Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2010

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2010

Auf einen Blick	04
Einleitung des Vorstandes	05
Dank und Empfehlung des Aufsichtsrates	08
Auszeichnungen	10
Wohnungsbau in Hamburg	16
Spareinrichtung	18
Neubau und Modernisierung	22
Technik und Service	28
Vermietung	30
Mitarbeiter	32
Sozialmanagement / Nachbarschaft	34
Gremien / Vertreter	38
120 Jahre altoba	40
Ansprechpartner	42

Auf einen Blick

	2008 € Mio.	2009 € Mio.	2010 € Mio.
Bilanzsumme	305	309	312
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	36	37	39
Neubau- und Modernisierungsleistungen	17	16	9
Instandhaltungsleistungen	6	7	6
Geschäftsguthaben	23	24	24
Rücklagen	19	20	23
Rückstellungen	14	15	17
Spareinlagen und Sparbriefe	112	116	118

	2008	2009	2010
Zahl der Wohnungen	6.489	6.563	6.562
Zahl der sonstigen Objekte	1.578	1.689	1.720
Zahl der Mitglieder	13.531	13.793	14.032
Zahl der Mitarbeiter einschließlich Teilzeitkräften und Auszubildender	110	106	108

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Wir haben uns entschieden, bei der Veröffentlichung unseres Geschäftsberichtes in diesem Jahr neue Wege zu gehen. Der Bericht wird künftig nur noch auf Wunsch als Printausgabe ins Haus geliefert. Eine geringere Auflage spart nicht nur Geld, sondern ist auch ein Beitrag zum Schutz der Umwelt und der knappen Ressourcen.

Den Lagebericht und den Bericht des Aufsichtsrates sowie den Jahresabschluss finden Sie auf der beiliegenden DVD. Dieses neue Medium gibt uns zugleich die Chance, Sie mit auf eine virtuelle Reise durch unser Passivhaus in der Erdmannstraße zu nehmen. Wir haben den Sonderpreis, mit dem das Bundesministerium für Verkehr, Bau und

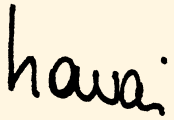
Stadtentwicklung das erste Passivhaus des Altonaer Spar- und Bauvereins im Mai vergangenen Jahres ausgezeichnet hat, zum Anlass genommen, einen animierten Film herstellen zu lassen, um Sie in die Welt des Passivhauses einzuführen. „Passivhäuser weisen einen der möglichen Wege zum ‚Nahe-Null-Energiehaus', das ab 2021 europäischer Standard für alle Neubauten sein wird", betonte der Parlamentarische Staatssekretär beim Bundesbauminister, Jan Mücke, anlässlich der Preisverleihung.

Wir, die altoba, und Sie, unsere Mitglieder, sind dabei, wenn es darum geht, unsere Stadt auch für kommende Generationen lebenswert zu gestalten und unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

In diesem kurzen Überblick können Sie nachlesen, was Ihr Altonaer Spar- und Bauverein im Jahre 2010 geleistet hat. Darüber hinaus finden Sie auch die eine oder andere Information, die im vergangenen Jahr wichtig war.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen und freuen uns auf Ihr Feedback.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Kowalski

Petra Böhme

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrates

Dank der umfassenden Information durch den Vorstand, ergänzt um aussagekräftige Unterlagen, konnte der Aufsichtsrat seinen satzungsgemäßen Aufgaben in jeder Weise nachkommen. Gut ausgebildete und kompetente Mitarbeiter versorgen den Vorstand für die gemeinsamen Sitzungen mit den notwendigen Beiträgen. Ein in jeder Weise überzeugender Jahresabschluss 2010, der im März 2011 als wichtigster Tagesordnungspunkt, zugleich in Vorbereitung auf die Vertreterversammlung im Mai 2011, in ausführlicher Diskussion zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert worden ist, stellt auch den Aufsichtsrat zufrieden. Einzelheiten werden in der Vertreterversammlung vorgetragen. Das Eigenkapital konnte wieder erhöht werden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und seinen Mitarbeitern ein aufrichtiges Dankeschön für die im Jahre 2010 geleistete Arbeit aus. Wir alle hoffen, dass die Folgen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise unseren Verein auch im Jahre 2011 nicht allzu sehr treffen.

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

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2010 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

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

Den gesamten Bericht des Aufsichtsrates finden Sie auf der beigefügten DVD.

Hamburg-Altona, den 20. April 2011

Hans-Peter Harloff
Aufsichtsratsvorsitzender

ALTONAER
seit 18
altoba
SPAR- UND BAUVEREIN EG
1
2
3

Wir fühlen uns geehrt

Es ist schön, wenn nicht nur unsere Mitglieder zufrieden mit der Arbeit unserer Architekten, Techniker und Mitarbeiter sind, die ihr Bestes geben, wenn es darum geht, ein neues Haus zu bauen oder ein bestehendes zu modernisieren. Auch Anerkennung von dritter Seite tut gut. Der Altonaer Spar- und Bauverein konnte sich in den vergangenen Jahren schon über viele Preise, Auszeichnungen und Anerkennungen freuen. Übrigens nicht nur für seine Bauten, sondern auch für Projekte, mit denen die Arbeit unserer Baugenossenschaft auf sozialem und kulturellem Gebiet ausgezeichnet wurde.

2010 waren es zwei Bauvorhaben, die den Juroren der Preisgerichte positiv ins Auge fielen.

Am Brunnenhof
2010

Deutscher Bauherrenpreis für den Brunnenhof

Im Januar konnte unser Vorstand, Petra Böhme und Holger Kowalski, erstmals den seit 1986 verliehenen „Deutschen Bauherrenpreis“ für die Modernisierung des gründerzeitlichen Gebäudeensembles „Am Brunnenhof“ im Szeneviertel St. Pauli entgegennehmen. Insgesamt waren 133 Projekte eingereicht worden. Das „differenzierte Sanierungs- und Modernisierungskonzept der altoba“ – so die Jury – wurde mit einer besonderen Anerkennung bedacht.

Was haben wir „Am Brunnenhof“ gemacht? „Zwei Jahre dauerte die Modernisierung der 120 Wohnungen, die insgesamt zehn Millionen Euro gekostet hat“, berichtet Torben Jäger, Leiter der Projektentwicklung. Gut investiertes Geld, wie uns die Jury bescheinigte. So wurden die Häuser nach den Plänen des Architekturbüros Huke-Schubert Berge nicht nur energetisch modernisiert, wozu auch die Installation einer Photovoltaik- und einer Thermosolaranlage gehörte. Durch die zahlreichen Maßnahmen, darunter die Fassadenneugestaltungen, wurde darüber hinaus auch der öffentliche Raum rund um die Friedenskirche attraktiver.

Diese große Modernisierung sei eine Herausforderung für die Mitglieder und für die altoba gewesen, betont Holger Kowalski, denn: „Unsere Mitglieder blieben während der Bauphase in den Wohnungen und wurden von uns intensiv informiert und begleitet.“

Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)
2
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Energiebedarf
Endenergiebedarf
kWh/(m²·a)
0
50
100
150
200
250
300
350
400
>400
Nachweis der Einhaltung des
Endenergiebedarf
zertifizierte
Wohnung
N
W
S
Erdmannstraße

Sonderpreis des Bundesbauministeriums für das Passivhaus Erdmannstraße

Im Mai 2010 durfte sich eine Abordnung des Altonaer Spar- und Bauvereins auf die Reise nach Dresden machen. Dort zeichnete das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zum ersten Mal Passivhäuser aus: Wir erhielten den Sonderpreis für unser erstes Passivhaus an der Erdmannstraße. 36 Objekte wurden hier vom Büro Huke-Schubert Berge gebaut. „Die prämierten Projekte zeigen, dass hochenergieeffiziente Gebäude durchaus schön und attraktiv aussehen können", unterstrich Jan Mücke, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesbauminister. „Sie zeigen auch: Das Passivhaus ist kein Architekturstil, sondern in vielen Gestaltungsformen realisierbar." Das Thema Niedrigenergiehaus, sei es als Passivhaus oder KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009), wird die altoba in den kommenden Jahren begleiten. Mit der Errichtung von Passivhäusern und Häusern im aktuellen KfW-Standard leistet die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung.

Klimawandel eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts – Förderung notwendig

Die durch den Bundeshaushalt finanzierten KfW-Mittel für das energieeffiziente Bauen und Sanieren haben 2009 ca. 300.000 und 2010 fast 350.000 Arbeitsplätze gesichert und Investitionen von jeweils ca. 20 Milliarden Euro angestoßen sowie insgesamt zu einer Einsparung von rund 2,5 Millionen Tonnen CO_2 geführt.

Pakt für Klimaschutz, GdW, April 2011

Die Stadt, für die wir bauen

Hamburg ist, davon sind nicht nur Hamburger überzeugt, eine schöne Stadt. Würden sonst so viele junge Menschen in die Hansestadt ziehen, um hier zu arbeiten oder zu studieren? Für die Wohnungswirtschaft ist der Zuzug eine große Herausforderung – insbesondere für eine Wohnungsbaugenossenschaft wie den Altonaer Spar- und Bauverein, der den Großteil seiner Wohnungen in so beliebten Quartieren wie Ottensen und Bahrenfeld hat.

Das Ziel ist von der Politik vorgegeben: 6.000 Wohnungen sollen jährlich in Hamburg neu gebaut werden. Gleichzeitig müssen diese Wohnungen einen hohen energetischen und technischen Standard erfüllen. Und das alles, so eine immer wieder erhobene Forderung, zu bezahlbaren Mieten. Das kommt der Quadratur des Kreises nahe und ist ohne die finanzielle Unterstützung seitens der Stadt nicht zu realisieren. „Wir sind bereit, die Schlagzahl zu erhöhen", sagt altoba-Vorstandsmitglied Petra Böhme. Nur sei das ohne bezahlbare Grundstücke schwer möglich. Hohe technische Anforderungen und hohe Grundstückspreise verhinderten den Bau von „günstigen" Wohnungen. Zwar sinken die Mietnebenkosten in Passivhäusern, aber im Verhältnis zur gestiegenen Miete längst nicht in dem Maße, wie es wünschenswert wäre. Zu diesem Ergebnis kam 2010 die Studie „Passivhaus, Effizienzhaus & Co – Aufwand, Nutzen und Wirtschaftlichkeit" der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. aus Kiel. Es sind also kreative Lösungen gefragt.

„Klimaschutzziele sollten partnerschaftlich in wirtschaftlich und sozial vertretbarer Weise umgesetzt werden", fordert altoba-Vorstand Holger Kowalski. „Denn Wohnen muss bezahlbar bleiben."

Spare in der Zeit, dann hast du in der Not

Der Begriff „Sparen“ kann recht verschiedene Bedeutung haben. Wenn die Politik von Sparen spricht, meint sie nicht „Geld auf die hohe Kante legen“, um es im Notfall zur Verfügung zu haben, sondern weniger Schulden machen als erwartet. Da ist der Altonaer Spar- und Bauverein, obschon ansonsten ein modernes Unternehmen, doch konservativer. Er nimmt den Begriff Sparen ernst und versteht ihn in der ursprünglichen Bedeutung des Wortes – kein Wunder bei einer Spareinrichtung, die seit 1892 ihren Sparern, die zugleich Mitglieder der Genossenschaft oder deren Angehörige sind, verpflichtet ist. Der eigene Immobilienbestand dient den Sparern als Sicherheit.

Thorsten Möller, Leiter der Unternehmensfinanzierung, freut sich über den Erfolg der Spareinrichtung: „Die Nachfrage nach dem 2010 eingeführten altoba-Auszahlplan und der Sonderaktion Festzinssparen, die im Januar 2011 für Warteschlangen in der Abteilung sorgte, zeigt, dass wir mit unseren Angeboten richtigliegen.“

500
10.000 €
500 EURO

Damit Vorstände und Aufsichtsräte ihrer Verantwortung auch gerecht werden können, hat der Gesetzgeber zwei neue Gesetze vorgelegt. „Diese schreiben international einheitliche Bilanzierungsnormen vor und bestimmen, dass auch der Aufsichtsrat bei der Einstellung oder der Entnahme aus den Ergebnisrücklagen in der Pflicht ist“, stellt Thomas Kuper, Leiter des Rechnungswesens, fest. Die Vertreterversammlung der altoba hat die Satzung diesbezüglich einstimmig geändert. Künftig muss sie bei der Wahl neuer Aufsichtsräte deren finanzpolitische Zuverlässigkeit und Sachkunde beachten.

Gute Zinsen für Genossen

„Die Rendite kann sich sehen lassen, die Sicherheit ebenfalls.“ So urteilte 2010 die Zeitschrift Finanztest mit der Überschrift „Gute Zinsen für Genossen – Sparen bei Wohnungsgenossenschaften“.

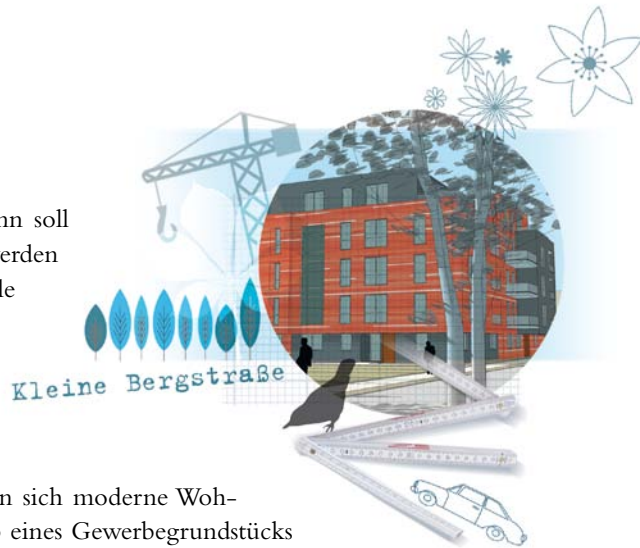
Unsere Mitglieder wissen das zu schätzen und legten bei der altoba insgesamt über 117,6 Millionen Euro an.

altoba
Zuhause in Altona
Neubau von 54 Wohnungen mit zwei Wohngemeinschaften
und einer Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen
im KFW Effizienzhaus 70 Standard
Bauherr: Altonaer Spar- und Bauverein eG
Kleine Bergstraße

Neues bauen, Altes modernisieren

Gute Grundstücke sind rar in Hamburg. Wer sie in Ottensen sucht, muss auch schon mal einen Bunker aus dem Weg räumen. Und das geht nicht lautlos über die Bühne, wie die Anwohner der Arnoldstraße feststellen mussten, als Bagger anrückten, um den alten Hochbunker dem Erdboden gleichzumachen. Entsprechend laut war die eine oder andere Reaktion. Doch nun werden, wo einst der leere Kasten das Straßenbild beherrschte, derzeit von einer aus Mitgliedern der altoba bestehenden Baugemeinschaft 32 Eigentumswohnungen gebaut. Mit Baugemeinschaften wie der Arche Nora e.V. arbeitet die Genossenschaft schon lange zusammen, mit der Baugemeinschaft Arnoldstraße wagt sie jedoch in mehrfacher Hinsicht Neues. Es ist nicht nur ungewöhnlich, dass eine Genossenschaft ihren Mitgliedern auf dem Weg zur Eigentumsbildung hilft, auch die gesamte Projektentwicklung ist besonders. Erst nachdem das Hamburger Architekturbüro Huke-Schubert Berge das Gelände für den Bau vorbereitet und die Grundrisse in groben Zügen festgelegt hatte, bildete sich die Baugemeinschaft. In der Regel läuft dieser Prozess genau andersherum.

Neuland betritt die altoba auch bei ihrem Bauvorhaben in der Kleinen Bergstraße in Altona-Altstadt, wo neben 24 altoba-Wohnungen und insgesamt 30 Wohnungen für die Wohngruppen „Neuhaus“ und „Arche Nora“ auch eine Wohnung für eine Dementen-Wohngemeinschaft entsteht. Damit nimmt sich die Genossenschaft einer der Herausforderungen der alternden Gesellschaft an. „Konventionell“ ist dagegen die Bauaufgabe, die sich die altoba in der Schumacherstraße gestellt hat. Hier werden in energiesparender Bauweise zehn freifinan-



zierte Wohnungen gebaut. Baubeginn soll 2011 sein. Ebenfalls freifinanziert werden die acht Wohnungen sein, die anstelle der im Jahre 2009 abgebrannten Wohnungen in der denkmalgeschützten Wohnanlage im Bahrenfelder Kirchenweg gebaut werden. Hinter originalgetreu wieder aufgebauten Fassaden werden sich moderne Wohnungen verbergen. Mit dem Erwerb eines Gewerbegrundstücks in der Gaußstraße, das die Genossenschaft gemeinsam mit einem Wohnungsbauunternehmen gekauft hat, befindet sich ein weiteres Bauvorhaben in der Planung. Noch ist das Gewerbegrundstück allerdings nicht für den Wohnungsbau umgewidmet.

Beim Neubau stellt sich den Verantwortlichen stets die gleiche Frage: Was für Wohnungen erwarten unsere Mitglieder an dieser Stelle? Die Antwort darf nicht nur für die Gegenwart gelten – der Markt wandelt sich rasch. Hatte man vor einem Jahrzehnt noch mit Sorge auf die vielen Kleinwohnungen aus der Nachkriegszeit geblickt, die, wie es hieß, künftig nicht mehr nachgefragt werden würden, erfreuen sich gerade diese Wohnungen inzwischen großer Beliebtheit.

„Wir müssen nachhaltig bauen“, sagt Vorstandsmitglied Holger Kowalski. An das Haus der Zukunft, da ist er sich sicher, werden andere Anforderungen gestellt als gegenwärtig üblich.

„Technik und Gesellschaft wandeln sich immer schneller. Ich bin überzeugt, dass ein Neubau künftig nach 35 oder 40 Jahren derart veraltet ist, dass er einer Totalrenovierung unterzogen werden muss.“ Es sei deshalb sinnvoll, Gebäude von vornherein so zu konzipieren, dass eine derartige Modernisierung problemlos ohne allzu großen Aufwand durchzuführen ist.

Neben dem Neubau ist die Modernisierung des Altbestands die große Herausforderung der Gegenwart. Kontinuierlich erfolgen Balkonerneuerungen oder -anbauten wie im Röhrigblock oder die Aufwertung von Wohnungen durch Wohnungszertifizierung. Für eine umfassende energetische Modernisierung stehen, nach Ottensen und St. Pauli in den vergangenen Jahren, die Genossenschaftsbestände in Osdorf an. Verzögern werden sich die Modernisierungsmaßnahmen der 138 Wohnungen an den Straßen Schäperstück, Goosacker und Hatjeweg wegen unerwarteter Kostensteigerungen. Die Arbeiten wurden neu ausgeschrieben und der Bau wird Mai 2011 begonnen. „Wir müssen sorgsam abwägen, wie wir mit den uns anvertrauten Wohnungen, aber auch mit dem uns anvertrauten Geld unserer Mitglieder umgehen“, betont Petra Böhme.

Zusammenhalt in der Baugemeinschaft

Vollversammlung, Arbeitsgruppen, Stammtische – 32 Familien entwickeln ihre zukünftige Gemeinschaft. Michael Storfner, Sprecher der Baugemeinschaft in der Arnoldstraße 18/20, auf die Frage, wie Gemeinschaft entstehe:

„Wir sind motiviert, haben ein gutes Projekt mit einem gemeinsamen Ziel und lernen uns auf diesem Weg kennen. So entsteht der Zusammenhalt.“

Arnoldstraße
HOCHBAHN
HOCHBAHN
home

Ganz im Sinne der Mitglieder

Was ein gut funktionierender Service wert ist, konnten die Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins in den beiden vergangenen, schneereichen Wintern feststellen. Die Schneeräumdienste funktionierten perfekt. Das gilt auch für andere Dienste der Genossenschaft. Hinter diesen Standard kann und will die altoba nicht zurück. Und die Mitglieder wissen ihn zu schätzen. Das ergab eine Umfrage des Hamburger Instituts Analyse & Konzepte 2010.

Grund genug für den Altonaer Spar- und Bauverein, ein umfangreiches Qualitätsmanagement weiter zu entwickeln, das uns und unseren Mitgliedern garantiert, dass auch künftig alles wie am Schnürchen funktioniert. Allein im Servicebetrieb sind 20 Handwerker aus vier Gewerken tätig. 2010 wurde erstmals ein Reparatur-Monitoring im Rahmen des regelmäßigen Servicecontrollings durchgeführt. 332 Mitglieder, bei denen eine Reparatur erfolgte, wurden im Januar und Februar 2010 befragt.

Das Ergebnis: Unsere Mitglieder waren durch die Bank mit der Arbeit zufrieden.

Zu den Herausforderungen, denen sich die Technische Abteilung im vergangenen Jahr stellen musste, gehört die ständig wachsende Zahl von Fahrrädern – ein Zeugnis, wie umweltbewusst unsere Mieter handeln. Die altoba hat, anders als die Stadt Hamburg, kein „Tausend-Bügel-Programm" aufgelegt. Aber auch wir handeln. „Jedes Jahr werden, meist in enger Absprache mit den Mietern, neue Stellplätze, Bügel und Fahrradhäuser aufgestellt – allein neunzig waren es im Gerichtsblock", wie Ditmar Baaß, Prokurist und Leiter der Technik bei der altoba, berichtet.

Auch die Spielplätze werden von unserer Technik betreut. Rund 740 öffentliche Spielplätze soll es in Hamburg geben, 87 bietet die altoba ihren Mitgliedern, oft in grünen, halb oder ganz geschlossenen Höfen. Dass der Altonaer Spar- und Bauverein einen der ersten Spielplätze Altonas gebaut hat, interessiert die Knirpse von heute wenig. Dann schon eher, wenn ein Spielplatz, wie im vergangenen Jahr in der Blücherstraße, auf Anregung der Kinder und Eltern neu gestaltet wurde.

Über 14.000
Mitglieder,
fast 6.600 Wohnungen,
eine Genossenschaft.

10.000 Wünsche wollen erfüllt sein

10.000 Wünsche erfüllen, das kann eigentlich keiner. Doch die Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins scheinen auf dem besten Wege dahin, denn in der Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee finden sich jedes Jahr rund 10.000 Mitglieder und Mietinteressierte ein. Das persönliche Gespräch gehört zur Genossenschaft, ist ein Teil unserer Identität. Unsere Mitglieder und Mitarbeiter können und wollen nicht darauf verzichten. Wohnungssuche und Wohnungswechsel, Nachbarschaftsstreitigkeiten, Änderungen von Verträgen und Fragen zu den Abrechnungen, das sind nur einige der Anliegen. Kündigungen sind übrigens nur wenige dabei: „Die Fluktuation der Mieter ist gering", sagt altoba-Prokurist Dennis Voss, der das Mietercentrum leitet. 2010 gingen nur 443 Wohnungskündigungen ein – und das bei einem Wohnungsbestand von fast 6.600 Wohnungen. Und nach wie vor besteht große Nachfrage nach den altoba-Wohnungen, unabhängig ob Alt- oder Neubau.

Die letzte große Befragung unserer Mitglieder hat gezeigt, dass die telefonische Erreichbarkeit verbessert werden muss. „70 Prozent der Anfragen erfolgen telefonisch", sagt Christian Spirgatis, Leiter der Abteilung IT und Prozessmanagement. 2010 wurde dazu ein großes Projekt aufgelegt: der altoba-Service. Eine moderne Methode der Telefonie erleichtert die Bearbeitung der vielen eingehenden Anrufe, wobei auch weiterhin persönliche Gespräche garantiert sein sollen. Zwei weitere Mitarbeiter wurden extra eingestellt.

2011 startet ein neuer „altoba-Service".

Ein attraktiver Arbeitgeber

Wir wünschen uns hoch motivierte Mitarbeiter – nicht zuletzt auch im Interesse unserer Mitglieder. Derzeit beschäftigt die altoba über 100 Mitarbeiter, viele von ihnen sind seit Jahrzehnten dabei. Damit das Betriebsklima stimmt und das Unternehmen vorankommt, bietet die altoba ihren Mitarbeitern nicht nur anspruchsvolle Qualifizierungsmaßnahmen, flache Hierarchien und abteilungsübergreifende Projektarbeit, sondern auch gute Sozialleistungen.

Einige unserer Mitarbeiter müssen Beruf, Familie und kleine Kinder unter einen Hut bringen. Keine leichte Aufgabe, bei der wir sie gerne unterstützen. „In Kooperation mit der Koordinierungsstelle Weiterbildung und Beschäftigung e.V. arbeiten wir im Projekt ‚Worklife' in einem überbetrieblichen Verbund Hamburger Unternehmen zusammen, um die Balance von Beruf und Familie zu verbessern", berichtet Sandra Stöhr, Personalleiterin beim Altonaer Spar- und Bauverein. „Unser Ziel ist es, das Hamburger Familiensiegel zu erlangen." Damit werden kleine und mittelständische Unternehmen ausgezeichnet, die ein Umfeld schaffen, in dem Beruf und Familie zugunsten beider Parteien miteinander verbunden werden können. Dabei geht es nicht nur um die Arbeitsbedingungen, sondern auch um die Art und Weise, wie im Unternehmen miteinander kommuniziert wird und wie die Personalentwicklung vorangebracht wird.

Mit besonderer Sorgfalt nehmen wir uns der jüngsten Mitarbeiter an – unserer Auszubildenden. Die zukünftigen Immobilienprofis werden ab 2011 in einem speziellen Azubi-Internetauftritt über die Ausbildung bei der altoba mit all ihren Besonderheiten informiert. Ein

Projekt, bei dem Auszubildende beteiligt waren, damit wir uns zielgruppengerecht präsentieren und somit die erfolgreiche Nachwuchsauswahl weiter sicherstellen können.

All das nennt man im Neudeutsch ein gelungenes „Employer-Branding“. Eine starke Identifikation mit dem Unternehmen, ein deutliches Commitment und eine hohe Leistungsbereitschaft sind bei der altoba schon lange Realität. Dennoch, auch etwas Gutes kann man immer noch verbessern. Wenn wir unser Ziel erreicht haben, setzen wir uns neue Ziele.

Nachbarschafts-Treff
WILLKOMMEN

Nachbarn treffen Nachbarn

„Vertrautes Wohnen“ – ein Begriff, der für unsere Mitglieder mehr ist als ein Schlagwort. Hinter diesem Namen verbergen sich fünf Nachbarschaftstreffs und ein reichhaltiges Angebot, das die Abteilung Sozialmanagement unterstützt und begleitet. Den Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. gibt es seit 14 Jahren. „In den Nachbarschaftstreffs engagieren sich Ehrenamtliche als Treffleiter, Begleiter von Ausflügen oder Kursleiter. Aber auch jede und jeder aus der Nachbarschaft ist hier willkommen“, sagt Frank Krolak, Leiter der Abteilung Sozialmanagement. „Im vergangenen Jahr haben fast viertausend Mieter die Veranstaltungen und Kurse besucht.“ Dafür setzen fast 100 Ehrenamtliche regelmäßig ihre Freizeit ein. Über 70 Gruppen treffen sich mittlerweile in den Treffs. 32 Veranstaltungen wurden organisiert. Sehr beliebt waren 2010 Kurse zum Thema „Schneidern“ und „Mutter und Baby“, Gymnastik- und Spielegruppen und nicht zu vergessen die Kaffeegruppen, in denen man sich zum Klönen trifft, sowie die Diavorträge für Wissbegierige.

Doch damit ist das Spektrum der Angebote längst nicht ausgeschöpft. Wer will, kann bei uns Arabisch lernen oder sich in die Welt der Computer und Handys einführen lassen. Im Nachbarschaftstreff Bahrenfelder Dreieck gibt es einen Mittagstisch, bei dem Senioren kochen, und in Osdorf einen, bei dem Kinder bekocht werden. Während der Fußballweltmeisterschaft haben sich Nachbarn zum „Public Viewing“ und zum Grillen zusammengefunden. Über all dieses freuen wir uns, denn gute Nachbarschaften sind das Fundament einer Genossenschaft.

Das nachbarschaftliche Miteinander hat sich im Laufe der Geschichte unserer Genossenschaft verändert, ebenso wie die Gesellschaft sich in dieser Zeit gewandelt hat. Waren vor Jahrzehnten die Höfe Hof-Nachbarschaftstreffs, sind es heutzutage von der altoba finanzierte Räume. Morgen sind es vielleicht wandernde Treffs im Stadtteil, übermorgen möglicherweise virtuelle Treffs im Netz.

Wir bleiben jedenfalls unseren Zielen und unserer Aufgabe treu – die Förderung unserer Mitglieder durch guten Wohnraum und weiteren Aktivitäten.

Denn zu den Aufgaben, zu denen wir uns gern verpflichten, zählt, Mitgliedern in Not solidarisch beizustehen. Dafür steht die altoba-Stiftung, haben wir Hausnotrufe eingerichtet und bieten auch eine Mietschuldenberatung an. 30 Mitglieder haben sie im vergangenen Jahr in Anspruch genommen. In den meisten Fällen konnten wir gemeinsam eine Lösung erarbeiten.

altoba-Stiftung

Die Stiftung der altoba besteht seit 2007. Sie unterstützt in Not geratene Mitglieder und fördert Jugend- und Altenhilfe. Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke.

1.400
Teilnehmer in den Nachbarschaftstreffs
25
Mitglieder nutzen das Angebot „Hausnotruf“
3.960
Teilnehmer an allen Angeboten 2010
337
Teilnehmer an Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche
Fiete
1.493
Teilnehmer an Veranstaltungen der „Lebensfreude“
705
Teilnehmer am Mittagstisch in Osdorf

Als Vertreter und Mitglied mitgestalten

Rauchwarnmelder und Fahrradbügel, Mülltonnen und Modernisierung – das sind nur einige der Themen, die bei einer Informationsveranstaltung für Vertreter behandelt werden. Mitarbeiter und Vorstand beantworten dann regelmäßig die Fragen, die die Mitgliedervertreter der altoba, es sind über 90 und rund 70 Ersatzvertreter, stellen. „Demokratische Strukturen sind ein Grundpfeiler einer Genossenschaft und Vertreter können in wichtigen Fragen mitgestalten", so der Aufsichtsratsvorsitzende Hans-Peter Harloff. „Zum Beispiel bei der Besetzung des Aufsichtsrates, bei den Gewinnverwendungsbeschlüssen und der Ausgestaltung der Satzung."

2010 war bei der altoba ein Wahljahr – die alle fünf Jahre stattfindenden Vertreterwahlen sind fast das ganze Jahr Thema für Mitarbeiter unserer Genossenschaft gewesen. Das begann damit, Kandidaten zu gewinnen, die sich Anfang des Jahres zum ersten Mal auch im Internet vorstellen konnten, und endete mit der Auszählung der Stimmen im September. Fast die Hälfte der Gewählten ist neu in der Vertreterversammlung, die einmal im Jahr zusammenkommt.

Mit einer Informationsveranstaltung über die Aufgaben, die Rechte und Pflichten der Vertreter führte die altoba die „Neulinge" in ihr Amt ein, stellte Aufsichtsrat und Ausschüsse sowie das Angebot mehrerer zusätzlicher Informationsveranstaltungen vor.

„Vertreter und Aufsichtsrat sind wie der Vorstand Organe der Genossenschaft“, sagt Petra Böhme, Vorstand der altoba. „Rechte und Pflichten sind in der Satzung festgelegt. Doch wir suchen natürlich auch über die Gremien hinaus das Gespräch mit unseren Mitgliedern, laden zur Diskussion und Mitgestaltung ein.“ Dazu dienen auch die Informationsveranstaltungen, die vor jeder Modernisierung stattfinden, oder die Workshops, auf denen Hausflure oder Innenhöfe gemeinsam gestaltet werden. Nicht zu vergessen das Angebot, bei der Hausordnung mitzureden – die Kultur des „Mitmachens“ ist ausgeprägt und hat sich über Jahrzehnte entwickelt.

Mitmachen wollen auch Mitglieder, die nicht in den Gremien vertreten sind. In Bahrenfeld beispielsweise haben sich Vertreter und etliche Nachbarn zusammengetan. „Noch schöner wohnen“ nennt sich die Gruppe, die im Nachbarschaftstreff zusammenkommt und sich regelmäßig mit Vorschlägen und Anmerkungen an die altoba wendet. Kann es ein schöneres Beispiel für gelungene Kommunikation geben?

Max-Brauer-Allee
altoba
forscht
1892 - 2012

120 Jahre altoba

Im Jahr 2012 wird der Altonaer Spar- und Bauverein 120 Jahre alt. „altoba forscht“ heißt das Motto, unter dem der Altonaer Spar- und Bauverein im ganzen Jahr 2011 die eigene Geschichte erforscht. Wie hat sich der Alltag in über hundert Jahren Leben und Wohnen bei der Genossenschaft verändert und was ist davon in Erinnerung geblieben?

Zu Forschern werden Mitglieder und Mitarbeiter, Seniorengruppen und Schulklassen, Freunde und Kooperationspartner der altoba. Ein Klingelknopf, alte Ordner, viele Fotos und ein Gemeinschaftsbad im Keller – die ersten Fundstücke sind da. „altoba forscht“ kommt gut an. Im Herbst 2010 hielt der ehemalige Bezirksamtsleiter Hans-Peter Strenge einen Vortrag, signalisierten das Stadtteilarchiv Ottensen und das Altonaer Museum bereits ihre Unterstützung. Im „Forschungsjahr“ 2011 wird das Archiv der altoba erfasst und neu geordnet, im Nachbarschaftstreff finden „Erzählcafés“ zum Erinnerungsaustausch statt und Schüler der Max-Brauer-Schule befragen Mitglieder und Mitarbeiter der altoba.

2012 werden die Erinnerungen unserer Mitglieder und Mitarbeiter, werden Alltagsgegenstände, Bilder und Geschichten mit einer großen Ausstellung im Altonaer Museum der Öffentlichkeit präsentiert. „altoba forscht“ – eine Genossenschaft erinnert sich.

Machen Sie mit – gehen Sie mit uns auf eine spannende Entdeckungsreise durch 120 Jahre altoba.

Ansprechpartner / Telefonliste

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

Mietercentrum Altona

Philipp Meier	- 131
Yvonne Fuhr	- 132
Nina Mörke	- 133

Mietercentrum Bahrenfeld

Mona Adamski	-122
Stephanie Gundelach	- 123
Cathleen Hübler	- 124

Mietercentrum Ottensen

Thorben Harlichs	- 119
Thomas Kappenstein	- 120
Sarah Omland	- 121

Mitgliederverwaltung

Katja Szamborzki	- 125

Neukundencentrum

Karina Wübbenhorst	- 204

Reparaturhotline - 333

Schadensmeldungen per Internet
www.altoba.de/Service/Schadensmeldung

Kundencentrum Sparen

Maike Pries	- 110
Susanne Brandenburger	- 126
Annegret Eggerstedt	- 128
Ute Jacobs	- 151
Renate Bollien	- 153
Sven Schmidt	- 159
Thomas Schulz	- 205

Sozialmanagement

Kornelia Timke	- 145
Ursula Linke	- 171
Angela Hoier-Quassdorf	- 174
Frank Krolak	- 179

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

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