

Geschäftsbericht 2024



Geschäftsbericht 2024

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: 31.12.2024)

in € Mio.	2024	2023	2022
Bilanzsumme	645	625	617
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	61	58	55
Neubau- und Modernisierungsleistungen	23	32	56
Instandhaltungsleistungen	12	12	17
Geschäftsguthaben	36	34	33
Rücklagen	77	72	66
Rückstellungen	16	17	22
Spareinlagen und Sparbriefe	207	191	198

	2024	2023	2022
Zahl der Wohnungen	7.240	7.213	7.051
Zahl der sonstigen Objekte	2.857	2.714	2.530
Zahl der Mitglieder	18.448	18.098	17.789
Zahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vollzeitstellen):			
Kaufmännische Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (inklusive Technikerinnen und Technikern)	75	72	73
Gewerbliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	35	34	34
Auszubildende	5	6	6

Bericht des Vorstands

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

Olaf Scholz sprach 2022 nach dem russischen Angriff auf die Ukraine von einer „Zeitenwende“ und prägte damit das „Wort des Jahres“ (Gesellschaft für deutsche Sprache). Wie viele weitere Zeitenwenden haben wir seitdem erlebt? Dieser Wendepunkt ist auf jeden Fall gravierend: Die Außenpolitik des neuen, alten US-Präsidenten Donald Trump bedeutet das Ende der transatlantischen Beziehungen, wie wir sie kannten. Die Grundpfeiler der uns in Deutschland vertrauten Weltordnung sind ins Wanken geraten.

„In der Krise beweist sich der Charakter“, wird ein weiterer ehemaliger Bundeskanzler, Helmut Schmidt, zitiert. Aktuell beweist sich – nicht zum ersten Mal in der über 130-jährigen Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins – die Stärke des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Was die neue amerikanische Handelsstrategie künftig für unsere wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bedeutet, ist noch unklar. Doch die soziale und demokratische Ausrichtung der Wohnungsbaugenossenschaften macht sie resilient gegen Krisen. Gleichzeitig sind Genossenschaften Inbegriff von Gleichbehandlung und Solidarität – und bieten

somit nicht nur den Menschen, sondern auch ihren Idealen ein Zuhause. Mitglieder, die bei einer Genossenschaft wohnen, profitieren vom lebenslangen Wohnrecht. Ein besonderes Gut in Zeiten globaler Unsicherheit, in denen dem privaten Wohnraum als persönlichem Schutzraum eine besondere Bedeutung zukommt.

Dem vorliegenden Geschäftsbericht können Sie entnehmen, dass die altoba auch im Geschäftsjahr 2024 ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt hat. Doch das Weltgeschehen prallt auch an uns nicht spurlos ab. Die enormen Preissteigerungen bei den Bauleistungen sowie beim Material belasten die Wirtschaftlichkeit der Projekte aller Unternehmen, deren Ziel es ist, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen anzubieten. Was uns hilft, ist die nach wie vor stabile Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Wir hatten es in unserem letzten Geschäftsbericht angekündigt: Aufgrund der enorm gestiegenen Kosten in Verbindung mit einem normalisierten Zinsniveau war es uns im Jahr 2024 nicht möglich, die hohe Schlagzahl bei Neubau und Modernisierung aufrechtzuerhalten, die wir in den vergangenen Jahren gezeigt hatten. Im vergangenen

Geschäftsjahr haben wir einen Neubau mit 19 Wohnungen in den Kolbenhöfen (Ottensen) an die Mitglieder übergeben. Im Jahr zuvor hatten wir noch 155 Neubauwohnungen fertiggestellt. Für unsere Ertragssituation ist diese Stagnation unproblematisch. Für Wohnungssuchende ist es entmutigend, dass die altoba und andere Wohnungsunternehmen beim Neubau auf die Bremse treten mussten. Hohe bürokratische Auflagen und das Bestehen der Stadt Hamburg auf dem Erbbaurecht bei der Vergabe städtischer Grundstücke machen es für Wohnungsbaugenossenschaften nicht attraktiver, neu zu bauen. Zumindest bei den bürokratischen Auflagen gibt es aber Licht am Ende des Tunnels. Mit dem im Februar 2025 vorgestellten Hamburg-Standard hat die Stadt einen Vorschlag zur Reduktion von Baukosten vorgelegt, der Hoffnung macht.

Wir legen Wert darauf, dass der Hamburg-Standard auch bei Investitionen im Bestand Anwendung findet. Denn die Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen, die vor der Aufgabe stehen, bis 2045 ihre Bestände klimaneutral weiterzuentwickeln, sind groß. Darum ist es auch wichtig, bei Restriktionen wie dem Denkmalschutz und anderen städtebaulichen Auflagen künftig mit mehr Augenmaß vorzugehen.

Mit dem Abschluss der Modernisierung der Gebäude unseres Reichardtblocks (Bahrenfeld) haben wir ein Großprojekt erfolgreich zum Abschluss gebracht. 400 Wohnungen haben wir modernisiert, 60 zusätzliche Wohnungen haben wir durch den Ausbau von Dachgeschossen geschaffen. Im Jahr 2025 steht nur noch die Fertigstellung der Außenanlagen an. Unser Dank gilt allen Mitgliedern, die diese und andere Baumaßnahmen in ihren Wohnanlagen mit viel Geduld und Toleranz ertragen haben. Dank der Kooperationsbereitschaft der Bewohnerinnen und Bewohner ist es möglich, unseren wertvollen Wohnungsbestand für künftige Generationen weiterzuentwickeln.

Gemeinsam können wir uns rühmen, mit dem Reichardtblock ein Backstein-Denkmal erhalten zu haben. Gleichzeitig konnten wir durch die Auflagen des Denkmalschutzes für unsere Mitglieder und für die Umwelt weniger erreichen, als möglich gewesen wäre. Die Steigerung der Wohnqualität und die Senkung der Wohnnebenkosten sind geringer als bei einer üblichen energetischen Sanierung. Wir werden künftig ohne einen Quartiersansatz unsere energetischen Ziele nicht erreichen können, wenn es gleichzeitig der Anspruch der Politik und Verwaltung ist, dass die Wohnungsunternehmen

die kulturhistorischen baulichen Schätze der Stadt auf unverändertem Niveau erhalten.

Nicht in allen Fällen ist eine Modernisierung die nachhaltigste Lösung. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir uns in Abstimmung mit dem Bezirk Altona, den Fraktionen sowie der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen intensiv mit der Zukunft unserer Wohnanlage Luthergrund in Bahrenfeld befasst. Hier hat sich auf der Grundlage von Gutachten ein Rückbau und Neubau der Wohnanlage als die nachhaltigere Lösung für die Zukunft herausgestellt. Wir freuen uns, dass wir hier in der Abstimmung weitere wichtige Schritte gehen konnten.

Sehr begrüßen wir die Initiative „Praxispfad CO₂-Reduktion im Gebäudesektor“. Denn wir sind an einem Punkt angekommen, an dem die Wohnungsunternehmen neue Wege gehen müssen: Wenn wir uns weiterhin allein auf die Energieeffizienz fokussieren, werden wir mit jeder einzelnen Maßnahme immer weniger für den Klimaschutz erreichen. Von der neuen Bundesregierung wünschen wir uns stabile Förderbedingungen, um auf dem Weg der Dekarbonisierung der Energieversorgung fortzuschreiten.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, die sich für ihre Genossenschaft und ihre Nachbarschaft einsetzen, sei es als Mitglied der Vertreterversammlung, sei es durch das freiwillige Engagement in unserem Verein MIA Miteinander aktiv e. V. oder sei es im Rahmen nachbarschaftlicher Unterstützung.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der altoba für ihren großen Einsatz im zurückliegenden Geschäftsjahr. Ebenso danken wir unseren Projektpartnern und Auftragnehmern für die gemeinsame Leistung im vergangenen Geschäftsjahr.

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

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 2024 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. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats vor der Vertreterversammlung am 12.06.2025 im Gastwerk Hotel. Von links, oben: Frank Buschmann, Silvia Nitsche-Martens, Katharina Lengjel, Hans-Joachim Schroeder, Nils Müller. Unten: Ulrich Krebbel, Dr. Ursula Voirin, Sven Stegelmann, Doris Seguin



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 2023 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, die Gegenstand der Erörterungen waren:

- Entwicklung der Neubauprojekte Kolbenhöfe II, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße (Altona 93),
- Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte wie des Reichardtblocks,
- Maßnahmen zur Sielsanierung in diversen Quartieren aufgrund gesetzlicher Bestimmungen,
- Planungen zu den Wohnanlagen Luthergrund und Chemnitzstraße.

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 vereinbarungsgemäßen 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.

Im Geschäftsjahr 2024 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Neben der allgemeinen Berichterstattung und den Berichten über laufende und geplante Neubau- und Modernisierungsvorhaben diskutierten Aufsichtsrat und Vorstand über die Herausforderungen, denen die Wohnungswirtschaft gegenübersteht: Wie umgehen mit Kostensteigerungen, Klimaschutzvorgaben, Denkmalschutz? Dabei zeigte sich, dass Krisen auch Chancen mit sich bringen: Die Verwaltung wird flexibler, tradierte Vorgehensweisen werden infrage gestellt und Altes wird neu gedacht, um Kosten zu sparen und unseren Mitgliedern Wohnraum zu verträglichen Nutzungsgebühren anbieten zu können.

Neben den gemeinsamen Sitzungen hat der Aufsichtsrat in drei Sitzungen ohne den Vorstand getagt. Bevor es dabei an die Sacharbeit gehen konnte, stand zunächst im Vordergrund, eine(n)

Nachfolger(in) für Silvia Nitsche-Martens zu finden, die sich aus persönlichen Gründen entschieden hatte, das Amt der Vorsitzenden des Aufsichtsrats zur Verfügung zu stellen. Der Wohnanlagenausschuss hat seine Begehungen durchgeführt. Außerdem gab es für die Aufsichtsratsmitglieder die Gelegenheit, vor Bezug den Neubau auf dem Baufeld 7 der Kolbenhöfe II zu besichtigen. Der Prüfungsausschuss hat sich 2024 zu drei Sitzungen zusammengefunden: Im April wurde über den Jahresabschluss beraten, im September beschäftigte sich der Prüfungsausschuss mit den wesentlichen Positionen der Nebenkostenabrechnungen und Anfang Dezember wurde der Wirtschafts- und Finanzplan des Vorstands eingehend erläutert und in einer darauffolgenden gemeinsamen Sitzung beschlossen.

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. Zum Zwecke der Vertiefung ihrer Kenntnisse im Berichts-

wesen haben Mitglieder des Aufsichtsrats an einer Fortbildung zu den neuen gesetzlichen Vorgaben teilgenommen.

Im Jahr 2024 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 2024 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.04.2025 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 2024 überzeugend ausgefallen.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich im Jahr 2024 nicht verändert. Turnusgemäß schieden Dr. Ursula Voirin, Doris Seguin und Frank Buschmann 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.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist weiterhin Sven Stegelmann, sein 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 Frank Buschmann, Nils Müller und Dr. Ursula Voirin an. Dr. Ursula Voirin war im Geschäftsjahr 2024 Vorsitzende des Prüfungsausschusses. Doris Seguin, Katharina Lengjel, Silvia Nitsche-Martens und Hans-Joachim Schroeder bilden den Wohnanlagenausschuss, dessen Vorsitzende Doris Seguin ist.

Die Mandatszeiten von Katharina Lengjel, Nils Müller und Hans-Joachim Schroeder enden mit der Vertreterversammlung 2025. Während sich Katharina Lengjel zur Wiederwahl stellen möchte, stehen Nils

Müller und Hans-Joachim Schroeder zum Bedauern der übrigen Mitglieder nicht für eine weitere Amtszeit zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 29.01.2025 beschlossen, der Vertreterversammlung Katharina Lengjel zur Wiederwahl vorzuschlagen. Den Herren Müller und Schroeder dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte und konstruktive Mitarbeit im Gremium.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2024 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 2024 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse belegen, dass die altoba auch über 2024 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 23.04.2025



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 31.12.2024 einen eigenen Bestand von 7.240 Wohnungen (Vorjahr 7.213) sowie 2.831 Objekte (Vorjahr 2.688) wie Garagen sowie sonstige Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von 464.014 m² (davon 432.741 m² Wohnfläche). Außerdem werden unverändert 26 gepachtete Stellplätze in einer Tiefgarage mit 291 m² Nutzfläche bewirtschaftet.

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

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 Mietinteressierten nach Wohnungen. Mit einem Neubauprogramm, das auf die geänderten Rahmenbedingungen reagiert, wird die Genossenschaft einem Teil dieser Interessenten auch weiterhin entsprechende Angebote

unterbreiten können. Dafür stehen der Genossenschaft weitere Grundstücke zur Verfügung. Für ein Grundstück in Hamburg-Ottensen besteht seit 2007 weiterhin ein werthaltiger Kaufvertrag. Im Jahr 2018 wurde für dieses Grundstück der Einleitungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird derzeit frühestens für das Jahr 2026/2027 erwartet. Für ein weiteres Grundstück in Bahrenfeld, das die Genossenschaft im Jahr 2022 erworben hat, wurde ein Bauantrag eingereicht. Die Bauantragseinreichung für ein Grundstück in Hamburg-St. Pauli erfolgt im April 2025. Die Realisierung der geplanten Neubauten wird in Abhängigkeit von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Bedacht gesteuert.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine seit Februar 2022 belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hohe Energiekosten und das anhaltend hohe Preisniveau in den Hauptgewerken sowie eine zwar abgeschwächte, aber weiterhin erhöhte Inflationsrate im Geschäftsjahr 2024 dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und verstärken die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit. Die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und

insbesondere auf die Immobilienbranche bleiben schwer prognostizierbar. Zusätzlich werden die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durch weitere geopolitische Krisen beeinflusst, darunter der andauernde Konflikt im Nahen Osten und die Spannungen zwischen den führenden Wirtschaftsmächten. Diese Faktoren tragen zu einer volatilen globalen Wirtschaftslage bei, die sich auf Lieferketten, Finanzmärkte und das Investitionsklima auswirkt. Darüber hinaus führen verstärkte Fluchtbewegungen infolge des Krieges in der Ukraine und anderer internationaler Konflikte zu einem erhöhten Bedarf an angemessener Wohnraumversorgung.

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 Altoba 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 der 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 der Bezüge von drei Neubauvorhaben im Vorjahr zurückzuführen. Außerdem ist aufgrund von Erhöhungen der Nutzungsgebühr nach Modernisierung, Nutzungsgebührenanpassungen bei Neuvermietung und durch Nutzungsgebührenerhöhungen nach BGB und HmbWoBindG bei bestehenden Dauernutzungsverträgen ein Anstieg zu verzeichnen. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2024 € 8,10/m² Wohnfläche (Vorjahr € 7,93/m² 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 3,2%). Die freiwerdenden 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 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen	46.900	48.343	46.172
Kosten für Instandhaltung inkl. Leistungen des Servicebetriebs	9.900	11.702	12.195
Zinsaufwendungen	8.800	9.230	7.299
Jahresüberschuss	3.500	6.252	6.893

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

Die über dem Planansatz 2024 liegenden Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren und Aufwendungszuschüssen resultieren im Wesentlichen aus vorsichtigen Planungsannahmen bei Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Wohnungsbestand sowie aus mit ausreichenden Zeitpuffern geplanten Übergeben von neu geschaffenen Wohnungen. Der Instandhaltungsaufwand wurde einerseits durch den Verbrauch der in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aufgrund gesetzlicher Vorgaben zur Erneuerung und Dichtigkeitsprüfung von Grundselleitungen gemindert. Andererseits erhöhte sich der Instandhaltungsaufwand durch die Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung bis zu drei Monaten.

Der über dem Planansatz liegende Jahresüberschuss 2024 ist im Wesentlichen auf höhere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen, die in der ursprünglichen Planung der Höhe nach nicht erwartet werden konnten. Insbesondere resultieren diese Erlöse aus der Auflösung sonstiger Rückstellungen, bedingt durch eine bautechnisch günstigere Umsetzung und den damit verbundenen geringeren Aufwand für die Grundsieleerneuerung. Zudem trugen eine Auflösung von Rückstellungen für Heizkosten aus dem Jahr 2023 sowie Auflösungen bei den Pensionsrückstellungen zu dem positiven Ergebnis bei. Gegenläufig wirkten sich jedoch die gestiegenen Zinsaufwendungen aus.

Der Spareinlagenbestand, einschließlich der ausgegebenen Sparbriefe, ist um € 16,1 Mio. (+8,4%) auf € 207,4 Mio. gestiegen. Für das Jahr 2025 wird mit einer leichten Erhöhung des Sparvolumens gerechnet. Die durchschnittliche Verzinsung der Sparguthaben für das Jahr 2024 lag bei 1,9% (Vorjahr 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.

Auf dem ehemaligen Gelände von Henkel-Schwarzkopf (Kolbenhöfe II) in Hamburg-Ottensen konnte die Genossenschaft im Jahr 2018 mehrere Grundstücke für den Wohnungsbau erwerben. Auf den Grundstücken wird die Genossenschaft voraussichtlich insgesamt 79 öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte auf drei Baufeldern erstellen. Das erste Baufeld mit 19 öffentlich geförderten Wohnungen und einer Kindertagesstätte wurde im Sommer 2024 fertiggestellt und an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Für die verbleibenden beiden Baufelder werden voraussichtlich im April 2025 die Bauanträge eingereicht.

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 werden voraussichtlich 42 Genossenschaftswohnungen geschaffen. Der Bauantrag für dieses Bauvorhaben wurde im November 2024 eingereicht. Mit dem Baubeginn

wird nach Abschluss der Erschließung im Sommer 2026 gerechnet.

In einer Wohnanlage mit rund 400 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit aus den 1920er-Jahren in Hamburg-Bahrenfeld, dem Reichardtblock, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2024 abgeschlossen worden. Seit 2016 wurde diese denkmalgeschützte Wohnanlage in acht Bauabschnitten behutsam modernisiert und saniert. Zu den ausgeführten Arbeiten zählen u. a. die Sanierung aller Backsteinfassaden, die Erneuerung von Trink- und Abwasserleitungen, die Erneuerung von Bädern und der Einbau neuer Holzfenster. Zusätzlich wurden insgesamt 64 Dachgeschosswohnungen neu geschaffen. Im Jahr 2025 werden im zweiten Hof der Wohnanlage die Gartenanlagen erneuert. Die Gesamtinvestition aller Bauabschnitte inklusive Dachgeschossausbauten beläuft sich auf rund € 102,7 Mio. Zur Finanzierung wurden Mittel aus öffentlichen Haushalten sowie Teilschulderlase im Rahmen von KfW-Finanzierungen in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2024 beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestands auf T€ 11.702,3 (Vorjahr T€ 12.195,0). Für 2025 sind Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von T€ 10.230,0 geplant.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Wohnanlage Luthergrund in Hamburg-Bahrenfeld wurde mit dem Bezirk Altona eine Absichtserklärung zur Umsetzung eines Ersatzneubaukonzeptes in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung geschlossen. Derzeit wird an der Bauantragsplanung gearbeitet, die noch im Jahr 2025 eingereicht werden soll. Der Start der Bauarbeiten ist frühestens für das Jahr 2026 vorgesehen und beinhaltet zunächst die Schaffung von 50 Wohnungen auf einer Parkplatzfläche der Wohnanlage.

Für die Wohnanlage Chemnitzstraße 47–49 in Altona-Altstadt ist ebenfalls ein Weiterentwicklungskonzept erarbeitet. Auch diese Wohnanlage befindet sich in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung. Im Jahr 2025 wurde ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids gestellt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung positiv, da umfangreiche Maßnahmen zur Einsparung von CO₂-Emissionen und für den Klimaschutz sowie zur Erweiterung des Wohnungsbestands durchgeführt wurden oder für 2025 in der Vorbereitung sind, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt wurden und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt wurde.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich am Ende des Geschäftsjahres 2024 wie folgt dar:

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 10.459,9 zugenommen. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Durchführung von Neu- bau- und Modernisierungsmaßnahmen zurück- zuführen. Mindernd wirkten sich die planmäßigen

31.12.2024 beläuft sich auf insgesamt T€ 74.002,3, wovon T€ 12.945,5 eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr aufweisen und somit als kurzfristiges Fremdkapital klassifiziert werden. Wir gehen davon aus, dass die Sparbriefe mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr nach Ablauf wiederangelegt werden.

	31.12.2024		31.12.2023	
	in T€	in %	in T€	in %
Anlagevermögen	595.719,9	92,3	585.260,0	93,7
Umlaufvermögen				
langfristig	92,4	0,0	110,0	0,0
kurzfristig	49.361,9	7,7	39.571,5	6,3
Gesamtvermögen	645.174,2	100,0	624.941,5	100,0
Eigenkapital*)	114.763,1	17,8	108.117,2	17,3
Rückstellungen langfristig	10.862,0	1,6	10.409,9	1,7
Fremdkapital langfristig	464.395,8	72,0	447.972,0	71,7
Kapital langfristig	590.020,9	91,4	566.499,1	90,7
Rückstellungen kurzfristig	4.373,8	0,7	6.429,2	1,0
Fremdkapital kurzfristig	50.779,5	7,9	52.013,2	8,3
Gesamtkapital	645.174,2	100,0	624.941,5	100,0

*) Inkl. Bilanzgewinn und Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die Investitionstätigkeit sowie damit im Zusammen- hang geplante Zuflüsse in der Spareinrichtung haben im Geschäftsjahr 2024 wiederum zu einer Steigerung der Bilanzsumme um T€ 20.232,7 (+3,2%) geführt. Durch die solide Stärkung des Eigenkapitals um T€ 6.645,9 hat sich die Eigen- kapitalquote inkl. Bilanzgewinn und Rückstellung für Bauinstandhaltung von 17,3% auf 17,8% erhöht.

Abschreibungen aus. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich der langfristigen Rückstellungen bis lediglich auf T€ 5.699,0 gedeckt. Darüber hinaus stehen der Genossenschaft per 31.12.2024 T€ 104,0 Restdarlehensvaluta aus teilausgezahlten Darle- hen zur Verfügung. Der Sparbriefbestand zum

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

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens um insgesamt T€ 9.790,4 ergibt sich im Wesent- lichen aus der Zunahme der Flüssigen Mittel um T€ 10.460,3. Erhöhend wirkte sich auch die Zunah- me der Sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 280,3 aus. Mindernd wirkten sich die Abnahme des Wertpapierbestandes um T€ 386,8 und die Ab- nahme der Unfertigen Leistungen um T€ 443,0 aus.

Die Steigerung des Eigenkapitals einschließlich der Rückstellungen für Bauinstandhaltung um T€ 6.645,9 resultiert wesentlich aus dem Jahresergebnis ab- züglich der Dividende für das Geschäftsjahr 2023. Gestärkt wurde das Eigenkapital ebenfalls durch die Einzahlung weiterer Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 1.709,7.

Die langfristigen Rückstellungen (ohne Rückstellun- gen für Bauinstandhaltung) haben sich im Vergleich

zum Vorjahr um T€ 452,1 erhöht. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Zunahme von Rückstellungen für Sparprodukte mit ansteigender Verzinsung.

Die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals um T€ 16.423,8 ist im Wesentlichen durch die Zunahme langfristiger Sparmittel in Höhe von T€ 16.068,4 und mit der Zunahme von Kapitalmarktmitteln für die Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Höhe von T€ 20.697,6 begründet. Mindernd haben sich die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung sowie ein Teilschulderlass ausgewirkt. Die kurzfristigen Rückstellungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2.055,4 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 Abnahme des kurzfristigen Fremdkapitals um T€ 1.233,7 ergibt sich im Wesentlichen aus der Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

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

Die Vermögenslage ist unter Einbeziehung der Ausführungen zur Fristigkeit von Sparbriefen geordnet.

Finanzlage

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit resultiert ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 27.647,1. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 25.935,1 und des Ergebnisses im Finanzierungsbereich von T€ 8.748,3 ergibt sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestands im Jahr 2024 um T€ 10.460,3.

Die nachfolgende, kurzgefasste Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung des Finanzmittelbestands:

Ergebnisse aus der Kapitalflussrechnung in T€	2024	2023
Cashflow nach DVFA/SG*)	18.632,3	16.893,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.647,1	29.338,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.935,1	-28.769,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.748,3	-1.300,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	13.059,4	13.791,6
Zahlungswirksame Veränderung	10.460,3	-732,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	23.519,7	13.059,4

*) 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 Kapitaleinsatz 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 den immateriellen Vermögensgegenständen betragen T€ 27.136,7. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 20.697,6, plan- und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von

insgesamt T€ 19.316,4 und Zinszahlungen in Höhe von T€ 5.171,3.

Die Fortschreibung der Finanzlage nach dem 31.12.2024 ergibt für Neubauten, Modernisierungen und für sonstige Investitionen zu erwartende Kosten in Höhe von T€ 17.865,0. Diese für das Jahr 2025 erwarteten Ausgaben sollen durch die Aufnahme langfristiger Kredite, die teilweise noch zu akquirieren sind, aus Sparmitteln sowie aus Eigen-geld finanziert werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung für langfristige Kapitalmarktmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,83% (Vor-jahr 1,76%). Für alle bis zum 30.06.2026 auslau-fenden Konditionsvereinbarungen für langfristige Kapitalmarktmittel wurden Forwardvereinbarungen geschlossen bzw. Umfinanzierungen vereinbart. Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausge-stattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unter-nehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über Kontokorrentkreditlinien von T€ 21.050,0.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2024 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in T€	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungs-tätigkeit (inkl. Sparverkehr)	9.964,8	10.135,1	-170,3
Kapitalverkehr (Finanzergebnis)	983,8	290,6	693,2
Bautätigkeit	-5.122,7	-5.437,3	314,6
Mitgliederbetreuung und Sozialmanage- ment	-287,7	-319,9	32,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-797,6	-257,7	-539,9
Sonstiges	1.511,0	2.482,4	-971,4
Jahresüberschuss	6.251,6	6.893,2	-641,6

Die Bewirtschaftungstätigkeit ist weiterhin durch hohe Instandhaltungskosten geprägt. Durch die Investitionsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2024 konnten höhere Nutzungsentgelte erzielt werden und die im Zusammenhang mit den Investitions-maßnahmen in Anspruch genommenen Aufwen-dungszuschüsse aus Förderprogrammen stiegen an. Zugleich erhöhten sich der Abschreibungauf-wand für Wohngebäude sowie der Zinsaufwand im Zusammenhang mit Sparmitteln und für Ver-bindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Ver-

gleich zum Vorjahr verminderte sich das Ergebnis der Hausbewirtschaftung um T€ 170,3.

Das Finanzergebnis hat sich durch die Bewertung der Wertpapiere und erhaltene Zinserträge um T€ 693,2 erhöht. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit ist durch das Bauvolumen des Geschäftsjahres 2024 bestimmt. Aufgrund des Jahresergebnisses 2024 und der daraus resultierenden Gewerbe-ertragssteuer verringert sich das steuerliche Ergeb-nis um T€ 539,9. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb sank im Vergleich zum Vorjahr um T€ 971,4, hauptsächlich bedingt durch höhere Rück-stellungen im Personalbereich.

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. Vor dem Hintergrund eines deutlichen Inflationsgeschehens erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) ab Juli 2022 bis September 2023 10-mal in Folge die Leitzinsen, seit Juni 2024 bis März 2025 wurden die Leitzinsen 6-mal in Folge wieder gesenkt. Im weiteren Verlauf wird mit einer Inflationsrate von ca. 2,5% gerechnet. Die Preissteigerungsrate in Deutschland liegt mit knapp 2,2% (Jahresmittel für 2024) mittlerweile wieder näher an den Zielwerten der EZB von knapp unter, aber nahe 2,0%. Die Preissteigerungen der vergangenen drei Jahre 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 könnten sich 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. Auch die Erhebung von Zwangszöllen durch die neue US-Regierung kann zu Preissteigerungen in der Wohnungswirtschaft führen.

Bereits seit Oktober 2022 sind drastisch steigende Energiepreise zu verzeichnen, die sich im Laufe des Jahres 2023 durch Versorgungsengpässe noch weiter erhöhten. Der Bund reagierte Anfang 2023 mit massiven Entlastungen für die Bürgerinnen und Bürger, die jedoch zum 31.12.2023 ausgelaufen sind (Energiepreisdeckel). Die Hälfte des Wohnungsbestandes der Genossenschaft ist fernwärmeverorgt. Ein Viertel des Wohnungsbestandes ist mit eigenen Zentralheizungen ausgestattet, für deren Versorgung mit Gas eine Preisbindung bis einschließlich 2024 bestand. Ein weiteres Viertel des Bestandes wird mit Gas-Nahwärme beliefert. Ab 2025 bis 2027 konnten die Erdgaspreise durch eine neue Ausschreibung gesichert werden. Jedoch werden sich die Erdgaspreise im Vorjahresvergleich nahezu verdoppeln.

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

Inwieweit der Ukraine-Krieg weiterhin zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Wohnungsinhaber führen kann, ist derzeit ungewiss. Nach drei Jahren in Folge, in denen eine Abschwächung der

Nachfrage nach Bauleistungen zu verzeichnen war, gibt es erste Signale für eine vorsichtige Erholung in der Bauwirtschaft. Mit einer Vereinfachung der Bauabwicklung und schnelleren Bauverfahren wird gerechnet. 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 2024 wurde die Klimabilanz im Hinblick auf die CO₂-Emissionen des Gebäudebestandes der Genossenschaft für das Jahr 2023 fortgeschrieben. Darüber hinaus verfügt die Genossenschaft seit Frühjahr 2025 über

eine Klimabilanz bezogen auf das Basisjahr 1990, um die relativen Klimaziele bis 2045 dokumentieren und belegen zu können. 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 hat bereits aktuell die Klimaziele der Freien und Hansestadt Hamburg bis 2030 (Reduktion der energiebedingten CO₂-Emissionen um 70 % gegenüber dem Basisjahr 1990) erreicht.

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. Die operative Nutzung des Planungstools wird ab Frühjahr 2025 durch einen Dienstleister avisiert.

Die Genossenschaft wird erstmalig für das Berichtsjahr 2024 einen Nachhaltigkeitsbericht nach dem Standard des DNK (Deutscher Nachhaltigkeitskodex) erstellen.

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

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Zur Verfügung stehende staatliche Förderprogramme werden geprüft und gegebenenfalls berücksichtigt. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet und mögliche Auswirkungen daraus werden im Rahmen des Risikomanagements bewertet und in Planungsrechnungen berücksichtigt. Dennoch bietet das ungewisse 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 die in einer Risikoinventur erkannten wesentlichen Unternehmens- sowie Nachhaltigkeitsrisiken und deren 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 Mitgliederwünsche ausgerichtete Vermietung. Die Nutzung eines EDV-gestützten Customer-Relationship-Management-Systems ermöglicht eine optimierte Mitgliederbetreuung. Die Integration von künstlicher Intelligenz ist in der Testphase, um die Prozesse im Unternehmen zu unterstützen und zu optimieren.

Die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung von Mitarbeitenden, die Ausbildung neuer Mitarbeiterinnen und 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 den Ansprüchen ihrer Kundinnen und Kunden gerecht wird.

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

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 2025 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€ 48.600,0, Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 9.500,0 und Instandhaltungskosten in Höhe von T€ 10.300,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.900,0 für das Jahr 2025.

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, 26.03.2025

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Jahresabschluss

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25

Bilanz

AKTIVA in €	2024	2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Vermögensgegenstände	40.594,29	31.729,22
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	569.230.678,27	551.132.972,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	626.317,40	626.967,76
3. Grundstücke ohne Bauten	11.101.425,88	10.972.001,91
4. Technische Anlagen und Maschinen	65.828,78	80.592,93
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.805.915,28	2.772.996,18
6. Anlagen im Bau	3.146.477,13	11.989.025,98
7. Bauvorbereitungskosten	2.633.872,15	1.927.544,71
8. Geleistete Anzahlungen	965.433,62	965.433,62
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	25.000,00
2. Beteiligungen	5.008.503,61	4.665.800,92
3. Andere Finanzanlagen	69.902,00	69.902,00
	590.575.948,51	

AKTIVA in €	2024	2023
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	13.643.793,58	14.086.808,92
2. Andere Vorräte	460.595,59	466.268,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	184.327,38	205.096,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.633,95	21.624,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	6.812.891,75	6.532.621,74
III. Wertpapiere		
1. Sonstige Wertpapiere		5.072.000,00
IV. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	23.519.698,64	13.059.380,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	92.403,81	110.010,81
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.723,64	127.755,54
Bilanzsumme	645.174.216,75	624.941.534,18

Bilanz

PASSIVA in €	2024	2023
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	282.000,00	311.100,00
2. der verbleibenden Mitglieder	35.459.850,00	33.672.600,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	112.800,00	161.250,00
	35.854.650,00	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 626.000,00 (Vorjahr € 690.000,00)	11.459.000,00	10.833.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 4.281.882,96 (Vorjahr € 4.887.716,14)	64.762.203,65	60.480.320,69
3. Andere Ergebnismrücklagen	683.987,57	683.987,57
	76.905.191,22	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	6.251.708,96	6.893.222,14
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	4.907.882,96	5.577.716,14
	1.343.826,00	

PASSIVA in €	2024	2023
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	9.066.213,00	8.849.201,00
2. Steuerrückstellungen	382.181,70	21.281,46
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	659.438,23	659.438,23
4. Sonstige Rückstellungen	5.787.392,13	7.968.634,49
	15.895.225,06	
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237.248.731,69	234.140.669,12
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.285.737,20	49.119.206,46
3. Spareinlagen	133.392.398,14	149.907.284,00
4. Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	74.002.306,12	41.345.796,88
5. Erhaltene Anzahlungen	17.161.709,55	16.126.594,96
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	185.788,44	36.623,16
7. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.056.531,75	8.587.572,37
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 549.191,72 (Vorjahr € 291.288,70)	668.394,56	535.654,50
	515.001.597,45	
D. Rechnungsabgrenzungsposten	173.727,02	185.813,29
Bilanzsumme	645.174.216,75	624.941.534,18

Gewinn- und Verlustrechnung

in €	2024		2023
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	61.024.935,17		58.298.332,10
b) aus Betreuungstätigkeit	35.608,08		35.301,65
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	208.666,00	61.269.209,25	251.949,50
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-443.015,34	2.213.975,92
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.546.325,23	3.897.679,84
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		20.682.921,48	23.469.729,24
Rohergebnis		43.689.597,66	41.227.509,77
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.159.035,70		6.631.016,37
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung: € 1.202.079,39 (Vorjahr € 635.742,20)	2.527.014,86	9.686.050,56	1.990.712,15
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		13.120.742,58	12.350.023,63

in €	2024		2023
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		4.420.851,95	4.926.244,39
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	590,34		584,25
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.102.668,63	1.103.258,97	422.977,66
10. Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		850,00	7.150,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon Aufzinsung langfristiger Rückstellungen: € 117.221,00 (Vorjahr € 116.440,00)		9.230.373,29	7.299.170,93
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		797.559,40	257.690,42
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.536.428,85	8.189.063,79
14. Sonstige Steuern		1.284.719,89	1.295.841,65
15. Jahresüberschuss		6.251.708,96	6.893.222,14
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.907.882,96	5.577.716,14
17. Bilanzgewinn		1.343.826,00	1.315.506,00

Anhang

Anhang des Jahresabschlusses 2024 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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbschIWUV) 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 Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Anschaffungskosten der Immateriellen Vermögensgegenstände werden über 3 Jahre linear abgeschrieben.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet.

Grundlage für die planmäßige Abschreibung der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten ist die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

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

Die Herstellungskosten von selbstständigen Gebäudeteilen und Betriebsvorrichtungen wurden auf eine zehnjährige Nutzungsdauer verteilt. Die Kosten

der Außenanlagen wurden linear zwischen 3 und 20 Jahren abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten wurde jeweils eine Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 50 Jahren zugrunde gelegt. Bei Erbbaurechten wurde auf der Basis der Laufzeiten der jeweiligen Erbbaurechte eine Nutzungsdauer zwischen 53 und 77 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 CO₂-Kostenteilung, berücksichtigt.

Die Bewertung des Postens Andere Vorräte erfolgt zu Einstandspreisen.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände sowie Flüssige Mittel 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 Körperschaft-

steuer 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 2,0% (Vorjahr 1,50%), 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 1,90% zum 31.12.2024 zugrunde gelegt.

Auf die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90% (Vorjahr 1,83%) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre von 1,97% (Vorjahr 1,75%) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 60.683,00 (Vorjahr positiv € 68.734,00). 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 € 61.383,00 (Vorjahr € 51.464,00) 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 € 5.245.000,00, aus Aufwendungs- und Modernisierungszuschüssen in Höhe von € 370.398,82 sowie aus Baukostenzuschüssen in Höhe von € 235.668,33.

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

Die Steuerrückstellungen enthalten Rückstellungen für Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer sowie Solidaritätszuschlag des Geschäftsjahres. Diese wurden in Höhe von € 382.181,70 gebildet und basieren auf den erwarteten Steuerbelastungen gemäß den vorläufigen Berechnungen.

Im Jahr 2024 gab es keinen bestimmungsgemäßen Verbrauch bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Abwasserrichtlinie in Höhe von € 1.231.263,76,

Rückstellungen für Sparverträge in Höhe von € 1.217.031,00 sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb der ersten drei Monate des Folgejahres durchgeführt werden sollen, in Höhe von € 972.665,47. Darüber hinaus bestehen Rückstellungen für bereits erbrachte Bauleistungen in Höhe von € 906.462,75 sowie für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von € 472.923,91. Zudem wurden Rückstellungen für Arbeitnehmerjubiläen in Höhe von € 457.546,00 gebildet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in dem Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2024 dargestellt.

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

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

in € 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	237.248.731,69 (234.140.669,12)	14.491.247,79 (17.662.968,06)	59.317.542,97 (54.001.447,44)	163.439.940,93 (162.476.253,62)	237.248.731,69 (234.140.669,12)	*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.285.737,20 (49.119.206,46)	1.554.056,37 (2.438.543,61)	3.750.995,24 (6.037.947,94)	40.980.685,59 (40.642.714,91)	46.285.737,20 (49.119.206,46)	**)
Erhaltene Anzahlungen	17.161.709,55 (16.126.594,96)	17.161.709,55 (16.126.594,96)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	185.788,44 (36.623,16)	185.788,44 (36.623,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.056.531,75 (8.587.572,37)	4.205.613,66 (6.856.904,27)	1.850.918,09 (1.730.668,10)			
Sonstige Verbindlichkeiten	668.394,56 (535.654,50)	668.394,56 (535.654,50)				
	307.606.893,19 (308.546.320,57)	38.266.810,37 (43.657.288,56)	64.919.456,30 (61.770.063,48)	204.420.626,52 (203.118.968,53)	283.534.468,89 (283.259.875,58)	

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

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

***) Die Sicherung erfolgt zu rund 100,0% mit Grundschulden (davon 30,44% Buch und 69,56% Brief).

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

in €	2024		2023	
Spareinlagen				
a) mit vereinbarter Kündigungsfrist von 3 Monaten	100.599.406,23		(117.323.736,05)	
b) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als 3 Monaten	32.792.991,91	133.392.398,14	(32.583.547,95)	(149.907.284,00)
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen				
a) mit Restlaufzeiten bis zu 1 Jahr	12.945.512,85		(11.220.812,09)	
b) mit Restlaufzeiten von mehr als 1 Jahr	61.056.793,27	74.002.306,12	(30.124.984,79)	(41.345.796,88)

Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Bruttowerte					Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	
Immaterielle Vermögensgegenstände	366.426,00	25.895,00	0,00	0,00	0,00	392.321,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	763.644.121,44	19.092.687,96	0,00	11.709.462,34	0,00	794.446.271,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	663.007,13	0,00	0,00	0,00	0,00	663.007,13
Grundstücke ohne Bauten	10.972.001,91	129.423,97	0,00	0,00	0,00	11.101.425,88
Technische Anlagen und Maschinen	604.652,62	4.917,57	5.562,06	0,00	0,00	604.008,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.000.482,09	425.068,52	181.187,37	0,00	0,00	6.244.363,24
Anlagen im Bau	11.989.025,98	2.750.671,44	0,00	-11.593.220,29	0,00	3.146.477,13
Bauvorbereitungskosten	1.927.544,71	822.569,49	0,00	-116.242,05	0,00	2.633.872,15
Geleistete Anzahlungen	965.433,62	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62
	796.766.269,50	23.225.338,95	186.749,43	0,00	0,00	819.804.859,02
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	0,00	0,00	0,00		25.000,00
Beteiligungen	4.665.800,92	342.702,69	0,00	0,00	0,00	5.008.503,61
Andere Finanzanlagen	69.902,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69.902,00
	4.760.702,92	342.702,69	0,00	0,00	0,00	5.103.405,61
Anlagevermögen insgesamt	801.893.398,42	23.593.936,64	186.749,43	0,00	0,00	825.300.585,63

Entwicklung des Anlagevermögens

in €	Abschreibungen				Buchwerte			
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024	Zuschreibungen	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	334.696,78	17.029,93	0,00	0,00	351.726,71	0,00	40.594,29	31.729,22
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	212.511.149,12	12.704.444,35	0,00	0,00	225.215.593,47	0,00	569.230.678,27	551.132.972,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.039,37	650,36	0,00	0,00	36.689,73	0,00	626.317,40	626.967,76
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.101.425,88	10.972.001,91
Technische Anlagen und Maschinen	524.059,69	19.353,11	5.233,45	0,00	538.179,35	0,00	65.828,78	80.592,93
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.227.485,91	379.264,83	168.302,78	0,00	3.438.447,96	0,00	2.805.915,28	2.772.996,18
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.146.477,13	11.989.025,98
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.633.872,15	1.927.544,71
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	965.433,62	965.433,62
	216.298.734,09	13.103.712,65	173.536,23	0,00	229.228.910,51	0,00	590.575.948,51	580.467.535,41
Finanzanlagen								
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	5.008.503,61	4.665.800,92
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	5.103.405,61	4.760.702,92
Anlagevermögen insgesamt	216.633.430,87	13.120.742,58	173.536,23	0,00	229.580.637,22	0,00	595.719.948,41	585.259.967,55

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten insbesondere sonstige außerordentliche Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen im Zusammenhang mit Dichtheitsprüfungen von Grundstücksentwässerungsanlagen in Höhe von € 964.414,65. Die Auflösung erfolgte aufgrund einer bautechnisch vorteilhafteren Abwicklung, die zu einem geringeren tatsächlichen Aufwand führte. Weitere außerordentliche Erträge resultieren aus der Auflösung von Rückstellungen für Heizkosten in Höhe von € 674.837,27 sowie aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von insgesamt € 202.547,55.

Die Aufwendungen aus Bewirtschaftungstätigkeit beinhalten Kosten der baulichen Instandhaltung in Höhe von € 8.521.124,25. In den Kosten der baulichen Instandhaltung sind Aufwendungen aus der Zuführung zu Rückstellungen für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltungen in Höhe von € 972.665,47 sowie Zuführungen zu Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten aus gesetzlichen Anforderungen für die Erneuerung von Grundsielleitungen in Höhe von € 150.000,00 (außergewöhnlicher Aufwand) enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet im Wesentlichen Sachkosten der Verwaltung in Höhe von insgesamt € 3.764.029,36. Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten darüber hinaus Aufwendungen für Mieterentschädigungen

und Umzugskosten in Höhe von € 315.110,31 sowie Aufwendungen für Neubauten und Modernisierung in Höhe von € 140.139,84.

Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	44 (44)	27 (25)
Technische Mitarbeiter	9 (10)	0 (0)
Mitarbeiter im Servicebetrieb, Hauswarte etc.	34 (32)	1 (1)

(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Außerdem wurden durchschnittlich eine geringfügig entlohnte Arbeitskraft und fünf Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung		Mitglieder
Anfang	2024	18.098
Zugang	2024	594
Abgang	2024	244
Ende	2024	18.448

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt **um € 1.787.250,00**.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht **um € 296.250,00**.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich **auf € 12.424.800,00**.

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 31.12.2024 folgende finanzielle Verpflichtungen, die nicht im Jahresabschluss 2024 bilanziert wurden:

Verpflichtungen für Neubau-/Modernisierungsmaßnahmen, aus Grundstücksgeschäften und Mietverpflichtungen **€ 22.825.462,03**

Zugesagte Kapitalmarktmittel

€ 104.400,00

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteile am Kapital in %	Kapitalanteil in €	Eigenkapital in €	Jahresergebnis 2023 in €
Baugemeinschaft Arnoldstraße 18–20 Verwaltungs GmbH, Hamburg	100	25.000,00	28.588,78	-799,47
Gesellschaft für Bau- und Stadtentwicklung mbH, Hamburg	20	50.000,00	410.119,04	9.326,45

Darüber hinaus hält die Genossenschaft Anteile von 43,9 % an der „Othmarscher Kirchenweg GbR“, Hamburg (Kapitalanteil € 4.958.503,61). 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
Ulrich Kriebel
stellvertr. Vorsitzender
Frank Buschmann
Katharina Lengjel
Nils Müller
Silvia Nitsche-Martens
Hans-Joachim Schroeder
Doris Seguin
Dr. Ursula Voirin

Gewinnverwendungsvorschlag:

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats vom 26.03.2025 aus dem Jahresüberschuss von € 6.251.708,96 in die gesetzliche Rücklage € 626.000,00 und in die Bauerneuerungsrücklage € 4.281.882,96 eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Des Weiteren wird vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.343.826,00 als Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten.

Hamburg-Altona, den 26.03.2025

Altonaer Spar- und Bauverein eG
Der Vorstand



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2024 soll nach dem Verhältnis der Geschäftsguthaben bei Beginn des Geschäftsjahres wie folgt verteilt werden:

4 % Dividende, das sind € 1.343.826,00.

Als Tag der Auszahlung wird gemäß § 44 Abs. 2 EStG der 26.06.2025 bestimmt.

Mitgliederbestand und Höhe der Geschäftsguthaben

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

Am 31.12.2024 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 18.448.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 1.787.250,00 auf € 35.495.850,00 erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt € 12.424.800,00; das sind € 296.250,00 mehr als Ende des Vorjahres.

Verwaltungsorgane

(Stand April 2025)

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
Sven Stegelmann
Dr. Ursula Voirin

Vertreterinnen und Vertreter

Bezirk Altona:
37 Vertreterinnen und Vertreter,
7 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
Jakob Engelmartin
Karin Häusler
Silke Kok
Elke Kunze
Thorsten Möller
Oliver Scholl

Betriebsratsvorsitzende

Christine Wieder

Vertreterversammlung

Die 94. ordentliche Vertreterversammlung fand am Mittwoch, dem 05.06.2024, im Gastwerk Hotel statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 8 wurden dem Vorstand und dem Aufsichtsrat von den anwesenden 59 Mitgliedern der Vertreterversammlung Entlastung erteilt. Frank Buschmann, Doris Seguin und Dr. Ursula Voirin, deren Amtszeit mit der ordentlichen Vertreterversammlung endete, wurden erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Die Wahl erfolgte in geheimer Abstimmung.

Bestätigungsvermerk

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, unter dem Datum vom 25.04.2025 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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives

Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Genossenschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 25.04.2025

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
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

