



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Geschäftsbericht 2011

Inhaltsverzeichnis

Altonaer Spar- und Bauverein auf einen Blick · Seite 3

Anmerkung zum Geschäftsbericht · Seite 4

Bericht des Aufsichtsrates · Seite 5

Lagebericht · Seite 13

Jahresabschluss · Seite 24

Bilanz · Seite 25

Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 27

Anhang · Seite 28

Gewinnverwendungsvorschlag · Seite 35

Verwaltungsorgane · Seite 36

Vertreterversammlung · Seite 37

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers · Seite 38

Verzeichnis der Vertreter und Ersatzvertreter · Seite 39

Ansprechpartner/Telefonliste · Seite 42

Unsere Wohnanlagen · Seite 43

Auf einen Blick

	2009	2010	2011
	€ Mio.	€ Mio.	€ Mio.
Bilanzsumme	309	312	325
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37	39	39
Neubau- und Modernisierungsleistungen	16	9	14
Instandhaltungsleistungen	7	6	7
Geschäftsguthaben	24	24	25
Rücklagen	20	23	26
Rückstellungen	15	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	116	118	131
	2009	2010	2011
Zahl der Wohnungen	6.563	6.562	6.560
Zahl der sonstigen Objekte	1.689	1.720	1.720
Zahl der Mitglieder	13.793	14.032	14.230
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	64	64	61
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	32	31	33
Auszubildende	5	6	8

Anmerkung zum Geschäftsbericht

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf unsere Idee, den Geschäftsbericht 2010 in neuer Form zu präsentieren, haben wir viele positive Rückmeldungen bekommen. Daher gibt auch diesmal ein kurzes Booklet einen Überblick über das vergangene Jahr.

In 2011 haben wir uns insbesondere unseren zentralen Aufgaben, dem Neubau und der Modernisierung unserer Wohnungen, gewidmet. Doch wir haben nicht nur Investitionen in die Zukunft getätigt, sondern uns auch im Rahmen des Projekts „altoba forscht“ mit der 120-jährigen Geschichte der Genossenschaft beschäftigt. Ein Ergebnis dieses Projekts, den ersten Spielfilm über die altoba mit dem Titel „Max forscht“, finden Sie auf der beigefügten DVD.

Hamburg, den 30. März 2012



Holger Kowalski



Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

Baugeschehen

Die Gebäudefassaden des Altonaer Spar- und Bauvereins gelten in vielen Stadtteilen als Visitenkarte unseres Vereins; ihre Gestaltung spielt demgemäß bei Neubauten immer eine beachtenswerte Rolle. Wärmedämmende Maßnahmen beeinflussen dieses Ziel neuerdings, insbesondere beim Erhalt und bei der Modernisierung des Althausbestandes.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in zwei Beratungsrunden ausführlich mit der Mietpreisfestsetzung bei Neubauten auseinandergesetzt. Am Beispiel eines im Bau befindlichen Falles in der Schumacherstraße hat der Aufsichtsrat kritisch hinterfragt, ob 12,50 €/m² gerechtfertigt seien. Außerdem hatte der Aufsichtsrat gebeten zu prüfen, ob eine preiswertere Variante beim Innenausbau möglich sei, indem z. B. bei Fenstern, Türen, im Treppenhaus, bei Fußböden, Einbauschränken und Küchengeräten Abschläge denkbar wären.

Ergebnis: Diese Variante ergäbe nur ca. 80 Cent/m² Verbilligung. Der Nachteil aber – und das wiegt schwer – läge im Abrücken von gewohnten und gewollten Baustandards beim Wohnungsangebot. Der Aufsichtsrat hat sich überzeugen lassen, dass u. a. auch die hohen Vorgaben der Energieeinsparverordnung zum generellen Preisanstieg bei Neubauten beitragen. Beim Wiederaufbau des im Oktober 2009 abgebrannten Hauses am Bahrenfelder Kirchenweg ergibt sich trotz der Fördermittel für energieeinsparendes Bauen ein Mietpreis von 11,60 €/m². Nebenbei sei angemerkt, dass sich dort wegen der Denkmalschutzbestimmungen erhebliche Zeitverzögerungen ergeben haben, sodass Ende November gerade die Bodenplatte fertiggestellt worden ist.

Das Neubauprojekt Kleine Bergstraße, das u. a. Wohnmöglichkeiten für Demenzzranke vorsieht, feiert im Februar 2012 Richtfest. Die Planungen für das auf einem weiteren Grundstück im Othmarschenpark an der Jürgen-Töpfer-Straße vorgesehene Projekt kommen gut voran. Zusammen mit anderen Baugesellschaften ist altoba an den Gesprächen für die Bebauung der Neuen Mitte Altona auf den ehemaligen Gleisanlagen am Bahnhof Altona beteiligt. Auch ein Teilareal des Sportplatzes von Altona 93 an der Griegstraße steht für weitere Planungen zur Verfügung.

Im Rahmen langjähriger Modernisierungen sind die Balkone im Röhrigblock durch neue ersetzt worden; einige Wohnungen erhielten erstmals Balkone. Die Wohnanlage Goosacker wird in drei Abschnitten zwischen 2011 und 2013 durch ein Wärmedämmverbundsystem aufgefrischt.

Mit der Betreuung der Errichtung einer Wohnanlage nach Abriss des Bunkers an der Arnoldstraße für eine Baugemeinschaft hatte der Altonaer Spar- und Bauverein Neuland betreten: Es war nach ausführlicher Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ein Novum, dass altoba für 32 Eigentümerfamilien – und nicht für sich – vier Häuser gebaut hat. Ausschlaggebend dabei war, dass zwei Drittel der Bauherren Mitglieder altobas sind. Dieses Projekt hat unserem Verein wertvolle Erfahrungen zuwachsen lassen.

Nachdem der Senat den Bau von jährlich 6.000 Wohnungen ab 2013 verkündet hatte, unterzeichneten er und die Wohnungswirtschaft im September 2011 ein „Bündnis für das Wohnen“. Inhalt: Städtische Grundstücke sollen nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren, sondern nach städtebaulichen Konzepten vergeben werden mit dem Ziel, die Mieten für einen Teil der Neubauwohnungen sozialverträglicher zu gestalten. Außerdem einigten sich die beiden Bündnispartner darauf, die energetische Sanierung vorhandener Gebäude voranzutreiben. Der Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen, Joachim Wege, wies allerdings warnend darauf hin, dass erfahrungsgemäß aufgrund egoistisch motivierter Bürger- und Volksbegehren sowie entsprechender Entscheide die Baubereitschaft und damit die gesteckten Ziele ausgebremst würden. – Altoba berücksichtigt bei seinen Neubauvorhaben generell die unterschiedlichen Bedürfnisse seiner Mitglieder: Ein Teil wünscht einfachen, bezahlbaren Wohnraum, ein anderer Teil gut ausgestattete Wohnungen im höheren Mietpreissegment.

Vermietung und Betreuung

Zum guten Ruf unserer Genossenschaft trägt der Umstand bei, dass es seit langer Zeit keine Leerstände von Wohnungen und somit keinen Mietzahlungsausfall gibt. Sobald freiwerdende Wohnungen durch Mundpropaganda bekannt werden, bewerben sich teils mehrere Interessenten. Bei einem Mieterwechsel werden je nach Fall Umbauten zu zertifizierten Komfortwohnungen vorgenommen, um neben dem normalen Standard auch Wohnungen mit gehobener Ausstattung anbieten zu können, die vielfach nachgefragt werden. Der im November veröffentlichte Hamburger Mietenspiegel 2011 lässt deutlich erkennen, dass die Mieten altobas günstig kalkuliert sind.

Bei neuen Mietverträgen ab Juni 2011 haben sich die Bestimmungen über die Renovierungspflichten beim Auszug aufgrund neuerlicher Rechtsprechung mit dem Ziel geändert, die Übergabe zu erleichtern. – Mit erheblichem Aufwand wurde über ein Jahr lang eine neue Hausordnung entwickelt, die zeitgemäß, also dem heutigen Alltag angepasst und verständlich ist. Der Aufsichtsrat ist erfreut darüber, dass sich rund 300 Mitglieder an der Vorbereitung mit Vorschlägen und Kommentaren beteiligt haben.

Innerorganisatorische Maßnahmen sollen den Mitgliedern zugutekommen; sie basieren zum Teil auf der Auswertung einer Wohnzufriedenheitsanalyse: Das Mieterzentrum ist neu strukturiert worden. Die bisherigen Wohnanlagenmanager und die Hauswarte nennen sich seit Juni 2011 Wohnanlagenbetreuer und werden vor Ort in festen Bezirken eingesetzt, um bessere Kontakte zu den Bewohnern zu erzielen. Da viele Mitglieder mit der telefonischen Erreichbarkeit des Vereins unzufrieden waren, ist auch der „altoba-service“ bis hin zu einer zentralen Stelle mit einer Rufnummer aufgewertet worden.

Finanzen und Wirtschaft

Die weltweite Finanz-, Wirtschafts- und Schuldenkrise sowie die Debatten um Rettungsschirme und Schuldenbremsen beeinträchtigen mehr oder minder alle Unternehmen und Privathaushalte. So ist es mittlerweile zum obersten Gebot für Vorstand und Aufsichtsrat geworden, hinsichtlich diesbezüglich in Kraft getretener Gesetze und Verordnungen die Auswirkungen zu hinterfragen und diese für unsere Genossenschaft zu bewerten. Gesetzesänderungen sind oft so gravierend, dass sie auch zu Änderungen unserer Satzung zwingen. Als Beispiel seien die zusätzliche Beschlussbeteiligung des Aufsichtsrats bei der Einstellung in oder der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen (spezielle Bauerneuerungs-Rücklage) genannt oder die Verabschiedung von „Basel III“, einer EU-Vorgabe, die die Eigenkapitalanforderungen verschärft.

Grundsatzentscheidungen orientieren sich an der langfristigen Unternehmensplanung bis 2020, zu deren Strategie das ständige Prüfen von Grundstücksangeboten für Neubauten gehört, die Vorbereitung für Investitionen im Rahmen der Bauprogramme und die Schwerpunktsetzung für umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Auch die Bewertung der Unternehmensziele (Primärziele) gehört hierzu, rückblickend auf das vergangene und vor allem vorausschauend auf das kommende Jahr.

Zu Beginn und am Ende des Geschäftsjahres befassten sich Vorstand und Aufsichtsrat mit den umfangreichen Wirtschaftsplänen 2010/2011/2012, die fortgeschrieben aufeinander aufbauen und dem Aufsichtsrat hinsichtlich der Schwerpunkte und der wesentlichen Veränderungen überzeugend erläutert worden sind. Gleiches gilt für den Instandhaltungsrahmen, der die breite Palette notwendiger Erhaltungsmaßnahmen aufzeigt. Dazu gehören Dächer, Fenster, Heizungen, Fassaden, Feuchtigkeitsbeseitigung, Balkone, Treppenhäuser, Aufzüge, Malerarbeiten, Fahrradboxen, Zäune, Tore, Spielgeräte einschließlich Umsetzung der Trinkwasserverordnung sowie der Abwasserrichtlinie und Arbeiten an Lüftungsanlagen und Außenanlagen.

Gemäß Vorschrift der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht befasst sich der Aufsichtsrat einmal im Jahr mit dem Jahresbericht der Internen Revision, der 2011 23 detaillierte Einzelprüfungen

in den Bereichen Spareinrichtung, Hausbewirtschaftung, Mitglieder, Verwaltung und Rechnungswesen vorgenommen hatte. Beanstandungen von erheblicher Bedeutung im Sinne von wesentlichen Feststellungen haben sich nicht ergeben. – Ebenfalls ohne Beanstandungen schloss die Außenprüfung des Finanzamtes für Großunternehmen im Juni ab. Sie ergab sogar eine Gewerbesteuerrückerstattung in Höhe von rd. 14.000 €.

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung wird mit sorgfältiger Umsicht geleitet. Sie erweist sich seit mehr als 100 Jahren als ein Glücksfall für unseren Verein, weil die Spareinlagen und Sparbriefe der Mitglieder, die sich Ende 2011 auf rund 131 Millionen Euro belaufen, als Finanzierungsmittel für den eigenen Wohnungsbestand eingesetzt werden. Kredite an Dritte werden nicht vergeben. Der Spareinlagenbestand entwickelt sich seit vielen Jahren kontinuierlich aufwärts. Hinzu kommen die festliegenden Geschäftsanteile aller Mieter, für die jährlich eine Dividende ausgezahlt wird.

Ständig wird die Altersstruktur der Sparer, unterteilt nach Jahrgangsbündeln, analysiert und fortgeschrieben. Werbemaßnahmen mit unterschiedlichen Sparangeboten sprechen die fast 17.000 Kunden (Mitglieder plus weitere Familienangehörige, die auch bei altoba sparen dürfen) an. Im Mai (Junioren) und im Dezember (mit Nikolaus vor Ort) wirbt die Abteilung auch besonders gezielt Richtung Kinder, um für sie das Sparen attraktiv zu gestalten.

Das relative Verhältnis der Liquidität zu den Spareinlagen, d. h. die Liquiditätsvorhaltung, wird in jeder gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat grafisch aufgezeigt. – Für den Bereich der Wertpapieranlagen ist ein monatliches Berichtswesen geschaffen worden. Spekulationsgeschäfte sind ausgeschlossen.

Von Unwägbarkeiten und Auswirkungen europäischen oder weltweiten Ausmaßes abgesehen, sind die Gelder aller Mitglieder beim Altonaer Spar- und Bauverein abgesichert, weil der eigene Immobilienbestand fast 90 % der Bilanzsumme ausmacht. Unsere 120 Jahre alte Genossenschaft verfügt über umfangreiche stille Reserven in den Grundstücken und Gebäuden.

Kommunikation und Soziales

Die Öffentlichkeitsarbeit unseres Vereins spielt bewusst und gewollt eine große Rolle, wobei sogar einige Schulen mit einbezogen werden, um lernenden jungen Menschen das Wirken des Altonaer Spar- und Bauvereins näherzubringen. Bestimmte Projekte werden mit Mitteln der altoba-Stiftung unterstützt. – Im Rahmen der jährlich stattfindenden Altonale wirkt unsere Genossenschaft mit. Das große Fest aller Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften „Unser Tag“ auf dem Heiligengeistfeld führte Hunderte von Menschen einen Tag lang zusammen.

Im Februar 2011 hatte altoba erstmals zu einem Jahresempfang im Restaurant Eisenstein rund 100 Gäste eingeladen, der auf großartige Resonanz stieß. Anwesend waren Vertreter von Polizei, Feuerwehr, Verwaltung, Politik, Schulen, Sport, Museum, Kultur wie Motte und Fabrik, Bauunternehmen, Architektur und Presse. Sie lauschten den Vorträgen unseres Vorstandsvorsitzenden Holger Kowalski, der das Projekt „altoba forscht“ ankündigte, sowie des Wohnungsbaukoordinators des Senats (jetzt Staatsrat) Michael Sachs, der die umfangreiche Palette um den Wohnungsbau mit all den Problemen kommentierte.

Das Projekt „altoba forscht“ hat danach ganz gewaltig an Fahrt aufgenommen. Der Auftaktveranstaltung im Altonaer Museum in Anwesenheit des Direktors Prof. Dr. Torkild Hinrichsen folgten unzählige Zusammenkünfte interessierter Mitglieder, die Beiträge und Gegenstände aus Anlass des 120-jährigen Bestehens des Altonaer Spar- und Bauvereins beigetragen haben. Mitarbeiterinnen unseres Vereins und die Journalistin Bärbel Wegner als Projektbegleiterin steuern unter Einbeziehung weiterer Personengruppen fleißig auf das Ziel im Mai 2012 zu. – Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern, die das imposante Vorhaben mit Beiträgen verschiedenster Art unterstützen.

Ein wichtiger Teil der Öffentlichkeitsarbeit dient auch sozialen Belangen. Dies wurde wiederum in der Mitgliederversammlung des Vertrauten Wohnens deutlich. Im Zusammenhang mit dem Ausscheiden des Vorstandsvorsitzenden Helmut Zachert aus Altersgründen, der 15 Jahre lang den Verein geleitet hatte, wurden die unglaubliche Entwicklung und Eigendynamik, die einer Idee/Vision des ehemaligen Verbandsvorsitzenden Uwe Blöcker Ende 1996 entsprangen, vor Augen geführt. Die Nachbarschaftstreffs und die Ausfahrten der „Lebensfreude“ beglücken mittlerweile Jahr für Jahr unzählige Mitglieder. Darüber hinaus wird eine große Anzahl verschiedenartiger Veranstaltungen das ganze Jahr über für unsere Kinder und Jugendlichen geboten (z. B. Erlebnisausfahrten, Museumsbesuche, Weihnachtsmärchen). – Neue Vorstandsvorsitzende des Vertrauten Wohnens ist jetzt Petra Böhme.

Der Aufsichtsrat ist stolz auf das große soziale Engagement unseres Vereins und dankt ausdrücklich allen haupt- und ehrenamtlich Tätigen, die darüber hinaus auch zusätzlich „nach innen“ wirken, wo z. B. Bedürftigkeit vorliegt, wo ein Mittagstisch für Kinder hilft oder wo Beratung bei Problemen notwendig wird.

Informationsveranstaltungen für Vertreter

Unabhängig von der 81. ordentlichen Vertreterversammlung im Mai 2011 haben im Frühjahr und im Herbst je drei Informationsveranstaltungen für die Vertreter und Ersatzvertreter der Bezirke Altona, Bahrenfeld und Ottensen stattgefunden. Wir sind dankbar dafür, dass am Einladungstag ver-

hinderte Genossen auf Parallelveranstaltungen ausweichen und so ihr Interesse bekunden. Die Behandlung der Fragen, Sorgen, Wünsche und Probleme neuerdings als Tagesordnungspunkt 1 findet die Zustimmung aller Teilnehmer. Manche Debatten entwickeln sich dadurch zu interessanten Beiträgen, dass mehrere Teilnehmer gegenseitige und ergänzende Äußerungen abgeben. Alle Fragen, die in der Sitzung nicht sofort beantwortet werden können, werden notiert und zu einem späteren Zeitpunkt abgearbeitet.

Aktuelle Informationen, Anschauungsmaterial und Bilder finden sich bei allen Veranstaltungen an den Stellwänden; sie werden eifrig studiert und in Gesprächen miteinander diskutiert.

Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrats

Wie in jedem Jahr hat der Wohnanlagenausschuss einen Großteil der Wohnanlagen in Altona, Bahrenfeld, Ottensen, Othmarschen, Osdorf, Lurup und St. Pauli besichtigt. 80 % des Wohnungsbestandes befinden sich in diesem Areal. Allermöhe, Steilshoop, St. Georg, Hafencity, Stellingen, Schnelsen und Niendorf werden gebietswechselnd vom Aufsichtsratsvorsitzenden oder der Ausschussvorsitzenden besucht.

Neben dem Gesamteindruck der Anlagen und der Fassaden achten die Teilnehmer ganz besonders auf den Zustand der Bänke (z. B. beschädigtes Holz) und Kinderspielplätze sowie die abgestellten Fahrräder.

Festgestellte Mängel und Vorschläge werden protokolliert und später in Bezug auf Erledigung kontrolliert. Der Gesamteindruck unserer Gartenanlagen und Häuserfronten ist im Vergleich mit manch anderen sehr zufriedenstellend.

Die Sitzungen des Personalausschusses sind inhaltlich vertraulicher Natur.

Der Prüfungsausschuss hat sich intensiv mit den Formalien der jeweiligen Jahresabschlüsse befasst. Ihm sind im Einzelnen die gesetzlichen Grundlagen, die Grundsätze der Bilanzierung (wie Bewertung, Aktiva, Passiva), Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang (u. a. vorgegebene Gliederung mit Erläuterungshinweisen), Lagebericht (Grundsätze und Gliederung bis hin zum Risiko- und Prognosebericht) und Betriebliches Rechnungswesen in überzeugender Art und Weise vorgetragen worden.

Die §§ 37 und 38 unserer Satzung schreiben zwingend vor, in welcher Weise sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss und der Gewinnverwendung zu befassen hat.

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist darauf angewiesen, dass ihn der Vorstand umfassend informiert; dies geschieht dank vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit durch Vortrag und mithilfe aussagekräftiger Unterlagen. Das Hintergrundwirken der Mitarbeiter ist überaus lobenswert. Die verantwortungsvolle und zunehmende Fülle der Aufgaben führte dazu, dass den Herren Ditmar Baaß und Thomas Kuper Prokura erteilt worden ist. Die stellvertretende Vorstandsvorsitzende Petra Böhme ist zur ehrenamtlichen Vorsitzenden und Sprecherin des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften gewählt worden. Die Erfahrungen, die sie dort sammelt, kommen unserem Verein zugute. Außerdem ist sie nach dem Ausscheiden von Helmut Zachert zur neuen Vorstandsvorsitzenden des Vertrauten Wohnens gewählt worden.

Stolz sein darf Altoba auf die Auszeichnung mit dem Hamburger Familiensiegel, das Unternehmen würdigt, die sich besonders für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf engagieren. Altoba ermöglicht nämlich seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern flexible Arbeitszeitgestaltung durch Jahresarbeitskonten, berät sie individuell und plant mit ihnen die Elternzeit. Ein gutes Betriebsklima steigert bekanntlich die Arbeitsergebnisse.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und der gesamten Mitarbeiterschaft für die im Jahre 2011 geleistete Aufgabenerfüllung. Er ist zuversichtlich, dass die auf unseren Verein von außen einströmenden Probleme im neuen Jahr 2012 dank des guten Qualitätsniveaus gemeistert werden können. Der Jahresabschluss 2011 ist trotz der Finanzunruhen – zum Glück – überzeugend ausgefallen. Das Risikomanagement bleibt selbstverständlich darauf gerichtet, Zahlungsfähigkeit und Stärkung des Eigenkapitals dauerhaft sicherzustellen.

Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Er handelt im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, des Gesetzes zur weiteren Reform des Aktien- und Bilanzrechts, zu Transparenz und Publizität, des Gesetzes zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, des Kreditwesengesetzes und des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Spielregeln des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2011 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2011 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, 25. April 2012



Hans-Peter Harloff
Aufsichtsratsvorsitzender

Lagebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Überblick über die Entwicklung des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG konnte auch im Geschäftsjahr 2011 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 4.016,4 erzielen. Dieses wurde im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung des Hausbesitzes und das Ergebnis der Spareinrichtung getragen.

Das Geschäftsjahr 2011 war wiederum durch hohe Investitionen im Rahmen der Bauprogramme geprägt. Gleich drei Neubauvorhaben befanden sich in der Umsetzung: In der Kleinen Bergstraße entstehen 54 öffentlich geförderte Wohnungen und eine Wohngemeinschaftswohnung für Menschen mit demenzieller Erkrankung. In der Schumacherstraße werden 10 freifinanzierte Wohnungen auf einem Vorratsgrundstück der Genossenschaft erstellt. Im Bahrenfelder Kirchenweg baut die Genossenschaft 8 neue Wohnungen auf einem Grundstück, auf dem ein durch Brand zerstörtes Gebäude abgerissen werden musste. Alle neuen Wohnungen werden im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) errichtet. Damit leistet die Genossenschaft neben der Modernisierung des Bestandes einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung.

In der Wohnanlage Goosacker, Schäperstück, Hatjeweg freuen sich die Mitglieder der ersten beiden Bauabschnitte über die neu gestalteten, wärmegeprägten Fassaden und Balkone an ihren Häusern.

Um die Qualitätsanforderungen unserer Mitglieder zu erfüllen, wird der Wohnungsbestand neben den Großmodernisierungen auch durch Einzelmaßnahmen optimiert. Beispielhaft seien hierfür Investitionen in Bestandswohnungen in ausgewählten Quartieren genannt.

Diese Aufwertungen werden nach einem Qualitätsstandard zertifiziert.

Wir verzeichnen nach wie vor eine hohe Nachfrage der Mitglieder und Mietinteressenten nach Wohnungen. Durch die Neubauprogramme der kommenden Jahre wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten entsprechende Angebote unterbreiten können; dafür stehen der Genossenschaft weitere Grundstücke zur Verfügung. Der größte Teil des Wohnungsbestandes der Genossenschaft befindet sich an attraktiven Standorten im Westen Hamburgs.

Neben der Erneuerung des Wohnungsbestandes optimiert die Genossenschaft kontinuierlich ihr Dienstleistungsangebot, die Organisation und die Arbeitsabläufe. Im Geschäftsjahr 2011 wurden die telefonische Erreichbarkeit und die Erstberatung der Kunden durch ein neues Mitarbeiterteam „altoba-Service“ verbessert. Dabei wurde auch ein EDV-gestütztes Customer-Relationship-Management-System (CRM-System) im Unternehmen eingeführt.

Darüber hinaus bestehen Konzepte und Strategiepapiere für einzelne Unternehmenssparten, die die langfristige Entwicklung des Unternehmens beschreiben. Dazu gehören auch die langfristige Finanzierungsstruktur und das „Liquiditäts-Management“.

Die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise hatten im Geschäftsjahr 2011 keinen Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung des Unternehmens.

Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2011 einen eigenen Bestand von 6.560 Wohnungen (Vorjahr 6.562) sowie 1.720 Objekte (Vorjahr 1.720), wie Garagen sowie sonstige Einheiten, mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 409.000 m². Außerdem werden unverändert 26 an-

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

Am 31.12.2011 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 14.230.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 550,2 auf T€ 23.885,9 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt T€ 9.290,3, das sind T€ 110,0 mehr als am Ende des Vorjahres.

gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit rund 300 m² Nutzfläche bewirtschaftet. Die Bestandsveränderung von zwei Wohnungen resultiert aus einem Brandschaden, der sich bereits im Geschäftsjahr 2009 zugetragen hat. Dabei wurden insgesamt 12 Wohnungen so stark beschädigt, dass diese nicht mehr vermietbar sind und ersetzt werden müssen.

gen und aus Erhöhungen der Miete bei Einzelmodernisierungen. Eine weitere Steigerung der Umsatzerlöse ergab sich aus den Umlagenabrechnungen. Die Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten haben sich im Geschäftsjahr erhöhend ausgewirkt.

8.280 Mietobjekte *per 31.12.2011*

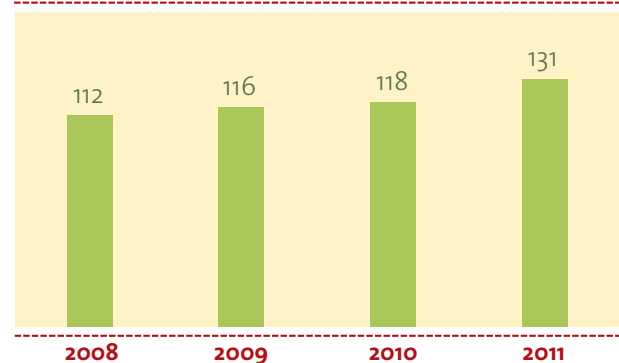
6.560	Wohnungen mit 384.926,44 m ²
20	Läden
1.575	Garagen und Stellplätze
64	eigengenutzte Objekte
14	Waschhäuser und -center
1	Heizhaus
46	weitere gewerbliche Objekte

Spareinrichtung

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 13,5 Mio. auf € 131,1 Mio. gestiegen. Der Anstieg beträgt 11,5%. Für das Jahr 2012 wird insgesamt ein weiterer leichter Anstieg der Spareinlagen angestrebt.

Die Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 5,37%. Damit stieg sie im Vergleich zum Vorjahr (5,28%) leicht an. Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet. Unsere Mitglieder fragen insbesondere große Wohnungen nach. In den Neubauten werden deshalb fast ausschließlich Wohnungen mit mindestens 3 Zimmern erstellt. Das Programm zur Verbindung kleiner Wohnungen im Bestand flankiert die Neubauprojekte.

Spareinlagen und Sparbriefe *in Mio. Euro*



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr wiederum gestiegen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieterlösen. Diese sind bedingt durch Mietanpassungen bei Neuvermietung, durch Mieterhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträ-

Beschaffung

Im Geschäftsjahr 2007 hat die Genossenschaft gemeinsam mit einem Kooperationspartner einen Kaufvertrag für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen beurkundet.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zu Beständen der Genossenschaft in Ottensen. Im Geschäftsjahr wurde eine Anzahlung auf den Grundstückskauf geleistet.

Weiterhin beabsichtigt die Genossenschaft, ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen zu erwerben. Ein Gremienbeschluss für den Kauf dieses Grundstücks liegt bereits vor.

Die Prüfung von Grundstücksangeboten zur Beschaffung von Vorratsgrundstücken im Kerngebiet der Genossenschaft ist weiterhin Bestandteil der Unternehmensstrategie.

Bautätigkeit und Modernisierung

Im Rahmen der Wohnungsbaupoffensive II des Hamburger Senates erwarb die Genossenschaft das Grundstück Kleine Bergstraße in Altona-Nordwest. Der Baubeginn für das Bauvorhaben war im November 2010 und im Februar 2012 konnte das Richtfest gefeiert werden. Die Fertigstellung der 55 Wohnungen ist für September 2012 geplant. Von den mit € 13,7 Mio. geplanten Gesamtkosten wurden im Geschäftsjahr € 6,5 Mio. aktiviert. Für das Jahr 2012 sind Investitionen in Höhe von € 4,5 Mio. kalkuliert. Das Bauvorhaben wird mit Mitteln aus dem Hamburger Wohnungsbauprogramm und mit Mitteln aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“ gefördert.

Auf dem Grundstück Schumacherstraße in Altona Altstadt wurde im Jahr 2011 mit dem Bau von 10 freifinanzierten Wohnungen und der Erweiterung einer bestehenden Tiefgarage um 8 Stellplätze begonnen. Die Wohnungen werden im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) erstellt und sind überwiegend als 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Im 1. Halbjahr 2013 soll diese Baumaßnahme abgeschlossen werden. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 2,8 Mio, von denen im Geschäftsjahr € 0,4 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2012 werden von der Genossenschaft Baukosten in Höhe von € 1,7 Mio. erwartet.

Im Jahr 2011 wurde mit dem Bau von neuen Wohnungen für die im Jahr 2009 durch einen Brandschaden beschädigten Wohnungen in zwei Häusern am Bahrenfelder Kirchenweg begonnen. Nach intensiven Abstimmungen mit der Bau- und Denkmalbehörde wurden die brandgeschädigten Häuser abgerissen und durch einen in der Fassadengestaltung exakt rekonstruierten Neubau ersetzt. Der Neubau wird über 8 Wohnungen im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) verfügen und voll unterkellert. Die neuen Wohnungen erwarten ihre ersten Bewohner voraussichtlich zum Jahreswechsel 2012/2013. Die geplanten Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen € 2,9 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,1 Mio. angefallen sind. Für das Jahr 2012 werden Baukosten in Höhe von € 1,8 Mio. erwartet.

In einer Wohnanlage in Osdorf begann die Genossenschaft in 2011 eine umfassende energetische Modernisierung. Die 138 Wohnungen der Wohnanlage aus den 1960er Jahren werden in sechs Bauabschnitten auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht. Die Genossenschaft investiert in dieses Vorhaben € 5,4 Mio., von denen im Geschäftsjahr € 1,9 Mio. für die ersten beiden Bauabschnitte angefallen sind. Für die nächsten beiden Bauabschnitte werden im Jahr 2012 voraussichtlich € 1,8 Mio. Modernisierungskosten anfallen. Die gesamte Wohnanlage soll im Jahr 2013 vollständig energetisch modernisiert sein.

Auch im abgelaufenen Jahr wurde mit insgesamt € 3,9 Mio. wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen und Wertverbesserungen von Wohnungen investiert. Für 2012 sind Investitionen von € 4,7 Mio. geplant. Die Zertifizierung von Wohnungen ist ein Bestandteil des Modernisierungskonzeptes. Die Zahl von mehr als 500 zertifizierten Wohnungen ist ein Beleg dafür, dass sich die Standards im Qualitätsmanagement fest etabliert haben.

In die Verbesserung von Außenanlagen plant die Genossenschaft in 2012 € 1,1 Mio. zu investieren. Hierbei wird insbesondere die Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder im Fokus stehen.

Grundstücksbevorratung

Am Jahresende 2011 verfügte die Genossenschaft über zwei Vorratsgrundstücke in Eimsbüttel und in Ottensen. Die Baubeginne hierfür stehen derzeit noch nicht fest. Für ein drittes Grundstück in Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag unter aufschiebenden Bedingungen.

Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2011 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf T€ 6.551,2 (Vorjahr T€ 6.244,8). Für 2012 sind weitere Instandsetzungsmaßnahmen in vergleichbarem Umfang geplant.

Finanzierung

Für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind in 2011 im Wesentlichen Sparmittel und langfristige Kapitalmarktmittel beansprucht worden.

Umweltschutz

Die Genossenschaft fördert den Umwelt- und Ressourcenschutz. Bei Baumaßnahmen werden grundsätzlich umweltverträgliche Baustoffe verwendet. Maßnahmen zur Energieeinsparung werden seit 1986 umgesetzt. Seitdem wurden ca. 4.600 Wohnungen energetisch saniert.

Der durchschnittliche Endenergieverbrauch unserer Wohnanlagen beträgt 126,8 kWh und fällt damit im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen niedriger aus als der Durchschnittswert. Weiterhin plant die Genossenschaft geringinvestive Maßnahmen im Bestand, wie z. B. den hydraulischen Abgleich, mit denen sich weitere Energie-Einsparpotenziale von 5 % bis 10 % erzielen lassen.

Die derzeit begonnenen Neubauvorhaben werden ausnahmslos im KfW-Effizienzhaus-70-Standard (EnEV 2009) erstellt.

Betreuung

Die Genossenschaft betreut ein Baugemeinschaftsprojekt mit 32 Wohnungen im Niedrigenergiehaus-Standard und 33 Stellplätzen an der Arnoldstraße in Hamburg-Ottensen. Nach dem Baubeginn im Jahr 2009 konnten die Wohnungen im Herbst 2011 bezogen werden. Mit der Umsetzung dieses Betreuungskonzeptes geht die Genossenschaft neue Wege im Rahmen des Geschäftsfeldes Baubetreuung.

Mit Wirkung ab 01.01.2010 wurde ein Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich „Buchführung und Bilanzierung“ mit einer kleinen Hamburger Wohnungsgenossenschaft abgeschlossen. Für diese Verwaltungsbetreuung stellt die Genossenschaft ihre langjährige Erfahrung im Bereich der Finanzbuchhaltung einer anderen Genossenschaft zur Verfügung und leistet damit einen Beitrag zur genossenschaftlichen Idee.

Treuhänderschaft

Die Genossenschaft ist Treuhänderin der Freien und Hansestadt Hamburg für rund 2.500 Wohnungen in der Gartenstadtsiedlung in Farmsen. Die Grundstücke sind an die Mietergenossenschaft Farmsen eG verpachtet. Die im Treuhandverhältnis begründete Aufgabe umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurde im Geschäftsjahr wiederum erfolgreich umgesetzt.

So wurden bei 128 Reihenhäusern die Fassaden gedämmt und die Bäder sowie Heizungen bzw. Heizungsanlagen neu installiert. Sämtliche Einheiten werden über ein neu geschaffenes Nahwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung versorgt. Zusätzlich wird die Warmwasserbereitung der Reihenhäuser von Solaranlagen unterstützt. 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 54 Wohnungen wurden ebenfalls an das Nahwärmenetz angeschlossen. Des Weiteren wurden Schmutz- und Regenwasserleitungen und Wege erneuert, bzw. die Außenanlagen verbessert.

Personal- und Sozialbereich

Genossenschaften haben aus Sicht vieler potenzieller Bewerber in den vergangenen Jahren eine positive Neubewertung erfahren. Diese Entwicklung ist nicht zuletzt auf die Finanzkrise zurückzuführen sowie auf das gewachsene öffentliche Interesse an Aspekten nachhaltigen und verantwortungsbewussten Wirtschaftens. Dennoch sieht sich auch die altoba aufgrund der demographischen Entwicklung in Deutschland einem wachsenden Wettbewerb um qualifiziertes Fachpersonal gegenüber. Die wichtigsten Maßnahmen, mit denen die altoba dieser Herausforderung begegnet, sind Investitionen in die Fortbildung der eigenen Mitarbeiter sowie in die Ausbildung. Zu diesem Zweck wurden im Geschäftsjahr 2011 beispielsweise die Gewinnung der Auszubildenden sowie zentrale Ausbildungsbausteine auf den Prüfstein gestellt und angepasst. Zu den entwickelten Maßnahmen zählen das neu implementierte Assessment-Center für die Auswahl von Auszubildenden und die neue Website www.altoba-azubi.de mit Informationen rund um Bewerbung und Ausbildung bei der altoba. Für 2012 plant die Genossenschaft darüber hinaus den Ausbau ihrer Social-Media-Aktivitäten zur Gewinnung von Fachpersonal.

Auch außerhalb der Ausbildung investiert die altoba in die kontinuierliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeiter. Neben externen Fortbildungs-Angeboten nutzen Mitarbeiter und Führungskräfte der altoba 2011 Teamtraining, Coachings und Abteilungsworkshops, um ihr Fachwissen und ihre Fähigkeiten künftigen Anforderungen im beruflichen Umfeld anzupassen.

Besonders hohen Ansprüchen stellt sich die altoba bei der Unterstützung ihrer Mitarbeiter im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Um Bedürfnisse und Fördermöglichkeiten zu ermitteln, wurde in 2011 eine Mitarbeiterbefragung zu diesem Thema durchgeführt. In 2011 wurde die Familienfreundlichkeit der altoba als Arbeitgeber durch die Auszeichnung mit dem Hamburger Familiensiegel honoriert.

Die Gesundheit ihrer Mitarbeiter ist der altoba ein weiteres wichtiges Anliegen. Das in 2011 entwickelte Gesundheitsmanagement soll in 2012 implementiert werden. Zu den entwickelten Maßnahmen gehören beispielsweise eine gemeinsame Laufsportgruppe sowie ein Gesundheitstag für alle Mitarbeiter, der in 2012 erstmals stattfindet.

Entwicklung

Die Genossenschaft betreibt ihre Weiterentwicklung kontinuierlich und mit hoher Priorität ausgerichtet auf die langfristigen Ziele des Unternehmens. Veränderungsprozesse werden durch gezielte Umfragen bzw. Gutachten durch Externe untermauert. Diese Veränderungsprozesse werden durch eine Hierarchie übergreifende Projektarbeit unserer Mitarbeiter umgesetzt und im Qualitätsmanagement dokumentiert. Seit 1999 ist das Unternehmen als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft zertifiziert. Im Dezember 2011 wurde ein Re-Zertifizierungsaudit gemäß der DIN EN ISO 9001:2008 absolviert und das Zertifikat neu erteilt.

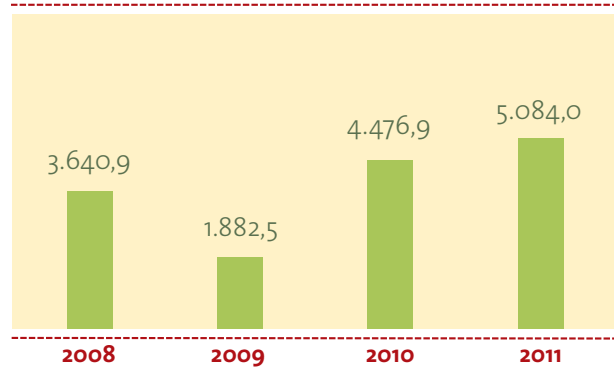
2. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 wurde ein positives Jahresergebnis erzielt, das sich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

	2011 T€	2010 T€
Hausbewirtschaftung	5.084,0	4.476,9
Spar- und Kapitalverkehr	1.554,1	3.037,6
Bautätigkeit	-354,4	2,4
Mitgliederbetreuung und Vertrautes Wohnen	-1.024,6	-1.011,1
Innovation und Organisationsentwicklung	-654,0	-752,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-724,4	-557,5
Sonstiges	135,7	-1.172,8
Jahresergebnis	4.016,4	4.022,6

Das im Vergleich zum Vorjahr um T€ 607,1 gestiegene Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung von Umsatzerlösen aus Vermietung und aus der Entnahme von Rückstellungen für Bauinstandhaltung. Die Hausbewirtschaftung ist erneut geprägt durch hohe Instandhaltungskosten, die im Jahresergebnis aufgefangen werden konnten. Den mit Neubau und Modernisierung einhergehenden Erhöhungen der Abschreibungen und Zinsen stehen entsprechende Steigerungen der Mieterträge gegenüber.

Ergebnisse im Bereich Hausbewirtschaftung *in TEuro*



Das Ergebnis aus dem Spar- und Kapitalverkehr ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.483,5 gesunken. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis haben Zuführungen zu Rückstellungen für Sparverträge. Im Geschäftsjahr 2010 beeinflusste ein Teilschulderlass für ein KfW-Darlehen das Ergebnis des Kapitalverkehrs positiv, der in diesem Geschäftsjahr nicht anfällt. Beide Positionen wirken sich negativ auf das Ergebnis aus. Das Zinsniveau für Spareinlagen beeinflusste das Ergebnis ebenso positiv wie Zuschreibungen auf Wertpapiere. Die Abschreibungen auf Wertpapiere sind im Vergleich zum Vorjahr etwas höher ausgefallen.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2011 bestimmt.

Die Kosten für den Bereich Mitgliederbetreuung und Vertrautes Wohnen sind leicht um T€ 13,5 gestiegen.

Auch in 2011 erfolgten Investitionen für Innovation und Entwicklung sowie die im Rahmen der Zukunftssicherung erforderlichen Projekte. Das Ergebnis fällt um T€ 98,9 besser aus als im Geschäftsjahr 2010 und resultiert hauptsächlich aus der Abwicklung von im Vorjahr

aufgelegten Projekten, insbesondere für die strategische Neuorganisation des Mietercentrums und für das Serviceangebot unserer Kunden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind um T€ 166,9 höher als im Vorjahr, da aufgrund des steuerlichen Ergebnisses mit einer höheren Gewerbesteuer und mit einer Belastung mit Körperschaftssteuer gerechnet wird.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.308,5 gestiegen. Wesentlichen Einfluss auf dieses Ergebnis hat der Wegfall von Außerordentlichen Aufwendungen, die aus der erstmaligen, vollumfänglichen Anwendung des BilMoG aus dem Geschäftsjahr 2010 resultieren.

3. Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 8.608,8. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 13.797,9 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 11.441,8 ergab sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes in 2011 von T€ 6.252,7. Nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt hierzu Erläuterungen.

Kapitalflussrechnung	2011	2010
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.016,4	4.022,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	7.111,9	6.936,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	290,9	1.074,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	36,6	35,9
Abschreibungen auf Wertpapiere des UV	-86,0	78,3
Teilschulderlass	0,0	-810,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	11.369,8	11.337,3
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-270,4	683,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	-10,7
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-237,9	1.389,6
Abnahme sonstiger Passiva	1.403,4	-405,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.264,8	12.994,6
Planmäßige Tilgungen	-3.656,0	-3.557,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	8.608,8	9.437,6
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Sach- und Finanzanlagevermögen	9,6	16,4
Auszahlungen für Investitionen in Sach- und Finanzanlagevermögen	-13.911,3	-9.215,8
Umgliederung in das Umlaufvermögen	114,0	0,0
Kauf/Rückgabe von Wertpapieren des UV	-10,2	-1.102,1
Rückzahlung Sparbrief	0,0	1.500,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.797,9	-8.801,5
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen u. a.	3.420,8	5,0
Zugang Geldbeschaffungskosten	-63,8	0,0
Rückzahlungen von Darlehen	-4.222,1	0,0
Einzahlungen Bausparvertrag	-247,6	-50,7
Zunahme langfristiger Sparmittel	12.880,8	2.184,3
Erhöhung von Geschäftsguthaben	584,5	442,2
Auszahlungen für Dividenden	-910,8	-869,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	11.441,8	1.711,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.252,7	2.347,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	6.252,7	2.347,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	13.868,0	11.520,8
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	20.120,7	13.868,0

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

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2011 ergibt für Neubauten und Modernisierungen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 15.600,0. Diese für 2012 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, aus zusätzlichen Sparmitteln sowie aus Eigengeld finanziert werden. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt.

Aus der Gegenüberstellung der kurzfristigen Deckungsmittel mit den kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten ergibt sich darüber hinaus zum 31.12.2011 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve in Höhe von T€ 15.876,1 (T€ 10.174,7 im Vorjahr).

4. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2011 wie folgt dar:

	31.12.2011		31.12.2010	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	282.458,3	86,8	275.782,4	88,5
Umlaufvermögen langfristig	177,9	0,1	150,7	0,0
Umlaufvermögen kurzfristig	42.677,2	13,1	35.842,8	11,5
Gesamtvermögen	325.313,4	100,0	311.775,9	100,0
Eigenkapital*)	57.797,0	17,8	54.593,4	17,5
Rückstellungen langfristig	9.670,7	3,0	8.893,3	2,9
Fremdkapital langfristig	231.044,6	71,0	222.621,1	71,4
Kapital langfristig	298.512,3	91,8	286.107,8	91,8
Rückstellungen kurzfristig	1.110,7	0,3	1.381,0	0,4
Fremdkapital kurzfristig	25.690,4	7,9	24.287,1	7,8
Gesamtkapital	325.313,4	100,0	311.775,9	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

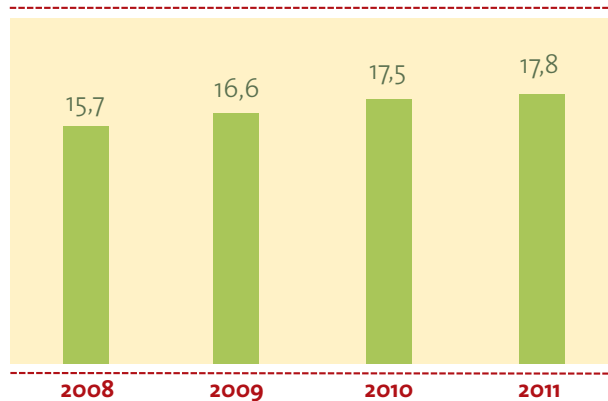
Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.675,9 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen und auf planmäßige Abschreibungen zurückzuführen.

Die Zunahme um T€ 27,2 im langfristigen Umlaufvermögen ist durch den Zugang von Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der langfristigen Finanzierung der Baumaßnahmen im Anlagevermögen begründet.

Das Anwachsen des kurzfristigen Umlaufvermögens um T€ 6.834,4 gründet vor allem auf der Zunahme der flüssigen Mittel und Bausparguthaben um T€ 6.500,3.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 3.203,6 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben. Bei gleichzeitiger Erhöhung der Bilanzsumme um 4,3% stieg der Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr von 17,5% auf 17,8%.

Eigenkapitalquote *in Prozent*



Die langfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 777,4 erhöht. Die Erhöhung ergibt sich hauptsächlich aus Rückstellungen für Sparverträge.

Die Zunahme an langfristigem Fremdkapital um T€ 8.423,5 ist im Wesentlichen aus dem Anstieg langfristiger Sparmittel und der Aufnahme von Kapitalmarktmitteln für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen begründet. Gegenläufig wirken die Tilgungen und Rückzahlungen von Kapitalmarktmitteln.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 270,3 vermindert.

Der Anstieg des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 1.403,3 ergibt sich unter anderem aus einem höheren Bestand an Spareinlagen.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

6. Risikobericht

Das mit Berücksichtigung auf unternehmensspezifische Belange der Genossenschaft zugeschnittene Risikomanagement ist darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und die Stärkung des Eigenkapitals sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. In diesem Zusammenhang werden regelmäßig insbesondere die Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Dabei sind keine besonderen Finanzinstrumente und insbesondere keine Sicherungsgeschäfte zu verzeichnen. Forwarddarlehen wurden in Anspruch genommen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass das Zinsänderungs-

risiko aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus mittelfristig gering bleibt. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen akut keine Preisänderungsrisiken, da auf der Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden auch mittelfristig Mietentwicklungsmöglichkeiten 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 Vermietungsgeschäftes erbracht werden kann. Darüber hinaus verfügt unser Unternehmen für die weitere Investitionstätigkeit über eine ausreichende Liquidität und über ausreichende Beleihungsreserven. Die im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapiere sind werthaltig.

Im Rahmen der regelmäßig zu überarbeitenden Geschäfts- und Risikostrategie wird die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Das aktuelle Papier ist nach den neuesten Richtlinien der MaRisk ausgestaltet und berücksichtigt auch die in einer Risikoinventur erkannten Risiken mit entsprechenden Stresstests.

Gemäß § 25c KWG hat die Genossenschaft eine Gefährdungsanalyse zur Prävention sonstiger strafbarer Handlungen gefertigt. Darüber hinaus gibt es eine Gefährdungsanalyse zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung.

7. Prognosebericht

Die Beobachtung der aktuellen und prognostizierten Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes 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 Immobilienbestandes sprechen darüber hinaus die gefragten Standorte, der gute technische Zustand und der Wohnwert der Wohnanlagen. Das Niveau der Mieten in unserem Bestand befindet sich im mittleren Marktsegment. Von moderaten Steigerungen der Vermietungserträge kann auch zukünftig ausgegangen werden.

Gestützt auf die entwickelte Marketingstrategie wird das Wohnungsbestandsportfolio zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet. Kommende Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung sowie die wirtschaftliche Entwicklung werden berücksichtigt. Das ganzheitliche Vertriebskonzept gewährleistet eine auf die Kundenwünsche ausgerichtete Vermietung. Die Nutzung eines EDV-gestützten CRM-Systems ermöglicht eine optimierte Kundenbetreuung.

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitern sowie die Ausbildung neuer Mitarbeiter schaffen Raum für moderne und begehrte Arbeitsplätze und sind die Basis dafür, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen gerecht wird.

Durch das seit Jahren aktiv betriebene Sozialmanagement, das seit 2007 durch die „altoba-Stiftung der Altonaer Spar- und Bauverein eG“ ergänzt wird, gehen wir verstärkt auf die Belange unserer Mitglieder ein. Die intensiviertere Öffentlichkeitsarbeit und die eingegangenen Kooperationen führen zu einer Vernetzung in den Stadtteilen. Die Marktpräsenz der Genossenschaft wird daher weiter zunehmen.

Auf Basis unserer Wirtschafts- und Finanzplanung ist zu erwarten, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden kann. Durch diese Mittelzuflüsse werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals realisiert.

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, den 30. März 2012
Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski

Böhme

Jahresabschluss

- a) Bilanz · Seite 25
- b) Gewinn- und Verlustrechnung · Seite 27
- c) Anhang · Seite 28

Aktiva

	€	2011 €	2010 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		87.084,37	80.078,20
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	265.994.490,00		266.783.134,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.351.058,95		2.524.536,54
Grundstücke ohne Bauten	2.038.334,23		2.325.616,26
Maschinen	196.041,06		220.327,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	686.752,50		738.720,41
Anlagen im Bau	10.792.896,75		2.737.515,40
Bauvorbereitungskosten	106.931,59		179.549,71
Geleistete Anzahlungen	125.579,55	282.292.084,63	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
Beteiligungen	50.006,00		164.006,00
Andere Finanzanlagen	4.100,00	79.106,00	3.912,77
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke mit fertigen Bauten	95.000,00		0,00
Unfertige Leistungen	8.063.006,83		7.941.982,71
Andere Vorräte	228.686,34	8.386.693,17	215.139,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	234.163,16		187.416,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.437,05		26.806,36
Sonstige Vermögensgegenstände	643.308,74	923.908,95	701.507,41
Wertpapiere		12.938.660,00	12.842.425,00
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	20.120.712,98		13.868.019,39
Bausparguthaben	298.333,38	20.419.046,36	50.701,88
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	177.927,54		150.703,42
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.904,83	186.832,37	8.783,61
Bilanzsumme		325.313.415,85	311.775.883,28

Passiva

	€	2011 €	2010 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	416.850,00		381.750,00
der verbleibenden Mitglieder	23.885.850,00		23.335.650,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	275.850,00	24.578.550,00	276.600,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	4.888.000,00		4.486.000,00
eingestellt € 402.000,00 (Vorjahr € 403.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	20.858.011,73		18.176.379,79
eingestellt € 2.681.631,94 (Vorjahr € 2.708.815,46)			
Andere Ergebnisrücklagen	683.987,57	26.429.999,30	683.987,57
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	4.016.427,94		4.022.621,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	3.083.631,94	932.796,00	3.111.815,46
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.701.389,00		8.634.116,00
Steuerrückstellungen	714.166,00		581.668,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	5.855.630,45		6.342.242,22
Sonstige Rückstellungen	1.365.845,14	16.637.030,59	1.058.506,06
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.291.452,45		109.536.475,95
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.260.270,78		8.472.716,41
Spareinlagen	125.614.655,65		111.621.898,39
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	5.480.090,96		5.980.836,41
Erhaltene Anzahlungen	8.993.933,68		8.534.651,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.743,52		9.423,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.441.204,26		1.792.385,05
Sonstige Verbindlichkeiten	514.448,88	256.597.800,18	839.694,50
davon aus Steuern € 288.756,71 (Vorjahr € 366.297,12)			
Rechnungsabgrenzungsposten		137.239,78	120.096,17
Bilanzsumme		325.313.415,85	311.775.883,28

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	€	2011 €	2010 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.457.439,79		38.758.797,96
b) aus Betreuungstätigkeit	192.580,67	39.650.020,46	196.758,30
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		121.024,12	348.860,76
Andere aktivierte Eigenleistungen		310.318,48	119.320,05
Sonstige betriebliche Erträge		1.453.586,29	1.575.386,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.875.014,22	11.614.555,17
Rohergebnis		29.659.935,13	29.384.568,87
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.782.420,88		4.554.247,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 355.076,58 (Vorjahr € 255.893,08)	1.274.723,63	6.057.144,51	1.093.249,25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.111.939,13	6.935.954,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.483.903,21	2.533.970,04
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	248,06		218,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	883.658,58	883.906,64	710.185,45
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		98.877,50	78.342,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 462.030,00 (Vorjahr € 456.541,00)		9.111.629,07	8.130.648,44
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		5.680.348,35	6.768.560,43
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	1.239.604,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	1.239.604,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		724.377,40	557.519,92
Sonstige Steuern		939.543,01	948.815,05
Jahresüberschuss		4.016.427,94	4.022.621,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.083.631,94	3.111.815,46
Bilanzgewinn		932.796,00	910.806,00

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

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

A. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bei Rückstellungen, die abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2011 erfolgte – von der Nettomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Die Herstellungskosten eigener Bauten enthalten Fremdkapitalzinsen, anteilige Verwaltungs- und Architektenleistungen sowie Grundsteuern während der Bauzeit. Der Ausweis erfolgt unter Andere aktivierte Eigenleistungen einerseits, sowie unter den Posten des Sachanlagevermögens andererseits.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Die Anschaffungskosten der Immateriellen Vermögensgegenstände werden über zwei und drei Jahre linear abgeschrieben.

Wohnbauten wurden grundsätzlich über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren linear abgeschrieben.

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

Nachträgliche Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Bauten verteilt. Bei umfassend modernisierten Altbauten wurde die Restnutzungsdauer gegebenenfalls neu festgesetzt.

Die Herstellungskosten von selbstständigen Gebäudeteilen und Betriebsvorrichtungen wurden auf eine zehnjährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten der Außenanlagen wurden linear zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten € 150,00 netto nicht überschritten, wurden im Zugangsjahr als Aufwand erfasst. Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als € 150,00 netto, aber maximal € 1.000,00 netto betragen, wurden nicht mehr, wie im Vorjahr, in einem Sammelposten erfasst. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen € 150,01 und € 410,00, wurden sie im Zugangsjahr voll abgeschrieben. Alle Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung, deren Anschaffungs- und Herstellungskosten über € 410,00 betragen, wurden zwischen 2 und 13 Jahren linear abgeschrieben. Kraftfahrzeuge wurden linear auf 6 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unfertige Leistungen und Andere Vorräte wurden unter Beachtung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Bei den Forderungen wurde allen erkennbaren Risiken durch Abschreibung bzw. Wertberichtigung Rechnung getragen.

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens (Pfandbriefe, öffentliche Anleihen usw.) sind zu den Anschaffungskosten bzw. den niedrigeren Börsenpreisen bewertet. Im Jahre 2011 waren € 184.912,50 gemäß § 253 Absatz 5 HGB zuzuschreiben.

Die Geldbeschaffungskosten wurden im Rahmen der vereinbarten Laufzeiten der zugehörigen Verbindlichkeiten abgeschrieben.

Aktive Latente Steuern ergeben sich aus in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und der Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei Rückstellungen. Zudem sind Verlustvorträge bei der Körperschaftssteuer zu berücksichtigen. Für die Körperschaftssteuer wurde ein Steuersatz von 15,83% inklusive Solidaritätszuschlag und für die Gewerbesteuer ein Steuersatz von 16,45% zugrundegelegt. Aktive Latente Steuern werden nicht aktiviert.

Die Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Dabei wurden eine Gehalts- und Rentensteigerung von 1,5% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14% zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden beibehalten und werden, wie auch in 2011, in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Höhe der Jubiläumsrückstellungen (Sonstige Rückstellungen) wurde nach dem Barwertverfahren berech-

net. Dabei wurde eine Gehaltssteigerung von 1,5%, eine Fluktuationsrate von 0,0% sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14% zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

Aufgrund einer Altersteilzeitvereinbarung wurde eine Rückstellung (Sonstige Rückstellungen) gebildet. Die Höhe der Rückstellung wurde ebenfalls nach dem Barwertverfahren berechnet. Dabei wurden eine Gehaltssteigerung von 1,5%, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14% zum 31.12.2011 zugrunde gelegt.

Es wurden Rückstellungen für Sparverträge (Sonstige Rückstellungen) gebildet. Die Bewertung erfolgt in Höhe des abgezinsten notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der Posten „Anteile an verbundenen Unternehmen“ weist die 100%ige Beteiligung an der durch die Genossenschaft gegründeten Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH aus. Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung eigenen Vermögens sowie die Übernahme der Stellung der persönlich haftenden Gesellschafterin der Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde am 29.06.2009 in das Handelsregister unter der Nummer HRB 110007 eingetragen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt € 25.000,00. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2010 bei € 27.068,92 Eigenkapital auf € 28.434,89 und der Jahresüberschuss 2010 beträgt € 1.188,02.
2. Unter dem Posten „Beteiligungen“ ist mit unverändert € 50.000,00 zum einen die Beteiligung am Stammkapital der GBS Gesellschaft für Bau- und

Stadtentwicklung mbH mit Sitz in Hamburg ausgewiesen. Der Anteil der Genossenschaft am gezeichneten Kapital der GBS beträgt unverändert 20%. Die Bilanzsumme beläuft sich am 31.12.2010 bei € 291.720,42 Eigenkapital auf € 328.035,08 und der Jahresüberschuss 2010 beträgt € 14.845,33.

Zum anderen hält die Genossenschaft zum Bilanzstichtag an der Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 GmbH & Co. KG als Kommanditistin 6/10.000 der Kommanditanteile. Die Höhe der Beteiligung beträgt zum 31.12.2011 noch € 6,00.

3. Unter dem Posten „Grundstücke mit fertigen Bauten“ im Umlaufvermögen werden Stellplätze ausgewiesen.
4. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüberstehen.
5. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält neben noch nicht fälligen, abgegrenzten Zinsen für Wertpapiere und Festgelder in Höhe von € 426.943,53 insbesondere noch Schadensersatzansprüche aus einem Brandschaden.
6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
7. Die „Rückstellungen für Bauinstandhaltungen“ wurden im Geschäftsjahr 2011 mit € 486.611,77 erfolgswirksam verbraucht.
8. Die Sonstigen Rückstellungen enthalten neben Jubiläumsrückstellungen (€ 181.758,00) unter anderem die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung nach § 249 Abs. 1 Nr. 1 HGB (€ 56.751,03), Rückstellungen für Verwaltungs- und Personalkosten und Rückstellungen für erbrachte Bauleistungen. Rückstellungen für Sparverträge wurden in Höhe von insgesamt € 750.365,00 gebildet.
9. Der Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält im Geschäftsjahr eine Erhöhung von Rückstellungen für Sparverträge in Höhe von € 673.824,67 (Vorjahr € 18.093,71 Verminderung).
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag belasten nur das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

11. Die Restlaufzeit der nachstehenden Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Grün 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	105.291.452,45	4.620.265,90	19.859.400,83	80.811.785,72	105.291.452,45	*)
	109.536.475,95	4.475.715,83	19.896.809,54	85.163.950,58	109.536.475,95	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.260.270,78	221.903,88	989.750,30	7.048.616,60	8.260.270,78	**)
	8.472.716,41	212.105,88	947.872,63	7.312.737,90	8.472.716,41	
Erhaltene Anzahlungen	8.993.933,68	8.993.933,68				
	8.534.651,01	8.534.651,01				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.743,52	1.743,52				
	9.423,75	9.423,75				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.441.204,26	2.401.286,47	39.917,79			
	1.792.385,05	1.715.763,16	76.621,89			
Sonstige Verbindlichkeiten	514.448,88	514.448,88				
	839.694,50	839.694,50				
	125.503.053,57	16.753.582,33	20.889.068,92	87.860.402,32	113.551.723,23	
	129.185.346,67	15.787.354,13	20.921.304,06	92.476.688,48	118.009.192,36	

*) Die Sicherung erfolgt zu rund 98,9% mit Grundschulden (davon 94,5% Buch und 4,4% Brief) sowie zu rund 1,1% mit Hypotheken (davon 0,6% Buch und 0,5% Brief).

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 87,0% mit Grundschulden (davon 56,5% Buch und 30,5% Brief) sowie zu rund 13,0% mit Hypotheken (davon 13,0% Brief).

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

	2011		2010	
	€	€	€	€
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von drei Monaten	115.651.038,21		102.880.952,76	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	9.963.617,44	125.614.655,65	8.740.945,63	111.621.898,39
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu einem Jahr	1.040.413,99		1.828.537,82	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bis zu zehn Jahren	4.439.676,97	5.480.090,96	4.152.298,59	5.980.836,41

13. Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte			
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen
	01. 01. 2011			
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	508.536,02	56.463,97	135.941,25	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	368.973.983,22	5.794.161,88	207.710,70	46.650,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.138.276,11	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	2.325.616,26	3.551,25	0,00	-290.833,28
Maschinen	678.122,52	9.941,74	8.415,15	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.391.683,16	182.867,65	56.539,54	0,00
Anlagen im Bau	2.737.515,40	7.736.793,89	0,00	318.587,46
Bauvorbereitungskosten	179.549,71	1.786,14	0,00	-74.404,26
Geleistete Anzahlungen	0,00	125.579,55	0,00	0,00
	383.424.746,38	13.854.682,10	272.665,39	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	164.006,00	0,00	114.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	3.912,77	187,23	0,00	0,00
	192.918,77	187,23	114.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	384.126.201,17	13.911.333,30	522.606,64	0,00

Abschreibungen					Buchwerte	
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
31.12.2011	01.01.2011			31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010
€	€	€	€	€	€	€
429.058,74	428.457,82	49.457,80	135.941,25	341.974,37	87.084,37	80.078,20
374.607.084,48	102.190.848,78	6.629.456,40	207.710,70	108.612.594,48	265.994.490,00	266.783.134,44
5.138.276,11	2.613.739,57	173.477,59	0,00	2.787.217,16	2.351.058,95	2.524.536,54
2.038.334,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2.038.334,23	2.325.616,26
679.649,11	457.795,02	33.955,91	8.142,88	483.608,05	196.041,06	220.327,50
3.518.011,27	2.652.962,75	225.591,43	47.295,41	2.831.258,77	686.752,50	738.720,41
10.792.896,75	0,00	0,00	0,00	0,00	10.792.896,75	2.737.515,40
106.931,59	0,00	0,00	0,00	0,00	106.931,59	179.549,71
125.579,55	0,00	0,00	0,00	0,00	125.579,55	0,00
397.006.763,09	107.915.346,12	7.062.481,33	263.148,99	114.714.678,46	282.292.084,63	275.509.400,26
25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
50.006,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.006,00	164.006,00
4.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.100,00	3.912,77
79.106,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79.106,00	192.918,77
397.514.927,83	108.343.803,94	7.111.939,13	399.090,24	115.056.652,83	282.458.275,00	275.782.397,23

C. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Verbindlichkeit aus Zahlungsverprechen gegenüber der Selbsthilfeeinrichtung der Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen: € 886.326,57

Mit der Inanspruchnahme aus dem Zahlungsverprechen wird nicht gerechnet.

2. Es bestanden bei Bilanzaufstellung folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene, finanzielle Verpflichtungen und hierfür bereits zugesagte Fremdmittel:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen und aus Grundstücksgeschäften € 16.246.537,94

Zugesagte Kapitalmarktmittel € 8.750.876,16

3. Treuhandverhältnisse:

Im Geschäftsjahr 1997 wurde durch den Altonaer Spar- und Bauverein eine Treuhandenschaft für ca. 2.500 Vermietungseinheiten zeitlich begrenzt (50 Jahre) übernommen, die an Fremde Dritte weiterverpachtet sind. Der Altonaer Spar- und Bauverein verwaltet das Treuhandvermögen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und ist verpflichtet, im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens und der sich ergebenden finanziellen Möglichkeiten die anstehenden Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Auf Treuhandkonten bestanden Ende 2011 Bankguthaben in Höhe von € 671,07

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (die Vorjahreszahlen sind in Grün vermerkt):

	Vollzeit- beschäftigte		Teilzeit- beschäftigte	
Kaufmännische Mitarbeiter	40	43	21	18
Technische Mitarbeiter	5	5	–	–
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32	32	3	3

Außerdem wurden durchschnittlich sieben Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung:

		Mitglieder
Anfang	2011	14.032
Zugang	2011	521
Abgang	2011	323
Ende	2011	14.230

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um

€ 550.200,00

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

€ 109.950,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

€ 9.290.250,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Holger Kowalski Petra Böhme

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Peter Harloff, Silvia Nitsche-Martens,
Vorsitzender stellvertr. Vorsitzende

Frank Buschmann Dr. Matthias Firzlaff
Doris Goosmann Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel Klaus-Thomas Krüger
Elke Reimers

Hamburg-Altona, den 29. März 2012

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Der Vorstand

Kowalski Böhme

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2011 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4% Dividende, das sind € 932.796,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 20.06.2012 bestimmt.

Verwaltungsorgane

Stand April 2012

Vorstand

Holger Kowalski
Petra Böhme

Aufsichtsrat

Hans-Peter Harloff, Vorsitzender
Silvia Nitsche-Martens, stellvertretende Vorsitzende

Frank Buschmann
Dr. Matthias Firzlaß
Doris Goosmann
Ingrid Hasselwander
Ulrich Krebbel
Klaus-Thomas Krüger
Elke Reimers

Prokuristen

Ditmar Baaß
Thomas Kuper
Dennis Voss

Handlungsbevollmächtigte

Matthias Diekhöner
Torben Jäger
Thorsten Möller
Christian Spirgatis
Sandra Stöhr

Betriebsratsvorsitzende

Sandra Trinks

Die 81. ordentliche Vertreterversammlung fand am 25.05.2011 statt. Die für die Abwicklung des Geschäftsjahres 2010 relevanten Beschlüsse wurden gefasst und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig Entlastung erteilt. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Elke Reimers endete nach drei Jahren im Jahr 2011. Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Elke Reimers stellten sich zur Wiederwahl und wurden erneut in das Amt gewählt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg**, für das Geschäftsjahr vom 01. 01. bis 31. 12. 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Hamburg, den 11. 04. 2012

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

stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst
Klein
Wirtschaftsprüfer

Ansprechpartner/Telefonliste

altoba-Service	040 / 570 188 855	E-Mail	info@altoba.de
Telefon	040 / 38 90 10 - 0	Internet	www.altoba.de
Fax	040 / 38 90 10 - 137		

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	- 333
Philipp Meier	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Thorben Harlichs	- 132	www.altoba.de/Service/Schadensmeldung	
Nina Mörke	- 133		
Mieterzentrum Bahrenfeld		Kundenzentrum Sparen	
Mona Adamski	- 122	Magdalena Görth	- 110
Yvonne Hasse	- 123	Susanne Brandenburger	- 126
Denny Isler	- 124	Annegret Eggerstedt	- 128
		Ute Jacobs	- 151
		Renate Bollien	- 153
Mieterzentrum Ottensen		Sven Schmidt	- 159
Cathleen Hübler	- 119	Thomas Schulz	- 205
Sarah Omland	- 121		
		Kommunikation und Soziales	
Mitgliederverwaltung		Kornelia Timke	- 145
Katja Szamborzki	- 125	Ursula Linke	- 171
		Angela Hoier-Quassdorf	- 174
Neukundenzentrum		Frank Krolak	- 179
Karina Wübbenhorst	- 204		

Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.966 Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43 Wohnungen	11) Osdorf (MC Ottensen)	403 Wohnungen
3) Steilshoop (MC Altona)	32 Wohnungen	12) Lurup (MC Ottensen)	263 Wohnungen
4) St. Georg (MC Altona)	37 Wohnungen	13) Stellingen (MC Altona)	9 Wohnungen
5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona)	57 Wohnungen	14) Othmarschen (MC Bahrenfeld)	64 Wohnungen
6) St. Pauli (MC Altona)	146 Wohnungen	15) HafenCity (MC Altona)	9 Wohnungen
7) Altona-Altstadt (MC Altona)	623 Wohnungen		
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145 Wohnungen		
9) Ottensen (MC Ottensen)	1.665 Wohnungen		
		Gesamt:	6.560 Wohnungen



Altonaer Spar- und Bauverein eG • Max-Brauer-Allee 69 • 22765 Hamburg
info@altoba.de • www.altoba.de

Gegründet am 4. Mai 1892
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 66
Gen.-Reg. 3 Altona am 5. Juli 1892, jetzt Nr. 69
Gen.-Reg. 834 Hamburg