

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2012



Einen Plan haben

Einen Plan haben, wer möchte das nicht. Man möchte sich zurechtfinden oder auch anderen den Weg zeigen.

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat einen „Plan“, und mehr als das – gegründet vor über 120 Jahren, steht die altoba auf den Grundlagen des Genossenschaftsgesetzes, einer eigenen Satzung und eines Leitbilds.

Wir orientieren uns daran, tagtäglich, und der Erfolg zeigt, dass es gelingt.

Für diesen Bericht haben wir Akteure aus Altona befragt. Ganz schön bunt, deren Aussagen! Genau wie der beiliegende Stadtplan, den eine Künstlerin für uns gestaltet hat. Er zeigt unsere Aktivitäten im Bezirk.

Den Bericht des Aufsichtsrats, den Jahresabschluss mit Lagebericht und das Vertreterverzeichnis finden Sie auf der eingelegten CD. Zusätzlich enthält die CD ein Vorstandsinterview zum Geschäftsjahr sowie dieses Booklet als PDF-Datei.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen und Anschauen.



Holger Kowalski



Petra Böhme



Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2012

Auf einen Blick	04
Vorwort des Vorstands	05
Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats	10
„Geht es voran in Altona?“	12
Neubau und Modernisierung	16
Spareinrichtung und Finanzierung	20
„Was ändert sich in Altona?“	24
Technik und Service	28
Vermietung	32
„Gibt es ein Miteinander in Altona?“	34
Mitarbeiter	38
Sozialmanagement und Nachbarschaft	40
Ansprechpartner	46

Auf der eingelegten CD finden Sie den Bericht des Aufsichtsrats, den Jahresabschluss mit Lagebericht, das Vertreterverzeichnis, ein Vorstandsinterview zum Geschäftsjahr sowie dieses Booklet als PDF-Datei.

Auf einen Blick

	2010 € Mio.	2011 € Mio.	2012 € Mio.
Bilanzsumme	312	325	336
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39	39	40
Neubau- und Modernisierungsleistungen	9	14	19
Instandhaltungsleistungen	6	7	7
Geschäftsguthaben	24	25	26
Rücklagen	23	26	30
Rückstellungen	17	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	118	131	133
	2010	2011	2012
Zahl der Wohnungen	6.562	6.560	6.620
Zahl der sonstigen Objekte	1.720	1.720	1.750
Zahl der Mitglieder	14.032	14.230	14.541
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	64	61	61
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	31	33	34
Auszubildende	6	8	6

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das konnten die Gründer des Altonaer Spar- und Bauvereins vor 121 Jahren nicht ahnen – dass ihre Genossenschaft so groß und erfolgreich werden würde und dass das 120-jährige Jubiläum in einem international gefeierten Genossenschaftsjahr stattfindet. Beides hätte sie erfreut. Denn trotz wirtschaftlicher und anderer Hindernisse haben sie stets an die Idee geglaubt und sich nie beirren lassen, für die Mitglieder gute und bezahlbare Wohnungen zu bauen.

Beide Ereignisse, das Internationale Jahr der Genossenschaften wie auch unser 120-jähriges Bestehen, haben wir zum Anlass genommen, die Geschichte der altoba „unter die Lupe zu nehmen“ – mit einem Buch über die Geschichte unserer Genossenschaft und einer eigenen Ausstellung im Altonaer Museum. Sie wurde gemeinsam mit unseren Mitgliedern vorbereitet.

Das eine tun – und das andere nicht lassen: 2012 war für die altoba auch ein Jahr des Bauens. Wohnungsbau in Hamburg wirft Probleme auf; Bürger wehren

sich gegen Bauprojekte. Die Zahl der Baugenehmigungen ist auf über 8.700 in Hamburg gestiegen – und dennoch stagnieren viele Bauvorhaben. Wir können stolz feststellen: Die altoba bleibt bei ihren Neubauprojekten im Zeitplan und sie nimmt ihre Mitglieder mit, indem sie sie rechtzeitig über Neubau und Modernisierung informiert und in die Planungen mit einbezieht.

Dies zeigte sich bei zwei kleineren Bauvorhaben im Bestand, die auf die Akzeptanz der Nachbarn angewiesen waren. Am Bahrenfelder Kirchenweg 38/40 entstand nach einem Brand ein Neubau mit acht modern ausgestatteten Wohnungen. In der Schumacherstraße 49–53 in Altona-Altstadt wurden zehn, ebenfalls frei finanzierte, Wohnungen gebaut.

2012 hat Ikea den Grundstein für ein Kaufhaus an der Großen Bergstraße gelegt, ein nicht unumstrittenes Vorhaben. Doch viele Anwohner und Gewerbetreibende registrieren bereits einen Aufschwung im Quartier. In unmittelbarer Nähe, in der ehemaligen „Kleinen Bergstraße“, haben wir auf einem eng bebauten Areal 55 neue, öffentlich geförderte Wohnungen gebaut. Zu den Bewohnern des Neubaus zählen zwei Wohnprojekte und eine Wohngemeinschaft für an Demenz erkrankte Senioren in sozialer Trägerschaft.

Auch in den Othmarscher Höfen, wo 2012 der erste Spatenstich für 43 neue Wohnungen erfolgte, verfolgen wir ein zukunftsfähiges, nachhaltiges Konzept. Das Gebäude lässt sich leicht entkernen und in den Grundrissen verändern, falls eine spätere Mitgliedergeneration andere Vorstellungen vom Wohnen hat als wir.

Der Neubau hat die notwendige Modernisierung und Instandhaltung der Altbauten jedoch nicht in den Hintergrund gerückt.

In Alt-Osdorf wurden 2012 zwei Häuserblocks modernisiert. Mit neuen Konzepten werden Bestandswohnungen aufgewertet. 2012 stieg die Zahl der zertifizierten Wohnungen auf 515, die Vorbereitungen für den Anbau von Fahrstühlen und den Ausbau von Dachböden wurden getroffen.

Für all diese Bauvorhaben und Maßnahmen benötigt der Spar- und Bauverein eine solide Finanzierung. Diese geschieht zu einem Teil durch unsere Spareinrichtung. Die Spargelder unserer Mitglieder beliefen sich zum Jahreschluss auf rund 133 Millionen Euro.

Unsere Mitglieder erwarten nicht nur gute Wohnungen, sondern auch einen guten Service in der Vermietung und Verwaltung. Das 2011 gestartete Projekt „altoba-Service“ zeigte 2012 bereits Wirkung – wir waren leichter zu erreichen. Unsere neue Hausordnung 2012 wurde, auch das ein besonderes Vorgehen, gemeinsam von Mitarbeitern und Mitgliedern erarbeitet.

Täglich liest man in der Presse von hohen Mietensteigerungen. Wir dagegen haben mit einer Durchschnitts-Kaltniete von aktuell 6,49 Euro/Quadratmeter dämpfend auf diese Entwicklung gewirkt. Unsere neue Mietenstrategie berücksichtigt die Besonderheiten im Altbau und bürgt für moderate Erhöhungen.

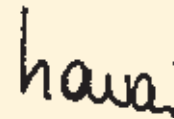
Viele Menschen fürchten, das zeigt eine neue Studie der Körber-Stiftung, im Alter weniger Krankheit und Armut, sondern vielmehr eine unsolidarische, egoistische Gesellschaft. Unsere Mitglieder nicht. 2012 haben wir das 15-jährige Bestehen des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. gefeiert. Gemeinsam mit dem Sozialmanagement der altoba sorgt er für eine

lebendige, fürsorgliche Nachbarschaft. Immer mehr Mitglieder nehmen an den Veranstaltungen des Vereins teil und die Netzwerkarbeit im Stadtteil soll weiter intensiviert werden.

Hinter all diesen Vorhaben und Maßnahmen steht unser hervorragendes Mitarbeiterteam, dem wir an dieser Stelle ausdrücklich danken.

Bedanken für ihr Engagement in Gremien und Nachbarschaft möchten wir uns auch bei unseren Mitgliedern, ohne die diese Genossenschaft nicht 121 Jahre bestehen würde.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Kowalski



Petra Böhme

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und der gesamten Mitarbeiterschaft für die im Jahre 2012 geleistete Aufgabenerfüllung. Er ist zuversichtlich, dass die auf unseren Verein von außen einströmenden Probleme auch im neuen Jahr 2013 dank des guten Qualitätsniveaus gemeistert werden können. Der Jahresabschluss 2012 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 sowie einer Reihe weiterer Rechtsbestimmungen und Richtlinien. 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 2012 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 2012 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2012 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2012 Entlastung zu erteilen.

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

Hamburg-Altona, den 24. April 2013



Hans-Peter Harloff
Aufsichtsratsvorsitzender

Geht es voran in Altona?

Aufbruchsstimmung im Bezirk Altona. Man lebt hier gern. Es wird gebaut. Die Nachfrage nach Wohnraum ist groß. Der Altonaer Spar- und Bauverein entwickelt seinen Wohnungsbestand im Sinne seiner Mitglieder kontinuierlich weiter: Wir bauen unseren Mitgliedern ein Haus der Zukunft in Othmarschen. Wir bieten einer Demenz-Wohngruppe ein Dach über dem Kopf. Und wir sehen unsere Verantwortung darin, dazu beizutragen, dass das Wohnen im Bezirk Altona für verschiedene Einkommensgruppen erschwinglich bleibt. *Was ist los in Altona? Geht es voran? – Wir fragten in Altona.*



Was mögen Sie an Altona, Frau Stiefvater?

„Altona ist ein Stadtteil, in dem Menschen mit Behinderung gut leben können. Nicht in allen Hamburger Stadtteilen findet man diese Toleranz, denn es bestehen auch Berührungsängste. In Altona-Altstadt gibt es mehr Menschen mit Behinderung als in anderen Teilen Altonas.“

„Hier geht es voran, und Genossenschaften scheinen besonders offen für Kooperationen im sozialen Bereich. Wohl deshalb, weil sie nicht renditeorientiert arbeiten. Unser Projekt mit der altoba basiert jedenfalls auf einer tollen Kooperation und ist ein Vorzeigeprojekt geworden.“

Hanne Stiefvater ist Geschäftsführerin der alsterdorf assistenz west gGmbH

alsterdorf assistenz west



Wie geht es dem Eisenwarenladen, Herr Teichmüller?

„Seit 2001 führe ich den allein-gesessenen Eisenwarenladen Aulmann, Krüner & Co. Hier gibt es alles, was man im Haushalt braucht.“

Doch die Kunden sind ungeduldiger geworden, zugleich anspruchsvoller, und vor allem wollen sie nicht viel ausgeben. Ich habe inzwischen die Ladenöffnungszeiten reduziert und muss mein Geld anders verdienen. Der Ottensener will es wohl so.

Ich freue mich, dass Ikea in den Stadtteil kommt. Das wird Kaufkraft bringen. Und mehr Nachfrage nach Schrauben und Dübeln.“

Thomas Teichmüller, Aulmann, Krüner & Co., Eisenwaren und Werkzeuge, Ottensen

EISENWAREN
Aulmann,
Krüner & Co e.K.
Werkzeuge

Geht es voran in Altona, Frau Runge?

„Nicht nur Ottensen und Bahrenfeld, sondern Altona überhaupt zeichnet sich durch eine große Dynamik aus. Da gibt es auf der einen Seite durchaus die teuren und nur von Wenigen bezahlbaren Wohnquartiere und gleichzeitig – dieses ist mit Sicherheit auch den Akteuren der altoba zu verdanken – traditionelle Wohngebiete, in denen es in größerem Umfang genossenschaftlichen und damit insgesamt bezahlbaren Wohnraum gibt.“

„Altonas Lebendigkeit hat eine hohe Attraktivität für alle Bewohnerinnen und Bewohner, die zudem ein tolerantes Miteinander leben. Diesen Geist der Toleranz spüre ich auch in meiner Schule.“

Andrea Runge, Leiterin Max-Brauer-Schule

Kräne über Altona

Ein Wohnhaus der Zukunft, rund 60 neue Wohnungen und die Fortsetzung der Modernisierung von über 130 Wohnungen in der Wohnanlage Alt-Osdorf – 2012 hat der Altonaer Spar- und Bauverein viel bewegt.

„In Altona passiert viel. Es wird gebaut und das kann man sehen.“ Torben Jäger, Leiter der Projektentwicklung beim Altonaer Spar- und Bauverein, blickt vom Fenster seines Büros auf fünf Kräne und hat Freude daran. Nur wenige hundert Meter Luftlinie entfernt befindet sich das zum Vorzeigeprojekt avancierte Bauvorhaben in der ehemaligen „Kleinen Bergstraße“.

55 Wohnungen hat die altoba in der „Kleinen Bergstraße“ gebaut. Das Gesamtkonzept fand in Hamburg anerkennende Beachtung. Für die altoba ein Novum: In einer Wohnung wohnen die Mitglieder einer Wohn-Pflege-Ge-

meinschaft für Menschen mit einer demenziellen Erkrankung oder anderen kognitiven Einschränkungen, ein Kooperationsprojekt der altoba mit der alsterdorf assistenz west gGmbH. Bausenatorin Jutta Blankau besuchte die Baustelle im Rahmen ihrer „Sommer-tour“, während der sie gemeinsam mit Hamburger Medienvertretern ausgewählte Bauprojekte besichtigte.

Der Neubau befindet sich in einem Wohngebiet und wurde auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet. Er bietet einen Mix an Wohnungen und Wohnformen: Neben 24 Wohnungen für



altoba-Mitglieder wurden 17 für die Wohngruppe Neuhaus und 13 für die Baugemeinschaft Arche Nora errichtet, dazu eine Wohnung für die Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Im Februar wurde Richtfest gefeiert, ab Juli zogen die ersten Bewohner ein, im September erfolgten die letzten Schlüsselübergaben. Die Plätze der Wohn-Pflege-Gemeinschaft waren Anfang 2013 alle vergeben.

Im Mai 2012 konnte auch am Bahrenfelder Kirchenweg 38/40 Richtfest gefeiert werden. Hier entstand ein „Schmuckstück“ anderer Art: Ein Brand im Jahr 2009 hatte den Ab-

riss und Neubau zweier Häuser innerhalb der unter Denkmalschutz stehenden Anlage im sogenannten Bahrenfelder Dreieck erforderlich gemacht. In enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutzamt entstand ein Neubau mit einer rekonstruierten historischen Fassade. Im Dezember bezogen die Bewohner die acht modern ausgestatteten familiengerechten Wohnungen.

Ein wichtiges Thema beim Wohnungsbau in Hamburg ist die sogenannte Nachverdichtung im Bestand – gemeint ist die Bebauung von Lücken oder Aufstockungen. Mit ihrem drit-

ten Richtfest im Jahr 2012 hat die altoba eine gelungene Baulückenschließung gefeiert. In der Schumacherstraße 49–53 in Altona-Altstadt entstanden zehn frei finanzierte Wohnungen – ein kleines, aber feines Bauvorhaben. Im Frühsommer 2013 werden die neuen Mieter einziehen.

In alle neuen Wohnungen sind Mitglieder der Genossenschaft eingezogen. Ein schöner Nebeneffekt: Durch die Umzüge wurden altoba-Wohnungen frei.

Um das Ziel der altoba zu erreichen, jährlich etwa 50 neue Wohnungen zu bauen, waren 2012 parallel zu diesen drei Bauvorhaben bereits neue Projekte in der Planung. In der Nähe des UCI-Kinos in Othmarschen entsteht ein großes Neubaugebiet: die Othmarscher Höfe. In unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden altoba-Wohnungen sollen in der

Jürgen-Töpfer-Straße 43 weitere Wohnungen gebaut werden. Mit den Erdarbeiten wurde bereits im Herbst 2012 begonnen. Bezugstfertig werden die Wohnungen voraussichtlich Mitte 2014.

Die 43 Wohnungen in den Othmarscher Höfen gerieten schon vorab in die Schlagzeilen: „Wohnen in Hamburgs innovativsten Häusern“ hieß es im Hamburger Abendblatt. Aufgefallen war das Bauvorhaben durch sein zukunftsfähiges, nachhaltiges Konzept. Auch wenn die Wohnungen für Familien geplant wurden, werden sie doch so konstruiert, dass sie gegebenenfalls in 30 oder 40 Jahren ohne großen Aufwand entkernt und für andere Bedürfnisse umgebaut werden können. Das Konzept überzeugt, und so wundert es nicht, dass das Gebäude ein Qualitätssiegel des „Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“ erhalten wird.



Auch die Altbaubestände der altoba sollen für die Zukunft fit gemacht werden. Auf Wunsch der Mitglieder nach höherem Wohnstandard wurden auch 2012 weitere Altbauwohnungen zertifiziert. Mit diesen geplanten und durchgeführten Maßnahmen wird der Wohnungsbestand langfristig aufgewertet.

Eine umfassende Modernisierung für 138 Wohnungen, unter anderem mit Fassaden-
dämmung, Balkonerneuerung, Überarbeitung

der Treppenhäuser und Neugestaltung der Außenanlagen, wird seit 2011 in Alt-Osdorf durchgeführt. An vier Häuserblocks wurden die Arbeiten bereits abgeschlossen. Im Frühjahr 2013 starten der fünfte und sechste Bauabschnitt. Die dort wohnenden Mitglieder wurden jeweils ausführlich informiert und in die Planung, zum Beispiel die der Außenanlagen, einbezogen.

„Wenn die altoba der altoba ein Darlehen gibt“

Das Vertrauen in den Altonaer Spar- und Bauverein wächst weiterhin, die Summe der Spareinlagen stieg 2012 auf 133 Millionen Euro an. Davon wurden rund 100 Millionen in den Wohnungsbestand investiert.

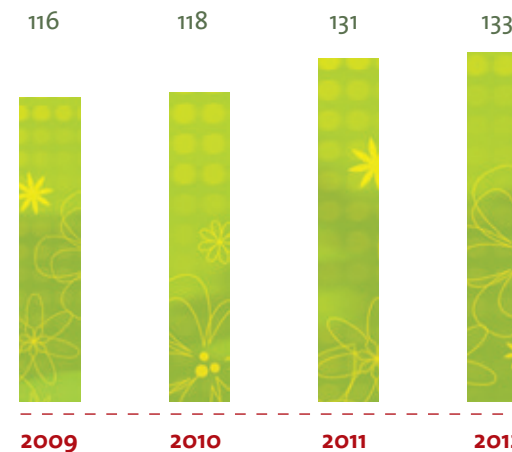
Treffen sich zwei Mitglieder in der Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins. „Bist du auch aus Hamburg?“, fragt der eine. „Nein, aus Altona“, antwortet der andere.

Thorsten Möller, Leiter der Unternehmensfinanzierung, zu der die altoba-Spareinrichtung gehört, muss schmunzeln, wenn er diese Begebenheit erzählt. Nicht nur, weil er sich selbst mit seinem Stadtteil Altona, in dem er aufgewachsen ist, verbunden fühlt. Er weiß auch, dass viele Mitglieder der altoba diese Verbundenheit spüren und dass darauf ein Stückweit auch der Erfolg der 121 Jahre alten Spareinrichtung beruht. Denn die Mitglieder

wissen es zu schätzen, dass ein Großteil der Spareinlagen, im Jahr 2012 waren es rund 100 Millionen, nicht irgendwo, sondern in den Wohnungsbestand mit Schwerpunkt im Bezirk Altona investiert wird.

Die Einlagen der etwa 17.000 Sparer ermöglichen es der Genossenschaft auch 2012, bankenunabhängiger zu agieren. Das ist zunehmend bedeutsam, denn mit den Bankrichtlinien von Basel II und Basel III sind die Ansprüche der Kreditgeber gestiegen – und das führt zu steigenden Kosten für Kreditnehmer wie die altoba.

Spareinlagen und Sparbriefe in Mio. Euro





Das Kreditwesengesetz (KWG) schreibt den Einsatz der Sparmittel nicht verbindlich vor. Zwei Grundsätze müssen aber beachtet werden. Die Genossenschaft muss jederzeit ihre Zahlungsanforderungen erfüllen können und der Einsatz der Mittel muss die Genossenschaft fördern.

Das ist bei Investitionen in Neubau und Modernisierung natürlich der Fall. Und so kommt es regelmäßig dazu, dass die altoba der altoba ein verzinster Darlehen gibt.

Zwar ist das Prinzip „Erst sparen, dann bauen“ gute Tradition, doch natürlich geht die altoba auch in der Spareinrichtung mit der Zeit. 2012 wurde als technische Neuerung die Einzahlung mit Giro-Card eingeführt. Die Gutschriften werden sofort im Sparbuch eingetragen. Trotz des notwendigen technischen Fortschritts steht das gute alte Sparbuch bei den Mitgliedern weiterhin hoch im Kurs.

Einsatz der Sparmittel bei der altoba

	2012	
	in T ••	%
Neubau und Modernisierung	97.900	73,7
Zwischenfinanzierungen bei Neubau und Modernisierung	12.260	9,2
Wertpapiere	12.580	9,5
Termingeldanlagen	9.940	7,4
Giroeinlagen	170	0,1
Kasseneinlagen	50	0,1
Gesamt	132.900	100

Was ändert sich in Altona?

Altona wandelt sich. Unterschiedliche Interessen und Lebensstile treffen aufeinander. Man staunt: Wohnen muss man heutzutage lernen. Jedenfalls in einem Passivhaus. Ökologie kann man ansonsten auch mal anbinden. Die altoba baut Fahrradbügel. Denn dem Fahrrad gehört die Zukunft. Und Wellness erlebt man heute schon im Innenhof. 1.200 Bäume stehen in den Höfen der altoba. Ganz schön grün hier. Nur eines ist beständig, sagt man, das ist der Wandel. *Und, was meinen Sie, ändert sich etwas? Wir fragten in Altona nach.*



Herr Prof. Hinrichsen,
was ändert sich in Altona?

„Altona wandelt sich. Das, was vom alten Altona übriggeblieben ist, findet sich nur an ganz wenigen Orten: beim Altonaer Spar- und Bauverein etwa, im Altonaer Museum und neuerdings in der altonale. Diese drei halten den ‚Laden Altona‘ lebendig.“

„Doch als es darum ging, das Museum zu schließen, konnte man sehen, dass es sie noch gibt, die Altonaer. Die, wenn ihnen etwas nicht passt, aus der Ecke herauskommen und plötzlich quicklebendig sind. Genauso lebendig wie die Mieter der altoba, die zwar in einem historischen Produkt wohnen, aber in topmodernen Einrichtungen, erstaunlich zeitgemäß gemacht.“

Prof. Dr. Torkild Hinrichsen ist bis Frühjahr 2013 Direktor des Altonaer Museums.



Was ändert sich
an der Großen
Bergstraße,
Frau Scheven?

„Die Bergstraße belebt sich und wird stärker als Einkaufsstraße genutzt. Auch die Ottensener mögen die Bergstraße, denn hier ist es anheimelnd und doch weitläufig. Die Cafés haben draußen viel Platz, es ist sonnig und hell. Wir sind früher zum Einkaufen Richtung Ottensen gegangen, das verlagert sich nun zurück.“

„Durch die Eröffnung von Ikea in der Großen Bergstraße kann sich das Viertel in viele Richtungen entwickeln. Das ist noch offen.“

*Christiane Scheven, Inhaberin des Buchladens
ZweiEinsDrei, Große Bergstraße*



FABRIK

Frau Lorenz, welchen Eindruck haben
Sie von Ottensen und der Nachbarschaft?

„Es ist nicht schick hier, das meine ich positiv. Ich empfinde das Quartier als sehr lebendig und gemischt, viele junge Leute und Kreative sind hier unterwegs.“

„Ich habe den Eindruck, dass der Stadtteil in Entwicklung ist und dass er sehr viel Potenzial hat. Man kennt sich hier im Viertel und respektiert sich.“

Ulrike Lorenz ist seit April 2012 Geschäftsführerin der Fabrik



Mehr als 13.000 „Fälle“ gelöst – die Abteilung Technik im Jahr 2012

Spielplatzgestaltung, Wohnungszertifizierungen und ein Fahrradkonzept. Dazu umfangreiche Bestimmungen im Bereich Legionellen-Prüfung und Sielbau – auch 2012 ein volles Programm für die Technische Abteilung.

„An die Abteilung, die für Heizungsanlagen zuständig ist ...“ Auf dem Tisch von Ditmar Baaß, Leiter der Technik beim Altonaer Spar- und Bauverein, liegen häufig handgeschriebene Briefe von Mitgliedern. Gleich, in welcher Form sich die Mitglieder an den Altonaer Spar- und Bauverein wenden, ihr Anliegen findet einen Adressaten. Rund 13.000 Aufträge hat Ditmar Baaß im vergangenen Jahr erteilt. Fünf Techniker und rund 20 Handwerker aus vier Gewerken sorgen dafür, dass die Altona technisch reibungslos funktioniert.

Das Hauptaugenmerk gilt der Instandhaltung und Pflege des Wohnungsbestands, dazu gehören auch die Innenhöfe und Spielplätze: Mit Beteiligung von Mitgliedern wurde 2012 ein Innenhof an der Röhrigstraße verschönert. Auch ein Spielplatz am Germerring wurde mit Unterstützung der Bewohner erneuert.

Eine Aufwertung des Altbaubestands stellt die Zertifizierung von Wohnungen dar. 515 waren es insgesamt bis Ende 2012. Geprüft haben die Techniker auch die Möglichkeit, ein Dachge-



schoß zur Wohnung auszubauen und sie mit der darunter liegenden Wohnung zu verbinden. Die Projekte starten im Sommer 2013 in der Grünebergstraße 50 und 60.

Dem Fahrrad, sagt man, gehört die Zukunft. Auf jeden Fall braucht es Platz: 2012 haben die Mitarbeiter der Technik ein langfristiges Konzept für weitere Stellplätze entwickelt. 290 neue Stellplätze für Fahrräder konnten bereits im vergangenen Jahr geschaffen werden.

Für die vorgeschriebene Prüfung auf Legionellen im Trinkwasser wurden über 800 Proben aus rund 700 Wohnungen genommen. Nur bei fünf Prozent gab es einen leicht erhöhten Wert. Nach einer umgehenden thermischen Desinfektion der Warmwasseranlagen und -leitungen waren alle erneut entnommenen Proben einwandfrei. Gesundheitliche Risiken für die Mitglieder bestanden in keinem Fall.



Kostspielig und langwierig: In den nächsten zehn Jahren müssen laut neuer Verordnungen sämtliche Sielleitungen der altoba untersucht werden. „Diese Ausgaben fehlen uns für andere Investitionen, zum Beispiel für regenerative Energien“, erläutert Ditmar Baaß.

Als ebenso arbeitsintensiv, doch ungleich nützlicher beschreibt Ditmar Baaß die Wartung der in allen Wohnungen der altoba installierten Rauchmelder. „Der Feueralarm wurde 2012 häufig ausgelöst, das kleine Gerät kann Leben retten.“

Das richtige Verhältnis von Heizen und Lüften wird zum „Dauerbrenner“. Bei Feuchtigkeitsproblemen ist den meisten Fällen nicht korrektes Lüften die Ursache. „Schimmel ist eine



Erkältung der Wohnung“, heißt es im Jargon der Techniker, die auch im vergangenen Jahr dazu häufig zu Beratungen unterwegs waren.

Technische Hilfe bringt künftig der Funkheizkostenverteiler. Dieser ermöglicht eine monatliche Auswertung von Kosten und beschleunigt die Abrechnung. Ein umfangreiches Vorhaben: Bis Ende 2012 wurde der überwiegende Teil des altoba-Wohnungsbestands mit neuen Geräten versehen – bis Ende 2013 werden alle

Zähler der weiteren altoba-Wohnungen gegen neue Geräte, die die Daten per Funk ablesen, ausgetauscht. Dank weiterer geplanter Investitionen in Mess- und Steuerungstechnik kann die Genossenschaft zukünftig Haus für Haus Energieverbrauch und Heizkosten vergleichen. Hieraus ergeben sich weitere Möglichkeiten, Energie einzusparen.

Mit neuer Hausordnung und noch besserem Service – Vermietung läuft rund

Geringe Fluktuation und weiterhin große Nachfrage nach Wohnungen, verbesserter Service, ein verantwortungsvoller Umgang mit Mieterhöhungen und etliche Neuvermietungen bestimmten das Jahr 2012.

Sie fand auf keiner Buchmesse Erwähnung und war doch die „Neuerscheinung des Jahres“: die im Oktober veröffentlichte neue Hausordnung des Altonaer Spar- und Bauvereins. Sie wurde in Zusammenarbeit mit den Mitgliedern neu formuliert und ist nicht nur Regelwerk, sondern auch Ausdruck einer Haltung: Der Dialog mit den Mitgliedern ist der altoba sehr wichtig.

Dazu gehört auch ein guter Service mit hoher Erreichbarkeit der Mitarbeiter. Die Neuorganisation, 2011 startete „altoba-Service“ mit neuer Technik, wirkte sich 2012 bereits deutlich aus. Weiterer zusätzlicher Service: Vor Ort

ist seit 2011 wieder jeweils ein Wohnanlagenbetreuer als Ansprechpartner zuständig, unter anderem mit einer regelmäßigen Sprechstunde.

Der Umgang mit eingehenden Beschwerden wurde im Jahr 2012 neu organisiert. Die Mitglieder können sich ab 2013 direkt an eine Beschwerdeline wenden und werden direkt über den Fortgang ihres Anliegens informiert.

Viele Mitglieder schätzen nach wie vor den direkten Kontakt: Die Zahl der Besuche im Mieterzentrum ist 2012 entsprechend weiter gestiegen – auf rund 10.000 gegenüber 9.400



Kundenbesuchen im Vorjahr. Denn die Nachfrage nach altoba-Wohnungen ist ungebrochen hoch.

„Man spürt eine Veränderung in Altona und Ottensen. Das hat für die Stadtteile positive und negative Seiten“, sagt Dennis Voss, Leiter

des altoba-Mietercentrums. „Wir haben uns gefreut, dass wir 2012 in der Kleinen Bergstraße und in Bahrenfeld den Wunsch vieler Mitglieder nach einer Neubauwohnung erfüllen konnten.“ Doch habe die große Nachfrage in Altona auch ihre Schattenseiten. Einige private Vermieter nutzten die Marktsituation aus und verlangten immer höhere Mieten.

Das gilt jedoch nicht für die altoba. Es gibt keine Mieterhöhung auf Knopfdruck bei Erscheinen des aktuellen Mietenspiegels, die Erhöhung der Nutzungsgebühren im Altbau wird begrenzt und generell wird keine maximale Ausschöpfung der gesetzlich möglichen Erhöhung vorgenommen. Das kommt gut an bei den Mitgliedern, die sich 2012 für diese Umsicht „bedankten“ – durch fast 100 Prozent Zustimmung bei einer Mieterhöhung zum Beispiel und freundliche Zuschriften. Erhöht hatte die altoba die Nutzungsgebühr in Altona im Gerichtsviertel um 6 Prozent, möglich wären 20 Prozent gewesen.

Gibt es ein Miteinander in Altona?

„Herzlich willkommen!“ Zur Kommunikation gehört, dass man begrüßt wird. Dass jemand da ist, wenn man eine Frage oder ein Problem hat. Das gilt für die Angebote des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. Und ebenso für die Erreichbarkeit der Mitarbeiter. Die altoba sorgte auch 2012 für Gemeinschaft und Begegnung. Und verbesserte mit neuester Technik die Erreichbarkeit ihrer Mitarbeiter.

„Danke, dass Sie angerufen haben. Und schön, dass Sie da waren!“

Wir fragten: Gibt es ein Miteinander in Altona?



MOTTE
Stadtteil & Kulturzentrum

Herr Wendt, haben die Motte und die altoba etwas gemeinsam?

„In etwa sitzen wir im gleichen Boot, die altoba und die Motte. Unsere Grundmotivation ist: Verantwortung. Wir mischen uns ein, wir aktivieren Beteiligungsverfahren, motivieren zu ehrenamtlicher Arbeit. Und wir organisieren, wo es nötig ist, Hilfe und Unterstützung.“

„Wir leben in Altona in einem städtischen, verdichteten Raum, und trotzdem soll, das ist auch gut so, weiterer Wohnraum geschaffen werden. In diesem Prozess zeigt auch der Altonaer Spar- und Bauverein Verantwortung für das Gemeinwesen, unternimmt mehr, als nur den Bestand zu verwalten, sondern gestaltet das Umfeld mit.“

Michael Wendt ist Geschäftsführer des Stadtteil&Kulturzentrums Motte





Herr Clemens, was tut sich in Altona-Altstadt?

„In Altona ist gerade viel in Bewegung. Es gibt gleich mehrere große Projekte, die den Stadtteil verändern werden: das Gleisdreieck, das Lux-Gebäude und natürlich Ikea. Was diese Veränderung bewirken wird, kann man jetzt noch nicht beurteilen.“

„Doch es sollten keine ärmeren und sozial schwächeren Familien verdrängt werden. Denn Altona ist nach wie vor ein Stadtteil, der viel Unterstützung braucht, insbesondere was die Kinder und Jugendlichen, besonders aus Migrantenfamilien, angeht.“

Otto Clemens, Geschäftsführer des HausDrei – Stadtteilkulturzentrum für Altona



Via Cafélíer



Herr Rothgänger, was ist Ihre Idee vom Miteinander?

„Ich bin Gastronom und habe mich vor vier Jahren dafür entschieden, etwas Soziales zu machen: Ich leite das Via Cafélíer in Bahrenfeld, ein Kulturcafé, das frisch zubereiteten Mittagstisch und Catering anbietet. Fester Bestandteil unseres Service- und Küchenteams sind Menschen mit psychischer Erkrankung. Vielen von ihnen tut diese Art der Belastungserprobung gut.“

„In Altona gefällt mir die Mischung: Man trifft nicht nur Werbe- oder Marketingleute, sondern auch viele Familien mit Kindern.“

Roland Rothgänger ist Leitender Koordinator des Via Cafélíer in Bahrenfeld



Ein Arbeitgeber mit sozialer Verantwortung

Der Altonaer Spar- und Bauverein kam bei einem Wettbewerb unter die besten Arbeitgeber der Hansestadt. Mit einem Gesundheitsmanagement und flexibler Arbeitszeitgestaltung punktete die altoba auch 2012 bei ihren Mitarbeitern.

„Guten Morgen!“ Wenn Sandra Stöhr, Personalleiterin des Altonaer Spar- und Bauvereins, auf dem Weg zur Arbeit die Große Bergstraße entlanggeht, kommt sie beim Gemüsehändler Hüseyin Öztürk vorbei. Herr Öztürk liefert einmal in der Woche frisches Obst für die altoba-Mitarbeiter an den Arbeitsplatz.

Hauptsache gesund, wünscht man sich oft im Alltag. Die Basis für gute Arbeitsleistung ist es auf jeden Fall. Für die altoba doppelter Grund, hier Verantwortung für die rund 100 Mitarbeiter wahrzunehmen und sie 2012 durch ein betriebliches Gesundheitsmanagement zu unterstützen. Das bringt den Mitarbeitern Spaß – und der altoba bessere Leistung.

Auftakt war im März 2012 ein Gesundheitstag mit Beratung und Aktionen zu den Themen Ernährung, Entspannung und Bewegung. Ein weiterer Baustein in 2012 war der Wassertag, an dem die Mitarbeiter erfuhren, wie sie durch ihre Trink-Gewohnheiten zur eigenen Gesundheit beitragen können.

Auch der altoba-Betriebssport wurde 2012 in Bewegung gesetzt: Nach Feierabend treffen sich seitdem etliche Mitarbeiter zum gemeinsamen Sport wie Laufen, Walken, Bowlen oder demnächst auch Fußball und Rudern. Auch die Vorstandsmitglieder Petra Böhme und Holger Kowalski sind regelmäßig dabei.



Die altoba zeigt auch Verantwortung durch ausgewiesene Familienfreundlichkeit, unter anderem durch flexible Arbeitszeiten und Jahresarbeitszeitkonten. Die Förderung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie zielt jedoch nicht nur auf die Mitarbeiter mit Kindern – die sich nicht zuletzt jedes Jahr auf die beliebte Kinder-Weihnachtsfeier freuen: 2012 veranstaltete die altoba unter dem Titel „Pflegecafé“ erstmals zwei Informationsveranstaltungen für Mitarbeiter zum Thema Angehörigenpflege.

Man sieht, bei dieser Genossenschaft weht ein anderer Wind. Ein Geist, den auch die beiden Vorstandsmitglieder leben, die durch flache Hierarchien, aber auch Maßnahmen wie Team-Trainings und Workshops ihre Mitarbeiter fördern. Der Erfolg solcher Maßnahmen lässt sich nicht zuletzt an der geringen Fluktuation bei den Mitarbeitern ablesen. „Neue Mitar-

beiter kommen, um zu bleiben“, sagt Sandra Stöhr. Ein weiterer Beleg sind die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung im Rahmen des Wettbewerbs „Hamburgs beste Arbeitgeber“. 242 Unternehmen hatten sich 2012 an dem Wettbewerb, den die Kommunikationsberatung Faktenkontor jährlich durchführt, beteiligt. 2013 wurde das Ergebnis bekanntgegeben: Die altoba platzierte sich gleich beim ersten Mal unter den besten 32 Teilnehmern und darf sich künftig mit dem Siegel „Hamburgs beste Arbeitgeber“ schmücken.

Kein Grund, sich auszuruhen: Für die Zukunft steht als nächstes Ziel des altoba-Personalmanagements die „Flexibilisierung des Arbeitsplatzes“ auf dem Plan.

Nachbarschaft mit vielen Gesichtern

Eine Ausstellung im Museum und ein Buch zur Geschichte der altoba, mehr Besucher bei Veranstaltungen des Vereins „Vertrautes Wohnen“, Kooperationen von altonale bis Via Caf  lier – der Altonaer Spar- und Bauverein hat viel geschafft – für gute Nachbarschaft.

„Hallo, Frau Hoier-Quassdorf“, schrieb eine Teilnehmerin einer Veranstaltung des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. „Es war sehr toll. Wir haben Leute wiedergetroffen, die wir beim Kochen kennengelernt hatten, und die waren ebenfalls total begeistert ...“ Eine Stimme von vielen, die 2012 die Arbeit des vor 15 Jahren gegründeten Vereins würdigten.

Fast 4.000 Teilnehmer, darunter viele zum ersten Mal, nutzten 2012 die Angebote des Vereins, der sich der Nachbarschaftsf  rderung widmet.

Vier Mitarbeiter in der Abteilung Sozialmanagement unterstützen die Arbeit des Vereins und beraten einzelne Mitglieder, die Hilfe benötigen. Ob bei Mietschulden oder bei Bedarf an der Vermittlung von Dienstleistungen wie dem Hausnotruf – die Mitarbeiter der altoba stehen den Mitgliedern zur Seite. Zusätzlich unterstützt seit 2007 die altoba-Stiftung in Not geratene Mitglieder und fördert Projekte der Jugend- und Altenhilfe.

In den fünf Nachbarschaftstreffs der altoba trafen sich 2012 über 60 Gruppen, zu Yoga-Übungen und zum Italienisch-Kurs, zum Basteln



BEI UNS NEBENAN. Bauen und Wohnen in Altona

und Kartenspielen, teils ehrenamtlich geleitet und zahlreich besucht von Mitgliedern und anderen Bewohnern des Quartiers.

Nachbarschaft mit ihren vielen verschiedenen Seiten durchzieht als Thema die Geschichte der altoba. „Bei uns nebenan. Bauen und Wohnen in Altona“ hieß die Ausstellung im Altonaer Museum, die zum 120-jährigen Bestehen die Geschichte der Genossenschaft in Szene setzte. Unter anderem mit einem kurzen Spielfilm und vielen alten Aufnahmen und Einrichtungsgegenständen. Fast 40.000 Besu-

cher zählte das Museum während der Ausstellungs-dauer vom 9. Mai bis 31. Dezember.

Darunter waren viele Mitglieder, die sich zuvor am Projekt „altoba forscht“ als Geschichtserkunder beteiligt hatten. Viele ihrer Geschichten und Zuschriften zum Thema waren in der Ausstellung zu sehen oder über Kopfhörer zu hören. Einige Beiträge fanden auch Eingang in ein Buch zur Geschichte der altoba. „Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins“ des Historikers Holmer Stahncke fand auch überregional Beachtung.



Doch Nachbarschaft ist keineswegs immer spektakulär. Wie der Alltag vor Ort aussieht, kann man in der viermal jährlich erscheinenden Mitgliederzeitschrift „bei uns“ lesen. 2012 half das Ehepaar Rogosch, so war zu lesen, seiner Nachbarin, der 82-jährigen Irmgard Bautze, im Alltag. Oder Mitglied Katharina Schäfer initiierte das „offene Bücherregal“ in einem Waschhaus der altoba.

Zur Nachbarschaft zählen für die altoba auch die den Altonaern lieb gewordenen Stadtteil-Einrichtungen wie die Motte, das HausDrei oder die Fabrik. Ebenso die Schulen wie die Max-Brauer-Schule oder die Theodor-Haubach-Schule.

Ob Unterstützung des Motte-Hühnerhofs oder eines Forschungsprojekts von Schülern – dicht dran und gemeinsam etwas tun, ist die Devise. Das gilt für Feste wie die altobale, wo die altoba natürlich auch 2012 vertreten war, aber auch für Workshops mit den Mitgliedern.

„Wisdom Council“, Rat der Weisen, hieß ein erstmals durchgeführter Zukunftsworkshop im Januar. Das Ergebnis der Tagesveranstaltung war eine Vielzahl von konstruktiven Vorschlägen zum Wohnen und Leben bei der altoba. Einen besonderen Fokus legten die Teilnehmer auf das Thema „Wohnen im Alter“ – und die besonderen Herausforderungen für alle Mitglieder, die gern so lang wie möglich in ihrer Wohnung bzw. in ihrem Quartier leben möchten. Grund für die Genossenschaft, für 2013 ein abteilungsübergreifendes Schwerpunktthema unter der Überschrift „Ein Leben lang zu

Hause bei der altoba“ zu initiieren und ihre Mitglieder einzuladen, im nächsten Workshop ihre Vorstellungen und Ideen einzubringen.

Wie geht es dem Altonaer Spar- und Bauverein, Frau Böhme und Herr Kowalski?

Das Interview zum Geschäftsjahr 2012 mit dem Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins finden Sie auf der beiliegenden CD.



Folgende Informationen zum Geschäftsjahr 2012 finden Sie auf der beigelegten CD:

- Geschäftsbericht 2012:
Bericht des Aufsichtsrats
Jahresabschluss mit Lagebericht
Vertreterverzeichnis
- Booklet
- Interview mit dem Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins zum Geschäftsjahr 2012
(Alle Dateien im PDF-Format)

Ansprechpartner / Telefonliste



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

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

Impressum

Redaktion: Silke Kok, Stephanie Gundelach

(Presse- und Öffentlichkeitsarbeit) Kontakt: kommunikation@altoba.de

Text: textpertin Bärbel Wegner

Gestaltung und Realisation: Klötzner Company Werbeagentur GmbH

Illustration: Anja Giggenbach

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.



< 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