www.altoba.de/Wunschtermin](http://www.altoba.de/Wunschtermin)

<b>Mieterzentrum Altona</b>		<b>Reparaturhotline</b>	– 333
Saskia Arth	– 133	Schadensmeldungen per Internet	
Svenja Kruse	– 132	<a href="http://www.altoba.de/Schaden">www.altoba.de/Schaden</a>	
Jonas Lichtwardt	– 139		
		<b>Beschwerdemanagement</b>	
<b>Mieterzentrum Bahrenfeld</b>		Christine Müller	– 150
Viktoria Beier	– 124		
Iakovos Fantidis	– 123	<b>Kundenzentrum Sparen</b>	
Aline-Marie Küsters	– 122	Christian Kleine	– 128
		Julia Koll	– 151
<b>Mieterzentrum Ottensen</b>		Dana Lepthin	– 153
Jan Böge	– 120	Arne Scheidweiler	– 126
Maibrit Kemper	– 119	Maike Schellhorn	– 214
Ines Kröger	– 121	Sven Schmidt	– 159
		Thomas Schulz	– 205
<b>Mitgliederverwaltung</b>		<b>Kommunikation und Soziales</b>	
Svenja Körber	– 125	Silke Brandes	– 192
		Angela Hoier-Quassdorf	– 174
<b>Personalabteilung</b>		Silke Kok	– 190
Ute de Vries	– 168	Frank Krolak	– 179
		Tanja Wulf	– 145

## IMPRESSUM

<b>Redaktion und Text</b>	Silke Brandes, Silke Kok (Kommunikation und Soziales)
<b>Kontakt</b>	<a href="mailto:kommunikation@altoba.de">kommunikation@altoba.de</a>
<b>Gestaltung und Realisation</b>	Klötzner Company Werbeagentur GmbH
<b>Bildnachweise</b>	Jakob Börner (S. 19, S. 27), Bodo Dretzke (S. 22), Ing.-Büro Sylla & Hahn, Michelle Strack (S. 17), Markus Tollkopf (S. 5, S. 19), Shutterstock (S. 6, S. 9), Kristina Wedekind (Titel, S. 3–5, 7, 9, 11, 12, 14–20, 23–25, 27–31, 41)
<b>Illustration</b>	Peter Schmidt Group (S. 6, S. 8)
<b>Visualisierungen</b>	coido architects (S. 21), dreidesign/Kim Hoyer (S. 21), Klötzner Company (S. 73), LH Architekten (S. 20)





# Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2021



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98	Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43	Wohnungen
3) Steilshoop (MC Altona)	32	Wohnungen
4) St. Georg (MC Altona)	37	Wohnungen
5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona)	57	Wohnungen
6) St. Pauli (MC Altona)	146	Wohnungen
7) Altona-Altstadt (MC Altona)	701	Wohnungen
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.290	Wohnungen
9) Ottensen (MC Ottensen)	1.678	Wohnungen
10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.989	Wohnungen
11) Osdorf (MC Ottensen)	398	Wohnungen
12) Lurup (MC Ottensen)	263	Wohnungen
13) Stellingen (MC Altona)	9	Wohnungen
14) Othmarschen (MC Bahrenfeld)	107	Wohnungen
15) HafenCity (MC Altona)	75	Wohnungen
16) Uhlenhorst (MC Ottensen)	40	Wohnungen
<b>Gesamt:</b>	<b>6.963</b>	<b>Wohnungen</b>

## Mietobjekte

<b>9.286</b>	<b>Mietobjekte per 31.12.2020</b>
6.963	Wohnungen mit 416.424,65 m <sup>2</sup>
23	Läden
2.170	Garagen und Stellplätze und sonstige Objekte
67	eigengenutzte Objekte
12	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
24	weitere gewerbliche Objekte
26	gepachtete Stellplätze in Bewirtschaftung



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