

# Altonaer Spar- und Bauverein eG

Das Geschäftsjahr 2013



Kommunikati on

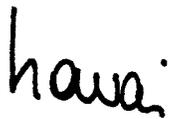


## Gute Kommunikation gehört zu einer Genossenschaft, denn ...

... eine Genossenschaft ist etwas Besonderes. Sie ist weder allein renditeorientiert noch ausschließlich auf das Soziale fixiert. Sie hält die Balance, immer mit dem Leitsatz: „Der Mensch kommt vor der Rendite.“ Also gilt für uns, stets im Interesse unserer Mitglieder zu agieren, ihre Bedürfnisse zu kennen und auf gleicher Augenhöhe mit ihnen zu kommunizieren. Beim Altonaer Spar- und Bauverein spielt die Kommunikation deshalb eine große Rolle. Vorstand und Mitarbeiter informieren die Mitglieder kontinuierlich. Die Mitglieder wiederum bringen sich ein, sind immer dicht dran – wenn sie es wollen. In diesem Bericht über das Jahr 2013 zeigen wir, wie die Kommunikation zwischen den Mitgliedern und ihrer Genossenschaft funktioniert. Und wie schön es ist, wenn sie gelingt.

Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats, den Jahresabschluss mit Lagebericht und das Vertreterverzeichnis finden Sie auf der eingelegten CD. Zusätzlich enthält die CD dieses Booklet als PDF-Datei.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen.



Holger Kowalski



Petra Böhme





# Altonaer Spar- und Bauverein eG

*Das Geschäftsjahr 2013*

04	Auf einen Blick
05	Vorwort des Vorstands
10	Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats
12	<b>Interview mit der Aufsichtsratsvorsitzenden Silvia Nitsche-Martens</b>
	<b>Gremien bei der altoba</b>
16	Neubau und Modernisierung
20	Spareinrichtung und Finanzierung
24	<b>Kommunikation ist eine Kultur</b>
28	Technik und Service
32	<b>Vermietung und Projekte</b>
36	Vermietung
38	Mitarbeiter
40	<b>Kommunikation und Soziales</b>
44	Sozialmanagement und Nachbarschaft
48	Ehrung für Holger Kowalski
50	„Alles eine Frage der Haltung!“ – Ein Buch über die Kommunikation bei der altoba
52	Ihre Ansprechpartner bei der altoba

## Auf einen Blick

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	€ Mio.	€ Mio.	€ Mio.
Bilanzsumme	325	336	341
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	39	40	43
Neubau- und Modernisierungsleistungen	14	19	12
Instandhaltungsleistungen	7	7	8
Geschäftsguthaben	25	26	27
Rücklagen	26	30	33
Rückstellungen	17	17	17
Spareinlagen und Sparbriefe	131	133	136
	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Zahl der Wohnungen	6.560	6.620	6.630
Zahl der sonstigen Objekte	1.720	1.750	1.756
Zahl der Mitglieder	14.230	14.541	14.780
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	61	61	63
Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	33	34	35
Auszubildende	8	6	6

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

2013 war ein spannendes, arbeitsreiches und erfolgreiches Jahr. Hamburg baut – über 1.500 Baugenehmigungen im Bezirk Altona sprechen für sich – und der Altonaer Spar- und Bauverein ist dabei. Erfolgreich war 2013 für uns aber auch, weil wir feststellen konnten, dass die Mitglieder der altoba mit unserer Arbeit zufrieden sind, wie uns eine aktuelle Befragung zeigt. Sie haben uns gute und beste Noten gegeben. Das ist für eine Genossenschaft, die ihren Mitgliedern in besonderer Weise verpflichtet ist, eine wichtige Rückmeldung.

Leitbegriff für diesen Bericht ist das Thema Kommunikation. Spannend sind für uns wie in jedem Jahr die Begegnungen und der Austausch mit unseren Mitgliedern gewesen. Denn auch auf diese Weise gaben uns unsere Mitglieder Rückmeldung.

Neben der intensiven Nutzung der Nachbarschaftstreffe und ihrer Angebote sind wir stolz auf unsere Beteiligungs-Kultur, durch die auch 2013 ein durchaus dynamisches, aber immer konstruktives Miteinander entstand. Stellvertretend seien hier ein Mitglieder-Workshop zum Thema „Wohnen im Alter“ genannt und die Zusammenarbeit mit Bewohnern des Schützenblocks an einem neuen Konzept für Fahrradstellplätze.

Gemeinsam an der Lösung von Aufgaben zu arbeiten, gehört zum genossenschaftlichen Prinzip. Der Altonaer Spar- und Bauverein hat ganz in diesem Sinne eine engere Zusammenarbeit mit dem Bauverein der Elbgemeinden (BVE) begonnen, um gemeinsam die Herausforderungen der kommenden Jahre zu stemmen.

Diese liegen vor allem im Wohnungsbau. Derzeit wird mit viel Energie am Neubau im Quartier Othmarscher Höfe gearbeitet. Wir bauen hier für die Zukunft in doppeltem Sinne: Die Wohnungen, die entstehen, sind mit veränderbaren Grundrissen für Gegenwart und Zukunft zugleich gebaut. Und zugleich stellen die Othmarscher Höfe das derzeit größte geschlossene Stadtentwicklungsprojekt in Altona dar.

Mit der geplanten Mitte Altona wird ein weiteres, noch größeres Quartier entstehen. Eine wunderbare Chance, aber auch eine große Herausforderung durch die vielen notwendigen Abstimmungen und Unwägbarkeiten. Wir werden uns mit dem Bau von rund 100 Wohnungen beteiligen.

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat in Altona einen guten Ruf, die Altonaer wissen, dass die Genossenschaft fair mit ihren Mitgliedern und mit ihren Quartieren umgeht. Das zeigte 2012 die Ausstellung zur Geschichte der Genossenschaft im Altonaer Museum sehr eindrucksvoll. Das dort gezeigte Engagement der Altonaer hat ein Ehepaar überzeugt, ein Haus aus ihrem Besitz dem Altonaer Spar- und Bauverein zum Kauf anzubieten. Selten wird so deutlich wie hier,

dass man Kultur und Kunst zwar nicht wegen ihres kaufmännischen Nutzens fördern sollte, dass sie diesen aber unbestritten haben können.

Auch im vergangenen Jahr kam neben dem Wohnungsneubau die Modernisierung des Wohnungsbestands nicht zu kurz. In Alt-Osdorf wurde die umfassende Modernisierung von 138 Wohnungen fortgesetzt. Der Abschluss der Arbeiten wurde mit einem Fest – und der Einweihung eines Kunstwerks – vor Ort gefeiert.

Manchmal scheint es, als bestehe die Kunst der altoba darin, für unsere Mitglieder die gewünschten neuen oder zumindest größeren Wohnungen zu bauen. Da der Altbaubestand seine Grenzen vor allem in den Grundrissen hat, gehen wir neue Wege. So haben wir in der Grünebergstraße erstmals zwei bestehende Wohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert. Ein Pilotprojekt mit positivem Ergebnis.

Auch die Zertifizierung von Bestandswohnungen – ihr Umbau zu Komfortwohnungen – war 2013 wieder Thema. Die Zahl der Wohnungen, die bereits zertifiziert sind bzw. die dem Vorgänger-Modell, der sogenannten Wohnwertverbesserung, unterzogen wurden, hat sich bis Ende 2013 um weitere 42 auf über 650 erhöht.

Viele Wohnungen des Altonaer Spar- und Bauvereins liegen in begehrten Wohnlagen in Altona, Ottensen und Bahrenfeld. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist groß, die Fluktuation aber erfreulich gering. Das liegt auch am guten Service, der in der aktuellen Mitgliederbefragung gelobt wurde.

Selbstverständlich ist für uns, dass die Mitglieder sich mit vielen Anliegen an uns wenden können. Fast 9.000 Mieter und Interessenten haben die Geschäftsstelle 2013 aufgesucht. Noch mehr Anfragen wurden per Telefon übermittelt. Ein Kundenbeziehungs-System (CRM) erfasst alle Dienstleistungsvorgänge und macht diese nachvollziehbar, eine Beschwerde-Hotline sowie vor Ort präsen- te Wohnanlagenbetreuer bieten Ansprechpartner für fast alle Lebenslagen.

Gute Kommunikation bringt nicht nur Menschen zusammen, sondern auch Organisationen: Ansprechpartner sind wir auch für Institutionen im Stadtteil. Im vergangenen Jahr haben wir unter anderem mit der Fabrik in Ottensen zusammen- gearbeitet und das Kindermuseum in Osdorf sowie eine Kinderbücherei mit Mitteln der altoba-Stiftung unterstützt. Gemeinsam mit der altonale veran- stalten wir 2014 das große Nachbarschafts-Fest „ALTONA MACHT AUF!“.

Hinter all dem stecken kluge Köpfe und Konzepte und durch die Spareinrich- tung eine solide Finanzierung: Die vielen Sparer beim Spar- und Bauverein bringen die Genossenschaft voran, indem sie die altoba von Banken unabhän- giger machen. Bis Ende 2013 wuchs das Volumen der Spareinlagen auf rund 136 Millionen Euro an. 74 Prozent davon, das entspricht 100 Millionen Euro, sind fest im Hausbesitz angelegt. Der Rest wird in Wertpapieren und liquiden Mitteln vorgehalten. 2014 wird insgesamt eine Million Euro Dividende an die Mitglieder gezahlt werden.

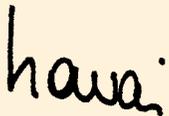
Um all das Genannte leisten zu können, erwartet die altoba viel von ihren Mitarbeitern. Doch wir unterstützen sie auch bei ihrer Arbeit. Und freuen uns, von ihnen 2014 dafür bereits zum zweiten Mal in einem Hamburger Wettbewerb unter „Hamburgs beste Arbeitgeber“ gewählt worden zu sein. Das tut gut.

Die gleichberechtigten Interessen von Mitgliedern, Mitarbeitern und Unternehmen hatten wir auch im Jahr 2013 im Blick.

Wir danken all denen, die daran beteiligt waren.

Unser besonderer Dank für seinen Einsatz gilt dem langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Hans-Peter Harloff, der im Juni 2013 den Vorsitz an die nächste Generation abgegeben hat. Wir freuen uns, dass er uns weiterhin als Aufsichtsratsmitglied engagiert zur Seite steht.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Kowalski



Petra Böhme

## Dank und Empfehlung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2013 geleistete Aufgabenerfüllung. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass die Genossenschaft alle Herausforderungen auch im neuen Jahr 2014 dank des guten Qualitätsniveaus meistern wird. Der Jahresabschluss 2013 ist überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Er handelt im Sinne des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, des Transparenz- und Publizitätsgesetzes, 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 2013 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 2013 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2013 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, den 23. April 2014



Silvia Nitsche-Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende

## Silvia Nitsche-Martens ist seit Juni 2013 neue Vorsitzende des Aufsichtsrats

Silvia Nitsche-Martens löste im Vorsitz Hans-Peter Harloff ab, der weiterhin als Mitglied des Aufsichtsrats aktiv ist. Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist Klaus-Thomas Krüger.

*Sehr geehrte Frau Nitsche-Martens, herzlichen Glückwunsch! Sie wurden im Juni 2013 zur Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Bitte geben Sie uns ein paar Informationen zu Ihrer Person.*

*„Ich bin in der Griegstraße in Altona aufgewachsen und seit fast 30 Jahren Mitglied der altoba. Ich arbeite als Juristin, bin für die SPD gewähltes Mitglied der Bezirksversammlung Altona und wohne mit meiner Familie in Ottensen.“*

*Warum engagieren Sie sich und wie verstehen Sie das Amt des Aufsichtsrats?*

*„Ich komme aus einer sozialdemokratischen Familie, mein Vater kannte Politiker wie Willy Brandt noch persönlich. Für mich war es selbstverständlich, als Vertreterin und später als Aufsichtsrat zu kandidieren. Ich nehme mein Amt und die Verantwortung, die damit verbunden ist, ernst. Die Rolle des Aufsichtsrats, so wie ich sie begreife, steckt übrigens schon im Titel: Aufsicht und Beratung.“*

*Worüber wird diskutiert, wie arbeiten Aufsichtsrat und Vorstand der altoba zusammen?*

*„Die Zusammenarbeit ist gut, der Ton sehr sachlich. Dennoch wird intensiv diskutiert. Für große Investitionen benötigt der Vorstand zwingend die Zustimmung des Aufsichtsrats. Grundstückskäufe, die Mietenpolitik, das sind für uns wichtige Themen. Ich leite die Sitzung und bemühe mich, ausgleichend und vermittelnd zu agieren. Am besten, bevor man sich die Köpfe heiß redet. Denn man kann nur etwas erreichen, wenn man an einem Strang zieht.“*





## GREMIEN BEI DER ALTOBA

*Welche Themen sind 2014 im Wohnungsbau relevant?*

*„Es ist großartig, dass der Altonaer Spar- und Bauverein 2014 in den Othmarscher Höfen 43 neue Wohnungen an seine Mieter übergeben wird. Wir unterstützen weiterhin das Wohnungsbau-Programm des Senats. Deshalb müssen wir uns bei immer knapper werdenden Flächen auch in anderen Stadtteilen um Grundstücke bemühen, wie es 2014 bei der Finkenau gelungen ist.“*

*Wie schätzen Sie die Zukunft der altoba ein?*

*„Die altoba ist auf einem guten Weg. Wir dürfen nicht nachlassen, Wohnungen zu bauen. Und dabei Gemeinschaften, wie Wohnprojekte etwa, zu integrieren. Das wirkt auch in den Stadtteil hinein.“*

Das Interview führte die Journalistin Bärbel Wegner am 24. Februar 2014.



### **Wie können sich Mitglieder und Mieter beim Altonaer Spar- und Bauverein beteiligen?**

Genossenschaften wie der Altonaer Spar- und Bauverein sind demokratische Organisationen: Mitglieder können sich als Vertreter wählen lassen oder einen Mitgliedervertreter wählen. Die Aufsichtsräte werden aus den Reihen der Mitglieder gewählt. Einmal im Jahr wird auf der Vertreterversammlung über die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat abgestimmt und über die Zahlung der Dividende entschieden.

Mitglieder engagieren sich in den Nachbarschaftstreffs mit eigenen Ideen für Kurse und Veranstaltungen, als Begleiter bei Ausflügen und vor allem: als Besucher.

Ansonsten gilt: Ideen und Projekte sind erwünscht und werden möglichst umgesetzt. Das kann ein neues Spielgerät auf dem Hof oder Wohnraum für ein Wohnprojekt sein. Es gilt für alle Altersgruppen: Genossenschaft lebt vom Mitmachen.

## GREMIEN BEI DER ALTOBA



*„Ich bin seit 9 Jahren Vertreter. Ich besuche gern zusätzliche Veranstaltungen wie den Mitglieder-Workshop in diesem Jahr. Der Altonaer Spar- und Bauverein ist für mich nichts Abgetrenntes, das sind wir alle gemeinsam. Es ginge uns noch besser, wenn wir das Gemeinschaftliche stärker leben würden. Ich setze mich für alte Menschen ein und habe die Idee eines Netzwerks und Besuchsdienstes in die Genossenschaft eingebracht.“*

Toni Ranke, Mitglied der altoba seit 1987, wohnt im Goosacker, Vertreter.

„Ich bin in der Reichardtstraße aufgewachsen. Zur Mitwirkung in der Vertreterversammlung kam ich in den 80er-Jahren. Anlass war der Wunsch nach Stellplätzen für Fahrräder, der damals auf Unverständnis stieß. Nach Bildung einer Initiative kandidierten einige von uns für die Vertreterversammlung und ich wurde als Vertreter gewählt. Heute befasse ich mich viel mit der Entwicklung des Stadtteils Bahrenfeld. Ich habe dazu einen Blog im Netz. Wen das interessiert, einfach mal reinschauen unter [www.facebook.com/bahrenfelderreviernews](http://www.facebook.com/bahrenfelderreviernews).“

Heiko von Thaden,  
Mitglied der altoba seit 1971,  
wohnt in der Schützenstraße,  
Ersatzvertreter, Blogger.

## Neubau und Modernisierung

# Fit für die Zukunft – vom nachhaltigen Bauen und Modernisieren

*Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände waren auch 2013 Schwerpunkt: In Altona-Altstadt wurden neue Wohnungen bezogen, während in den Othmarscher Höfen die Vermietung startete. In der Mitte Altona läuft die Planung erst an. Doch auch der Altbaubestand wird nicht vernachlässigt.*

Über 1.500 Baugenehmigungen wurden 2013 im Bezirk Altona erteilt. Aber mitunter erfolgt erst nach 2, 3 Jahren der erste Spatenstich. „Neubauprojekte haben einen langen Vorlauf“, sagt Holger Kowalski, Vorstandsmitglied des Altonaer Spar- und Bauvereins. „Er beginnt oft Jahre vorher mit der Suche nach einem geeigneten Grundstück und dessen Erwerb.“ Dann folgt die Planungs- und Genehmigungsphase. Auch bei dem 2013 fertiggestellten Neubauprojekt in der Schumacherstraße 49, geplant von Huke-Schubert Berge Architekten, hat es langwierige Abstimmungsprozesse, auch mit den Nachbarn, gegeben. Zehn frei finanzierte Wohnungen wurden hier im Mai

2013 an die neuen Mieter, langjährige altoba-Mitglieder, übergeben.

Das aktuelle Bauvorhaben an der Jürgen-Töpfer-Straße im neuen Quartier Othmarscher Höfe mit 43 frei finanzierten Wohnungen verkörpert in mehrfacher Hinsicht die Vorstellungen der altoba von modernem Bauen.

Bei diesem Haus der Zukunft geht es nicht nur um die Bedürfnisse der heutigen Mitglieder, sondern auch die der künftigen Generationen. Deren Wunschvorstellungen vom Wohnen kann heute noch niemand kennen, deshalb hat die altoba das Architekturbüro Loosen,

## Schumacherstraße



Rüschoff, Winkler Architekten beauftragt, das Haus so zu konstruieren, dass es später ohne großen Aufwand in der Grundrissgestaltung verändert werden kann.

Dass die Architekten und die Planer der altoba hier gute Arbeit geleistet haben, wird durch ein Nachhaltigkeitszertifikat bestätigt: Als erstes Hamburger Wohnungsunternehmen hat die altoba für das Vorhaben das Planungszertifikat „Nachhaltiger Wohnungsbau“ vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) erhalten. Die unmittelbare Zukunft ist in Sicht: Im Spätsommer 2014 wird das Haus bezugsfertig sein.

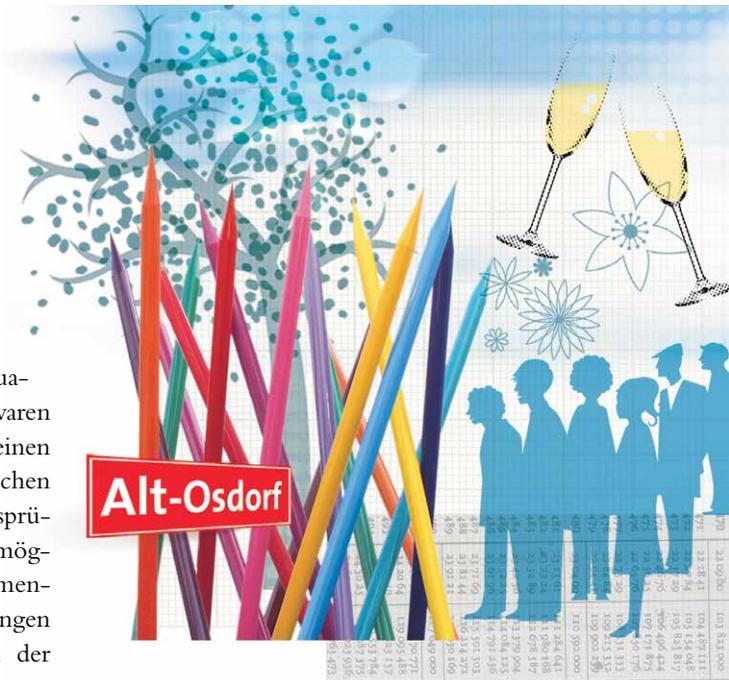
Auf die Zukunft ausgerichtet ist dieses Haus auch durch neue Formen der Zusammenarbeit. In den Othmarscher Höfen findet ein enger Austausch mit einem „Nachbarn“ im Quartier, der Firma Behrendt Wohnungsbau, statt. Zusammenarbeit und Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen oder -genossenschaften erleichtern nicht nur den Zugang zu attraktiven Neubauf Flächen, auch das Risiko wird auf mehrere Schultern verteilt. Solche Partnerschaften wird es beispielsweise mit dem Bauverein der Elbgemeinden auch in der Mitte Altona geben, wo der Altonaer Spar- und Bauverein im ersten Bauabschnitt rund 100 Wohnungen erstellen wird. Baubeginn wird voraussichtlich im dritten Quartal 2015 sein.

Die Mitte Altona sorgt nicht nur im Stadtteil seit Jahren für Diskussionen, auch viele Mitglieder haben sich mit Fragen an „ihre“ Genossenschaft gewandt. Ende 2013 wurde der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und den privaten Eigentümern abgestimmt und nun kann die altoba konkret planen. Der Senat fordert für das Areal mit rund 1.600 Wohnungen einen Drittmix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie

Eigentumswohnungen. 20 Prozent der Grundstücke sollen an Baugemeinschaften vergeben werden.

Eine solche Mischung fördert die Genossenschaft auch in ihren Altbaubeständen. Die 50 bis 60 Quadratmeter großen Wohnungen waren perfekt für die Ansprüche der „kleinen Leute“ von damals. Sie entsprechen aber oft nicht mehr heutigen Ansprüchen. So werden, wo immer es möglich ist, kleine Wohnungen zusammengelegt oder zu größeren Wohnungen ausgebaut. So geschehen 2013 in der Grünebergstraße, wo zwei Wohnungen durch den Ausbau des Dachgeschosses auf jeweils über 100 Quadratmeter vergrößert werden konnten.

Seit Jahren gehört auch die Zertifizierung von Bestandswohnungen zum Modernisierungsprogramm der altoba. Bis Ende 2013 wurden weitere 42 Wohnungen zu nachgefragten Komfortwohnungen – zertifiziert durch das Bad Neuheimer Prüfinstitut für Service und



Qualität. In der Regel geschieht dies bei einem Bewohnerwechsel, aber es gibt auch ein Programm für bewohnte Wohnungen.

Umfassend modernisiert wurde seit 2011 eine Wohnanlage in Alt-Osdorf, bestehend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern samt Außenanlagen. Die Maßnahme für insgesamt 138

Wohnungen wurde 2013 abgeschlossen. Abgerundet mit einem gemeinsamen Fest vor Ort und Kunst am Bau – dem Kunstwerk „Mikado“. Die Künstlerin Gabriele Staarmann hat die Skulptur auf einer Freifläche zwischen den Häusern Goosacker 21 und Hatjeweg 2 errichtet und damit die Tradition von „Kunst am Bau“ beim Altonaer Spar- und Bauverein fortgesetzt.

2013 wurde nicht nur die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern, sondern auch von 15 Reihenhäusern der altoba, erbaut in den Jahren 1966/67, abgeschlossen. Die Reihenhäuser wurden den Mietern zum Verkauf angeboten. Bei einer Beendigung eines Mietverhältnisses wird – falls das dort wohnende Mitglied die Kaufoption nicht selbst in Anspruch nehmen möchte – die altoba das Haus anderen Mitgliedern zum Kauf anbieten. Inzwischen wurde das erste Reihnhaus am Schäperstück verkauft. Der Verkauf weiterer drei Häuser ist in der Vorbereitung.

Großen Stellenwert haben Maßnahmen, die vor allem Senioren das Leben erleichtern. Etwa zehn Prozent der Wohnungskünder

erfolgen bei der Genossenschaft aus Altersgründen. Dabei sind kleine Helfer im Alltag schneller eingebaut, als man denkt. Bei Bedarf unterstützt die altoba hierbei.

Den neuesten Stand der Technik und der Ansprüche unserer Mitglieder kann am besten der Neubau erfüllen. Der Altonaer Spar- und Bauverein verfolgt kontinuierlich das Ziel, jedes Jahr rund 50 neue Wohnungen zu bauen. Die Aussichten sind gut, dass es gelingt: Rund 6.700 Wohnungen besitzt der Altonaer Spar- und Bauverein heute und weitere Neubauprojekte sind „in der Pipeline“. Die Vorratsgrundstücke liegen in der Gaußstraße, dem Bahrenfelder Kirchenweg, der Griegstraße und der Heinrichstraße. Noch haben diese Grundstücke keine „Baureife“, ein Baubeginn ist schwer planbar. Konkreter werden hingegen die Planungen im neuen Baugebiet an der Finckenau: Dort wurden der Genossenschaft zwei Grundstücke zur Planung anhandgegeben. Der Altonaer Spar- und Bauverein plant dort den Neubau von 40 Wohnungen. Um weiteren Baugrund im Baakenhafen (HafenCity) bewirbt sich die Genossenschaft zurzeit.



Startseite



Übersicht Postfach Verwaltung

**Konten**

Personen-/Kontenübersicht

**Umsatzanzeige**

Kontoinformationen

Finanzstatus

Freistellungsauftrag

**Aktuelles**

Sparprodukte

Überweisungsservice

Mitteilung an die altoba

**Umsatzanzeige**

Export

Konto  Max Mustermann altoba-Auszahlplan

Saldo in EUR: 10,00 H

Umsätze im Zeitraum:

Suchkriterien speichern

Umsatzdaten <sup>▽</sup> △	Buchungstag <sup>▽</sup> △	Valuta <sup>▽</sup> △	B
ALTOBA-VERRECHNUNGSKONT	16.05.2013	16.05.2013	
<b>Vorgang / Verwendungszweck:</b>			
UEBERTRAG			
RÜCKBUCHUNG TESTBUCHUNG			



## Spareinrichtung und Finanzierung

# Offen für Neues, ohne Tradition zu verlieren – die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins

*Die Spareinlagen sind im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Mit rund 136 Millionen Euro haben sie sich seit 1996 fast verdoppelt. Mit der Einführung des altoba-eBanking geht der Altonaer Spar- und Bauverein neue Wege.*

Ausgelöst durch die weltweite Finanzkrise will die EU das Geld der Sparer besser vor riskanten Bankgeschäften schützen. Die altoba-Sparer wissen lange schon zu schätzen, dass sich ihre Spareinrichtung nie an risikoreichen Spekulationen beteiligt hat, sondern aus Tradition und Verantwortung gegenüber den Sparern konservative, solide Anlagen bevorzugt.

Die Spareinlagen sind auch im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Bis Ende 2013 war das Volumen auf rund 136 Millionen Euro angewachsen. Damit hat es sich seit 1996 fast verdoppelt.

Anteil am Zuwachs der Spareinlagen hatte 2013 ein besonderes Sparprodukt: der sogenannte altoba-Anlageplan. In der Sparwoche im Mai, eine von zwei großen Mitgliederaktionen im vergangenen Jahr, wurden über 200 Sparverträge abgeschlossen. „Die Einlagen sind allein in dieser Sparwoche um fast 670.000 Euro gewachsen“, sagt Thorsten Möller, Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung, zu der auch die Spareinrichtung gehört.

Die Erklärung für dieses Wachstum ist seit 1892 unverändert: Die Genossenschaft gibt ihren Mitgliedern nicht nur im Vergleich mit

anderen Anbietern gute Zinsen, die Spargelder kommen auch der Genossenschaft zugute, ermöglichen sie doch den Bau und die Modernisierung von Wohnungen.

Das Durchschnittsalter der Sparer beträgt 46 Jahre. Die altoba reagiert darauf mit passgenauen Angeboten.

Im Oktober 2013 fand, zum Weltspartag, 2013 ein Kinderaktionstag statt. Die jungen



Sparer wurden eingeladen, ihre Spardosen mitzubringen und Geld aufs eigene Konto einzuzahlen. Insgesamt 1.608 Junior-Sparkonten bestanden Ende 2013.

Nach der Einführung der Zahlung per girocard im Jahre 2012 bietet die Spareinrichtung seit Oktober 2013 ein altoba-eBanking. Jetzt können dafür registrierte Sparer auch online auf ihre Daten zugreifen und Kontostände, Umsätze und Laufzeiten einsehen oder Zinssätze für die Sparprodukte abrufen. Voraussetzung für die Nutzung des altoba-eBankings ist ein Handy, mit dem die mobile TAN empfangen werden kann. Sicherheit gewährt die Zusammenarbeit mit einem großen IT-Dienstleister.

Das Konzept, mit Spardose, Sparbuch und eBanking Tradition und Innovation zu verbinden, geht auf: Knapp 25.300 Sparkonten sind bei der altoba eingerichtet. Für die rund 17.000 Sparer ist und bleibt die Spareinrichtung offensichtlich eine „sichere Bank“.

## Hohe Spareinlagen gewähren Sicherheit bei der Planung von Neubauten

Finanziert die Genossenschaft beispielsweise einen Neubau zu 60 Prozent mit klassischen Fremdmitteln, zu 20 Prozent mit Eigenkapital und zu 20 Prozent mit Einlagen der Mitglieder, erhält sie wesentlich günstigere Zinskonditionen als bei einer 80-Prozent-Fremdfinanzierung durch eine Bank. Bei Grundstückskäufen kann die altoba ganz auf die Zwischenfinanzierung durch Banken verzichten.



Spareinlagen **135.947.134** Euro

Sparer **16.872**

Sparkonten **25.289**

## Gute Kommunikation ist eine Kultur, denn ...

... Kommunikation erfasst alle Bereiche: vom ersten Telefonanruf über die Vermietung einer Wohnung bis zum Theaterstück auf dem Balkon. Die Ansprüche der Mitglieder und Mitarbeiter sind vielfältig. Und sie sind in den letzten Jahren gewachsen. Man schätzt heute vor allem Transparenz und schnelle Information. Sei es über den Verlauf einer Modernisierung, über zukünftige Bauprojekte oder über die Geschichte der Genossenschaft. Und nach wie vor zählt das persönliche Gespräch.

Der Altonaer Spar- und Bauverein ist gut aufgestellt: Mit neuer Technik, die alle Anliegen erfasst, mit Internet und Mieterzeitung, mit Informationsveranstaltungen und Möglichkeiten der Beteiligung. Auch die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins wird jedes Jahr kommuniziert, mal als Ausstellung, per Rundgang oder als spannende Lektüre.



## KOMMUNIKATION IST EINE KULTUR



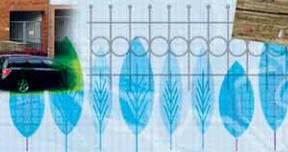
„Wir haben ein offenes Ohr für Beschwerden, das kommt bei den Mitgliedern gut an. Unsere Beschwerdemanagementstelle hat 2013 mehr als 250 Beschwerdefälle begleitet. Die meisten Mitglieder meldeten sich bei uns telefonisch über die Beschwerde-Hotline. Wenn jemand anruft, wird er sein Anliegen direkt los. Wir informieren dann zeitnah über die Schritte, die wir unternommen haben. Und jeder Mitarbeiter kann jederzeit Auskunft darüber geben, wie weit ein Vorgang bereits bearbeitet ist. Egal, ob sich jemand über Müll auf dem Hof beschwert oder fragt, ob die Treppenhausreinigung fremdvergeben wird.“

Christine Müller, Mitarbeiterin der altoba seit 1998, organisiert das 2013 weiter ausgebauten Beschwerdemanagement. Mitglieder können sich mit Kritik und Anregungen direkt an die Beschwerde-Hotline unter Tel. 040 / 38 90 10 - 150 wenden.

## KOMMUNIKATION IST EINE KULTUR

„Wir haben dem Altonaer Spar- und Bauverein ein Haus in der Chemnitzstraße verkauft. Für die Genossenschaft haben wir uns gern entschieden. Wir suchten ein verlässliches, in Altona lange ansässiges Unternehmen. Die altoba-Ausstellung ‚Bei uns nebenan‘ im Altonaer Museum hat den Ausschlag für unsere Entscheidung gegeben. Was wir dort über die Tradition und das Engagement der Genossenschaft für ihre Mitglieder gesehen haben, hat uns überzeugt.“

Karsten und Ilse Folck verkauften 2013 ein Haus in der Chemnitzstraße an die altoba.





„Wir setzen auf moderne Technik, um die Anliegen der Mitglieder besser und schneller bearbeiten zu können. Bei der altoba bekommt schon seit 2012 jeder Servicevorgang ein ‚Ticket‘. Die neue Technik macht sichtbar, wie viele einzelne Dienstleistungsvorgänge täglich durch die Genossenschaft für die Mitglieder erbracht werden. 2013 waren es etwa 8.000 Vorgänge, ohne die Reparaturmeldungen. Arbeitsschritte werden aufgezeichnet. Die Mitarbeiter können sich schnell einen Überblick über Vorgänge verschaffen und auch am Telefon kompetent Auskunft erteilen. Die Entwicklung geht weiter – wir bereiten ein Mieterportal vor, in dem viele Vorgänge online bearbeitet werden können.“

Christian Spirgatis, Mitarbeiter seit 1983, Leiter IT und Prozessmanagement beim Altonaer Spar- und Bauverein. Er koordinierte die Einführung eines Management-Systems für Kundenbeziehungen (CRM = Customer-Relationship-Management).

## Technik und Service

# Von Heizkosten und Dachgeschossen, Fahrradbügeln und Spielplätzen – voller Einsatz der Mitarbeiter der Technik

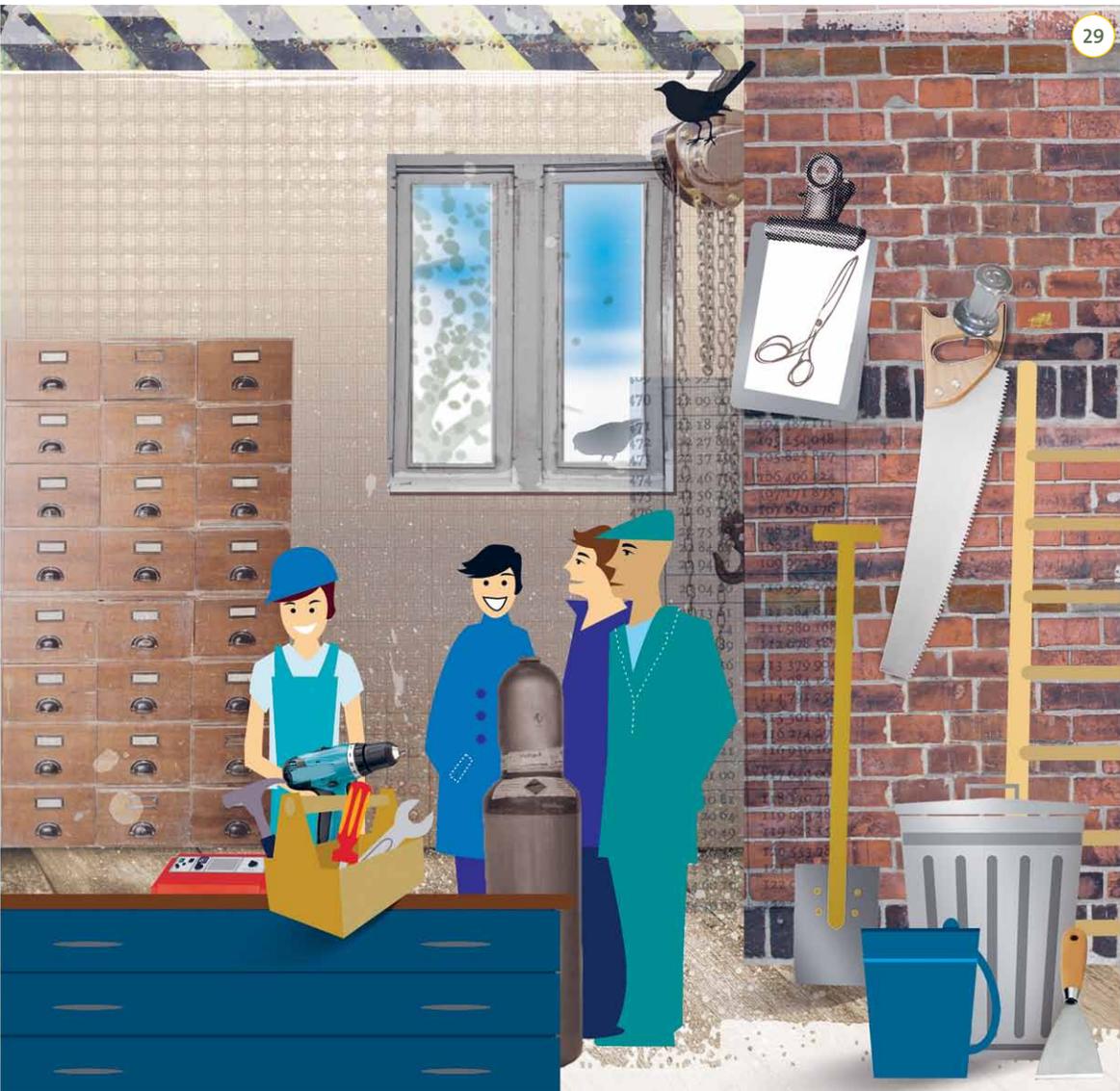
*Auch das war Thema in 2013: Energiesparen mit kleinen Schritten, Fahrradstellplätze diskutieren und dazu noch etliche Kilometer Sielleitungen instandsetzen.*

„Was haben Autofahren und Heizen gemeinsam?“, so lautet eine beliebte Scherzfrage unter den Mitarbeitern der Technik beim Altonaer Spar- und Bauverein, um den Mitgliedern zu erläutern, wie man beim Heizen Geld sparen kann. Die Lösung: möglichst immer die gleiche Geschwindigkeit und die gleiche Temperatur „fahren“.

So kann man selbst gute Werte noch verbessern. Derzeit liegt der Durchschnittsverbrauchswert der altoba-Wohnungen bei ca. 125 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter und schneidet damit im norddeutschen Vergleich

gut ab. Doch das Thema Energieeinsparen beschäftigte weiterhin auch 2013. Was bei Neubauten selbstverständlich ist, ist mit geringinvestiven Maßnahmen wie der Optimierung von Heizungsanlagen auch im Bestand möglich. Über diese Maßnahmen hinaus führten die Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins vor Ort viele Beratungen zum Thema Energieeinsparen durch.

Fünf Techniker und rund 20 Handwerker aus vier Gewerken sorgen für den guten Service, den die Mitglieder der altoba in der jüngsten Mitgliederbefragung ausdrücklich lobten. Der





Servicebetrieb hatte 2013 alle Hände voll zu tun: rund 13.000 Aufträge in den altoba-Wohnungen und in der Umgebung wurden, unterstützt von Fremdfirmen, bearbeitet.

Ein immer wiederkehrendes Thema ist „Heizen und Lüften“, gerade in Zeiten von gut bis perfekt gedämmten Wänden und Fenstern. Undichte Fenster möchte niemand mehr. Doch den modernen Fenstern fehlt genau jener Luftzug, der Feuchtigkeit im Raum weitgehend verhindert. „Eine Fensterfalzlüftung ist die moderne Antwort darauf“, meint Thomas Saath, seit Anfang 2014 als neuer Abtei-

lungsführer für die Bereiche Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb zuständig. Der Einsatz dieser Lüftungen wird ab 2014 bei Bedarf zum Einsatz kommen.

Dem Fahrrad gehört die Zukunft, das meint nicht nur die altoba, sondern das meinen auch viele ihrer Mitglieder. Da die Freude am Fahrradfahren in Hamburg immer häufiger mit einer ärgerlichen Stellplatzsuche endet, hat die altoba ein Konzept entwickelt, um die Anzahl der Fahrradstellplätze für ihre Wohnanlagen bedarfsgerecht – auch im Hinblick auf künftige Bedürfnisse – zu vergrößern. Das Vorhaben

sorgte im vergangenen Jahr für Diskussionen im Schützenblock. Etliche Mitglieder brachten sich in die Planung ein und gemeinsam wurde das Konzept für diese Wohnanlage alltagstauglich überarbeitet. Nach und nach werden in den Wohnanlagen der altoba, wo es nötig ist, weitere Stellplätze errichtet. 2013 wurden insgesamt 212 neue Fahrradstellplätze, davon 16 in Kellerräumen, errichtet.

In ebenfalls engem Austausch mit den Bewohnern wurde der Innenhof der Häuser Schumacherstraße (37–49) und Gerberstraße (3–7) neu gestaltet. Ideen wurden in einem Workshop gesammelt – darunter auch ein von Kindern gewünschter Kletterturm, den diese seit Sommer 2013 „bespielen“ können.

Planungsgespräche dieser Art sind zwar sehr zeitintensiv, aber längst gelten sie als altobatisch. Und damit sind Vorstand und Mitarbeiter auch ein wenig stolz auf den konstruktiven Austausch mit den Mitgliedern, von dem übrigens beide Seiten lernen.

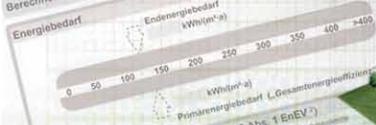
Die Genossenschaft erfährt beispielsweise, inwieweit sich die Ansprüche der Mitglieder in Bezug auf Wohnungsgrößen und -ausstattung geändert haben. Denn die kleinen Arbeiterwohnungen von einst haben ihren Charme, sind aber nur begrenzt veränderbar. Die altoba hat deshalb bereits in Einzelfällen Wohnungen zusammengelegt und 2013 erstmals zwei Wohnungen durch Dachausbauten vergrößert.

Zu den weniger sichtbaren, aber sehr zeitaufwendigen Aufgaben gehört die Koordination der Umsetzung vieler Verordnungen und Maßnahmen. Dazu zählten 2013 unter anderem die Trinkwasserverordnung und die Prüfung der Sielleitungen – Letztere startete in Bahrenfeld und wird in den nächsten Jahren in anderen Quartieren fortgesetzt.



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes



Nachweise der Einhaltung des § 9 oder § 9 Abs. 1 EnEV (7)

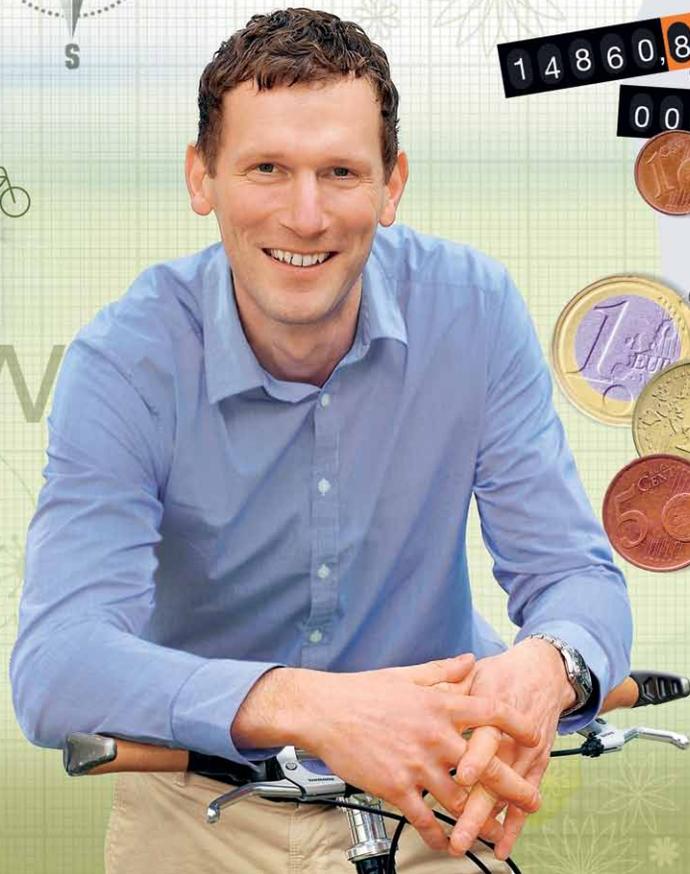
Erdmannstraße

„Wir wohnen gern im Passivhaus und waren neugierig darauf, dort einzuziehen. Als die Heizenergieverbräuche die Erwartungswerte überstiegen, haben wir zusammen mit anderen Mitgliedern die Mitarbeiter der altoba darauf angesprochen. Wir suchten gemeinsam nach Ursachen und Verbesserungsmöglichkeiten. In einer Projektgruppe von Mietern und Technikern wurden über einen längeren Zeitraum die Veränderungen verfolgt und analysiert. Jetzt haben wir eine nachhaltig effizientere Betriebsweise, geringere Kosten und eine wertvolle gemeinsame Erfahrung.“

„Meine Anregung: Es wäre gut, wenn die Bewohner in so speziellen Neubauten wie einem Passivhaus auch nach dem Einzug noch begleitet würden. Das wäre ein Gewinn für beide Seiten – die altoba erhielte regelmäßig konstruktives Feedback und die Bewohner bekämen schnelle Lösungen bei etwaigen Problemen.“



## VERMIETUNG UND PROJEKTE



Andreas Buchheim, Mitglied  
der altoba seit 2000,  
Bewohner des Passivhauses in  
der Erdmannstraße seit 2009.

## VERMIETUNG UND PROJEKTE

„Ein Feedback für unsere Arbeit zu bekommen, ist wichtig. Die Befragung unserer Mitglieder 2013 zeigt uns, wo wir stehen: Wir haben den Service seit der letzten Befragung deutlich verbessert. Die Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins sind ‚zufrieden‘ und sogar ‚sehr zufrieden‘ mit ihrer Genossenschaft. Das bezieht sich auf die Erreichbarkeit, aber auch auf die Nutzungsgebühren. Ein gutes Ergebnis und ein Ansporn, weiterzumachen.“

Dennis Voss, Prokurist, Leiter des Mietercentrums von 2001 bis April 2014.



**Die Wohnzufriedenheitsanalyse** 2013 wurden vom Beratungsinstitut Analyse & Konzepte über 1.200 Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins zu ihrer Zufriedenheit mit ihrer Wohnsituation und dem Service der Genossenschaft telefonisch befragt. Die letzte Wohnzufriedenheitsanalyse wurde 2009 durchgeführt. 2013 ist die Zufriedenheit mit den Leistungen des Mietercentrums in allen Bereichen deutlich gestiegen.

*„In heutiger Zeit, in der Wohnen eine unsichere Sache ist und man der Willkür der Vermieter ausgesetzt ist, stellt genossenschaftliches Wohnen für mich ein Privileg dar, fast ein Ideal. Das heißt natürlich nicht, dass es perfekt wäre. Das haben wir im Schützenblock gemerkt, als neue Fahrradbügel aufgestellt werden sollten. Die Planung empfanden wir als zu überdimensioniert und haben uns deshalb zu Wort gemeldet. Inzwischen haben wir uns mit der altoba gemeinsam auf ein neues Konzept geeinigt. Und durch die Fahrradbügel-Initiative habe ich plötzlich viele Leute aus meiner Straße kennengelernt. So bin ich dem Konflikt, auch wenn er mir zeitweise den Schlaf geraubt hat, durchaus dankbar.“*

Claudia Dorothee Otten, Mitglied der altoba seit 2005, wohnt im Schützenblock und setzte sich 2013 gemeinsam mit anderen Mitgliedern für eine Überarbeitung des Konzeptes für Fahrradstellplätze ein.



## Vermietung

„Vielen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben. Das würden andere Vermieter nicht tun.“

*Gute Werte bei der Wohnzufriedenheitsanalyse, Mieterhöhung als Thema und nicht selten Problem-Löser – das Mieterzentrum ist mehr als ein Vermietungszentrum.*

„Würden Sie einem Freund oder Bekannten empfehlen, in Ihre Wohnanlage zu ziehen?“ 94 Prozent der 1.200 Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins, die für eine Analyse der Wohnzufriedenheit befragt wurden, haben 2013 diese Frage mit einem „Ja“ beantwortet.

„Wir haben einen guten Ruf in Altona“, sagt Dennis Voss, Leiter des Mieterzentrums der Genossenschaft, der täglich erlebt, dass das Neukundenzentrum eine viel frequentierte Anlaufstelle für Mietinteressenten ist. Seit Jahren verzeichnet er eine fünfstellige Zahl von Interessenten. Obwohl die Zahl der Kündigungen und damit die der frei werdenden Wohnungen gering ist, wird jeder Interessent erfasst, sein Wohnungswunsch wird notiert und gespeichert.

Genauso gewissenhaft geht die altoba mit dem Ergebnis von Wohnzufriedenheitsanalysen um. 2009 hat die altoba sie zum Anlass genommen, vieles neu zu organisieren – darunter die telefonische Erreichbarkeit der Mitarbeiter und die Beratungsqualität. So können heute 76 Prozent aller Mieteranliegen bereits beim ersten Kontakt geklärt werden. Das schlägt sich bei der aktuellen Umfrage 2013 nieder. So haben beispielsweise die zehn Wohnanlagenbetreuer der altoba gute Noten für ihre Präsenz und ihren Einsatz bekommen.

Die Höhe der Mieten ist ein viel diskutiertes Thema in Hamburg. 92 Prozent der befragten altoba-Mitglieder empfanden die Nutzungsgebühr ihrer Wohnung als „sehr günstig“, „günstig“ oder „angemessen“.

Grundlage der Mietenpolitik der altoba ist ein sozial verantwortlicher Umgang mit dem sensiblen Thema „Miete“. Die Belange der jetzt bei der altoba wohnenden Mitglieder werden ebenso wie die wirtschaftlichen Erfordernisse berücksichtigt. Mieterhöhungen erfolgen nicht automatisch, wenn der Mietenspiegel sich ändert, sondern orientieren sich an der Unterschiedlichkeit der Wohnungsbestände.

Dieser faire Umgang mit dem Thema hat sicherlich zu den guten Umfragewerten und Akzeptanz bei Erhöhung der Nutzunggebühren beigetragen. So gab es beispielsweise im Bahrenfelder Dreieck, wo die Mieten für rund 400 Wohnungen erhöht wurden, kaum Auseinandersetzungen.

Es gibt eine Reihe von Gründen, weshalb – bei aller Fairness – eine Erhöhung der Nutzunggebühr unumgänglich ist. Können Mitglieder die Erhöhung nicht nachvollziehen, setzt man sich bei Bedarf auch mal zusammen und klärt die anstehenden Fragen. „Vielen Dank, dass

Sie sich die Zeit genommen haben. Das würden andere Vermieter nicht tun“, hieß es 2013. Das liegt natürlich auch daran, dass eine Genossenschaft kein normaler Vermieter ist und seine Mitglieder nicht als Mieter, sondern als Nutzer des gemeinschaftlichen Wohnungsbestands behandelt.

Zur Netto-Kaltmiete kommen die Nebenkosten hinzu. Und da können die errechneten Idealwerte und die tatsächlichen Werte schon mal differieren. So geschehen im Passivhaus an der Erdmannstraße. Um das Problem zu diskutieren, lud der Vorstand die Bewohner zu einer Versammlung ein. Man kam überein, dass einige Mitglieder sowie ein Architekt und ein Haustechniker 2013 in einem gemeinsamen Projekt die Technik des Passivhauses, aber auch das Heizverhalten der Bewohner beobachteten. Im Anschluss wurde eine Reihe von Maßnahmen eingeleitet, um die Verbräuche zu senken und die Raumtemperatur zu optimieren. Das Projekt verlief erfolgreich und wird 2014 fortgesetzt.

## Mitarbeiter

# 295 Jahre bei der altoba arbeiten – wie geht das denn?

*Ergonomie-Check, Teamtraining und viele Jubiläen, Auszeichnung für eine Auszubildende und das ganze Unternehmen – Mitarbeiter und altoba sind ein gutes Team.*

„Herzlich willkommen!“ Neue Mitarbeiter werden von der Personalleiterin Sandra Stöhr mit einer Willkommens-Veranstaltung begrüßt. Es gehört zur Unternehmenskultur des Altonaer Spar- und Bauvereins, die nicht nur die Mitglieder wertschätzt, sondern selbstverständlich auch ihre Mitarbeiter. Und die bedanken sich nicht nur mit Engagement für die Genossenschaft.

Die altoba hat 2013 bereits zum zweiten Mal an einer Mitarbeiterbefragung im Rahmen von „Hamburgs beste Arbeitgeber“ teilgenommen. 2014 wurde das Ergebnis des Wettbewerbs, an dem sich 250 Hamburger Unternehmen beteiligt haben, bekanntgegeben: Die altoba gehört zu den 21 am besten bewerteten Teilnehmern und darf damit weiterhin das Siegel „Hamburgs beste Arbeitgeber“ tragen. Ein schönes Feed-

back der rund 100 Mitarbeiter an ihr Unternehmen und zudem ein Pluspunkt für mögliche Bewerber.

Unter den Azubis findet man junge Talente wie Hannah Döring, die 2013 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau als eine der besten bundesweit abgeschlossen hat und die mittlerweile als Beraterin im Rechnungswesen tätig ist. Der wohnungswirtschaftliche Bundesverband GdW zeichnete sie dafür mit einem Fortbildungs-Stipendium aus.

Unter den Mitarbeitern gibt es aber auch Fachkräfte, die seit 30 Jahren beim Altonaer Spar- und Bauverein arbeiten. „Das ist nicht ungewöhnlich bei der altoba“, sagt Sandra Stöhr. „Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt über 11 Jahre.“ Die Mitarbei-



ter-Fluktuation liegt ohne Renteneintritte bei 3,6 Prozent. Das ist ein im Vergleich zu anderen Unternehmen geringer Wert.

Die Personalabteilung hat für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Mitarbeiter entsprechende Angebote entwickelt. Diese reichen vom abteilungsübergreifenden jährlichen Teamtraining bis zur Unterstützung bei berufsbegleitenden Fortbildungen. Ein wichtiger Bereich war auch 2013 die Gesundheitsförderung. Die altoba fördert Angebote wie Betriebssportgruppen, vom Laufen bis zum Bowling, aber auch einen Ergonomie-Check, der 2013 allen Mitarbeitern am Arbeitsplatz angeboten wurde. Auch die Handwerker im Servicebetrieb nahmen im vergangenen Jahr an einem speziellen, auf ihre Arbeitsplatzanforderungen zugeschnittenen „Gesundheitstag“ teil.

Die altoba setzt sich für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie ein, wozu auch die Unterstützung der Mitarbeiter bei der Pflege alter oder kranker Angehöriger gehört. Dafür erhielt die Genossenschaft 2013 unter anderem erneut das Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“. Die Allianz, ein Zusammenschluss von Senat, Handelskammer und Handwerkskammer, bestätigt mit der Auszeichnung, dass sich ein Unternehmen besonders für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf engagiert.

Zum Schluss die Auflösung des Rätsels „295 Jahre bei der altoba“: Zählt man die Jubiläen aller Mitarbeiter, die 2013 länger als 5 Jahre bei der altoba gearbeitet haben, zusammen, kommt man auf die stolze Zahl von 295 Jahren.

## KOMMUNIKATION UND SOZIALES

„Ich bin schwer begeistert von meiner Genossenschaft. Die altoba lädt ihre Mitglieder zu Workshops ein, fragt nach meinen Wünschen, kümmert sich um unsere zukünftigen Wohnbedürfnisse. Erzählen Sie das mal einem, der bei einem ‚normalen‘ Vermieter wohnt! Dennoch mische ich mich ein. Kritisch-produktiv, so sehe ich meine Rolle. Die Zusammensetzung beim Mitglieder-Workshop zum Thema ‚Wohnen im Alter‘ war bunt. Ich bin gespannt, was sich aus unserem vielfältigen Ideentopf konkretisieren lässt.“

Angelika Eder, seit 1994 Mitglied der altoba, wohnt im Nernstweg, Teilnehmerin an mehreren Mitglieder-Workshops der Genossenschaft.

Küche







„Meine Tochter ist jetzt 4 Jahre alt. Im Kindergarten der Kreuzkirche und auf dem Spielplatz im Germerring habe ich andere Mütter kennengelernt, alle wohnen beim Altonaer Spar- und Bauverein. Wir haben überlegt, eine Kleinkindgruppe im Nachbarschaftstreff Harmsenstraße zu gründen. Ich habe bei der altoba angerufen, die Idee kam gut an und wurde total unkompliziert realisiert. Das finde ich gut. Ich habe einen Schlüssel für den Nachbarschaftstreff und schließe nun jeden dritten Freitag im Monat dort die Tür auf.“

Katrin Groeber, seit 1994 Mitglied der altoba, wohnt mit Mann und Tochter in der Harmsenstraße, Initiatorin einer Kleinkindgruppe im Nachbarschaftstreff Harmsenstraße.



## KOMMUNIKATION UND SOZIALES

*„Frau Liesel Weiß ist eine liebevolle Nachbarin. Sie verkörpert für mich gute Nachbarschaft im alten Sinne. Damit meine ich herzlichen Kontakt, Hilfsbereitschaft und Fürsorge. Ich bin ein eher zurückhaltender Typ und diese Art von Nachbarschaft war für mich eine neue Erfahrung. Ich sitze gern mit meiner Nachbarin beim Tee zusammen oder wir bringen uns gegenseitig vom Einkaufen etwas mit.“*



Martin Schatke, seit 1994 Mitglied der altoba, wohnte bis 2014 in der Windhukstraße, er schlug 2013 seine Nachbarin für den „Blumenstrauß für nette Nachbarn“ vor.

*„Ich habe für unseren neuen Gemeinschaftsraum im Waschhaus ein offenes Bücherregal vorgeschlagen. Daraus kann sich jeder ein Buch nehmen oder hineinstellen. Eine gute Sache: Man hat doch häufig Bücher, die man gar nicht mehr braucht. Nachdem die altoba ein Regal aufgestellt hatte, kamen die ersten Bücher schnell zusammen. Mittlerweile wechseln hier oft Bücher den Besitzer und neue Bücher kommen hinzu.“*

Gisela Marten, seit 1997 Mitglied der altoba, wohnt seit 18 Jahren am Schäperstück in Alt-Osdorf.



## Sozialmanagement und Nachbarschaft

# Genossenschaft lebt vom Mitmachen – eine starke Abteilung für Kommunikation und Soziales

*Mietschuldenberatung und Hospizgruppen, Internetauftritt und Mieterzeitung –  
all das gehörte auch 2013 zu den Aufgaben der Mitarbeiter.*

„Bitte melden Sie sich sofort beim Altonaer Spar- und Bauverein. Es ist dringend!“ Da ist jemand in Schwierigkeiten, hat die Miete nicht bezahlt und steckt, nicht ungewöhnlich in einer solchen Situation, den „Kopf in den Sand“. Der Briefkasten wird nicht mehr geleert, Anrufe nicht entgegengenommen. Frank Krolak, operativer Leiter des Sozialmanagements, legt den Brief mit der Mitteilung der Genossenschaft deshalb direkt auf die Fußmatte; auch das ist nicht ungewöhnlich. Die junge Frau meldet sich zum Glück, die Kündigung kann abgewendet werden, es ist noch mal gut gegangen. Einer von fast 40 Beratungsfällen in den vergangenen 12 Monaten.

„Der Beratungsbedarf hat zugenommen, nicht zuletzt auch bei den Mietschulden“, sagt Frank Krolak. Hier zu unterstützen ist für eine Genossenschaft wie den Altonaer Spar- und Bauverein selbstverständlich. Darum gibt es auch den gemeinnützigen Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein, der sich bereits seit 16 Jahren der Förderung der Nachbarschaften, Kinder, Familien und Senioren widmet. „Welcher andere Vermieter engagiert sich derart?“, loben einzelne Mitglieder.

Gleichzeitig bietet die Genossenschaft viel Raum für Eigeninitiativen. In den Nachbarschaftstreffs kommen alle Generationen zum Zuge – es gibt derzeit beispielsweise besonders viele Kleinkindergruppen in den Treffs.

Die jüngste wurde im Herbst 2013 gegründet und erkundet nun regelmäßig den Treff in der Harmsenstraße.

Der Altonaer Spar- und Bauverein erhielt für seine mittlerweile über 15 Jahre bestehenden fünf Nachbarschaftstreffs und das vielfache Engagement der fast 100 Ehrenamtlichen im Verein „Vertrautes Wohnen“ viel Anerkennung.

Fast 4.000 Teilnehmer haben 2013 die gesamten Angebote von „Vertrautes Wohnen“ e.V. besucht. Darunter sind auch jedes Jahr neue Besucher, die ihre Ideen einbringen und neue Gruppen in den Nachbarschaftstreffs gründen. Im Trend liegen beispielsweise Sport- und Entspannungsangebote wie Body Workout und Tai Chi oder Yoga.

Im Schäperstück in Alt-Osdorf wurde 2013 ein neuer Gemeinschaftsraum eingeweiht. Als Besonderheit gibt es dort einen „offenen Bücherschrank“, dem jeder Bücher entnehmen und hinzufügen kann, entstanden auf Initiative einer Bewohnerin.

Besonders beliebt bei den Veranstaltungen waren 2013 ein Ausflug zu Mercedes-Benz nach Bremen und zum Weihnachtsmärchen im Ernst Deutsch Theater. Wieder fand ein Familien-Wochenende, vom Verein „Vertrautes Wohnen“ finanziell unterstützt, diesmal am Weißenhäuser Strand, statt.

Die Mitarbeiter der Abteilung Kommunikation und Soziales organisierten auch 2013 altona-Angebote in Kooperation mit Partnern aus dem Stadtteil. So beteiligte die altona sich an der altonale, veranstaltete mit der Theodor-Haubach-Schule zwei Nachbarschaftsflohmärkte im Gerichtsviertel und bot mit dem Hospiz in der Helenenstraße erstmals eine Trauergruppe und eine Informationsveranstaltung an.

Mehrere hundert Kinder besuchten das gemeinsam mit der FABRIK in Ottensen veranstaltete Kinderfest, hier traten neben der beliebten Hexe Knickebein Zauberer Jonas, eine Kindermusikband des MAO-Musikateliers Ottensen und Kinder der Zirkusschule Rotznasen auf und das junge Publikum spielte mit.

Seit der Ausstellung zur Geschichte der altoba 2012 im Altonaer Museum bietet die Genossenschaft jedes Jahr Veranstaltungen zu ihrer Geschichte an. Großes Interesse bestand 2013 an Stadtteilrundgängen zur Geschichte der altoba und des Stadtteils.

Vom Interesse ist es in Altona nicht weit zum Engagement: Etliche Mitglieder der altoba, darunter viele Vertreter, nahmen an einem Workshop zum Thema „Wohnen im Alter – Ein Leben lang zu Hause bei der altoba“ teil. In einer „Denkfabrik“ in ausgesprochen angenehmer Atmosphäre entstanden Pläne und Ideen, mit denen die altoba sich nach und nach auseinandersetzen wird. Dazu gehören zum Beispiel der Wunsch nach weiteren Angeboten zur nachbarschaftlichen Vernetzung wie auch die Förderung von weiteren Wohnprojekten.

Viermal im Jahr erscheint die Mitgliederzeitschrift „bei uns“. Ein neuer Internetauftritt war „fällig“ und ging im Oktober ans Netz. All das zu planen ist keine Kleinigkeit.

Dazu kommen steigende Erwartungen der Mitglieder an Kommunikation: Wer den Alto-

naer Spar- und Bauverein kennt, weiß, dass die Mitglieder sich seit der Gründung der Genossenschaft gern einbringen. So geschehen beim Projekt neue Fahrradbügel im Schützenblock, aber auch bei der Diskussion über den geplanten Wohnungsbau in der „Mitte Altona“.

Vorstand und Mitarbeiter begrüßen ausdrücklich dieses Engagement, auch wenn sich nicht alle Wünsche realisieren lassen. „Sprechen Sie uns weiter gern an, wir freuen uns über Ihre Anregungen!“, verspricht Silke Kok, Leiterin der Abteilung Kommunikation und Soziales.

Trotz des arbeitsreichen Alltags und der vielen ernsten Themen kommt auch der spielerische Umgang mit dem Leben in Altona nicht zu kurz. Im Jahr 2014 unterstützt die altoba in großem Umfang das Nachbarschaftsprojekt der altonale „ALTONA MACHT AUF!“. Die Vorbereitungen ließen sich bereits gut an. An zwei Tagen im Juni und Juli können die Mitglieder von Balkonen und auf den Höfen zum Besten geben, was ihnen am Herzen liegt. Vorhang auf, das nächste Geschäftsjahr hat begonnen.



## Ehrung für Holger Kowalski

# „Zu höchstem Dank verpflichtet ...“

*Holger Kowalski erhält 2013 Peter Christian Hansen-Urkunde des VNW.*

Glückwunsch: Holger Kowalski wurde für seine Verdienste die höchste Auszeichnung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) verliehen, die Peter Christian Hansen-Urkunde. Der Anlass: Holger Kowalski, Vorstandsmitglied des Altonaer Spar- und Bauvereins, wurde im November 2013 als Vorsitzender des Hamburger VNW-Landesverbands verabschiedet.

VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege sagt dazu: „Holger Kowalski hat sich mit Charme, Charisma und Cleverness erfolgreich in Politik und Wirtschaft für die sozial agierenden Wohnungsunternehmen wie auch für die nachhaltige Stadtentwicklung und die

Belange der Mieter eingesetzt. Unser Verband, aber nicht nur er, ist ihm zu höchstem Dank verpflichtet.“ Legendär sei Holger Kowalskis Spruch: „Wer in Hamburg bauen will, muss Spaß verstehen.“

Holger Kowalski, seit 1985 Vorstandsvorsitzender der Altonaer Spar- und Bauverein eG, war seit 1995 ehrenamtlich im Landesverband aktiv, davon die letzten 12 Jahre als dessen Vorsitzender. Er hat neben anderem das für seinen kooperativen Ansatz weit über Hamburgs Grenzen hinaus bekannte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit auf den Weg gebracht.



## „Alles eine Frage der Haltung“ – Ein Buch über die Kommunikation bei der Altona

# Kommunikation hat viele Gesichter. Und immer auch eine Geschichte ...

Bei einer Wohnungsgenossenschaft schreiben Mitglieder und Mitarbeiter Geschichte. Tagtäglich. Mal knallt es, mal ist es harmonisch, manchmal läuft es einfach sensationell.

Holger Kowalski, langjähriger Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins, und Bärbel Wegner, Journalistin und langjährige Begleiterin der Genossenschaft, schreiben zurzeit ein Buch darüber.

Darüber, wie Mitglieder und Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins ihre Haltung und Werte entwickelt haben. Welche Meilen-

steine dabei entscheidend waren. Und wie es geht: gut kommunizieren in einer Wohnungsgenossenschaft. Immer in der Balance zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung. Zwischen den Ansprüchen der Mitglieder, der Mitarbeiter und des Unternehmens. Wie man respektvoll bleibt, auch wenn einem der Krallen platzt. Wie man Wünsche berücksichtigt, ohne alle erfüllen zu können. Denn eins ist gewiss: Man kann es nicht allen recht machen ...

Wer hat denn gesagt, dass Kommunikation in einer Genossenschaft einfach ist? Aber es ist gut, wenn sie gelingt.

Holger Kowalski, Bärbel Wegner:

**Alles eine Frage der Haltung – Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft.**

Das Buch erscheint im September 2014 bei Haufe New Times.



# Ansprechpartner / Telefonliste



<b>Telefon</b>	040 / 38 90 10 - 0	<b>E-Mail</b>	info@altoba.de
<b>Fax</b>	040 / 38 90 10 - 137	<b>Internet</b>	www.altoba.de
<hr/>			
<b>Mieterzentrum Altona</b>		<b>Reparaturhotline</b>	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Ole Jürs	- 132	www.altoba.de/Kontakt/Technischer Service	
Nina Hobigk	- 133		
<b>Mieterzentrum Bahrenfeld</b>		<b>Kundenzentrum Sparen</b>	
Katrin Norden	- 122	Stefanie Grahl	- 110
Saskia Steffen	-123	Susanne Brandenburger	- 126
Denny Isler	- 124	Svenja Körber	-126
		Annegret Eggerstedt	- 128
		Ute Jacobs	- 151
<b>Mieterzentrum Ottensen</b>		Damaris Dorawa	- 153
Mona Adamski	- 119	Sven Schmidt	- 159
Sarah Omland	- 121	Thomas Schulz	- 205
<b>Mitgliederverwaltung</b>		<b>Kommunikation und Soziales</b>	
Katja Szamborzki	- 125	Kornelia Timke	- 145
<b>Neukundenzentrum</b>		Ursula Linke	- 171
Karina Wübbenhorst	- 204	Angela Hoier-Quassdorf	- 174
		Frank Krolak	- 179
		Silke Kok	-190
		Stephanie Gundelach	-192

# 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](mailto:info@altoba.de) · [www.altoba.de](http://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