

# Geschäftsbericht 2023



Altonaer Spar- und Bauverein

# Geschäftsbericht 2023

## Inhalt

Auf einen Blick	03
Bericht des Vorstands	04
Bericht des Aufsichtsrats	06
Lagebericht	10
Jahresabschluss	21
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Gewinnverwendungsvorschlag	33
Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben	34
Verwaltungsorgane	35
Vertreterversammlung	36
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	37
Impressum	40

# Auf einen Blick

Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins (Stand: 31.12.2023)

in € Mio.	2023	2022	2021
Bilanzsumme	625	617	570
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	58	55	52
Neubau- und Modernisierungsleistungen	32	56	49
Instandhaltungsleistungen	12	17	15
Geschäftsguthaben	34	33	33
Rücklagen	72	66	63
Rückstellungen	17	22	21
Spareinlagen und Sparbriefe	191	198	195

	2023	2022	2021
Zahl der Wohnungen	7.213	7.051	7.011
Zahl der sonstigen Objekte	2.714	2.530	2.355
Zahl der Mitglieder	18.098	17.789	17.496
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Technikerinnen und Technikern)	72	73	71
Gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	34	34	31
Auszubildende	6	6	5

# Bericht des Vorstands

## **Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,**

beim Blick in den Rückspiegel könnte Freude aufkommen: Unsere Projektbilanz des Jahres 2023 stellt sich äußerst positiv dar. Es ist allerdings kein Geheimnis, dass sich die Unternehmen der Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren auf schwierigere Rahmenbedingungen einstellen müssen.

155 Neubauwohnungen hat der Altonaer Spar- und Bauverein im zurückliegenden Geschäftsjahr fertiggestellt. Alle sind öffentlich gefördert und befinden sich in stark nachgefragten Lagen (Quartier Kolbenhöfe, Ottensen, und Quartier Baakenhafen, HafenCity).

Unser Modernisierungsprojekt Reichardtblock (Bahrenfeld) startete Anfang 2024 mit seinem achten und letzten Bauabschnitt. Ende des Jahres werden wir insgesamt 400 Wohnungen modernisiert und in den Dachgeschossen rund 60 neue Wohnungen geschaffen haben. Ein enormer Kraftakt für alle Projektbeteiligten, vor allem aber für die Bewohnerinnen und Bewohner. Seit Jahren ist ihre Wohnanlage eine Baustelle. Und jeder von ihnen

hat bzw. wird während der Strangsanierung mehrere Wochen in einer Ausweichwohnung verbringen müssen, da eine Modernisierung im bewohnten Zustand nicht zumutbar war bzw. gewesen wäre. Der Geduld und Kooperationsbereitschaft dieser Mitglieder ist es zu verdanken, dass wir ihre Wohnanlage für die Zukunft erhalten konnten. Dafür sind wir ihnen sehr dankbar.

In den kommenden Jahren werden wir Projekte wie die genannten – egal, ob im Neubau oder in der Modernisierung –, wenn überhaupt, nur im gebremsten Tempo angehen können. Und das, obwohl wir in den vergangenen Jahren durch Grundstücksankäufe Potenzial für 260 zusätzliche Wohnungen geschaffen haben.

Die Zinswende und gestiegene Baukosten haben das Baugewerbe in jüngerer Zeit stark unter Druck gesetzt. In fataler Kombination mit hoher Risikobereitschaft sind daraus die ersten spektakulären Insolvenzen entstanden. „Erst wenn die Ebbe kommt, sieht man, wer nackt schwimmt“, wird der Finanzinvestor Warren Buffett zitiert. Wohnungsbaugenossenschaften wie die altoba bewegen sich im selben Fahrwasser wie die Pleitegänger, agieren

aber konservativer und gehen kein Risiko ein, das ihre wirtschaftliche Substanz gefährden könnte. Gleichzeitig sind Kaltmieten von € 25,00 oder mehr pro Quadratmeter, wie renditeorientierte Vermieter sie bereits erwarten, keine Option für unsere Genossenschaft.

Mit der Hamburgischen Investitions- und Förderbank steht uns seit Jahrzehnten ein verlässlicher Partner für die Realisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zur Seite. Wir begrüßen die Initiative sehr, einen dritten Förderweg aufzulegen, um auch Haushalten mit mittlerem Einkommen Wohnraum anzubieten. Dennoch wird es weiterhin Mitglieder geben, die keine Förderung in Anspruch nehmen können und denen die Genossenschaft Wohnraum zur Verfügung stellen will.

Wohnungsunternehmen stehen vor der Herausforderung, ihren Bestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral weiterzuentwickeln – diesem Ziel fühlt sich auch die altoba verpflichtet. Die entstehenden finanziellen Belastungen können jedoch nur – zumindest zum Teil – dadurch kompensiert werden, dass man an anderer Stelle etwas von dem aufwendigen Katalog an Auflagen und

Baustandards streicht. Auch beim Denkmalschutz und bei der Anwendung der Erhaltungsverordnungen sind künftig mehr Kompromisse erforderlich, wenn die Stadt Hamburg ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten möchte. Zudem scheinen die Bemühungen der Hamburger Politik, ihren Bürgerinnen und Bürgern eine regenerative Energieversorgung zu ermöglichen, bislang wenig überzeugend: Bislang werden 70 % der Fernwärme mit Kohle erzeugt.

Mit der veränderten Zinslandschaft haben sich die Rahmenbedingungen für die Finanzierung unserer Projekte gewandelt. Auch wenn dieses für die altoba bei Weitem noch keine Not bedeutet, haben wir aus der neuen Situation eine Tugend gemacht: Mit unserem Sparbrief „Neubau-Sparen Kolbenhöfe II“ präsentierten wir unseren Mitgliedern Anfang 2024 ein neuartiges und bald stark nachgefragtes Angebot: Zu einem attraktiven Zinssatz von 3,75 % jährlich konnten sich Sparerinnen und Sparer an unserem Neubauprojekt auf Baufeld 7 der Kolbenhöfe II beteiligen.

Mit jedem Jahr scheinen die weltweiten Krisenherde näher zu rücken. Gleichzeitig scheinen die

Stimmen derer lauter zu werden, die unsere demokratischen und gesellschaftlichen Werte infrage stellen. Unser Respekt gilt allen, die sich für Frieden und Demokratie einsetzen – weltweit genauso wie im Kleinen –, sei es in der Nachbarschaft oder im regionalen politischen Engagement.

Und wir danken allen Mitgliedern, die die Geflüchteten aus Kriegsregionen beim Ankommen unterstützen, die in den Wohnungen der Genossenschaft ein neues Zuhause gefunden haben. Unser Dank gilt auch allen anderen Mitgliedern, die sich für eine stabile Nachbarschaft engagieren, sei es als Vertreterin oder Vertreter, sei es als Unterstützerin oder Unterstützer unseres Vereins MIA Miteinander aktiv e. V. oder sei es einfach mit einem offenen Ohr oder einer helfenden Hand für eine Nachbarin oder einen Nachbarn mit Hilfebedarf.

All die Herausforderungen der kommenden Jahre können wir nur dank des Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bewältigen. Wir danken ihnen für die starke Leistung des vergangenen Jahres.

Wir danken unseren Projektpartnern und Auftragnehmern für die gemeinsame Leistung im vergangenen Geschäftsjahr.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt unser aufrichtiger Dank für die wertvollen Beratungen und den konstruktiven Meinungsaustausch.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

# Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch im Jahr 2023 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt.

Der Aufsichtsrat hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst, nachdem die zugrunde liegenden Fragen eingehend mit dem Vorstand erörtert worden waren.

Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht 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 Informationssicherheit, zur Geldwäscheprävention, zum Risikomanagement, über wesentliche Auslagerungen gemäß MaRisk sowie Statistiken des Sozialmanagements vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die im Jahr 2023 amtierende Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats vor der Vertreterversammlung am 05.06.2024 im Gastwerk Hotel. Von links: Silvia Nitsche-Martens, Nils Müller, Ulrich Krebbel, Doris Seguin, Sven Stegelmann, Hans-Joachim Schroeder, Dr. Ursula Voirin, Frank Buschmann. (Nicht auf dem Foto: Katharina Lengjel)



Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in ihren gemeinsamen Sitzungen auch mit regelmäßig wiederkehrenden Themen beschäftigt. Dazu gehören:

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage inklusive 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 2022 verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- Entwicklung der Neubauprojekte Kolbenhöfe I und II, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße,
- Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte wie des Reichardtblocks,
- Maßnahmen zur Sielsanierung in diversen Quartieren aufgrund gesetzlicher Bestimmungen,
- Planungen zu den Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße,
- Ankauf eines mit einer Wohnanlage der altoba bebauten Erbpachtgrundstücks in Hamburg-Steilshoop.

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

Die seit Beginn der Corona-Krise auf Anregung des Aufsichtsrats eingeführte Information zur verein-

barungsgemäßen Zahlung der Nutzungsentgelte ist – nunmehr unter dem Aspekt der sich aus der allgemeinen Teuerung ergebenden Problematik – beibehalten und der Aufsichtsrat auf seinen Wunsch regelmäßig vom Vorstand hierüber informiert worden. Indessen waren erhöhte Ausfälle weiterhin nicht zu verzeichnen.

In der Nachschau des Verkaufs von Erbbaurechten an einer Wohnanlage in Hamburg-Allermöhe hat der Vorstand den Aufsichtsrat darüber unterrichtet, dass die Erwerberin die Belegungs- und Mietpreisbindung um zehn Jahre verlängert hat. Von dem Angebot der altoba, die Nutzer der dortigen Wohnungen bei Umzügen innerhalb der altoba zu unterstützen, haben diese bisher keinen Gebrauch gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auch über Einflüsse aus Politik, Gesetzgebung, Rechtsprechung, Verwaltung und Weltgeschehen diskutiert. Hierzu gehörten insbesondere:

- die Steigerung der Kosten für die Finanzierung und Bautätigkeit,

- die Umsetzung der politisch angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität für die Bestandsimmobilien,
- die weiteren Auswirkungen der steigenden Energiekosten auf die Wohnungsnutzer,
- die Folgen des CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilungsgesetzes, das seit dem 01.01.2023 von der altoba zu beachten ist.

Im Geschäftsjahr 2023 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Von den vorgenannten Punkten abgesehen war immer wieder Gegenstand der Erörterungen die noch nicht vollständig beantwortete Frage, wie die seitens Politik und Verwaltung vorgegebenen, teilweise widerstreitenden Ziele (CO<sub>2</sub>-Neutralität, Anforderungen des Denkmalschutzes, planungsrechtliche Vorgaben) einerseits mit den gestiegenen Kosten für Neubau und Modernisierung andererseits in Einklang zu bringen sind. Das Bemühen der altoba, ihren Mitgliedern Wohnraum zu Entgelten anzubieten, die diese auch aufzubringen in der Lage sind, stellt sich zunehmend als herausfordernd dar.

Neben den gemeinsamen Sitzungen hat der Aufsichtsrat in zwei Sitzungen ohne den Vorstand getagt. Der Wohnanlagenausschuss hat seine

Begehungen durchgeführt. Außerdem gab es für die Aufsichtsratsmitglieder die Gelegenheit, vor Bezug die Neubauten am Baakenhafen und auf dem Baufeld 4 der Kolbenhöfe I zu besichtigen. Der Prüfungsausschuss hat sich in zwei Sitzungen mit dem Jahresabschluss 2022 und vertieft mit der Geschäftsstrategie beschäftigt.

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

Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Im Jahr 2023 fanden wieder sechs Veranstaltungen für Mitglieder der Vertreterversammlung in Präsenz statt, auf denen Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen. Seitens der Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgten wie in den vergangenen Jahren gute Hinweise und Anregungen.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2023 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24.04.2024 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 2023 überzeugend ausgefallen, wobei das gute Geschäftsergebnis neben den zusätzlichen Mieteinnahmen infolge der Fertigstellung zuvor im Bau befindlicher Wohnanlagen auch daraus folgt, dass angesichts der von den Werkunternehmern aufgerufenen Preise darauf verzichtet worden ist, alle eigentlich geplanten Aufträge zu vergeben.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2023 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 war im Jahr 2023 Silvia Nitsche-Martens, ihr Stellvertreter im Vorsitz weiterhin Ulrich Krebbel. Beide bildeten zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet. Dem Prüfungsausschuss gehörten unverändert Sven Stegelmann, Frank Buschmann und Dr. Ursula Voirin an. Sven Stegelmann war im Geschäftsjahr 2023 unverändert Vorsitzender des Prüfungsausschusses. Doris Seguin, Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder bilden weiterhin den Wohnanlagenausschuss, Doris Seguin ist weiterhin Vorsitzende.

In einer Sitzung des Aufsichtsrats am 29.02.2024 wurde Sven Stegelmann zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zuvor hatte Silvia Nitsche-Martens den Vorsitz des Aufsichtsrats aus persönlichen Gründen abgegeben. Ulrich Krebbel bleibt stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats. Sven Stegelmann und Ulrich Krebbel bilden den neuen Personalausschuss. Silvia Nitsche-Martens bleibt dem Aufsichtsrat als Mitglied erhalten. Den Vorsitz des Prüfungsausschusses übernahm, in der Nachfolge von Sven Stegelmann,

Dr. Ursula Voirin. Nils Müller ist als zusätzliches Mitglied dem Prüfungsausschuss beigetreten.

Die Mandatszeiten von Dr. Ursula Voirin, Doris Seguin und Frank Buschmann enden mit der Vertreterversammlung 2024. Alle drei stellen sich zur Wiederwahl. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 31.01.2024 beschlossen, der Vertreterversammlung Dr. Ursula Voirin, Doris Seguin und Frank Buschmann zur Wiederwahl vorzuschlagen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2023 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 2023 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2023 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen,

→ dem Vorstand für das Jahr 2023 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen, dass die altoba auch über 2023 hinaus 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 24.04.2024



Sven Stegelmann, Aufsichtsratsvorsitzender

# Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens	11
Wirtschaftsbericht	11
Risiko- und Chancenbericht	17
Prognosebericht	20

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Altonaer Spar- und Bauverein eG mit Sitz in Hamburg verwaltete am 31.12.2023 einen eigenen Bestand von 7.213 Wohnungen (Vorjahr 7.051) sowie 2.688 Objekte (Vorjahr 2.504) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 461.178 m<sup>2</sup> (davon 431.044 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. Mit einem Neubauprogramm, das auf die geänderten Rahmenbedingungen reagiert, wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten auch weiterhin entsprechende Angebote unterbrei-

ten können. Dafür stehen der Genossenschaft weitere Grundstücke zur Verfügung. Für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag. Im Jahr 2018 wurde für dieses Grundstück der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit frühestens für das Jahr 2025/2026 erwartet. Für ein weiteres Grundstück in Bahrenfeld, das die Genossenschaft im Jahr 2022 erworben hatte, wurde ein Bauantrag eingereicht. Im Geschäftsjahr 2024 ist geplant, den Bauantrag auf der Grundlage eines positiven Bauvorbescheids für ein Grundstück in Hamburg-St. Pauli zu stellen. Die Realisierung der geplanten Neubauten wird in Abhängigkeit zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Bedacht gesteuert.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine seit Februar 2022 belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten, deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie eine weiterhin erhöhte Inflationsrate in den Bauhauptgewerken im Geschäftsjahr 2023 dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Verunsicherung. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilien-

wirtschaft sind daher nicht verlässlich abzuschätzen. Hinzu kommen insbesondere infolge des Krieges in der Ukraine verstärkte Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und damit unter anderem die Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Die Wohnungen im Geschäftsgebiet der Altonaer Spar- und Bauverein eG sind traditionell stark nachgefragt, die Standortattraktivität Hamburgs und insbesondere Altonas ist weiterhin hoch und lässt die Nachfrage nach Wohnungen bei der Altona nochmals anwachsen.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie der aktuellen Ereignisse in der Ukraine ist von einem Anstieg der Einwohnerzahl Hamburgs und somit auch des Bezirks Altona auszugehen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind gegenüber dem Vorjahr planmäßig gestiegen. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Vollausswirkung des Bezugs von zwei Neubauten in der Hafencity im Baakenhafen und auf den Bezug eines Neubaus in den Kolbenhöfen in Hamburg-Ottensen im Geschäftsjahr 2023 zurückzuführen. Außerdem ist aufgrund von Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung, Nutzungsgebühren-Anpassungen bei Neuvermietung und durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen ein Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2023 –€7,93/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr €7,76/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 3,2 % (Vorjahr 4,0 %). Die frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandhaltungsbedarf bestand – übergangslos neu vermietet.

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

in T€	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	45.200	46.172	43.893
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	11.000	12.195	17.404
Zinsaufwendungen	6.000	7.299	5.974
Jahresüberschuss	3.500	6.893	5.183

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

Die über dem Planansatz 2023 liegenden Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand sowie aus mit ausreichenden Zeitpuffern geplanten Übergaben von neu geschaffenen Wohnungen. 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 Dichtigkeitsprüfung von Grundsielleitungen. Hierzu waren umfangreiche Fachplanungen im denkmalgeschützten Wohnungsbestand notwendig. Der gestiegene Jahresüberschuss 2023

im Vergleich zum Plan 2023 ergibt sich im Wesentlichen aus den sonstigen betrieblichen Erträgen, die in der Planung in der Höhe, wie sie sich aus der Erfolgsrechnung ergaben, nicht kalkuliert waren. Hierbei handelt es sich insbesondere um sonstige betriebliche Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen aufgrund von bautechnisch günstigerer Abwicklung und damit verbundenen geringeren Aufwands für Grundsielerneuerung, die Auflösung einer Leibrentenverpflichtung aus einem Grundstückskaufvertrag sowie Auflösungen bei den Pensionsrückstellungen. Gegenläufig wirkten sich die gestiegenen Zinsaufwendungen aus.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um €7,2 Mio. (–3,6 %) auf €191,3 Mio. gesunken. Für das Jahr 2024 wird mit einer leichten Erhöhung des Sparvolumens gerechnet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2023 lag bei 1,2 %.

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

Von den neun noch im Eigentum der Altonaer Spar- und Bauverein eG befindlichen Reihenhäusern in Alt-Osdorf wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr keines veräußert.

Im Geschäftsjahr wurde das Eigentum an einem privaten Erbbaurecht, bebaut mit 32 Wohnungen der Genossenschaft, in Hamburg-Steilshoop erworben.

In der Hafencity, Baakenallee 39, wurden im Januar 2023 24 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt und an die Bewohner übergeben. Weitere 57 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden im Baakenhafen, Baakenallee 66–70. Die Übergabe dieser Wohnungen an die Mitglieder erfolgte im August und September 2023.

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 entstanden 129 Mietwohnungen, zum größten Teil öffentlich gefördert, sowie eine Kindertagesstätte und einige Gewerbeeinheiten auf insgesamt zwei Baufeldern. Der erste Bauabschnitt auf diesen Flächen, Lilly-Giordano-Stieg 5–9, wurde

mit 45 öffentlich geförderten und 10 frei finanzierten Genossenschaftswohnungen im Juni 2022 übergeben. Ein zweiter Bauabschnitt mit 74 öffentlich geförderten Wohnungen und mit einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss wurde im II. Quartal 2023 fertiggestellt und in den Monaten Mai bis Juli 2023 an die Mitglieder übergeben. Somit sind alle Bauabschnitte der Genossenschaft im Quartier Kolbenhöfe I abgeschlossen.

Auf den Grundstücken Kolbenhöfe II plant die Genossenschaft den Bau von voraussichtlich 79 öffentlich geförderten Wohnungen sowie einer weiteren Kindertagesstätte auf insgesamt drei Baufeldern. Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte war im März 2022. Das Gebäude wird voraussichtlich im Juni 2024 fertiggestellt und an die künftigen Bewohner übergeben.

Bereits im Jahr 2018 erhielt die Genossenschaft eine Anhandgabe für ein Grundstück in Hamburg-Othmarschen. Im Dezember 2022 wurde ein Grundstückskaufvertrag beurkundet und das Grundstück zu Ende Juni 2023 an die Genossenschaft übergeben. Im Anschluss an die Erschließung des Grundstücks, mit deren Fertigstellung im Jahr 2025 gerechnet wird, werden voraussichtlich durch Optimierung der bisherigen Entwurfsplanung 42 statt 35 Genossenschaftswohnungen realisiert werden können. Aufgrund von dafür notwendigen

Abstimmungen mit verschiedenen Behörden ist ein Baubeginn derzeit frühestens für Ende 2025/Anfang 2026 geplant.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen aus den 1920er-Jahren in Hamburg-Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über mehrere Jahre in der Durchführung. Im ersten bis siebten Abschnitt wurden 323 Wohnungen modernisiert. Darunter fallen unter anderem die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Im Geschäftsjahr 2023 wurden außerdem 11 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen; 2024 sind 7 Dachgeschosswohnungen in Planung. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte inklusive Dachgeschoss-Ausbauten beläuft sich auf ca. € 99,1 Mio. Zur Finanzierung werden Mittel aus öffentlichen Haushalten sowie Teilschulderlasse im Rahmen von KfW-Finanzierungen in Anspruch genommen. Für den 8. und letzten Bauabschnitt im Jahr 2024 sind Investitionen in Höhe von € 15,8 Mio. geplant.

Im Geschäftsjahr 2023 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 12.195,0 (Vorjahr T€ 17.404,3). Für 2024 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 9.900,0 geplant.

Für die Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße 47–49 werden derzeit Weiterentwicklungskonzepte erarbeitet. In den nächsten Jahren wird mit einem schrittweisen Maßnahmenbeginn gerechnet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und für den Klimaschutz sowie zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt wurden oder in der Vorbereitung sind, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurden.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2023 wie folgt dar:

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 25.796,9 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie den Erwerb des Alleineigentums eines privaten Erbbaurechtes zurückzuführen. Mindernd wirkten sich die planmä-

	31.12.2023		31.12.2022	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	585.260,0	93,7	559.463,1	90,7
Umlaufvermögen				
langfristig	110,0	0,0	127,6	0,1
kurzfristig	39.571,5	6,3	57.029,1	9,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>624.941,5</b>	<b>100,0</b>	<b>616.619,8</b>	<b>100,0</b>
Eigenkapital*)	108.117,2	17,3	101.836,5	16,5
Rückstellungen langfristig	10.409,9	1,7	11.428,5	1,9
Fremdkapital langfristig	447.972,0	71,7	449.496,6	72,9
<b>Kapital langfristig</b>	<b>566.499,1</b>	<b>90,7</b>	<b>562.761,6</b>	<b>91,3</b>
Rückstellungen kurzfristig	6.429,2	1,0	9.419,8	1,5
Fremdkapital kurzfristig	52.013,2	8,3	44.438,4	7,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>624.941,5</b>	<b>100,0</b>	<b>616.619,8</b>	<b>100,0</b>

\*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die starke Investitionstätigkeit hat im Geschäftsjahr 2023 wiederum zu einer Steigerung der Bilanzsumme um T€ 8.321,7 (+1,3 %) geführt. Durch die erhebliche Stärkung des Eigenkapitals um T€ 6.280,7 hat sich die Eigenkapitalquote inkl. Bilanzgewinn und Rückstellung für Bauinstandhaltung von 16,5 % auf 17,3 % erhöht.

ßigen Abschreibungen aus. Das Anlagevermögen ist bis auf T€ 18.760,9 durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen gedeckt. Darüber hinaus stehen der Genossenschaft per 31.12.2023 T€ 7.871,3 Restdarlehensvaluta aus teilausgezahlten Darlehen, T€ 6.000,0 aus zum Berichtszeitpunkt bereits

eingeworbenen Darlehensmitteln, T€ 3.718,7 aus zusätzlichen Sparmitteln in Form eines Sparbriefs mit 10-jähriger Laufzeit und noch nicht ausgezahlte Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank in Höhe von T€ 1.994,8 zur anteiligen Finanzierung des Anlagevermögens zur Verfügung.

Die Abnahme um T€ 17,6 im langfristigen Umlaufvermögen ist bedingt durch die Minderung der Geldbeschaffungskosten im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen.

Die Abnahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 17.457,6 ergibt sich im Wesentlichen aus der Auszahlung und Verwendung von Bausparguthaben im Rahmen der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 14.503,0, aus der Abnahme der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 4.251,9, aus der Abnahme der flüssigen Mittel um T€ 732,2 sowie aus der Abnahme der Wertpapiere um T€ 310,6. Erhöhend hat sich die Zunahme der Unfertigen Leistungen um T€ 2.214,0 ausgewirkt.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 6.280,8 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis abzüglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2022. 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€ 1.018,7 vermindert. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme von Pensionsrückstellungen.

Die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals um T€ 1.524,6 ist im Wesentlichen durch die Abnahme langfristiger Sparmittel in Höhe von T€ 13.935,0 saldiert mit der Zunahme von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Höhe von T€ 12.410,4 begründet. Mindernd hat sich insbesondere die planmäßige Tilgung der Kapitalmarktmittel ausgewirkt.

Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.990,5 vermindert. Die Veränderungen ergeben sich hauptsächlich aus dem Unterschiedsbetrag verbrauchter und zugeführter Rückstellungen im Zusammenhang mit den umfangreichen Neubau- und Modernisierungsvorhaben, der Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen und der Rückstellung für Betriebs- und Heizkosten.

Die Zunahme des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 7.574,8 ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme von Sparbriefen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr. Die Spareinlagen wurden mit 10,0 % dem kurzfristigen Fremdkapital und mit 90,0 % dem langfristigen Fremdkapital zugeordnet.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Finanzierungsmittel geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 29.338,3. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 28.769,7 und des Ergebnisses im Finanzierungsbereich von –T€ 1.300,8 ergibt sich eine Minderung des Finanzmittelbestands im Jahr 2023 um T€ 732,2.

Die nachfolgende kurz gefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung in T€	2023	2022
Cashflow nach DVFA/SG*)	16.893,3	12.736,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	29.338,3	23.329,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–28.769,7	–61.309,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–1.300,8	34.289,3
<b>Finanzmittelbestand zum 01.01.</b>	<b>13.791,6</b>	<b>17.482,8</b>
Zahlungswirksame Veränderung	–732,2	–3.691,2
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>13.059,4</b>	<b>13.791,6</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 zahlungswirksamen Zugänge im Sachanlagevermögen und zu den immateriellen Vermögensgegenständen betragen T€ 41.016,9. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 38.040,2, plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von insgesamt T€ 17.702,2 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 4.861,8.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2023 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 28.530,0. Diese für das Jahr 2024 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 1,76 % (Vorjahr 1,79 %). Für alle bis zum 30.06.2026 auslaufenden Konditionsvereinbarungen für langfristige Kapitalmarktmittel wurden Forwardvereinbarungen geschlossen bzw. Umfinanzierungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 21.150,0.

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2023 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung (inkl. Sparverkehr)	10.135,1	5.025,2	5.109,9
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	290,6	–655,2	945,8
Bautätigkeit	–5.437,3	–4.426,2	–1.011,1
Mitgliederbetreuung und Sozialmanagement	–319,9	–409,4	89,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	–257,7	33,8	–291,5
Sonstiges	2.482,4	5.615,1	–3.132,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.893,2</b>	<b>5.183,3</b>	<b>1.709,9</b>

Die Hausbewirtschaftung ist weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten geprägt, obwohl diese im Vergleich zum Vorjahr um T€ 4.972,4 gesunken sind. Aufgrund von gestiegenen Energiekosten und neuen in die Bewirtschaftung übernommenen Wohnanlagen erhöhten sich die Bestandsveränderungen entsprechend. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2023 konnten höhere Nutzungsentgelte erzielt werden und die im Zusammenhang mit den Investitionsmaßnahmen in Anspruch genommenen Aufwendungszuschüsse aus Förderprogrammen stiegen an. Gleichzeitig sind die Abschreibungen im Bereich der Wohngebäude gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 5.109,9.

Das Finanzergebnis hat sich durch die Bewertung der Wertpapiere und erhaltene Zinserträge um T€ 945,8 erhöht. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2023 bestimmt. Das steuerliche Ergebnis in Höhe von –T€ 257,7 resultiert aus Steuerverbindlichkeiten aus dem laufenden Geschäftsjahr. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb verringert sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 3.132,7, da das Vorjahresergebnis wesentlich durch einen Grundstücksverkauf und aus einer Nachleistungsverpflichtung für ein Grundstücksgeschäft geprägt war, die im Geschäftsjahr 2023 nicht angefallen sind.

### 3. Risiko- und Chancenbericht

#### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch im Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen in Deutschland. Durch die deutlichen Erhöhungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juli 2022 bis September 2023 konnte das Inflationsgeschehen gebremst und gemildert werden. Im weiteren Verlauf wird mit einer Inflationsrate von ca. 3,0 % gerechnet. Die Preissteigerungsrate in Deutschland liegt mit knapp 6,0 % (Jahresmittel) noch sehr deutlich über den Zielwerten der EZB von unter, aber nahe 2,0 %. Diese Preissteigerungen sind vor allem durch sehr stark gestiegene Energiepreise und durch sehr hohe Kostensteigerungen für Baumaterialien sowie hohe Preise für Lebensmittel begründet.

Die Folgen des Kriegs können sich auch kurzfristig auf die Geschäftstätigkeit der altoba, z. B. in Form von weiteren nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder in Cyberangriffen niederschlagen. Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft sind weiterhin zu erwarten.

Bereits seit Oktober 2022 sind drastisch steigende Energiepreise zu verzeichnen, die sich im Laufe des Jahres 2023 durch Versorgungsengpässe noch weiter erhöhten. Der Bund hat seit Anfang 2023 massive Entlastungen für die stark gestiegenen Energiekosten beschlossen. Die Hälfte des Wohnungsbestandes der Genossenschaft ist fernwärmeversorgt. Hier wurde die Preissteigerung durch den Energiepreisdeckel, der zum 31.12.2023 ausgelaufen ist, begrenzt. Ein Viertel des Wohnungsbestandes ist mit eigenen Zentralheizungen ausgestattet, für deren Versorgung mit Gas eine Preisbindung bis 2024 besteht. Ein weiteres Viertel des Bestandes wird mit Gas-Nahwärme beliefert. Hier gab es erhebliche Kostensteigerungen, die jedoch über den Energiepreisdeckel bis Ende 2023 begrenzt werden konnten. Ab 2025 bis 2027 konnten die Erdgaspreise durch eine neue Ausschreibung gesichert werden. Jedoch werden sich die Erdgaspreise im Vorjahresvergleich nahezu verdoppeln.

Das Maßnahmenpaket des Bundes entlastet die Mitglieder spürbar. Für die weitere Zukunft, nach der Befristung Ende Dezember 2023, könnte die Bruttowarmmiete allerdings die Zahlungsfähigkeit einzelner Wohnungsnutzer übersteigen. Hieraus können Erlösschmälerungen resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel verfolgt die Genossenschaft daher konsequent weiterhin das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder dauerhaft zu begrenzen.

Die Betriebskostensteigerungen werden die Mitglieder mit sehr niedrigen Einkommen jedoch trotz Einsparmaßnahmen überproportional stärker belasten.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Wohnungsinhaber führen. Eine Abschwächung der Nachfrage nach Bauleistungen wird erwartet. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und Dienstleistungen) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu verzögerten Fertigstellungen und damit zu geminderten Umsätzen sowie zu steigenden Preisen für Baumaterialien und Bauhandwerkerleistungen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen

auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Im Geschäftsjahr 2023 wurde die Klimabilanz im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudebestandes der Genossenschaft für die Jahre 2021/2022 fortgeschrieben. Aus dieser Bilanz lässt sich erkennen, dass die Investitionen der vergangenen Jahrzehnte in die energetische Verbesserung der Gebäude der Genossenschaft messbare Erfolge erzielt haben. Die Genossenschaft befindet sich im Zielkorridor für die Erreichung der Klimaziele bis 2030.

Für die Erreichung des Ziels der Klimaneutralität des Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045 sind jedoch weitere Anstrengungen und Investitionen in den Bestand notwendig. Die Umstellung von fossilen Energieträgern zur Beheizung der Immobilien auf regenerative Versorgungskonzepte ist vorrangig. Das Maßnahmenpaket beinhaltet grundsätzlich die Ertüchtigung der Gebäudehülle, Erneuerung oder Ersatz der Gebäudetechnik und aller Versorgungsleitungen, Gebäudeanschlüsse und Außenanlagen. Des Weiteren ist die sukzessive Abwicklung der unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie (altoba-Klimapfad), ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, in Vorbereitung. Die Genossenschaft hat die Einführung eines Planungstools für die Umsetzung der Maßnahmen des altoba-Klimapfads in Auftrag gegeben. Der gesetzlich geforderte Standard zur Erstellung der Nachhaltigkeitsberichtserstattung

(nach ESRS European Sustainability Reporting Standards oder nach DNK Deutscher Nachhaltigkeitskodex) steht zum Berichtszeitpunkt noch nicht abschließend fest. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es entgegenzuwirken.

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden berücksichtigt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wird erwartet, dass ein weiterer Zinsanstieg aufgrund der derzeitigen Preisentwicklung und aufgrund des Ukraine-Kriegs nicht ausgeschlossen ist. Das Zinsniveau wird laufend beobachtet und mögliche Auswirkungen daraus werden im Rahmen des Risikomanagements bewertet und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Dennoch bietet das aktuelle Zinsumfeld für die Genossenschaft noch die Chance, die Eigenkapitalausstattung weiter zu verbessern sowie die Instandhaltungstätigkeit

auf gutem Niveau fortzuführen. Das Darlehensportfoliomanagement wird aktiv betrieben.

Es bestehen Preisänderungsrisiken aufgrund stark gestiegener Energiepreise, aus denen jedoch auf der Grundlage von langfristigen Miet- und Nutzungsverträgen nur geringe Auswirkungen erwartet werden. 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 kurzfristig nicht, mittelfristig sind weitere Eingriffe in die Mietpreisgestaltung aufgrund des Nachfrageüberhangs auf dem Mietwohnungsmarkt jedoch wahrscheinlich. 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 Kreditwesengesetz (KWG) und den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (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. Angesichts der stagnierenden Entwicklung im Bereich der Eigentumswohnungen wird die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter steigen. Dadurch wird mit einem Spielraum für Mieterhöhungen gerechnet.

Ebenfalls positiv sehen wir die erhebliche Aufstockung der Förderung im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus in der Freien und Hansestadt

Hamburg. Aufgrund der erheblich gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten hat sich die Hansestadt zu einer deutlichen Erhöhung der Fördersätze entschieden, die einen Teil der gestiegenen Kosten abmildern soll. Für einen Teil der Investitionen der Genossenschaft in Neubau und Modernisierung wirken diese Anpassungen aufwandsmindernd und mietpreisdämpfend.

Gestützt auf eine Marketingstrategie wird das Wohnungsbestandsportfolio zielgerichtet durch Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen ergänzt. Dabei werden gegenwärtig die Auslastung in den Bauhauptgewerken, die Baukostenentwicklung für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Entwicklung der Klimaschutzgesetzgebung 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. Außerdem befindet sich der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) zurzeit in der Prüfung.

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. Im Jahre 2023 wurde die Betriebsvereinbarung zur mobilen Arbeit an die betrieblichen Erfordernisse angepasst.

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

#### 4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken ist in der Wirtschafts- und Finanzplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds und aufgrund des Ukraine-Kriegs sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 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 planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals realisiert sowie die Zahlung einer Dividende sichergestellt.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nach wie vor nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es bei einzelnen Kennzahlen zu einer negativen Abweichung kommen kann.

Insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit sowie der Fortführung der Modernisierung und Instandhaltung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Nutzungs-

gebühren und Aufwendungszuschüssen in Höhe von T€ 46.900,0, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 8.800,0 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 9.900,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.500,0 für das Jahr 2024.

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 27.03.2024

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

# Jahresabschluss

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25

# Bilanz

AKTIVA in €	2023		2022
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>31.729,22</b>	9.782,88
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	551.132.972,32		487.281.126,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	626.967,76		2.543.022,54
3. Grundstücke ohne Bauten	10.972.001,91		11.272.070,59
4. Technische Anlagen und Maschinen	80.592,93		102.607,81
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.772.996,18		2.776.972,91
6. Anlagen im Bau	11.989.025,98		52.985.110,93
7. Bauvorbereitungskosten	1.927.544,71		1.049.431,66
8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	<b>580.467.535,41</b>	965.433,62
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		25.000,00
2. Beteiligungen	4.665.800,92		382.598,23
3. Andere Finanzanlagen	69.902,00	<b>4.760.702,92</b>	69.902,00

AKTIVA in €	2023		2022
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	14.086.808,92		11.872.833,00
2. Andere Vorräte	466.268,02	<b>14.553.076,94</b>	420.491,96
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	205.096,04		196.401,13
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.624,67		21.968,20
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.532.621,74	<b>6.759.342,45</b>	10.784.493,50
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		<b>5.072.000,00</b>	5.382.568,00
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	13.059.380,89		13.791.567,47
2. Bausparguthaben	0,00	<b>13.059.380,89</b>	14.502.969,48
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	110.010,81		127.617,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	127.755,54	<b>237.766,35</b>	55.815,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>624.941.534,18</b>	<b>616.619.785,63</b>

# Bilanz

PASSIVA in €	2023		2022
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	311.100,00		298.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	33.672.600,00		32.941.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	161.250,00	<b>34.144.950,00</b>	166.050,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 690.000,00 (Vorjahr € 519.000,00)	10.833.000,00		10.143.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.887.716,14 (Vorjahr € 3.377.145,36)	60.480.320,69		55.592.604,55
3. Andere Ergebnismrücklagen	683.987,57	<b>71.997.308,26</b>	683.987,57
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	6.893.222,14		5.183.271,36
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	5.577.716,14	<b>1.315.506,00</b>	3.896.145,36

PASSIVA in €	2023		2022
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.849.201,00		9.613.275,00
2. Steuerrückstellungen	21.281,46		0,00
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	659.438,23		723.683,30
4. Sonstige Rückstellungen	7.968.634,49	<b>17.498.555,18</b>	11.235.049,69
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	234.140.669,12		224.998.296,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.119.206,46		45.772.509,24
3. Spareinlagen	149.907.284,00		181.487.906,06
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	41.345.796,88		17.006.247,49
5. Erhaltene Anzahlungen	16.126.594,96		13.527.316,69
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.623,16		35.321,70
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.587.572,37		10.630.194,32
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 291.288,70 (Vorjahr € 136.504,10)	535.654,50	<b>499.799.401,45</b>	291.934,78
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>185.813,29</b>	185.283,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>624.941.534,18</b>	<b>616.619.785,63</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

in €	2023		2022	AKTIVA in €	2023		2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>							
a) aus der Hausbewirtschaftung	58.298.332,10		54.923.548,59	7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.926.244,39	4.806.598,34
b) aus Betreuungstätigkeit	35.301,65		34.378,08	8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	584,25		583,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	251.949,50	<b>58.585.583,25</b>	195.057,97	9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	422.977,66	<b>423.561,91</b>	153.298,99
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.213.975,92	1.042.728,18	10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		7.150,00	601.685,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.897.679,84	7.386.643,16	11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: € 116.440,00 (Vorjahr € 207.410,76)		7.299.170,93	5.974.368,39
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		257.690,42	-33.754,55
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		23.469.729,24	26.320.703,41	<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>8.189.063,79</b>	<b>6.485.347,34</b>
<b>Rohergebnis</b>		<b>41.227.509,77</b>	<b>37.261.652,57</b>	14. Sonstige Steuern		1.295.841,65	1.302.075,98
5. Personalaufwand				<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>6.893.222,14</b>	<b>5.183.271,36</b>
a) Löhne und Gehälter	6.631.016,37		6.439.053,15	16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		5.577.716,14	3.896.145,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 635.742,20 (Vorjahr € 621.318,94)	1.990.712,15	<b>8.621.728,52</b>	1.845.691,23	<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>1.315.506,00</b>	<b>1.287.126,00</b>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		12.350.023,63	11.296.546,31				

# Anhang

## Anhang des Jahresabschlusses 2023 der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Barnerstraße 14 a, Hamburg-Altona

### 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 31.12.2023 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 aktuellen Fassung (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-

kosten 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 Laufzeit des Erbbaurechts eine Nutzungsdauer von 53 Jahren zugrunde gelegt.

Vermögensgegenstände der Technischen Anlagen und Maschinen wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren linear abgeschrieben. 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 und der CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung, 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 (Inhaberschuldverschreibungen) 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 den Sonstigen Rückstellungen, die abzuzinsen sind, wurde der Zinsänderungseffekt im Zinsaufwand erfasst.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018 G 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 1,83 % zum 31.12.2023 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,83 % (Vorjahr 1,77 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,75 % (Vorjahr 1,42 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von € 68.734,00 (Vorjahr € 345.532,00). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt. Die Auswirkung aus dem höheren Abzinsungssatz wurde in Höhe von € 51.464,00 (Vorjahr –€ 95.010,00) 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 Altersteilzeit.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

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

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

Unter dem Posten Andere Finanzanlagen werden unter anderem Anteile am Geschäftsguthaben der Neues Amt Altona eG in Höhe von € 50.000,00 ausgewiesen.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält unter anderem Forderungen aus Tilgungszuschüssen in Höhe von € 2.705.000,00, aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 1.413.452,18 sowie aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 581.382,83. Weiterhin bestehen Forderungen aus der Erstattung von Steuern aus Einkommen und Ertrag in Höhe von € 758.489,00 aus Veranlagungen für die Jahre 2021 bis 2023.

Die Forderungen aus Tilgungszuschüssen bestehen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von € 64.245,07 verbraucht bzw. aufgelöst.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen im Zusammenhang mit der Abwasserrichtlinie in Höhe von € 3.673.058,08, für Sparverträge in Höhe von € 1.023.680,03, für erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 974.710,79 und für Instandhaltungsmaßnahmen, die in den ersten 3 Monaten des Folgejahres nachgeholt werden, in Höhe von € 136.912,83. Weiterhin bestehen Rückstellungen für Arbeitnehmer-Jubiläen in Höhe von € 446.168,00.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2023 dargestellt.

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

Die Restlaufzeit der nachstehenden Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Art der Verbindlichkeit in €	Bilanzausweis	davon Restlaufzeit			gesichert	Art und Form der Sicherheiten
		bis 1 Jahr*)	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	234.140.669,12 (224.998.296,14)	17.662.968,06 (20.836.082,73)	54.001.447,44 (51.053.392,93)	162.476.253,62 (153.108.820,48)	234.140.669,12 (224.998.296,14)	**
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.119.206,46 (45.772.509,24)	2.438.543,61 (2.404.576,43)	6.037.947,94 (7.742.642,43)	40.642.714,91 (35.625.290,38)	49.119.206,46 (45.772.509,24)	***
Erhaltene Anzahlungen	16.126.594,96 (13.527.316,69)	16.126.594,96 (13.527.316,69)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.623,16 (35.321,70)	36.623,16 (35.321,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.587.572,37 (10.630.194,32)	6.856.904,27 (8.550.771,81)	1.730.668,10 (2.079.422,51)			
Sonstige Verbindlichkeiten	535.654,50 (291.934,78)	535.654,50 (291.934,78)				
	<b>308.546.320,57 (295.255.572,87)</b>	<b>43.657.288,56 (45.646.004,14)</b>	<b>61.770.063,48 (60.875.457,87)</b>	<b>203.118.968,53 (188.734.110,86)</b>	<b>283.259.875,58 (270.770.805,38)</b>	

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

\*) In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr ist ein Terminkredit in Höhe von € 4.000.000,00 enthalten, der am 29.11.2024 fällig wird.

\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 99,78 % Buch und 0,22 % Brief).

\*\*\*) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0 % mit Grundschulden (davon 32,56 % Buch und 67,44 % Brief).

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

in €	2023		2022	
<b>Spareinlagen</b>				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	117.323.736,05		(151.461.176,74)	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	32.583.547,95	<b>149.907.284,00</b>	(30.026.729,32)	<b>(181.487.906,06)</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Sparbriefen</b>				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	11.220.812,09		(1.368.825,00)	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr bis zu 10 Jahren	30.124.984,79	<b>41.345.796,88</b>	(15.637.422,49)	<b>(17.006.247,49)</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Bruttowerte					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	331.886,84	34.539,16	0,00	0,00	0,00	366.426,00
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	689.026.861,33	26.149.952,85	1.196.135,10	49.663.442,36	0,00	763.644.121,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.686.502,06	0,00	135.113,13	-1.888.381,80	0,00	663.007,13
Grundstücke ohne Bauten	11.272.070,59	295.288,84	0,00	-595.357,52	0,00	10.972.001,91
Technische Anlagen und Maschinen	607.148,29	0,00	2.495,67	0,00	0,00	604.652,62
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.762.974,64	344.937,75	107.430,30	0,00	0,00	6.000.482,09
Anlagen im Bau	52.985.110,93	6.183.618,09	0,00	-47.179.703,04	0,00	11.989.025,98
Bauvorbereitungskosten	1.049.431,66	878.113,05	0,00	0,00	0,00	1.927.544,71
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62
	<b>764.355.533,12</b>	<b>33.851.910,58</b>	<b>1.441.174,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>796.766.269,50</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00		25.000,00
Beteiligungen	382.598,23	4.283.202,69	0,00	0,00	0,00	4.665.800,92
Andere Finanzanlagen	69.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00
	<b>477.500,23</b>	<b>4.283.202,69</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.760.702,92</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>765.164.920,19</b>	<b>38.169.652,43</b>	<b>1.441.174,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>801.893.398,42</b>

## Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Abschreibungen				Buchwerte			
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>322.103,96</b>	<b>12.592,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>334.696,78</b>	<b>0,00</b>	<b>31.729,22</b>	<b>9.782,88</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	201.745.735,06	11.961.549,16	1.196.135,10	0,00	212.511.149,12	0,00	551.132.972,32	487.281.126,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.479,52	27.672,98	135.113,13	0,00	36.039,37	0,00	626.967,76	2.543.022,54
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.972.001,91	11.272.070,59
Technische Anlagen und Maschinen	504.540,48	22.014,88	2.495,67	0,00	524.059,69	0,00	80.592,93	102.607,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.986.001,73	326.193,79	84.709,61	0,00	3.227.485,91	0,00	2.772.996,18	2.776.972,91
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.989.025,98	52.985.110,93
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.927.544,71	1.049.431,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	965.433,62
	<b>205.379.756,79</b>	<b>12.337.430,81</b>	<b>1.418.453,51</b>	<b>0,00</b>	<b>216.298.734,09</b>	<b>0,00</b>	<b>580.467.535,41</b>	<b>558.975.776,33</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00		0,00		25.000,00	25.000,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.665.800,92	382.598,23
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00	69.902,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.760.702,92	477.500,23
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>205.701.860,75</b>	<b>12.350.023,63</b>	<b>1.418.453,51</b>	<b>0,00</b>	<b>216.633.430,87</b>	<b>0,00</b>	<b>585.259.967,55</b>	<b>559.463.059,44</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem Erträge aus Auflösungen von sonstigen Rückstellungen insbesondere aufgrund von bautechnisch günstigerer Abwicklung und damit verbundenen geringeren Aufwands für Grundsielerneuerung und Dichtigkeitsprüfungen in Höhe von € 1.051.055,20 (außergewöhnlicher Ertrag) sowie Auflösungen von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 655.614,10 (außergewöhnlicher Ertrag).

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 9.690.182,40. 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 Grundsielleitungen in Höhe von € 2.253.000,00 (außergewöhnlicher Aufwand) sowie Zuführungen zu Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von € 136.912,83 enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung von insgesamt € 3.757.155,30. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber hinaus Aufwendungen für Mieterentschädigungen und Umzugskosten in Höhe von € 246.277,40 sowie Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 207.464,57.

## Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (43)	25 (22)
Technische Mitarbeiter	10 (11)	0 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	32 (31)	1 (1)

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Außerdem wurden durchschnittlich zwei geringfügig entlohnte Arbeitskräfte und sechs Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	Mitglieder	
Anfang	2023	17.789
Zugang	2023	542
Abgang	2023	233
Ende	2023	18.098

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt **um € 731.100,00**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht **um € 223.500,00**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich **auf € 12.128.550,00**.

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 31.12.2023 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2023 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/ Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen

**€ 25.080.089,34**

Zugesagte Kapitalmarktmittel

**€ 2.641.287,00**

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

	Anteile am Kapital in %	Kapitalanteil in €	Eigenkapital in €	Jahresergebnis 2022 in €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	29.388,25	-473,84
Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	400.792,59	10.089,74

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 4.615.800,92). Die Beteiligung an dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird ausschließlich zur Erlangung von Einzel Eigentum an Grundstücken mit Neubauabsichten (Anhandgabe der Freien und Hansestadt Hamburg) gehalten. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über den aktuellen Kapitalmarktanteil hinaus wird nicht gerechnet.

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### Mitglieder des Vorstandes:

Burkhard Pawils (hauptamtlich)  
Thomas Kuper (hauptamtlich)

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Sven Stegelmann  
Vorsitzender seit 01.03.2024  
Silvia Nitsche-Martens  
Vorsitzende bis 29.02.2024  
Ulrich Krebbel  
stellvertr. Vorsitzender  
Frank Buschmann  
Katharina Lengjel  
Nils Müller  
Hans-Joachim Schroeder  
Doris Seguin  
Dr. Ursula Voirin

#### Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 27.03.2024 aus dem Jahresüberschuss von € 6.893.222,14 in die gesetzliche Rücklage € 690.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 4.887.716,14 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.315.506,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 27.03.2024

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

# Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2023 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

**4 % Dividende, das sind € 1.315.506,00**

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 26.06.2024 bestimmt.

# Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2023 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 18.098.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 731.100,00 auf € 33.672.600,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt € 12.128.550,00; das sind € 223.500,00 mehr als Ende des Vorjahres.

# Verwaltungsorgane

(Stand April 2024)

## Vorstand

Burkhard Pawils  
Thomas Kuper

## Aufsichtsrat

Sven Stegelmann  
Vorsitzender  
Ulrich Krebbel  
stellvertretender Vorsitzender  
Frank Buschmann  
Katharina Lengjel  
Nils Müller  
Silvia Nitsche-Martens  
Hans-Joachim Schroeder  
Doris Seguin  
Dr. Ursula Voirin

## Vertreterinnen und Vertreter

Bezirk Altona:  
37 Vertreterinnen und Vertreter,  
8 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Bezirk Bahrenfeld:  
37 Vertreterinnen und Vertreter,  
9 Ersatzvertreterinnen und -vertreter

Bezirk Ottensen:  
37 Vertreterinnen und Vertreter,  
10 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

Christine Müller

# Vertreterversammlung

Die 93. ordentliche Vertreterversammlung fand am Donnerstag, dem 08.06.2023, im Gastwerk Hotel statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 8 wurde dem Vorstand von den anwesenden 65 Mitgliedern der Vertreterversammlung mit drei Enthaltungen Entlastung erteilt. Bei der Entlastung des Aufsichtsrats wurden vier Enthaltungen und zwei Gegenstimmen gezählt. Ulrich Krebbel, Silvia Nitsche-Martens und Sven Stegelmann, deren Amtszeit mit der ordentlichen Vertreterversammlung endete, wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In einer Sitzung des Aufsichtsrats am 29.02.2024 wurde Sven Stegelmann zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zuvor hatte die bisherige Vorsitzende, Silvia Nitsche-Martens, den Vorsitz aus persönlichen Gründen abgegeben. Sie bleibt Mitglied des Aufsichtsrats.

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 29.04.2024 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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023 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 Satz 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.  
Hamburg, den 29.04.2024

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

Prüfungsdienst

Wendlandt  
Wirtschaftsprüfer

Klein  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum

## **Kontakt**

geschaeftsbericht@altoba.de

## **Gestaltung und Realisation**

BR\*Studio, Hamburg

www.br.studio

## **Herausgeber**

Altonaer Spar- und Bauverein eG  
Abteilung Kommunikation und Soziales  
Barnerstraße 14 a, 22765 Hamburg

info@altoba.de

www.altoba.de

Gegründet am 04.05.1892

Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 66  
Gen.-Reg. 3 Altona am 05.07.1892,  
jetzt Nr. 69 Gen.-Reg. 834 Hamburg

## **Bildnachweise**

Geschäftsbericht      Jörg Modrow (S. 6)

