



Fischmarkt

HAMBURG



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2011



Impressum

Redaktion: Silke Kok, Stephanie Gundelach (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit), Text: textpertin Bärbel Wegner,
Gestaltung und Realisation: Klötzner Company Werbeagentur GmbH,

Illustrationen: Anja Giggenbach,

DVD: Kurzfilm „Max forscht“ von Sophie Klötzner und Sebastian Lier

Booklet gedruckt auf Tauro – zertifiziert nach PEFC.

Vorrangiges Ziel von PEFC ist die Verbesserung der nachhaltigen
Waldbewirtschaftung im Hinblick auf ökonomische,
ökologische sowie soziale Standards.



Inhalt auf der DVD:

„Max forscht“ – Kurzfilm zu „altoba forscht“
altoba-Geschäftsbericht 2011 als PDF-Datei



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2011

Auf einen Blick	04
Einleitung des Vorstands	05
Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats	10
Werte bewahren	12
altoba forscht	14
Wohnungsbau in Hamburg	16
Werte schaffen	20
Neubau und Modernisierung	22
Spareinrichtung	26
Technik und Service	30
Vermietung	32
Mitarbeiter	34
Werte fördern	36
Sozialmanagement und Nachbarschaft	38
Blick in die Zukunft mit Petra Böhme und Holger Kowalski	42
Ansprechpartner	46

Auf einen Blick

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

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder,

auf unsere Idee, den Geschäftsbericht 2010 in neuer Form zu präsentieren, haben wir viele positive Rückmeldungen bekommen. So liegt auch der Bericht über das Geschäftsjahr 2011 als kleines Buch in geringer Auflage vor Ihnen, versehen mit einer DVD, die den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Bericht des Aufsichtsrats sowie das Vertreterverzeichnis enthält.

Auch im Jahr des 120-jährigen Bestehens des Altonaer Spar- und Bauvereins, das in 2012 mit dem Internationalen Jahr der Genossenschaften zusammenfällt, geht unser Blick vor allem nach vorn. Das Kerngeschäft unserer Vorgänger war der Bau von modernen Wohnungen, die in ihrer

Zeit Maßstäbe gesetzt haben. Das gilt auch für die altoba unserer Tage. Auch heute sind der Neubau und die Modernisierung unserer Wohnungen die zentralen Aufgaben. Und denen haben wir uns im vergangenen Jahr besonders intensiv gewidmet. Wir freuen uns, dass nach dem Baubeginn gleich mehrerer Objekte im Jahr 2011 in diesem Jahr rund 60 neue Wohnungen ihren neuen Mietern übergeben werden können.

Doch wir haben im zurückliegenden Jahr nicht nur Investitionen in die Zukunft der Genossenschaft getätigt, sondern uns auch mit der Geschichte unserer altoba beschäftigt sowie mit der unserer Mitglieder, Mitarbeiter und unseres Stadtteils. Unser Ziel war es, unser Jubiläum gemeinsam mit möglichst vielen Menschen und Institutionen vorzubereiten. Das Projekt „altoba forscht“ wurde zum Stadtteilprojekt, mit einem nachhaltig wir-

kenden Ergebnis: einer Ausstellung zur Geschichte der altoba und Altonas. „Bei uns nebenan. Wohnen und Bauen in Altona“ können Sie von Mai 2012 bis Februar 2013 im Altonaer Museum besuchen.

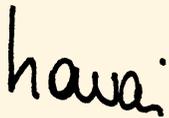
Noch eines verdanken wir dem altoba-Projekt. Einen kurzen Film, den Studenten der Medienakademie entwickelt und gedreht haben – den ersten „Spielfilm“ über die altoba. Neben dem kleinen Jungen Max und netten Nachbarn sind der Direktor des Altonaer Museums und die Vorstände der altoba in „tragenden“ Rollen zu sehen. Den Film, „Max forscht“, finden Sie auf der beigegeführten DVD.

Im Jubiläumsjahr wird im Juli auch eine Geschichte der altoba erscheinen, geschrieben vom Historiker Holmer Stahncke.

„Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins“ wird vom Hamburger Verlag Dölling und Galitz verlegt und enthält eine Fülle von bisher unveröffentlichtem Material.

Lesen Sie mehr darüber auf den folgenden Seiten, wir wünschen Ihnen dabei viel Vergnügen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, reading "Kowalski". The letters are connected and written in a cursive style.

Holger Kowalski

A handwritten signature in black ink, reading "Böhme". The letters are connected and written in a cursive style.

Petra Böhme

1911

„Allen unseren Mitgliedern aber möchten wir zurufen: Zeigt euren Freunden und Bekannten diesen Bericht! Macht sie aufmerksam auf das, was der Verein für den sogenannten kleinen Mann geleistet hat, jetzt noch leistet und in den nächsten Jahren noch leisten will.“

Geschäftsbericht 1911

Mehr dazu in: Holmer Stahncke. Eine Genossenschaft und ihre Stadt.
Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins. Juli 2012.



Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

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

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

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

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

Den vollständigen Bericht des Aufsichtsrats finden Sie im Internet unter www.altoba.de und auf der diesem Bericht beigelegten DVD.

Hamburg-Altona, den 25. April 2012



Hans-Peter Harloff
Aufsichtsratsvorsitzender

Werte bewahren

Im Jahr 2011 waren bei „altoba forscht“ alle auf „Spurensuche“: Mitglieder und Mitarbeiter, Schüler und Lehrer, Kooperationspartner im Stadtteil. In Zusammenarbeit mit dem Altonaer Museum entstand die Ausstellung „Bei uns nebenan. Bauen und Wohnen in Altona“.

Fundstück aus der Behringstraße. Gemeinschaftsbäder im Keller wurden noch bis in die 60er Jahre genutzt.

Schüler der Max-Brauer-Schule befragten für „altoba forscht“ ältere Mitglieder.



Bei den Erzählcafés tauschten Mitglieder Erinnerungen aus. Zu hören ist ein Teil davon in der Ausstellung.





1936
Chateau
DU SOLE

Altonaer Spar- u. Bauverein
 Spachud
 Nr. 7811 &
 2000 Kollmann

22.17.39	105.823.817
22.46.76	706.496.424
22.56.25	107.171.875
22.05.76	107.850.170
22.75.29	108.531.333
22.84.84	109.215.352
22.94.41	109.902.250
23.04.00	176.592.000
23.13.61	111.284.64
23.23.24	111.980.26
23.12.86	112.678.58
22.07.56	113.379





Danke schön den vielen Forscherinnen und Forschern!

*Das Projekt „altoba forscht“ brachte viele Menschen zusammen.
Die Ausstellung „Bei uns nebenan. Bauen und Wohnen in Altona“
zeugt von der Verbundenheit der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft.*

Unser Jahresprojekt wirbelte im wahrsten Sinne des Wortes „Staub“ auf. „altoba forscht“ brachte Jung und Alt in Bewegung, Mitglieder und Mitarbeiter, Schüler und Lehrer, gut bekannte und ganz neue Kooperationspartner.

Thema war die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins, der am 4. Mai 1892 gegründet wurde und in diesem Jahr 120 Jahre besteht. Unsere Mitglieder haben alte Verträge, Fotos und Korrespondenz herausgesucht, Mitarbeiter haben auf Dachböden und in Kellern gestöbert. Schüler und Studenten waren faszi-

niert von diesem „Stoff“ und haben Interviews geführt, Filme gedreht und Präsentationen erstellt. In mehreren Erzählcafés, durchgeführt in Kooperation mit dem Stadtteilarchiv Ottensen, kamen ältere Mitglieder ausführlich zu Wort. Veranstaltungen zum Thema Forschung und Nachbarschaft und über den Stadtteil Altona haben das ganze Jahr 2011 stattgefunden.

All das wird dokumentiert in der großen Geburtstagsausstellung im Altonaer Museum. Ein komplett erhaltenes altes Gemeinschaftsbad, Verträge und viele unveröffentlichte Fotos,



Bauzeichnungen und alte Manuskripte, dazwischen Hausmodelle, von Kindern gebaut, und an Hörstationen die Stimmen unserer langjährigen Mieter – ein Jahr „altoba forscht“ wird inszeniert als Streifzug durch die Geschichte der altoba und des Stadtteils Altona. Wir freuen uns über die gute Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner, dem Altonaer Museum.

„altoba forscht“ – das Jahresprojekt zum 120-jährigen Bestehen unserer Genossenschaft wurde ein schöner Erfolg.

Wir sagen ganz herzlich „Danke schön“ für so viele Aktionen und Ideen, für Begegnungen und Erinnerungen und für all die wunderbaren Fundstücke.



**Bei uns nebenan.
Bauen und Wohnen in Altona**

9. Mai 2012 – 10. Februar 2013.

Öffnungszeiten: Dienstag bis Sonntag 10 – 17 Uhr

Altonaer Museum

Museumstraße 23, 22765 Hamburg

www.altonaermuseum.de

Wohnen macht Schlagzeilen

In Hamburg sind derzeit vor allem neue Wohnungen gefragt. Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften planen, 900 Wohnungen jährlich zu bauen. Der Altonaer Spar- und Bauverein ist in diesem Jahr mit rund 60 Wohnungen dabei.

Fehlender Wohnraum und steigende Mieten in Hamburg – die Diskussion darüber erhitze im vergangenen Jahr viele Gemüter. Gleichzeitig mischten Bürger durch Proteste kräftig mit, versuchten Abriss und Neubau in ihren Wohnquartieren zu verhindern. Gruppen von jungen Leuten machten aufmerksam auf Leerstand und Immobilienkäufe durch Investoren in der Stadt. Währenddessen wuchs die Bevölkerung unserer Stadt – im ersten Halbjahr 2011 wurden bereits über 4.300 neue Hamburger registriert.

Fakt ist: In beliebten Quartieren sind Wohnungen mehr als knapp, und es fällt Menschen mit niedrigem oder durchschnittlichem Einkommen zunehmend schwer, hier geeigneten Wohnraum zu finden.

Die Wohnungsgenossenschaften in Hamburg halten dagegen – sie bewegen sich mit ihren Mieten, den Nutzungsgebühren, im Durchschnitt meist um oder unter dem Mittelwert des Mietenspiegels. Die altoba-Mieten lagen 2011 im Durchschnitt bei 6,36 Euro pro Quadratmeter. Mehr als 70 Prozent der altoba-



Wohnungen kosten unter 7 Euro pro Quadratmeter und liegen somit unter dem städtischen Durchschnitt von 7,15 Euro. Bei Neubauwohnungen erfordern die hohen Grundstücks- und Baukosten jedoch höhere Mieten.

Die Politik handelt, der seit Ende März 2011 von der SPD geführte Senat hat den Wohnungsbau zum Schwerpunkt erklärt. 6000 Wohnungen sollen jährlich gebaut werden. Erfreulich: Der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen nimmt zu. Es herrsche „Aufbruchstimmung“, sagt altoba-Vorstandsmitglied Holger

Kowalski. Das 2011 abgeschlossene „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ fördert die Zusammenarbeit von Verbänden und Senat, der ebenfalls 2011 unterzeichnete „Vertrag für Hamburg“ soll die Zusammenarbeit der sieben Bezirke mit dem Senat stärken. Eine schon 2011 erfolgreiche Offensive für den Wohnungsbau: Denn in der Folge stiegen die Baugenehmigungen um fast 50 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bis November 2011 wurden bereits Baugenehmigungen für über 6.100 Wohnungen erteilt.

Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften ziehen mit. altoba-Vorstandsmitglied Petra Böhme ist Vorsitzende des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften und begrüßt, „dass der Senat die freien Flächen nicht mehr nur nach dem Höchstpreisverfahren vergeben will, sondern die Konzeptqualität eine entscheidende Rolle spielen soll.“ 900 Wohnungen jährlich möchten die Wohnungsbaugenossenschaften des Arbeitskreises bauen. Diese Zahl sei aber vielleicht nicht in jedem Jahr zu realisieren, räumt Petra Böhme ein.

Für den Bezirk Altona ist eine hohe Schlagzahl beim Wohnungsneubau geplant. Die „Neue Mitte Altona“, auf ehemaligen Flächen der

Deutschen Bahn, und die sogenannten „Othmarscher Höfe“ in der Nähe der A7 werden die großen „Wohnquartiere der Zukunft“ im Bezirk.

Mit derzeit geplanten 3.500 Wohnungen in den ersten beiden Bauabschnitten gilt die „Neue Mitte Altona“ als größtes Stadtentwicklungsprojekt nach der HafenCity. Die altoba ist bei beiden Großprojekten vertreten. Zum einen bei den „Othmarscher Höfen“ mit dem Bau von 43 Wohnungen, Baubeginn ist im Herbst 2012. Zum anderen wird, erstmals gemeinsam mit der SAGA GWG und dem Bauverein der Elbgemeinden, ein Bauabschnitt in der „Neuen Mitte Altona“ entwickelt.

B
Goosacker

Osdorfer Landstraße



Von-Sauer-Straße



Mehrecksparhaus

Am Goosacker wurde 2011 die umfassende Modernisierung von 51 Wohnungen abgeschlossen.

Os Dorf

Bahrenfelder Kirchenweg

Neubau nach dem Brand am Bahrenfelder Kirchenweg. Hier entstehen 8 Wohnungen mit modernen Grundrissen.

Werte schaffen

Neue Wohnungen zu bauen und den Wohnungsbestand zu pflegen, das sind die Kernaufgaben einer Wohnungsgenossenschaft. 2011 investierte der Altonaer Spar- und Bauverein beispielsweise 3,9 Millionen Euro in Modernisierungen und Wertverbesserungen.





„Bergauf“ beim Neubau und bei der Modernisierung

Moderne Grundrisse und Energieeffizienz sind gefragt. Der Altonaer Spar- und Bauverein sorgt für einen guten Mix beim Neubau und bietet öffentlich geförderte wie auch frei finanzierte Wohnungen.

Neubauten den Mitgliedern zum Wohnen zu übergeben, gehörte immer schon zu den schönsten Aufgaben des Altonaer Spar- und Bauvereins. Stets wollte man bessere Häuser bauen, als es sie bereits „für den kleinen Mann“ im Stadtteil gab – dafür war die Genossenschaft gegründet worden. Den „kleinen Mann“ früherer Tage gibt es heute nicht mehr, und so verwundert es auch nicht, dass die Neubauten der altoba wesentlich komplexer sind als die vergangener Tage. Die Mitglieder formulieren neue Ansprüche, die altoba setzt sie um.

Holger Kowalski, Vorstandsmitglied der altoba, freut sich über die neuen Bauvorhaben der altoba – besonders das in der Kleinen Bergstraße liegt ihm am Herzen. Der Neubau, der 2011 vorangetrieben wurde, erweist sich als ein altoba-typisches Projekt: „Wir bauen zum einen an einem historischen Ort, ganz in der Nähe befand sich die erste Geschäftsstelle unserer Genossenschaft. Zum anderen ist ein Bauvorhaben, das Raum für zwei Wohnprojekte, öffentlich geförderten Wohnraum für Familien und eine Wohnung für Demenzkranke bietet,

etwas ganz Besonderes.“ Hinzu kommt, dass die neuen Mieter den Standort wegen des unverkennbaren Aufbruchs in der benachbarten Neuen Großen Bergstraße sehr schätzen.

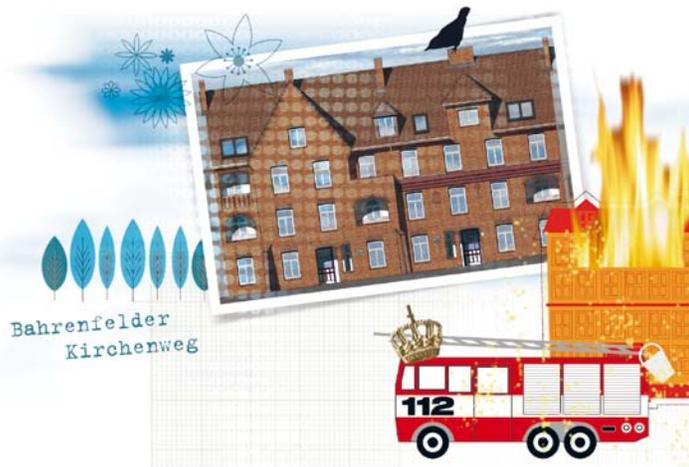
Die insgesamt 55 Wohnungen, als KfW-Effizienzhaus 70 errichtet, bieten Wohnflächen von 42 bis 118 Quadratmeter mit Balkonen oder Terrassen. Rund 4.400 Quadratmeter Wohnfläche entstehen hier auf einem ehemaligen Parkplatz. Im Frühjahr 2012 feierte die

altoba das Richtfest, im Spätsommer ziehen die neuen Bewohner ein.

Der Umzugswagen wird 2012 und 2013 noch öfter rollen – Spatenstiche für jeweils acht und zehn neue Wohnungen erfolgten im letzten Jahr am Bahrenfelder Kirchenweg und in der Schumacherstraße in der Altonaer Altstadt.

Bei jedem Neubau stellen sich neue Aufgaben. In der Arnoldstraße in Ottensen hatte die





altoba, gemeinsam mit dem Architekturbüro Huke-Schubert Berge, junge Familien, darunter zum größten Teil altoba-Mitglieder, auf ihrem Weg als „Bauherren“ begleitet – ein Pilotprojekt. Die Bewohner der 32 Eigentumswohnungen haben im Oktober 2011 ihr neues Zuhause bezogen. „Eine intensive Begleitung für die altoba, bei der wir für zukünftige Projekte mit Bewohnern und Baugruppen viel gelernt haben“, sagt der Leiter der Abteilung Projektentwicklung, Torben Jäger.

2011 liefen konkrete Vorbereitungen für den Bau von neuen Wohnungen in den Othmar-

scher Höfen. Und natürlich wird sich die altoba in das große Vorhaben „Neue Mitte Altona“ einbringen. Die Planungen, das gilt für alle Beteiligten, stehen hier erst am Anfang.

Für jede Genossenschaft spielt neben dem Wohnungsneubau vor allem die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes eine große Rolle. Dazu gehören bei der altoba Maßnahmen wie die kontinuierliche Balkonsanierung im Röhrigblock und das große Vorhaben der Modernisierung von 138 Wohnungen in Alt-Osdorf.



Für die altoba ist es eine Selbstverständlichkeit, sich vor solchen Arbeiten mit den Bewohnern auszutauschen und sie umfassend zu informieren. Erst als das geschehen war, starteten 2011 in Alt-Osdorf die umfassenden Maßnahmen, von der Fassadendämmung über Arbeiten im Treppenhaus und Keller bis zur Erneuerung von Balkonen. 2011 wurde die Modernisierung von 51 Wohnungen abgeschlossen. Im Frühjahr 2012 wurde die Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen, hier brachten die Mitglieder Gestaltungsvorschläge ein. Etwa drei Jahre wird es dauern, bis alle Maßnah-

men in Alt-Osdorf abgeschlossen sind und die altoba damit eine weitere Wohnanlage für die Zukunft gerüstet hat.

Zukunftsfähig wirkt sich auch die stete Aufwertung von Wohnungen durch eine hochwertige Ausstattung im Rahmen der Wohnungszertifizierung aus. Fast 580 Wohnungen sind es bereits, die den Altbaubestand attraktiv halten. Bei den Mitgliedern steigt die Nachfrage. Die Mitarbeiter der altoba geben ihr Bestes, die teils 100 Jahre alten Wohnungen mit neuem Charme zu versehen.

Sicher sparen bei der altoba

Nur wenige Wohnungsgenossenschaften bieten eine Spareinrichtung. Die des Altonaer Spar- und Bauvereins ist sehr erfolgreich – 2011 wuchsen die Spareinlagen um rund 13 Millionen auf insgesamt 131 Millionen Euro.

Über 500 Zuschauer kamen 1942 zur Premiere des Theaterstücks „Der Pfennig krönt das Werk“ ins Altonaer Theater. Das Stück wurde zum 50-jährigen Bestehen des Altonaer Spar- und Bauvereins geschrieben und vermittelte mit entsprechendem Zeitgeist, aber auf anrührende Weise, wie die Gründungsmitglieder und ersten Bewohner miteinander lebten, litten und stritten.

Auch wenn die altoba schon längst nicht mehr mit dem Pfennig rechnet, ist das Thema Finanzierung nach wie vor bedeutsam.

Der Altonaer Spar- und Bauverein trägt ein besonderes Finanzierungsmodell schon im Namen – Mitglieder können ihr Geld bei der altoba anlegen. Die Spareinlagen zählen in der Buchführung der Genossenschaft als Fremdkapital, sie vermehren zwar nicht das Eigenkapital, aber ermöglichen der altoba für ihre Investitionen größere Bankenunabhängigkeit.



1942 wurde zum 50-jährigen Bestehen der Genossenschaft das Theaterstück „Der Pfennig krönt das Werk“ aufgeführt.

Die Mitglieder fungieren, vereinfacht ausgedrückt, als Kreditgeber. Und sie tun es gern: Die Gesamtsumme der Spareinlagen wuchs 2011 um ca. 13 Millionen Euro. Allein im Januar 2011 gab es durch ein Sparprodukt mit einem guten Zinsangebot einen Zuwachs von 7,5 Millionen Euro. Über 860 neue Sparverträge wurden in diesem Monat abgeschlossen und über 350 verlängert. Erfreulich: Mit dem Zuwachs an Spargeldern konnten 2011 zwei langfristige Darlehen abgelöst werden. Über 131 Millionen Euro betrug die Gesamtsparsumme zum Jahresende.

Die Finanzierung einer Genossenschaft erfordert besondere Umsicht, sagt Petra Böhme, Vorstandsmitglied der altoba: „Wir müssen Risiken gering halten, Bedarfe beobachten und Neubau und Modernisierung langfristiger planen.“



Aufgrund der Finanzkrise haben die Aufsichtsämter neue Auflagen erlassen, deren Umsetzung sehr zeitintensiv ist. Die Altona, die keine Kredite vergibt und mit dem Geld ihrer Mitglieder nicht spekuliert, muss sich dennoch wie eine normale Bank Prüfungsverfahren wie Stresstests unterziehen. In Kürze wird sich auch das Kreditwesengesetz verändern. Die Veränderungen erfolgen im März 2012, die Auswirkungen sind noch nicht einzuschätzen. Angesichts der gegenwärtigen globalen Finanz- und Eurokrise fragen viele Mitglieder, wie sich diese auf die Genossenschaft auswirkt und ob ihr Geld wirklich sicher angelegt ist. „Das ist es“, betont Petra Böhme und erläutert: „Der Altonaer Spar- und Bauverein ist von der Krise zurzeit nicht betroffen und profi-

tiert im Gegenteil gegenwärtig von den niedrigen Zinsen. Dennoch beobachten wir die wirtschaftliche Entwicklung sehr intensiv, um unser Investitions- wie auch unser Anlageverhalten gegebenenfalls an Veränderungen der Rahmenbedingungen anzupassen.“ Die Altona wirtschaftet nachhaltig und investiert langfristig in den Wohnungsbestand, in Neubau und Modernisierung.

Technik für rund 6.600 Wohnungen

Von der Spielplatz-Wartung bis zum Schneeräum-Dienst, von der Reparatur bis zur Energiespar-Maßnahme – für die Mitarbeiter der Technischen Abteilung des Altonaer Spar- und Bauvereins ist Zuverlässigkeit Pflicht.

Alles eine Frage der Technik, heißt es heute oft im Alltag. Das mag sich auch einer der ersten Bewohner der Altona am Zeiseweg gedacht haben, als er kurzerhand um 1900 ein Loch in die Außenmauer im dritten Stock brach, um hier ein Fenster einzubauen. Zur Rede gestellt, erklärte er nur, die Baugenehmigung nachreichen zu wollen.

Vorfälle dieser Art wurden 2011 zum Glück nicht gemeldet, viel Arbeit machten hingegen Vorschriften wie die neuerdings vorgeschriebene Legionellenuntersuchung beim

Trinkwasser und die Abwasserrichtlinie. Bei Letzterer geht es um die im Stadtbild schon vertrauten Sielerneuerungen. Teils hundert Jahre alte Leitungen müssen aufwendig geprüft und schadhafte ausgetauscht werden.

Rund 6.600 Wohnungen sind es, für die die Mitarbeiter der Technik heute verantwortlich sind – ihre Arbeit reicht vom Aufstellen von Fahrradbügeln bis zur Feuchtigkeitsprüfung in Wohnräumen. Apropos Fahrräder: Genau 212 neue Stellplätze wurden im vergangenen Jahr eingerichtet.

Das „Herz“ der Abteilung ist der Servicebetrieb an der Barnerstraße, wo insgesamt 20 Mitarbeiter aus vier Gewerken tagtäglich ausrücken, um Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen vorzunehmen. Gemeinsam mit zuverlässigen Hamburger Firmen wurden im vergangenen Jahr rund 12.000 Aufträge bearbeitet. Diese Vorgänge müssen gut koordiniert werden, 2011 bereitete die Abteilung deshalb ein neues Terminmanagement vor.

Ditmar Baaß, Leiter der Technik, berichtet über Fortschritte bei den energieeinsparenden Maßnahmen: „2011 standen eher gering investive aber doch sehr effiziente Maßnahmen auf unserem Plan: so die Optimierung von Heizzentralen oder der sogenannte hydraulische Abgleich.“

Die altoba ist stolz auf den im Vergleich mit anderen Unternehmen geringen Energiever-

brauch, der den Mitgliedern durch geringere Betriebskosten zugutekommt.

Doch Energie sparen sollten, so der Leiter der Technik, beide Seiten, Unternehmen und Mitglieder. Die Mitarbeiter der altoba stellen bei Bedarf entsprechende Messgeräte zur Verfügung und beraten gern in diesen Fragen.



Vermietung mit Tickets und digitalen Stiften

Mit moderner Technik hat der Altonaer Spar- und Bauverein seine telefonische Erreichbarkeit weiter verbessert. Was weiterhin nie aus der Mode kommt: das persönliche Gespräch mit den Mitarbeitern in der altoba-Geschäftsstelle.

Der Altonaer Spar- und Bauverein bietet ganz unterschiedliche Wohnungen, von der Einzimmerwohnung im Altbau bis zur Wohnung mit Dachterrasse im Passivhaus. Für jeden ist etwas dabei, und so zogen viele der rund 500 Mitglieder, die in 2011 ihre Wohnung gekündigt haben, in eine andere Wohnung der altoba um. Leerstand gibt es bei der altoba nicht. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist groß, mehrere tausend Interessenten sind notiert.

Die meisten dieser Interessenten haben sich per Telefon bei der altoba gemeldet, dem Medium,

das am stärksten zur Kontaktaufnahme genutzt wird. Ob Reparaturhinweis, Beschwerde oder Nachfrage, der Klingelton begleitet die Kontaktaufnahmen. Die altoba begegnete dem Wunsch nach größerer Erreichbarkeit der Mitarbeiter 2011 mit einem groß angelegten Projekt, genannt „altoba-Service“. Hier ist zum einen Technik gefragt, zum anderen Teamgeist: „altoba-Service bedeutet für uns mehr als gute Erreichbarkeit, es geht um eine bessere Auskunftsfähigkeit“, so Dennis Voss, Leiter des altoba-Mietercentrums. Jeder Anrufvorgang wird nun mit einem „Ticket“ versehen, alle



Vorgänge werden dokumentiert. So können Mitarbeiter mit Hilfe eines EDV-Systems am Bildschirm nachvollziehen, was ihre Kollegen zuvor veranlasst haben.

Das Kerngeschäft im Mieterzentrum ist und bleibt natürlich das Vermieten von Wohnungen. Die Beratung der Mitglieder bei der Kündigung und vielleicht bei der neuen Wohnungssuche, aber auch die Wohnungsbesichtigung und Wohnungsabnahme machen den Arbeitsplatz der Mitarbeiter in der Vermietung abwechslungsreich. Mit einer eher unscheinbar wirkenden technischen Neuerung wird seit

2011 der Alltag erleichtert: der digitale Stift lässt sich an einen PC anschließen und sorgt, zum Beispiel bei Formularen, für weniger Papierverbrauch und effizientere Abläufe.

So sparen die Mitarbeiter Zeit, die sie für andere Projekte einsetzen können. Eines dieser Projekte, das ein Team aus der Vermietung bearbeitet und an dem sich auch viele Mitglieder beteiligt haben, war 2011 die Erarbeitung einer neuen, zeitgemäßen Hausordnung. Im Jahr 2012 wird das „Gemeinschaftswerk“ veröffentlicht.

Ein Arbeitgeber mit sozialer Verantwortung

Genossenschaftliche Werte treffen auf vielseitige Aufgabenfelder und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten. Kein Wunder, dass der Altonaer Spar- und Bauverein ein beliebter Arbeitgeber ist.

Bis zum Jahre 1906 wurde der Altonaer Spar- und Bauverein ehrenamtlich geleitet. Welch eine Leistung, wenn man berücksichtigt, dass in diesem Jahre die Genossenschaft bereits 5.436 Mitglieder zählte und bis dahin 1.141 Wohnungen gebaut hatte.

Über 100 Mitarbeiter arbeiten heute bei der altoba, und die Zahl der Wohnungen hat sich auf rund 6.600 erhöht. Dabei haben die genossenschaftlichen Werte und das damit verbundene Bemühen der altoba um die Balance zwischen wirtschaftlichem Denken sowie so-

zialer und ökologischer Verantwortung nichts an Aktualität eingebüßt. Personalleiterin Sandra Stöhr: „Es bewerben sich immer mehr junge Leute, die sehr bewusst unsere Genossenschaft ausgewählt haben. Junge Leute, für die nicht allein das Gehalt ausschlaggebend ist, sondern die sich für eine Unternehmensform engagieren möchten, die nicht nur auf Rendite ausgerichtet ist.“

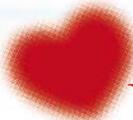
Ob für Auszubildende oder Studenten, ob in der Technik oder Vermietung, die altoba gilt als vielseitiger und attraktiver Arbeitgeber. Sie



bietet flache Hierarchien, anspruchsvolle Fortbildung und unterstützt ihre Mitarbeiter, wo immer es geht. Dazu passt, dass 2011 ein Konzept zur Gesundheitsförderung der Mitarbeiter vorbereitet wurde. Auch die Unterstützung der Work-Life-Balance ist der altoba ein wichtiges Anliegen, wie beispielsweise im Hinblick auf die Familienfreundlichkeit.

2011 erhielt die altoba für die Unterstützung ihrer Mitarbeiter bei der Vereinbarkeit von Familie und Beruf das Hamburger Familiensiegel, verliehen von der „Hamburger Allianz

für Familien“, einer gemeinsamen Initiative des Hamburger Senats, der Handelskammer und der Handwerkskammer Hamburg. Die Initiatoren hoben insbesondere die hohe Flexibilität der altoba bei der Gestaltung individueller Arbeitszeitmodelle wie auch beim Angebot von Jahresarbeitszeitkonten hervor, genauso wie die umfangreichen Beratungslösungen, von denen Mitarbeiter beispielsweise bei der Suche nach Betreuungsmöglichkeiten für ihre Kinder profitieren.



Werte fördern

Eine Genossenschaft lebt vom Mitmachen, und dafür ist es gut, wenn man sich kennt und trifft. Der Altonaer Spar- und Bauverein trifft seine Mitglieder bei der Vermietung, aber auch in den Nachbarschaftstreffs, bei Veranstaltungen oder Workshops.

Mitgliederworkshop zur Außenanlagengestaltung und Terrassenbepflanzung im Goosacker/Alt-Osdorf.

Erdmannstraße





Was bewegt?
Reaktorkatastrophe in Japan.
Diskussion mit
Vorstand, Fachleuten
und Mitgliedern.



Kleine Bergstraße

Die altonale ist das größte
Stadtteilfest in Hamburg. Die
altona war auch 2011 mit einem
Stand vertreten.



Lebendige Nachbarschaft

Gute Nachbarschaft entsteht nicht von allein. Der Altonaer Spar- und Bauverein förderte auch 2011 das Miteinander – zum Beispiel durch seine Nachbarschaftstreffs oder Angebote zum aktiven Mitgestalten.

„Frau Claussen erbat sich die Erlaubnis, in ihrer Wohnung einen Kindergarten einzurichten. Es wird beschlossen, ihr dies ohne bestimmte Erlaubnis einstweilen zu gestatten.“ So steht es im Vorstandsprotokoll vom 18. August 1896.

Vorschläge seiner Mitglieder nahm der Altonaer Spar- und Bauverein, wenn möglich, immer schon gern auf. Und die Kommunikation mit den Mitgliedern nimmt bei der altoba auch heute einen wichtigen Platz ein. Kommunikation der Mitglieder miteinander findet ja

bekanntlich viel in der Nachbarschaft statt – wenn diese intakt ist. Deshalb setzt sich die altoba seit vielen Jahren dafür ein, Nachbarschaft zu stärken und zu fördern.

„Klassiker“ sind die gut besuchten Nachbarschaftstreffs mit vielen Veranstaltungen und Angeboten, die vom Engagement der fast einhundert Ehrenamtlichen leben. Und von den Beiträgen der Mitglieder des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V.

Fast 1.500 Teilnehmer nutzten 2011 die Angebote, dazu zählten Kurse und Ausflüge, Ferienprogramme für Kinder, aber auch ein regelmäßiger Mittagstisch für Kinder in Osdorf und eine Fahrradselbsthilfwerkstatt im Gerichtsviertel. In vielen Einzelberatungen konnten die Mitarbeiter der altoba unterstützen, bei Fragen der Senioren ebenso wie denen von Mietschuldnern.

Und wie Frau Claussen 1896 kommen auch heute Mitglieder mit Einzelinitiativen auf die altoba zu. 2011 ging es zum Beispiel um die geplante Schließung des Altonaer Museums oder die Folgen der Nuklearkatastrophe in Fukushima. Aus ersterem Anliegen entstand ein Kooperationsprojekt mit dem Museum, aus dem zweiten eine Informationsveranstaltung über Strahlenschutz und Energieversorgung.





Gleichzeitig bot die altoba auch 2011 Möglichkeiten zur Beteiligung von Mitgliedern in den Quartieren – etwa bei der Gestaltung eines Spielplatzes in der Blücherstraße, der Modernisierung in Osdorf oder bei der Diskussion über den Abriss einer Mauer in einem Hof an der Friedensallee. Auch Kooperationen mit Kultur- und Stadtteilinitiativen sowie die Präsenz auf Stadtteilfesten wie beispielsweise der altonale spielen in der Mitgliederkommunikation der altoba eine zunehmend wichtige Rolle.

Selbstverständlich gibt es auch kritische Mitglieder, die sich zu Wort melden, und die altoba ist stolz darauf, dass die Diskussionen konstruktiv verlaufen und Mitglieder sich engagiert in Projekte „ihrer“ Genossenschaft einbringen. So kam 2011 der Aufruf, sich an der neuen Hausordnung mit Anregungen zu

beteiligen, sehr gut an. Fast 300 Mitglieder schickten ausführliche Vorschläge, wie eine zeitgemäße Hausordnung denn aussehen könnte oder müsste.

Das Projekt „altoba forscht“ zur Geschichte der Genossenschaft entwickelte sich nach kurzer Zeit zu einem Projekt mit vielen Akteuren, führte hinein in den Stadtteil, zu neuen Kooperationspartnern und Begegnungen.

Für die altoba ist diese Entwicklung der Kommunikation eine Bestätigung, dass die Genossenschaft auf dem richtigen Weg ist. Ist doch in Paragraph 1 des Genossenschaftsgesetzes (GenG) festgelegt, was eine Genossenschaft ausmacht und auch die altoba antreibt: die Förderung der Mitglieder. Und das bezieht sich nicht nur auf wirtschaftliche, sondern auch auf „soziale und kulturelle Belange“.

Ein Ausblick in die Zukunft

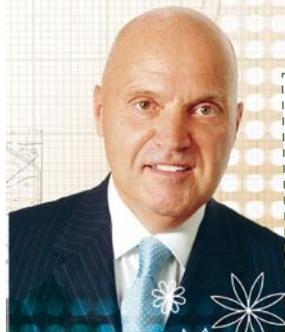
*Petra Böhme und Holger Kowalski, Mitglieder des Vorstands,
zur Zukunft des Altonaer Spar- und Bauvereins*



Röhrigstraße

**„Wie stellen Sie sich die
Kommunikation der Zukunft vor?“**

Holger Kowalski: „Kommunikation der Zukunft? Ich stelle mir vor, dass wir nicht weniger, sondern mehr kommunizieren. Ich bin überzeugt davon, dass wir nur erfolgreich sein können, wenn wir mit unseren Mitgliedern intensiv und zeitgemäß kommunizieren. Die Altona hat ein gutes Ohr für unterschiedliche Schwingungen. Ob Stadtteilprojekt oder Mitgliederprotest – wir werden unseren Mitgliedern auch in Zukunft gut zuhören und bei Problemen gemeinsame Lösungen finden. Warum nicht auch an ganz verschiedenen Orten oder mit virtuellen Begegnungen? Die Altonaer sind erfindungsreich, und die Altona entwickelt sich gern weiter.“



Schwarze-Berge-Bahn

Stations- und Seilbahn Schwabach

Brücke: σ = Baumaterial, 250 = Länge, 10 = Fahrbahnbreite, 60 = Tragfähigkeit in t

Höhe: oder Dreifüßler, Wartenfahre

Grenzen

Boundaries

Stationsgrenze

International

streetcar, cableway, suspended roadway

bridge: σ = construction material, 250 = length, 10 = width of roadway, 60 = capacity in tons

height: or three-legged, waiting car

boundaries

boundaries

station boundary

international



Gelände

Hoheitslinie

Hoheitslinie

„Wie werden die Häuser und Wohnungen der Zukunft aussehen?“

Holger Kowalski: „Die Häuser der Zukunft sind nicht mehr passiv, sondern erzeugen Energie. Wir planen bereits jetzt viel Innovation im Neubau und finden gleichzeitig Neues für unsere Altbauwohnungen heraus. Mit der Zertifizierung von Wohnungen und Veränderungen von Grundrissen sind wir auf einem guten Weg. Zukünftig wird noch mancher Altbau erneuert werden: mit einem Aufzug versehen, einer Treppe für eine Maisonettewohnung, mit barrierearmen Details. Wo immer es geht. Das nützt Alt und Jung und hält unseren Bestand zukunftsfähig.“

„Welchen Aufgaben muss sich die Finanzierung in Zukunft stellen?“

Petra Böhme: „Ob aus Basel III noch Basel IV werden wird, wissen wir heute nicht. Doch dass wir weiterhin sehr umsichtig mit dem Geld unserer Mitglieder umgehen, ist für uns keine Frage. Wir verhalten uns auch in Zukunft ‚konservativ‘ und spekulieren nicht mit dem uns anvertrauten Geld, Überschüsse werden in Neubau und Bestand investiert. Die Mitglieder können mit weiteren Sparprodukten ihr Geld anlegen, und wir werden auch für diejenigen unserer Mitglieder sorgen, die in Not geraten. Mit einer Stiftung und genossenschaftseigenem Wohngeld sind wir gut vorbereitet.“





„Wie sieht die Nachbarschaft der Zukunft aus?“



Petra Böhme: „Was heute mitunter altmodisch klingt, ist von Politik und Wissenschaft längst als notwendig benannt: das gute Miteinander von Menschen im Alltag, ganz besonders dort, wo sie zusammenleben. Gute Nachbarschaft wird in Zukunft wichtiger denn je. Die Kommunikation in der Nachbarschaft und die Nachbarschaftstreffs fördern wir weiterhin – und wir finden mit unseren Mitgliedern gemeinsam neue Formen der Begegnung. Die Menschen sind bereit für ehrenamtliches Engagement – vom Kinderfest-Helfer bis zum ambulanten Hospizdienst.“

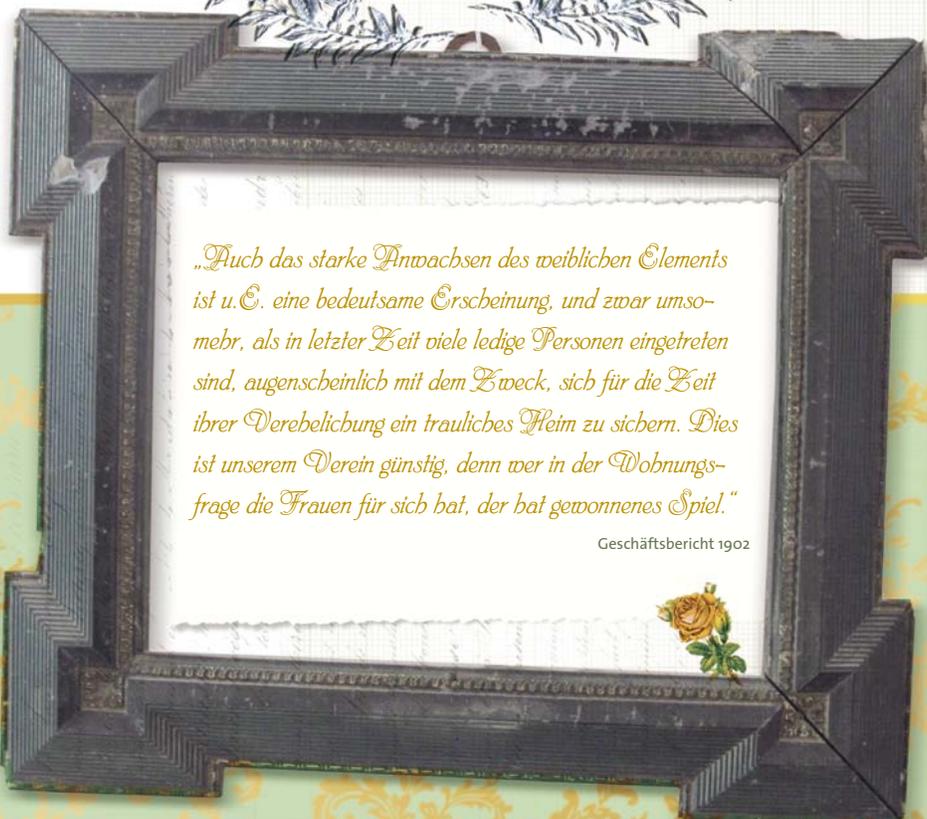
„Wie sieht die altoba im Stadtteil in Zukunft aus?“

Holger Kowalski: „Heute ist nicht abzusehen, was aus unserem beliebten Altona und Ottensen wird – ein schickes Viertel mit teuren Wohnungen? Oder gibt es eine Rückkehr zum Mix aus Gewerbe und Wohnen, verwirklicht durch kreative junge Leute? Wie werden sich die Neue Mitte und die Othmarscher Höfe entwickeln? Auf den Gleisen? Auf dem Deckel? Vor 20 Jahren konnte sich auch niemand vorstellen, dass es einmal gut verdienende junge Familien nach Altona zieht. Altona ist wandelbar und bleibt sich damit treu. Wie unsere Genossenschaft, die mit Tradition und Innovation stets vorangegangen ist.“





1902



„Auch das starke Anwachsen des weiblichen Elements ist u. E. eine bedeutsame Erscheinung, und zwar umso mehr, als in letzter Zeit viele ledige Personen eingetreten sind, augenscheinlich mit dem Zweck, sich für die Zeit ihrer Verehelichung ein trauliches Heim zu sichern. Dies ist unserem Verein günstig, denn wer in der Wohnungsfrage die Frauen für sich bat, der bat gewonnenes Spiel.“

Geschäftsbericht 1902



Ansprechpartner / Telefonliste



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

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



< Geschäftsbericht zum Download



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