

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Jahresbericht 2014



NEU:
Eine digitale
Version des altoba-
Geschäftsberichts 2014
finden Sie unter
www.altoba.de

Genossenschaft: Eine Idee und warum sie so gut funktioniert.



Geschäftsbericht 2014 mit Lagebericht >
und Jahresabschluss zum Download



Eine Idee geht um die Welt ...

Geschah es plötzlich oder ging es langsam? Wir wissen nicht ganz genau, wann der allererste Funke zündete und das Feuer für die genossenschaftliche Idee entfacht wurde ... Das Wort „Genosse“ ist jedenfalls uralt. Bekannt als offizielle Begründer der Genossenschaftsbewegung sind bis heute Friedrich Wilhelm Raiffeisen, Hermann Schulze-Delitzsch und Victor Aimé Huber.

Klar ist, dass vor rund 150 Jahren einige Leute *eine verdammt gute Idee* hatten, so einfach wie überzeugend: Sich zu gegenseitiger Hilfe zusammenschließen, ist die Grundlage des Genossenschaftsgedankens. Den Mitgliedern gehört die Genossenschaft, der Mehrwert allen. Das funktioniert weltweit – in der Landwirtschaft, im Bankenwesen, beim Wohnungsbau. Und dass die genossenschaftliche Idee 2014 für die Liste des immateriellen Weltkulturerbes vorgeschlagen wurde, halten wir ebenfalls für einen guten Plan.

Was wir in Altona an der genossenschaftlichen Idee gut finden und was daran beim Altonaer Spar- und Bauverein so gut funktioniert, lesen Sie in diesem Magazin, dem Jahresbericht über das Jahr 2014. Daneben steht der Geschäftsbericht 2014 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de bereit. Sie möchten eine gedruckte Fassung des Geschäftsberichts bestellen? Dann kontaktieren Sie gern den altoba-Service unter Tel. 040 / 38 90 10 - 0.

Wir wünschen viel Vergnügen beim Lesen!

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils



Thomas Kuper



Petra Böhme

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Jahresbericht 2014

- Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins · Seite 5
- Das war das Jahr 2014 · Seite 6
- Bericht des Vorstands · Seite 8
- Der Aufsichtsrat informiert · Seite 10
- Neubau und Modernisierung · Seite 14
- Reingeschaut: Neubau Othmarscher Höfe · Seite 18
- Spareinrichtung und Unternehmensfinanzierung · Seite 20
- Nachgefragt: genossenschaftliche Idee · Seite 22
- Technik und Service · Seite 24
- Aus dem Buch „Alles eine Frage der Haltung“ · Seite 26
- Vermietung · Seite 28
- Nachgefragt: Engagement für die Gemeinschaft · Seite 30
- Mitarbeiter · Seite 34
- Gelernt: Sozialmanagement in der Berufsschule · Seite 36
- Sozialmanagement und Nachbarschaft · Seite 38
- Vorgestellt: zwei Mitgliedervertreter · Seite 40
- Blick in die Zukunft · Seite 44
- Ihre Ansprechpartner bei der altoba · Seite 46
- Unsere Wohnanlagen · Seite 47

Auf einen Blick

| | 2014 € Mio. | 2013 € Mio. | 2012 € Mio. |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Bilanzsumme | 345 | 341 | 336 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 43 | 43 | 40 |
| Neubau- und Modernisierungsleistungen | 16 | 12 | 19 |
| Instandhaltungsleistungen | 9 | 8 | 7 |
| Geschäftsguthaben | 28 | 27 | 26 |
| Rücklagen | 35 | 33 | 30 |
| Rückstellungen | 18 | 17 | 17 |
| Spareinlagen und Sparbriefe | 141 | 136 | 133 |
| | 2014 | 2013 | 2012 |
| Zahl der Wohnungen | 6.685 | 6.630 | 6.620 |
| Zahl der sonstigen Objekte | 1.850 | 1.756 | 1.750 |
| Zahl der Mitglieder | 15.112 | 14.780 | 14.541 |
| Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen) | | | |
| - Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker) | 69 | 63 | 61 |
| - Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte) | 37 | 35 | 34 |
| - Auszubildende | 6 | 6 | 6 |

HÖHEPUNKTE 2014

Ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns.



Mitte
Altona

BAUVORHABEN MITTE ALTONA

Im November fand der offizielle Spatenstich für das Quartier Mitte Altona statt. Der Altonaer Spar- und Bauverein plant im ersten Entwicklungsabschnitt rund 100 Wohnungen. Auf dem Bild Visualisierung des Neubaus in Baublock Ia.04.



ALTOBA BAUT IM NEUEN WOHNQUARTIER FINKENAU

Die altoba erhielt im Frühjahr den Zuschlag für zwei Grundstücke in Uhlenhorst. Dort plant die Genossenschaft den Bau von 40 Wohnungen.

350. JUBILÄUM
DER VERLEIHUNG DES
STADTRECHTES AN ALTONA –
Die altoba feierte mit!

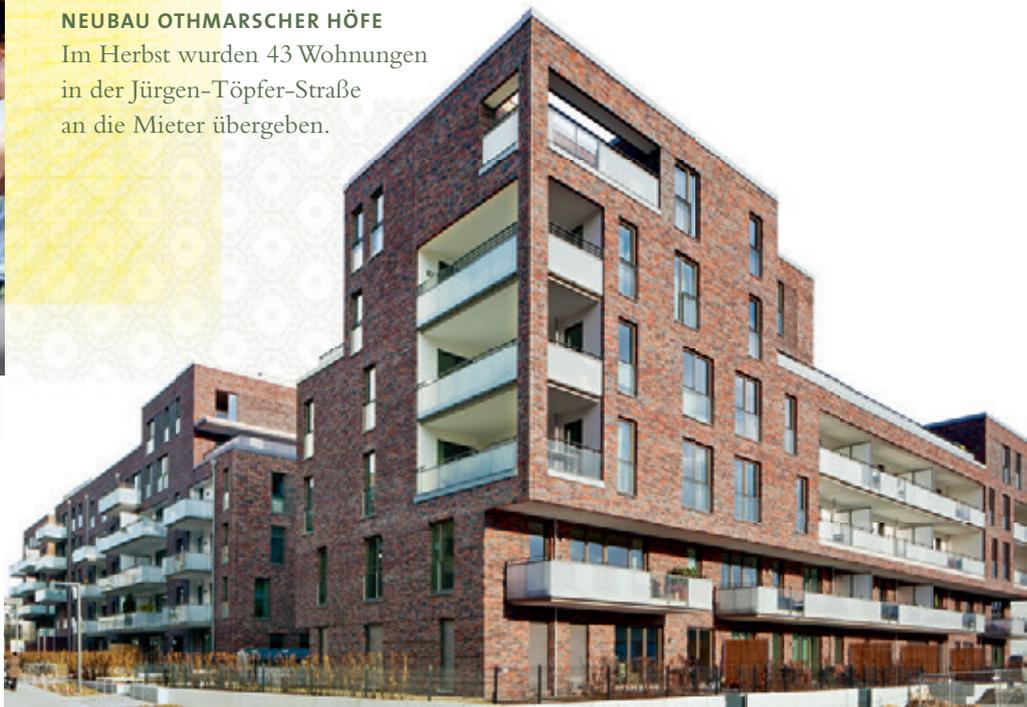


NEUBAU OTHMARSCHER HÖFE

Im Herbst wurden 43 Wohnungen in der Jürgen-Töpfer-Straße an die Mieter übergeben.

ALTONA MACHT AUF!

Viele altoba-Mitglieder führten Tanz-, Theater- oder Musikstücke in ihren Fenstern oder auf ihren Balkonen auf. Hier der Chor HamburgVoices bei seinem Balkonkonzert im Röhrigblock.





VERABSCHIEDUNG HOLGER KOWALSKI

Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz (links) auf dem altoba-Empfang am 03.12.2014 im Gespräch mit Holger Kowalski, altoba-Vorstandsvorsitzender bis 31.12.2014.



HÖCHSTE AUSZEICHNUNG DER DEUTSCHEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT

Holger Kowalski, altoba-Vorstandsmitglied bis zum 31.12.2014, wurde mit der Ehrenmedaille Victor-Aimé-Huber ausgezeichnet.

KINDERFEST FABRIK

Beim zweiten Kinderfest von altoba und FABRIK begeisterte u.a. Hexe Knickebein die Besucher.



1. KINDERKONFERENZ

15 Mitglieder-Kinder entwickelten Ideen für drei Kinderprojekte: ein Familienkochprojekt, ein Umwelt- und Tierschutzprojekt sowie eine Kletter-Schwimm-Olympiade.

DIE ALTOBA GEHÖRT WIEDER ZU HAMBURGS BESTEN ARBEITGEBERN

Die Genossenschaft wurde bei dem Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ zum zweiten Mal in Folge ausgezeichnet.



VORSTANDSWECHSEL

Zum 31.12.2014 ging Holger Kowalski in den Ruhestand. Seit dem 01.01.2015 besteht der Vorstand aus Thomas Kuper, Petra Böhme und dem Vorsitzenden Burkhard Pawils (von links).

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2014 war für den Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) von einigen ganz besonderen Ereignissen geprägt.

Die Politik in Hamburg stand bereits im Zeichen der im Februar 2015 stattfindenden Bürgerschaftswahlen. Der Wohnungsbau wird in Hamburg hoffentlich auch für den rot-grünen Senat ein zentrales Thema bleiben. Die Deutsche Bahn fällt jedenfalls 2014 den lang erwarteten Entschluss, den Fernbahnhof vom jetzigen Standort zum Diebsteich in Altona-Nord zu verlegen. 2023 wird nach heutiger Planung der neue Bahnhof eröffnet. Somit wird über den ersten Bauabschnitt hinaus in der sogenannten Mitte Altona weiterer Wohnungsbau ermöglicht, das begrüßen wir sehr.

Die Stadt Hamburg bewilligte Ende des Jahres Geld für die Sanierung der Viktoria-Kaserne im Gerichtsviertel. Künstler, die zuvor im Frappant-Gebäude, ehemals Karstadt, in der Großen Bergstraße gewirkt hatten, haben eine Genossenschaft gegründet und sind dort eingezogen. Nach Abriss des Frappant hat dort im Sommer 2014 eine Ikea-Filiale eröffnet. Frischer Wind also in gleich zwei unserer Quartiere, der die Nachfrage nach den Wohnungen dort vermutlich noch steigern wird. Doch die Einwohner Altonas sind nicht nur erfreut über die Entwicklungen im Bezirk. Protestiert wurde unter anderem gegen die geplante Ansiedlung eines großen Werbekonzerns auf dem Zeise-Parkplatz in Ottensen.

Der Bezirk Altona erließ – neben der bereits für das Osterkirchenviertel bestehenden – eine weitere soziale Erhaltungsverordnung. Diese trat im Sommer 2014 für Altona-Altstadt in Kraft, für zwei weitere Quartiere in Ottensen und Bahrenfeld laufen seit Anfang 2015 entsprechende Bürgerbefragungen.

Das Bezirksamt Altona zeigt hier seine Verantwortung, wägt wirtschaftliche und soziale Interessen gegeneinander ab. Eine Auseinandersetzung, der sich auch unsere Wohnungsgenossenschaft immer wieder stellt. Thematisiert hat diesen Konflikt wiederholt der langjährige Vorstandsvorsitzende der altoba, Holger Kowalski. Zum 31. Dezember 2014 ging er in den Ruhestand.

Im Dezember lud der Vorstand zu einer Zukunftsveranstaltung der altoba ein. Der Einladung folgten neben Hamburgs Erstem Bürgermeister Olaf Scholz, Oberbaudirektor Jörn Walter und der Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer viele weitere Gäste aus der Politik, aus Hamburger Unternehmen und der Wohnungswirtschaft. Holger Kowalski hat die Geschäfte und den Ruf unserer Genossenschaft wesentlich geprägt und wir danken ihm an dieser Stelle ausdrücklich und herzlich für seinen Einsatz.

Die Nachfolge beschäftigte 2014 Vorstand und Aufsichtsrat. Der neue Vorstand, er besteht aus Burkhard Pawils, Thomas Kuper und Petra Böhme, wurde zum 1. Januar 2015 gebildet. Das neue Vorstandsteam fühlt sich den Werten der altoba weiterhin verpflichtet und wird den bislang eingeschlagenen Weg fortsetzen.

Unsere Mitglieder wünschen neue Wohnungen und die altoba baut sie. In den letzten 10 Jahren wurde der Wohnungsbestand um mehr als 300 auf eine Anzahl von fast 6.700 Wohnungen gesteigert. 2014 waren es 43 neue Wohnungen in den Othmarscher Höfen.

2014 stand im Zeichen der Vorbereitung beachtlicher Bauvorhaben: In der HafenCity entstehen für die altoba an gleich zwei Standorten insgesamt etwa 90 Wohnungen, in der Finkenau rund 40 und in der Mitte Altona rund 100 Wohnungen. Die geplanten Wohnungen

werden zum großen Teil öffentlich gefördert und teils in Kooperation mit anderen Baugenossenschaften sowie in Zusammenarbeit mit Wohnprojekten in den nächsten Jahren fertiggestellt. Auf dem Fußballplatz von Altona 93 in der Griegstraße werden derzeit die Voraussetzungen für den Bau von insgesamt rund 250 Wohnungen geschaffen. Die altoba, die das Projekt gemeinsam mit Behrendt Wohnungsbau entwickelt, plant dort den Bau von 130 Wohnungen.

Wir sind stolz darauf, eine so große Zahl an Wohnungsbauprojekten zu entwickeln. Doch die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden Wohnungen kommt auch nicht zu kurz. Die vier Gewerke des Servicebetriebs führten wieder fast 13.000 Aufträge aus. Etwa zwei Drittel unseres Wohnungsbestands stehen unter Denkmalschutz, das macht viele Absprachen mit dem Denkmalschutzamt nötig. So wie im Reichardtblock mit seinen rund 400 Wohnungen, wo die Genossenschaft plant, 2015 mit einer Modernisierung zu beginnen.

Um all diese Maßnahmen umsetzen zu können, benötigten die Projekte eine solide Finanzierung. Dazu trug auch die 2014 wieder erfolgreich agierende Spareinrichtung der altoba bei. Die Spareinlagen stiegen auf insgesamt gut € 141.300.000. Wir danken unseren Mitgliedern für das Vertrauen, ihr Geld bei der altoba anzulegen.

Unsere Mitglieder zeigten sich auch beim Wohnen beständig. Die Wohnungswechselrate war gering, das Interesse weiterer Mitglieder und Interessenten, eine Wohnung zu mieten, hingegen wieder groß. Auch die altoba selbst wird neue Räume mieten: An der Barnerstraße entsteht nach dem Abriss eines Hochbunkers ein neues Bürogebäude, in das die Geschäftsstelle voraussichtlich 2017 einziehen wird.

Vom Neukundencentrum über das Beschwerdemanagement bis zum mobilen Wohnanlagenbetreuer – die rund 100 Mitarbeiter der altoba sind engagiert im Einsatz. Dafür gilt auch 2014 unser Dank – und ebenso für ihre Bewertung beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Hier wurde die altoba auch 2014 wieder gut platziert.

Altona feierte im vergangenen Jahr 350-jähriges Stadtjubiläum. Die altoba feierte mit und bot über die ohnehin zahlreichen Angebote des Vereins „Vertrautes Wohnen“ hinaus Gelegenheit, gemeinsam Kultur in der Nachbarschaft zu genießen. Mitglieder und Mitarbeiter beteiligten sich unter anderem beim altonale-Balkon-Theater „ALTONA MACHT AUF!“.

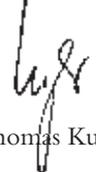
Mit den Vertreterwahlen steht in diesem Jahr ein grundlegendes „Stück“ Genossenschaft auf dem Plan. Wir freuen uns auf die neue Vertreterversammlung und danken dem Aufsichtsrat und den Mitgliedervertretern für ihren Einsatz.

Die genossenschaftliche Idee wurde 2014 für die Aufnahme in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes nominiert. Ein Anlass für uns, das Thema Genossenschaft zum Schwerpunkt dieses Berichtes zu machen.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen


Burkhard Pawils


Thomas Kuper


Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgabe und Pflicht des Aufsichtsrats besteht darin, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen, zu fördern und zu beraten. Diesem Auftrag ist der Aufsichtsrat mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsgänge umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt. Zwischen den Sitzungen stand die Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in ständigem Kontakt.

Die Kontrollpflichten des Aufsichtsrats beruhen auf konkreten gesetzlichen Bestimmungen sowie unserer Satzung. Besonders zu nennen sind hier das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich, das Transparenz- und Publizitätsgesetz, das Gesetz zur Stärkung der Finanz- und Versicherungsaufsicht, das Kreditwesengesetz und das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz. Bei bevorstehenden Entscheidungen sind Alternativen zu erörtern und im Nachhinein hat eine Erfolgskontrolle zu erfolgen. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Innenrevision, zum Geldwäschegesetz und zum Risikomanagement sowie zur Geschäftsentwicklung vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat.

Bei allen anstehenden Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar und eine Vermietbarkeit

gegeben ist. Der Aufsichtsrat ist stets über den Stand der Projekte und über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr 2014 gab es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand. Außerdem hat es eine rege Ausschusstätigkeit gegeben. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um Informationen vor Ort zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist das Engagement unserer Vertreterinnen und Vertreter hervorzuheben, die stets wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken geben. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Wirtschaftsplan 2014, den Anforderungen an die Risikoversorge durch die Neuerungen aus den Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk 5.0), dem Darlehens- und Sicherheitenportfolio sowie dem Einsatz von Sparmitteln und der Berechnung der Sparrentabilität beschäftigt. Der Personalausschuss hat – wegen des Ausscheidens unseres langjährigen Vorstandsvorsitzenden Holger Kowalski zum Ende des Geschäftsjahres – die Bestellung von zwei neuen Vorstandsmitgliedern durch den Aufsichtsrat intensiv vorbereitet und verhandelt. Der Aufsichtsrat freut sich sehr, dass Herr Burkhard Pawils zum 1. September 2014 als neues Vorstandsmitglied, ab 7. Januar 2015 als Nachfolger in der Position des Vorstandsvorsitzenden, gewonnen werden konnte. Herr Pawils war zuvor bereits als Vorstandsvorsitzender bei einer anderen Hamburgischen Baugenossenschaft tätig und war auch vor einigen Jahren für längere Zeit beim Altonaer Spar- und Bauverein beschäftigt. Als zweites neues Vorstandsmitglied hat der Aufsichtsrat zum

„DER AUFSICHTSRAT DANKT DEM VORSTAND
UND ALLEN MITARBEITERINNEN UND MITARBEITERN
DER ALTONAER SPAR- UND BAUVEREIN EG FÜR DIE
ERNEUT HERVORRAGENDEN ARBEITSERGEBNISSE
DES ZURÜCKLIEGENDEN JAHRES.“

*Aufsichtsratsvorsitzende
Silvia Nitsche-Martens*



1. Januar 2015 Herrn Thomas Kuper bestellt, der bereits als Prokurist und Leiter der Abteilung Rechnungswesen bei der altoba tätig war. Frau Petra Böhme wird dem Vorstand für weitere 2 Jahre angehören. Außerdem wurde Herrn Torben Jäger, der die Abteilung Vermietung leitet, Prokura erteilt.

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2014 sechs Informationsveranstaltungen für Vertreter und Ersatzvertreter statt, auf denen diese in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich in ihren gemeinsamen Sitzungen auch mit regelmäßig wiederkehrenden Themen beschäftigt: Dazu zählen

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage,
- die mehrjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung,
- die Prüfung des Jahresabschlusses des Vorjahres mit seinen wesentlichen Kennzahlen,
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung,
- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung und Personalentwicklung.

Daneben sind folgende Themen hervorzuheben:

- Besprechung des Vermietungstests, den die Beratungsfirma Analyse & Konzepte zum Vergleich von neun Wohnungsunternehmen, darunter sieben Genossenschaften, durchgeführt hat. Die altoba lag dabei an erster Stelle.
- Diskussion und Beschluss über die überarbeitete Mietenstrategie
- die weitere Begleitung der Neubauprojekte Jürgen-Töpfer-Straße und Neue Mitte Altona
- Diskussion und Beschluss über den Ankauf der Grundstücke für das Neubauprojekt Finkenau sowie des Neubaus Am Lohsepark/Kobestraße in der Hafencity
- Begleitung der Modernisierungsprojekte im Reichardtblock, insbesondere im Hinblick auf die Erfordernisse des Denkmalschutzes, sowie der Fenstermodernisierung im Lüdersring
- Diskussion und Begleitung des Neubauprojektes am Baakenhafen.

Auch die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie unserer Stiftung sind als sehr erfolgreich zu bewerten und tragen zum guten Miteinander in unserer Genossenschaft bei.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2014 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 22. April 2015 erörtert und im Detail besprochen.

Nach den Feststellungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt; unsere Prüfungen führten zu keinen Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Altonaer Spar- und Bauverein eG für die erneut hervorragenden Arbeitsergebnisse des zurückliegenden Jahres. Dies ist nach einer sehr langen Zeit der letzte Geschäftsbericht, der sich auf ein Geschäftsjahr mit dem Vorstandsvorsitzenden Holger Kowalski bezieht, der zum 31. Dezember 2014 in den Ruhestand getreten ist. Die altoba verliert damit eine Persönlichkeit, die über Jahrzehnte in hervorragender Weise die Genossenschaft geführt, auf die Zukunft vorbereitet und ihr ein unverwechselbares Gesicht gegeben hat.

Der Aufsichtsrat ist jedoch davon überzeugt, dass die Genossenschaft auch im Jahr 2015 wieder alle Herausforderungen meistern wird, dies vor allem auch wegen der hohen Kompetenz und des außergewöhnlichen Engagements der neuen Vorstände und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2014 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Elke Falkenthal (geb. Reimers), Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 28. Mai 2014 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In 2015 laufen die Mandatszeiten von Klaus-Thomas Krüger, Frank Buschmann und Doris Seguin ab. Alle drei stellen sich auf der Vertreterversammlung am 3. Juni 2015 erneut zur Wiederwahl.

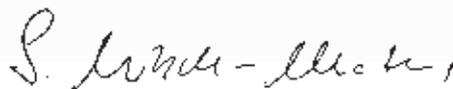
Nach § 25 d Kreditwesengesetz (KWG) kann nicht Mitglied des Aufsichtsrats sein, wer mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleidet. Dies ist bei keinem Aufsichtsratsmitglied der Fall.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2014 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 Jahr 2014 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2014 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2014 die Entlastung zu erteilen.

Hamburg-Altona, den 22. April 2015



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Von Spatenstichen und Schlüsselübergaben – Bauen und Modernisieren in großem Maßstab

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat das Ziel, in jedem Jahr rund 50 neue Wohnungen zu bauen. 2014 wurde ein Bauvorhaben in den Othmarscher Höfen abgeschlossen, 43 Wohnungen entstanden dort. Und es geht weiter: Die Planungen für mehrere 100 Wohnungen, die in den nächsten Jahren gebaut werden sollen, laufen auf Hochtouren – unter anderem in der Mitte Altona, der HafenCity, an der Finkenau und voraussichtlich in der Griegstraße.

Im Bezirk Altona befinden sich einige der begehrtesten Wohnlagen Hamburgs. Viele Menschen suchen hier eine Wohnung, so dass dem Wohnungsneubau eine besondere Bedeutung zukommt. Der Bezirk hat sich gegenüber dem Senat verpflichtet, 900 Wohnungen pro Jahr zu bauen. Derzeit laufen die Vorbereitungen für den Bau von insgesamt rund 3.000 neuen Wohnungen im Bezirk. Der Altonaer Spar- und Bauverein gehört beim Wohnungsbau zu einem der wichtigeren Akteure in Hamburg.

Im Quartier Othmarscher Höfe, unweit des Röhrigblocks der Altona, entstehen insgesamt über 900 Wohnungen. Im März 2014 fand dort in der Jürgen-Töpfer-Straße das Richtfest für 43 Altona-Wohnungen statt, im Herbst konnten die neuen Bewohner einziehen. Für das Konzept des Altona-Hauses der Zukunft gab es vor Fertigstellung das Planungszertifikat „Nachhaltiger Wohnungsbau“ vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh). Beim Richtfest

finden sowohl der damalige Staatsrat Michael Sachs als auch Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer anerkennende Worte für das Objekt.

Auch im Quartier Othmarscher Höfe gilt bei der Bebauung der Hamburger „Drittel-Mix“, der einen gleichen Anteil von Eigentums-, frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen vorsieht.

Ähnlich sieht es der Plan für die Mitte Altona vor, die sich ans Gerichtsviertel anlehnt, eines der traditionellen Kerngebiete der Altona. Hier kommen auch Baugemeinschaften und Wohnprojekte zum Zuge. Auf einem ersten Bauabschnitt ist auf den Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs Platz für rund 1.600 Wohnungen. Nach der Verlegung des Altonaer Fernbahnhofs zum Diebsteich, der Beschluss wurde 2014 bekannt gegeben, werden Flächen für weitere 1.900 Wohnungen frei. Offizieller Spatenstich, u.a. im Beisein des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz und des Oberbaudirektors Professor Jörn Walter sowie des Vorstands der Altona, war im November 2014.

Die Altona plant, in der Mitte Altona gemeinsam mit dem Bauverein der Elbgemeinden (BVE) jeweils rund 100 Wohnungen zu bauen, ein Großteil davon öffentlich gefördert. Die Altona wird hier unter anderem mit der Baugemeinschaft FlickWerk zusammenarbeiten. Die Baugemeinschaft besteht aus Familien, Alleinerziehenden, Paaren, Singles und Wohngemeinschaften. Im Sinne eines inklusiven Gedankens wird zudem ein Teil dieser





Als „eines der spannendsten Bauprojekte der Bundesrepublik“ bezeichnete „SPIEGEL ONLINE“ im Juli 2014 das Großprojekt Mitte Altona. Der Altonaer Spar- und Bauverein ist dabei und baut rund 100 Wohnungen für seine Mitglieder.



Visualisierung von Huke-Schubert Berge Architekten des Neubaus in Block Ia.02 der Mitte Altona. Das Planungsgebiet grenzt an Kerngebiete der Altona, vor allem das Gerichtsviertel und hinter dem Lessingtunnel an den Barnerblock.

Wohnungen Menschen, die einen erschwerten Zugang zu Wohnungen haben (wie z. B. Menschen mit Behinderung oder Flüchtlinge) und die als Mitglieder in der Baugemeinschaft mitwirken wollen, zur Verfügung gestellt. Ein Teil der Wohnungen der altoba entsteht direkt am zukünftigen Quartiersplatz der Mitte Altona. Der Baubeginn ist für 2016 geplant.

Die HafenCity gilt mit einer Fläche von insgesamt 157 ha als das größte innerstädtische Entwicklungsprojekt Europas. Bis ca. 2025 soll dieses städtebauliche Projekt abgeschlossen sein. Die altoba hat sich hier, wie auch andere Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, von Anfang an engagiert. Am Kaiserkai besitzt sie neun Wohnungen.

Ein aktuelles HafenCity-Projekt der altoba liegt Am Lohsepark, wo die Genossenschaft den Ankauf eines frei finanzierten Neubaus plant. Hier entstehen – bis Ende 2016 – 66 Wohnungen, darunter einige, die „Arbeiten und Wohnen“ unter einem Dach ermöglichen, sowie Gewerbeeinheiten. Mit dem Bau von 27 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit am Baakenhafen

hat die altoba bereits ein weiteres HafenCity-Projekt in konkreter Planung. Das Grundstück auf dem Baufeld 90a wurde der altoba gemeinsam mit der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG zur Planung anhand gegeben. In einen Teil altoba-Wohnungen werden Mitglieder des Vereins Arche Nora ziehen. Voraussichtlicher Baubeginn ist 2017.

Die altoba baut auch erstmals in Uhlenhorst. In diesem östlich der Alster gelegenen Stadtteil wurde 2014 ein

Bauantrag für 40 Wohnungen an der Finkenau eingereicht. 29 Wohnungen werden von Genossenschaftsmitgliedern bewohnt werden, 10 Wohnungen wiederum von Mitgliedern des Frauen-Wohn-Projekts Arche Nora. Zum Gesamtkonzept für diesen Neubau gehört auch eine Wohnung, in der Kinder, die vom sozialen Träger jugend hilft jugend e.V. betreut werden, einziehen werden. Außerdem sieht die Planung viele Maßnahmen zur Energieeffizienz vor.

Bauvorhaben dieser Größenordnung sind in der Planung und Durchführung sehr aufwendig und sind auch für die projekterfahrenen Mitarbeiter der altoba keine

Routine. Nicht nur deswegen, aber auch aus diesen Gründen werden die Räumlichkeiten in der altoba-Geschäftsstelle an der Max-Brauer-Allee nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Verwaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands gerecht. Die dringend benötigten neuen Büroräume sollen an der Ecke Barnerstraße 14/ Gaußstraße entstehen. Anfang 2015 begannen die Abbrucharbeiten des Hochbunkers, um den Baugrund für ein neues Bürogebäude zu schaffen, das die Firma

Behrendt Wohnungsbau dort errichten und zum Teil an die altoba vermieten wird. Hier wird voraussichtlich 2017 die neue Geschäftsstelle der altoba eröffnet werden. Im alten Geschäftsgebäude soll dann Wohnraum für Mitglieder entstehen.

Ebenfalls in Planung ist die Bebauung des Geländes des Altonaer Fußball-Clubs von 1893 e.V. (Altona 93) in der Griegstraße. Hier sollen rund 130 Wohnungen für die altoba entstehen – ein großes Bauvorhaben,





Visualisierung des altoba-Neubaus im neuen Wohnquartier Finkenau, wo die Genossenschaft den Bau von rund 40 Wohnungen plant. Voraussichtlicher Baubeginn ist im Frühjahr 2016.

das die altoba gemeinsam mit Behrendt Wohnungsbau entwickeln wird. Die Abwicklung des Kaufvertrags ist abhängig von der Entscheidung des Vereins Altona 93 zur Verlagerung des Spielbetriebs.

Auch ein Blick in die fernere Zukunft zeigt, dass der Wohnungsbau fortgesetzt wird, denn die altoba besitzt schon heute in der Heinrichstraße und der Gaußstraße Vorratsflächen, die erst in einigen Jahren bebaut werden sollen. Im Hinblick auf die zu erwartenden steigenden Grundstückspreise eine vorausschauende Politik.

Genauso wichtig wie der Neubau sind aber auch die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands. Neben vielen kleinen Maßnahmen wird hier mit der

Modernisierung des Reichardtblocks ein großes, anspruchsvolles Vorhaben vorbereitet. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt soll das Konzept möglichst in 2015 verabschiedet und mit der Umsetzung begonnen werden.

Etwas Besonderes war auch 2014 der Beginn des Verkaufs von Reihenhäusern am Schäperstück in Alt-Osdorf. Das Interesse ist sehr groß, nach Verkauf wurden vier Häuser im letzten Jahr bereits übergeben. Die Häuser wurden den Bewohnern zum Kauf angeboten. Nur wenn diese ausziehen und kein Interesse am Kauf des Hauses haben, können andere Mitglieder ein Haus erwerben.



EIN NEST MIT BADEWANNE

Die neue Wohnung des Ehepaars Scheel in den Othmarscher Höfen



Florian und Annika Scheel in der Badewanne ihrer neuen altoba-Wohnung in der Jürgen-Töpfer-Straße.



Das Projekt Othmarscher Höfe sei das Grundmodell für die seitdem verbindliche Hamburger Drittelregelung gewesen, erläuterte der damalige Hamburger Staatsrat Michael Sachs beim Richtfest. Beim Wohnungsneubau wird ein sogenannter Drittmix gebaut, ein Drittel öffentlich geförderter Wohnungsbau, ein Drittel frei finanzierter Wohnungsbau und ein Drittel Eigentumswohnungen.

„Wir haben unsere Wohnung in der Mendelssohnstraße geliebt.“ Für Annika und Florian Scheel war die kleine, 46 Quadratmeter große Altbauwohnung in Bahrenfeld ihr erstes gemeinsames Zuhause. Die nötigen Geschäftsanteile hatte die Großmutter von Florian Scheel ihnen geschenkt. „Wir waren glücklich, besaßen wenig und vermissten nichts.“ Nur eine Badewanne, die fehlte ihnen doch ...

Heute wohnen beide in einer Altbau-Neubauwohnung in der Jürgen-Töpfer-Straße. Nach 10 Jahren im Altbau hatten sie sich auf die Warteliste für eine größere Wohnung setzen lassen. „Wir wollten uns ein neues Nest bauen.“ Im Herbst 2014 war es endlich so weit, sie zogen in eine großzügige Wohnung in den Othmarscher Höfen. Anfangs schien ihnen die Wohnung viel zu groß, doch längst sind sie in der ganzen Wohnung angekommen und genießen den ungewohnten Komfort – darunter die Badewanne.

Das neue Quartier, das auf dem ehemaligen Firmengelände einer Margarinefabrik steht, ist etwas Besonderes in der Geschichte der Hamburger Stadtentwicklung. Beim Richtfest 2014 berichtete Michael Sachs, der damalige Staatsrat in der Stadtentwicklungsbehörde, dass dort ein Mix aus bezahlbaren Miet- und Eigen-

tumswohnungen gebaut werden sollte. Das Projekt Othmarscher Höfe sei das Grundmodell für die seitdem verbindliche Hamburger Drittelregelung gewesen, so Sachs – ein Drittel öffentlich geförderter Wohnungsbau, ein Drittel frei finanzierter Wohnungsbau und ein Drittel Eigentumswohnungen.

Das Gebäude des Altonaer Spar- und Bauvereins mit 43 familiengerechten Wohnungen im KfW-70-Effizienz-Standard zeichnet sich nicht nur durch eine hohe energetische Qualität aus, es ist durch seine Gesamtkonzeption zukunftsweisend. Daher erhielt die Altbau bereits vor dem Bau als erstes Hamburger Wohnungsunternehmen das Planungszertifikat „Nachhaltiger Wohnungsbau“ des „Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“.

Wenn Annika Scheel aus dem Fenster auf den gegenüberliegenden Supermarkt schaut, meint sie, auf ihren Vorratsschrank zu schauen. Fehle abends noch ein Getränk, könne man es schnell besorgen. Ähnliches hatte wohl auch die Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer in ihrer Rede auf dem Richtfest gemeint. „Ein Quartier mit einem lebendigen UCI-Komplex, einem Nahversorgungszentrum und guten Verbindungen zum öffentlichen Nahverkehr. Besser geht es nicht!“

Attraktiver, als man ahnt? Über die (Neu-)Entdeckung der Spareinrichtungen

Für die Sparer des Altonaer Spar- und Bauvereins werden kontinuierlich Produkte entwickelt, gleichzeitig rücken Spareinrichtungen und Genossenschaften aufgrund der allgemeinen Niedrigzinspolitik stärker in den Fokus der Öffentlichkeit. Beides führt zum „Nachfragehoch im Zinstief“, wie Vorstandsmitglied Petra Böhme 2014 dieses Phänomen in einem Artikel beschrieb.

Die niedrigen Zinsen, die Kreditinstitute den Sparern derzeit anbieten, nehmen den Deutschen die Lust zu sparen, so das Ergebnis einer Umfrage der Nürnberger Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Die Sparneigung der Deutschen sei zu Beginn des Jahres 2015 auf ein neues Tief gefallen. Die Menschen gäben angesichts der niedrigen Zinsen ihr Geld lieber aus, als es zu sparen.

Dabei sind viele durchaus zum Sparen bereit, wenn die Konditionen stimmen. Bei den Spareinrichtungen der Wohnungsbaugenossenschaften stimmen sie. Wie das sprichwörtliche gallische Dorf in den Asterix-Heften ragen sie zurzeit deutschlandweit als 48 kleine „Inseln“ hervor. Unter ihnen die Spareinrichtung der altoba, die einen stetigen Zulauf und steigende Spareinlagen registriert.

Nicht nur die Sparer, auch die Medien sind auf den „Geheimtipp“ Wohnungsbaugenossenschaften, so die Zeitschrift „Finanztest“ in diesem Jahr, aufmerksam geworden. Von Schleswig bis Esslingen wurden Zinsen und Sparprodukte unter die Lupe genommen und für gut befunden. „Einmal im Leben Genosse sein“, das empfahl „Die Welt“ ihren Lesern. Die Presse hatte sich auf die vergleichsweise attraktiven Zinssätze

konzentriert und weniger eine Besonderheit des genossenschaftlichen Sparens, die Zugehörigkeit zur Solidargemeinschaft Genossenschaft, thematisiert. Die Verankerung der Genossenschaften in ihrer Region – ein unverkennbarer Pluspunkt – wurde zum Teil als Hindernis begriffen.

In der Region Altona ist jedenfalls in den letzten Jahren die Zahl der Sparer beim Altonaer Spar- und Bauverein kontinuierlich gestiegen. „Darüber freuen wir uns“, stellt altoba-Vorstandsvorsitzender Burkhard Pawils fest und merkt an: „Die Spareinrichtung ist eine sichere Bank für alle Mitglieder, sie ist aber auf die Treue derjenigen angewiesen, die hier sparen.“ Auf diese Treue setzt die altoba, wenn sich der Kapitalmarkt und der Zinssatz andernorts wieder ändern. Gut wäre, wenn die Mitglieder dann zur altoba halten, so Burkhard Pawils, und ihr Geld möglichst nicht gleich wieder forttragen. Denn die Genossenschaft könnte in dem Falle nicht sofort wieder Geld zu entsprechenden Zinsen bei den Banken leihen. Sie brauche es aber, um notwendige Investitionen für den Neubau und anstehende Modernisierungen leisten zu können. Das Prinzip Genossenschaft beruht eben auf Gegenseitigkeit.

Die Spareinlagen sind 2014 erneut gestiegen, auf gut € 141.300.000. Inzwischen legen rund 17.000 Sparer ihr Geld bei der altoba an. Sie wissen nicht nur, dass ihr Geld sicher angelegt wird, sie können im Hausbestand der Genossenschaft auch sehen, wo es bleibt. 2014 flossen über 80 Prozent der Spargelder in Neubau und Modernisierung.

Das Baugeschehen ist das eine, die persönliche Betreuung der Sparer das andere. Wenn sie die Spareinrichtung aufsuchen, geht es um kleine und große Sparbe-

HOHE SPAREINLAGEN GEWÄHREN SICHERHEIT BEI DER PLANUNG VON NEUBAUTEN



SPAREINLAGEN RUND € 141.300.000

SPARER RUND 17.000

SPARKONTEN RUND 25.700

träge, manchmal um Finanznöte, ein anderes Mal um Finanzzuwachs. Es geht um Vertrauen. Die einen schätzen die persönliche Beratung, die anderen bevorzugen das altoba-eBanking. Letzteres taten 850 Mitglieder seit der Einführung 2013.

Und die Mitglieder kommen gern zu den jährlichen Aktionstagen. „Sparen wie ein alter Hase“ hieß das Motto der Sparwoche im Mai 2014. Drei langfristige Sparprodukte standen im Fokus der Beratung: der altoba-Sparbrief, das Vorsorge- und das Junior-Sparen. Apropos Junioren – sie wurden 2014 zum Weltpartag zu einem Kinderaktionstag eingeladen. Viele kamen

und füllten das Kundencentrum – mit Gelächter und Zaubertricks. Diese vermittelten natürlich nicht die Mitarbeiter, sondern der Zauberer Maximum.

Thorsten Möller, Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung, zu der auch die Spareinrichtung gehört, schaut erwartungsvoll auf den Jahresplan für 2015. „Bei der nächsten Sparwoche im Mai werden bestimmt wieder viele Sparer in das Kundencentrum Sparen kommen.“ Als neues Produkt werden dann Sparbriefe mit Laufzeiten von 7, 9 und 15 Jahren eingeführt werden.

PROFESSOR DR. FRANKLIN KOPITZSCH ÜBER PRINZIPIEN UND ZUKUNFT DER GENOSSENSCHAFTLICHEN IDEE

Prof. Dr. Franklin Kopitzsch lehrte und erforschte von 2003 bis 2013 an der Hamburger Universität Sozial- und Wirtschaftsgeschichte und norddeutsche Regionalgeschichte. Seit 2 Jahren ist er im Ruhestand, er leitet ehrenamtlich die Arbeitsstelle für Hamburgische Geschichte und die Arbeitsstelle für Genossenschaftsgeschichte. Im Gespräch erläutert er seine Auffassung von Genossenschaft und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee.



„Genossenschaften sind aus unterschiedlichen Wurzeln entstanden, sie stellen heute weltweit eine wichtige Kraft der Veränderung und Verbesserung von Lebensverhältnissen dar.“ Prof. Dr. Franklin Kopitzsch

Herr Prof. Dr. Kopitzsch: Welche wesentlichen Merkmale zeichnen das Genossenschaftswesen aus?

Prof. Dr. Kopitzsch: „Das Genossenschaftswesen entstand im 19. Jahrhundert, gekennzeichnet von den Prinzipien ‚Hilfe zur Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstbestimmung‘. Es hat sich in vielen Feldern des sozialen und wirtschaftlichen, auch des kulturellen Lebens seither in immer neuen Variationen behauptet. Mitglieder von Genossenschaften können sich aktiv beteiligen und an den Entscheidungen mitwirken. Das ist etwas Besonderes und gelebte Demokratie.“

Die genossenschaftliche Idee wird jetzt möglicherweise in die Liste des immateriellen Weltkulturerbes aufgenommen. Was halten Sie davon?

„Das finde ich hervorragend, denn in vielen Teilen der Erde spielen Genossenschaften heute eine Rolle, wie sie sie in Europa auch schon im 19. und im 20. Jahrhundert innegehabt haben. Das Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe, also selber aktiv zu werden, selber die Lebensverhältnisse zu verändern und zu verbessern und vor allem selbstverantwortlich und mit eigener Kraft zu entscheiden, ist weiterhin aktuell. Egal, ob es sich um Produktions-, um Konsum- oder eben um Wohnungsbaugenossenschaften handelt.“

Wohnungsgenossenschaften sind, das zeigten Befragungen der letzten Jahre, die bekannteste Genossenschaftsform. Wie erklären Sie sich das?

„Sie sind eine Alternative zu den letztlich vom Kapital, vom Markt bestimmten Wohnverhältnissen. In einer Genossenschaft lebt man erstens sicher, man lebt in der Regel auch günstig und man hat vor allem die Möglichkeit, sich an den Entscheidungen zu beteiligen. Den Genossenschaften sollte durchaus noch mehr Beachtung und Bedeutung zugemessen werden.“

Ihr Herz schlägt auch für Altona. Was gibt es hier zum genossenschaftlichen Leben anzumerken?

„In Altona und überhaupt im Hamburger Westen haben wir mit dem Altonaer Spar- und Bauverein und dem Bauverein der Elbgemeinden zwei traditionsreiche und sehr starke Genossenschaften, die das Bild Altonas und der angrenzenden Stadtteile mit geformt haben. Sie entstanden aus bürgerlicher Sozialreform, wurden aber auch geprägt von der starken Arbeiterbewegung in Altona. Der Altonaer Spar- und Bauverein hat zur 120-jährigen Geschichte eine Ausstellung erarbeitet, die mir wie das Buch von Holmer Stahncke sehr gut gefallen hat. Vor allem fand ich positiv, dass die Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins sich an der Erforschung ihrer eigenen Geschichte beteiligt haben. Das konnte man über Kopfhörer an Hörstationen nachhören. Und noch etwas: Die Ausstellung hat sicherlich mit dazu beigetragen, dass das kurz vor der Schließung stehende Altonaer Museum wieder Fuß gefasst hat.“

Welche Zukunft hat die genossenschaftliche Idee?

Was wünschen Sie ihr?

„Weltweit betrachtet ist die Idee so lebendig wie in den ersten Tagen und hat in vielen Teilen der Welt eine große Zukunft vor sich. Genossenschaften haben stets dazu beigetragen, dass das soziale Zusammenleben von Menschen gesichert werden konnte. Sie sind ein unverzichtbares Element der Entwicklung unserer Stadt und ihrer Quartiere. Ich wünsche der genossenschaftlichen Idee, dass sie lebendig bleibt und immer mehr Freunde und Unterstützer findet.“

Danke schön für das Gespräch.

Das Interview führte die Journalistin Bärbel Wegner.

Die Qualität steckt im Detail – Mitarbeiter der Technik im Einsatz

Weitere zertifizierte Wohnungen, neue Fenster und modernisierte Aufzüge, abgeschlossene Sielbauarbeiten – es gab Arbeit zur Genüge für die Mitarbeiter der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb.

„Viele Leute staunen über die Qualität der Ausstattung, wenn sie in eine Neubauwohnung der altoba einziehen – das sei ja wie in einer Eigentumswohnung!“ Thomas Saath, seit Anfang 2014 Abteilungsleiter für die Bereiche Technik, Projektentwicklung und den Servicebetrieb, lächelt: „Das ist nicht richtig, die Wohnungen sind mitunter sogar besser ausgestattet!“

Das mache einen Teil des Mehrwerts aus, den eine Genossenschaft ihren Mitgliedern biete. Denn sie spare nicht an der Qualität der Türen und Fenster und lege auch bei der Haustechnik mit ihren Leitungs- und Heizungssystemen Wert auf solides, hochwertiges Material. Schließlich gehe es nicht um eine kurzfristige Rendite, sondern um Nachhaltigkeit. Der Bestand eines Gebäudes soll langfristig gesichert werden und der mitunter höhere Preis für die Ausstattung sei in jedem Fall gut investiertes Geld.

Würde man all das Material übereinander türmen, das die Mitarbeiter des Servicebetriebs mit ihren vier Gewerken 2014 verbaut und gepflegt haben, käme einiges zusammen. 2.000 Fenster wurden gewartet, 70 Fenster neu eingebaut, 54 Treppenhäuser instand gesetzt und 700 neue Schließzylinder eingebaut – um nur einige der Maßnahmen zu nennen. Fast 13.000 Aufträge insgesamt wurden im Jahr 2014 ausgeführt, davon wurde ein Teil an andere Firmen übergeben.

Die Arbeit des Servicebetriebs findet Anerkennung bei den Mitgliedern und wird besser bewertet als die der Fremdfirmen. 2014 beauftragte die altoba das unabhängige Beratungsinstitut Analyse & Konzepte mit einer Befragung. Rund 300 Telefon-Interviews wurden geführt und die Bearbeitung der Reparaturmaßnahmen wurde von den Befragten insgesamt als gut bewertet. Anerkennung fand bei den Mitgliedern die gute telefonische Erreichbarkeit und die hohe Qualität bei der Ausführung der Arbeiten. Von den Mitgliedern schwächer bewertet wurde das Thema Terminvereinbarungen. Hier schnitten andere Wohnungsunternehmen besser ab. Die altoba nimmt sich diese Kritik zu Herzen und wird Maßnahmen einleiten, um die Mitglieder effizienter zu unterstützen.

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat bereits 2012 ein Fahrradkonzept erarbeitet, um weitere Stellplätze im Bestand zu schaffen. 2014 wurden weitere 710 neue Fahrradstellplätze eingerichtet, in Form von Fahrradbügeln, in ehemaligen Waschkellern oder als Fahrradboxen. Die Standorte und die Art der Stellplätze wurden zuvor mit den Bewohnern ausführlich besprochen. So informierten altoba-Mitarbeiter mit Architekten und Freiraumplanern die Bewohner des Röhrigblocks in drei Veranstaltungen. Dabei konnten diese auch die neuen Fahrradbügel in Augenschein nehmen.

Viele Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind notwendig, um den Wohnungsbestand der Genossenschaft zu bewahren und den Mitgliedern so viel Komfort wie möglich zu bieten. Eine zunehmend wichtige Rolle spielen dabei die Umbauten für die von unabhängigen Gutachtern vorgenommenen

2014 wurden weitere Altbauwohnungen zertifiziert, d. h. sie wurden mit neuer Technik ausgestattet und zum Teil wurden die Grundrisse geändert.



Wohnungszertifizierungen. 2014 wurden 53 weitere Altbauwohnungen zertifiziert, d. h. sie wurden mit neuer Technik ausgestattet und zum Teil wurden die Grundrisse geändert.

Die Altbau möchte dabei die Belastungen für die Bewohner so gering wie möglich halten. Zugleich müssen die Arbeiten gut koordiniert werden. Deshalb werden Modernisierungsmaßnahmen möglichst nicht nur in einer einzelnen Wohnung, sondern gleich für einen ganzen Hauseingang vorgenommen – so 2014 im Röhrigblock geschehen.

Zu den zentralen Aufgaben 2014 gehörte die Vorbereitung einer umfassenden Modernisierung des in den 1930er-Jahren gebauten Reichardtblocks in Bahrenfeld. In Abstimmung mit Behörden und Denkmalschutz werden Konzepte für die Instandhaltung und Mo-

dernisierung der Wohnanlage mit insgesamt rund 400 Wohnungen erarbeitet.

Die weitere Umsetzung der neuen Abwasserrichtlinie nahm auch 2014 Ressourcen in Beschlag. Sämtliche Sielleitungen müssen hierfür überprüft und eventuell Rohre ersetzt werden.

Zu den weiteren Maßnahmen zählten 2014 unter anderem die Modernisierung von Aufzügen in der Bornheide, in der Rostocker Straße und Baumeisterstraße oder der Einbau neuer Fenster und Balkontüren im Lüdersring.

Was bei so vielen Aufgaben in der Zukunft besonders herausfordere? Thomas Saath überlegt nicht lange: „Die Planung der ausgeklügelten Haustechnik des Neubaus in der Finkenau.“

VIELE SANIERUNGS- UND MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN SIND NOTWENDIG, UM DEN WOHNUNGSBESTAND DER GENOSSENSCHAFT ZU BEWAHREN UND DEN MITGLIEDERN SO VIEL KOMFORT WIE MÖGLICH ZU BIETEN.

„FEUER FREI“ - DIALOG MIT MITGLIEDER- VERTRETERN AUF AUGENHÖHE

Ende 2014 erschien das Buch „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“. Darin berichten Holger Kowalski, Vorstandsvorsitzender des Altonaer Spar- und Bauvereins bis zum 31. 12. 2014, und die Journalistin Bärbel Wegner aus dem Alltag der Genossenschaft. Hier ein Auszug aus dem Kapitel über die Veränderungen in der Kommunikation mit den Vertretern.

„„Feuer frei!“ Mit dieser Aufforderung leitete der Aufsichtsratsvorsitzende des Altonaer Spar- und Bauvereins, Hans-Peter Harloff, einige Jahre lang scherzhaft bei Vertreterzusammenkünften zum Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“. Jeweils im Frühjahr informieren der Vorstand und die Mitarbeiter die Mitgliedervertreter zusätzlich zur jährlichen Vertreterversammlung über aktuelle Vorhaben und Projekte. Und der Punkt „Verschiedenes“ zählte früher für den Vorstand zum unangenehmen Teil des Abends, denn viele junge Vertreter nahmen das militärische Kommando allzu wörtlich und eröffneten das – rhetorische – Feuer auf den Vorstand. Sie scheuten die Konfrontation nicht und einige schreckten auch vor Stimmungsmache und Polemik nicht zurück. Mit massiver Kritik souverän umzugehen, will gelernt sein. Allzu oft reagierten der Vorstand und betroffene Mitarbeiter sehr dünnhäutig. „Wir fühlten uns von Kritik angegriffen und in vielen Sitzungen hat es deshalb auch gehörig geknallt“, erinnert sich ein langjähriger Mitarbeiter.

[...] Die, je nach Quartier, kritische Minderheit hatte häufig das Wort und setzte neue Akzente. Der Generationenwechsel war unverkennbar. Die jungen Vertreter wollten nicht zu Kaffeetafeln und Ausflügen mit der Nachbarschaft eingeladen werden, sie wollten die Interessen der Mitglieder kritisch vertreten. Die Sorgen der älteren Vertreter, die hier auch mal eine defekte Kellerbeleuchtung thematisierten, waren ihnen nicht

so wichtig. Sie setzten andere Themen, wollten wissen, was die Genossenschaft im Bereich Modernisierung und Neubau plante und nach welchen Strategien sie dabei vorging.

Die Zeit der großen Konfrontationen scheint vorbei, doch in Teilen unterhaltend sind die Vertreterveranstaltungen auch heute noch. Denn an kritischen Einwüfen besteht nach wie vor kein Mangel. Aber der Umgangston ist entspannter und professioneller geworden. Es geht um die Sache, persönliche Angriffe werden vermieden. Längst reagieren der Vorstand und die Mitarbeiter souverän auf die Fragen und Einwände der Vertreter und suchen die sachorientierte Auseinandersetzung.

Mit der Einstellung wurden auch der Ablauf und die Form der Veranstaltungen geändert: Vor Kopf sitzen nicht nur die beiden Vorstandsmitglieder, Holger Kowalski und Petra Böhme, sondern auch die Prokuristen und die Versammlungsleitung. Weitere Mitarbeiter sitzen in unmittelbarer Nähe. Alle sind möglichst gut vorbereitet, um schnell Auskunft über Fragen der Technik oder aus dem Bereich des Mietercentrums zu geben. Auch der Abstand zu den Vertretern wurde auf Augenhöhe gebracht. Die Stuhlreihen sind aufgehoben, es sitzen inzwischen alle um eine große rechteckige Tischformation. Auf Stellwänden werden im Eingangsbereich aktuelle Ereignisse für alle einsehbar gezeigt. Außerdem werden die

„Die Mitglieder der Gruppe ‚Noch schöner wohnen‘ überraschten bei den Vorbereitungen zur Vertreterwahl mit einem eigenen Papier, in dem sie eine eigene Wahlveranstaltung und Vertretersprechstunden in einem der Nachbarschaftstreffs vorschlugen. Ihre Ideen wollten sie ohne Vorankündigung direkt in der Vertreterversammlung vorstellen – ein in der Satzung nicht vorgesehenes Verfahren ...“



Beiträge der Vorstandsmitglieder durch eine PowerPoint-Visualisierung verständlicher gemacht. Zur Entspannung und Versachlichung hat wesentlich beigetragen, dass der für viele Vertreter so wichtige Punkt „Verschiedenes“ nicht mehr am Ende der Tagesordnung steht, sondern die Veranstaltung eröffnet. Jetzt können gleich Fragen und Argumente ausgetauscht werden und man kann sich dann konzentriert den weiteren Tagesordnungspunkten widmen. Auch wenn nach dem Punkt „Verschiedenes“ noch ein umfangreiches Programm zu absolvieren ist, steht ausreichend Zeit für die Diskussion zur Verfügung.

[...] Zur veränderten Kommunikation gehörte auch ein zeitgemäßer Name: Aus der „Vertreterzusammenkunft“ wurde die „Informationsveranstaltung für Vertreter“ (IVV). Nach dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ informiert der Vorstand, wie mit den Fragen und Kritikpunkten, die in der vorangegangenen IVV gestellt worden waren, umgegangen wurde. Themen können auch vor der Veranstaltung von den Mitgliedern eingebracht werden. Über Neuigkeiten können sich die Vertreter schon vor der Sitzung anhand von Stellwänden informieren. Derzeit

überlegt die Genossenschaft, dieses Material schon mit der Einladung zu versenden. Auch über einen Newsletter für Vertreter wird nachgedacht. Die Präsentationen der beiden Vorstandsmitglieder werden anschließend auf der Website der altoba veröffentlicht. Ein öffentliches Protokoll gibt es nicht, aber einige Diskussionspunkte werden in der Mitgliederzeitschrift in einer eigenen Rubrik wiedergegeben.

Die IVV in ihrer neuen Art haben einen großen Stellenwert für die Genossenschaft. Die Mitgliedervertreter wissen, wann sie Nachfragen und Kritik platzieren können. Gleichzeitig wird die Stimmung in den Quartieren wahrgenommen, wird registriert, was die Mieter und Mitglieder beschäftigt. Außerdem erhält die Genossenschaft auch hier ein Feedback, wie ihre Arbeit bei den Mitgliedern ankommt, wie die Anschreiben wirken, ob die Kommunikation stimmt. Und nicht zuletzt geben die Vertreter Impulse für Diskussionen, aber auch für Verbesserungen und neue Projekte. [...]

Entnommen dem Buch „Alles eine Frage der Haltung.“

Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“, Kapitel 21.

Die Autoren

Holger Kowalski, Vorstandsmitglied der altoba bis zum 31.12.2014

Bärbel Wegner, Fachjournalistin und Fachautorin

Mehr zur lebhaften Geschichte der Kommunikation der altoba lesen Sie in:

Holger Kowalski/Bärbel Wegner, „Alles eine Frage der Haltung.“

Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“, Haufe, 2014, € 29,95



Von Brot und Salz, geringer Fluktuation und viel Kommunikation

Neue Wohnungen vermieten, Wohnungswechsel begleiten und Ansprechpartner in allen Fragen um das Wohnen sein, das sind nur einige Aufgaben der Mitarbeiter in der Vermietung. Die Wohnanlagenbetreuer vor Ort haben ebenfalls ein offenes Ohr für die Anliegen, halten den „guten Draht“ zu den Mitgliedern.

„Zum Einzug gibt es Brot und Salz, das Brot mit einem eingebackenen Glückscent. Das kommt gut an.“ Im Wohnzimmer steht ein Prosecco, für die Kinder gibt es Spielzeug. Denny Isler, einer der Berater im Mieterzentrum des Altonaer Spar- und Bauvereins, berichtet, wie die altoba Mitglieder beim Einzug in eine Neubauwohnung begrüßt.

43 neue Wohnungen waren es in den Othmarscher Höfen, die 2014 ihren Bewohnern übergeben wurden. Die Vermietung begann bereits viele Monate zuvor. Da saßen Mitarbeiter und Mitglieder in der Geschäftsstelle zusammen. Anhand der Grundrisse wurde die passende Wohnung gesucht. Darüber hinaus konnten die Mitglieder in einer Musterwohnung bereits einen Eindruck von den Wohnungen gewinnen.

Eine ganz neue Wohnung zu vermieten, ist auch für die Mitarbeiter stets etwas Besonderes. Und jede neu gebaute Wohnung ist auch eine Bestätigung dafür, dass die Genossenschaft „funktioniert“, dass sie ihrem Auftrag nachkommt und weitere Wohnungen für ihre Mitglieder baut.

Torben Jäger, seit Frühjahr 2014 Leiter des Mieterzentrums und Prokurist, weiß, dass die Mitglieder es schätzen, dass sie keine „normalen“ Mieter, sondern Mitglieder sind, mit denen auf Augenhöhe kommuniziert wird. „Das gilt für die Begegnungen im Mieterzentrum, aber ebenso vor Ort in den Wohnanlagen.“

Dort haben vor allem die Wohnanlagenbetreuer der altoba, das zählt zu den festen Aufgaben, immer ein offenes Ohr für die Anliegen der Mitglieder. Im Gespräch mit Mitgliedern ist gute Kommunikation gefragt, und auch hier ging die altoba neue Wege: 2014 wurden die Wohnanlagenbetreuer mit einem Seminar in Fragen der Kommunikation unterstützt. Auch den Mitgliedern der altoba wurden erstmals Seminare zu Kommunikation und Konfliktlösung angeboten und die Seminare waren gut besucht.

Das Beschwerdemanagement der altoba, eingeführt bereits 2013, mindert ebenfalls Konflikte. Mitarbeiterin Christine Müller ist Ansprechpartnerin für Beschwerden und gibt den Mitgliedern schnelle Rückmeldungen zu ihren Anliegen. Die Dauerbrenner Lärm, Müll, Schmutz werden sich wohl nicht abschaffen lassen, jedoch einiger Ärger darüber im Alltag schon. Platz schaffte beispielsweise 2014 die kostengünstige Entsorgung des Sperrmülls im Gerichtsviertel, im Röhrig- und im Barnerblock.

„Die Fluktuation bei der altoba war 2014 mit rund 430 Wohnungswechseln wieder denkbar gering“, sagt Torben Jäger. „Eine schöne Bestätigung für unsere Arbeit – auch, wenn wir natürlich wissen, dass auch die gefragten Lagen unserer Wohnanlagen mit für die hohe Beliebtheit verantwortlich sind.“

„Die Fluktuation bei der altoba war 2014 mit rund 430 Wohnungswechseln wieder denkbar gering.“ *Torben Jäger, altoba*



GENOSSENSCHAFTLER UND IHR ENGAGEMENT

Sie betreuen Ausflüge, besuchen Workshops des Altonaer Spar- und Bauvereins und bringen sich mit vielen Anregungen ein ... Die Mitglieder der altoba sind wie ihre Genossenschaft: durchaus traditionell und zugleich aufgeschlossen gegenüber Neuem. Die altoba bietet ihren Mitgliedern viele Möglichkeiten der Mitsprache und Beteiligung – von den gesetzlich vorgeschriebenen demokratischen Formen über Diskussionsrunden und Workshops bis hin zur 1. Konferenz für Kinder.



„WASCHHAUS 4.0“

„Als Altonaer verbinde ich mit dem Bauverein heute Begriffe wie Heimat, Gemeinsinn und Selbstverwaltung. Ich stehe hinter dem Prinzip Genossenschaft. Die Doppelrolle eines Mitglieds, nämlich gleichzeitig quasi Mieter und Vermieter zu sein, bietet viele Möglichkeiten, Einfluss zu nehmen, sich zu engagieren und das Wohnen und damit das Gemeinwesen weiterzuentwickeln.“

Im Großen bietet der verstärkte Wohnungsbau in Altona einmalige Chancen für die altoba. Wichtig ist mir, dass die altoba der damit verbundenen Verantwortung gerecht wird, dass sie möglichst Einfluss nimmt auf den Städtebau, neue Wohnformen unterstützt und wegweisende Architektur mit lokalem Bezug verwirklicht.

Im Kleinen wünsche ich mir, dass Nachbarschaften gestärkt und die Kommunikation zwischen den Hausbewohnern weiter gefördert wird. Waschhäuser waren und sind ein gutes Beispiel dafür, wie so etwas zwanglos funktionieren kann. Vielleicht starten wir eine Initiative Waschhaus 4.0? Was meinen Sie?“

Frank Andreas Kohl, Mitglied seit 1994, Mitgliedervertreter seit 2010 und Teilnehmer diverser Mitgliederworkshops

Vertreter Frank Andreas Kohl ließ sich für die altoba im Waschhaus Vereinsweg fotografieren.



„EIN EHRENAMT, DAS UNS
VIEL FREUDE MACHT.“

„Ich bin seit über 30 Jahren Mitglied der Genossenschaft. Ich habe lange in der Gilbertstraße in St. Pauli gewohnt, dann am Hohenzollernring, nun mit Fahrstuhl und Balkon im Johann-Mohr-Weg am Rande von Ottensen. Ich fühle mich der Genossenschaft sehr verbunden. Sie ist – mit meiner Sparkasse – das Beständigste in meinem Leben. Mit meinem Lebenspartner Alfred Maeder begleite ich seit mehreren Jahren Ausfahrten des Vereins ‚Vertrautes Wohnen‘. Der Verein hat tolle Angebote, da helfen wir gern bei der Durchführung der Fahrten. Wir haben ein Ehrenamt, das uns viel Freude macht.“

Katja Ewtuschenko, altoba-Mitglied seit 1982, begleitet ehrenamtlich viele Angebote für Erwachsene



Mitglied Katja Ewtuschenko, hier fotografiert im ViaCafélier, wo sie u. a. den Mittagstisch für Senioren begleitet.

„meins!“

„Kaum zu glauben, der Ausruf gilt auch für Mieter. Als Genossenschaftsmitglied bin ich Miteigentümer an Mauern, Dächern, Fundamenten und letztlich an dem ganzen Konstrukt ‚altoba‘. Dieses Konstrukt ‚Genossenschaft‘ besteht für mich über die Immobilien und die notwendige Verwaltung hinaus aus allen beteiligten Menschen, ihren Wünschen und Bedürfnissen, aber auch ihren Werten und Vorstellungen von sozialer Gemeinschaft.“

Ich finde es toll, dass die altoba uns Mietern in einem Workshop zum Thema ‚Ein Leben lang zu Hause bei der altoba‘ die Gelegenheit zum konstruktiven Austausch in einem professionell strukturierten Rahmen gegeben hat. Ich habe viel über die Ansichten und Bedürfnisse anderer, vor allem älterer, Mitglieder gelernt. Über den Tag entwickelte sich auch trotz vieler Unterschiede so etwas wie ein Gemeinschaftsgefühl. Über Möglichkeiten wie diese, den eigenen Lebensraum produktiv mitzugestalten, entsteht für mich das Besondere einer Genossenschaft. Weg von Vereinzelung, vom Rückzug ins Private und passiven Konsumieren, hin zu Gestaltung, toleranter Gemeinschaft und Wertschätzung.“

Sebastian Schoberansky, altoba-Mitglied seit 2008,
Ersatzvertreter und Teilnehmer eines Mitgliederworkshops



Vertreter Sebastian Schoberansky, hier fotografiert in der altoba-Wohnanlage Bahrenfelder Dreieck.



Mitglied Iris Wilk vor der FABRIK, wo sie schon zwei Kinderfeste mit betreut hat.



„ICH MÖCHTE ETWAS FÜR KINDER UND ERWACHSENE TUN.“

„Als meine Tochter ausgezogen ist, wollte ich nicht zu Hause herumsitzen, sondern mal wieder etwas Neues ausprobieren. Wenn mir etwas gefällt, packe ich auch gern ehrenamtlich mit an. Ich begleite Kinderaktionen des Vereins ‚Vertrautes Wohnen‘ und die Kinderspielaktionen mit SpielTiger, das Kinderspielen auf der Dove-Elbe sowie Ausfahrten der Erwachsenen. Ich bin in Rostock aufgewachsen, seit 1992 lebe ich in Hamburg. An der Genossenschaft gefällt mir, dass die Wohnungen nicht ganz so teuer sind und dass man immer einen Ansprechpartner hat, wenn mal etwas zu reparieren ist.“

Iris Wilk, altoba-Mitglied seit 2002, begleitet ehrenamtlich viele Angebote für Kinder und Erwachsene

altoba als Arbeitgeber ausgezeichnet, Gesundheitsförderung und demnächst ein neues Bürogebäude – das Jahr 2014 für die mehr als 100 Mitarbeiter

Wieder wurde der Altonaer Spar- und Bauverein von seinen Mitarbeitern unter Hamburgs beste Arbeitgeber gewählt. Das Gesundheitsmanagement und verschiedene Unterstützungsprogramme für die Mitarbeiter hatten 2014 einen besonderen Stellenwert.

Ist das Konzept der Genossenschaft eine Idee, für die ein junger Mensch „mit Überzeugung“ eintreten kann? Sie ist es, wie das Beispiel einer jungen Mitarbeiterin der altoba zeigt. Als im „Hamburger Abendblatt“ über die altoba als einer der besten Arbeitgeber Hamburgs berichtet wurde, sagte sie: „Die Genossenschaftsidee finde ich einfach überzeugend. Bei einer Genossenschaft steht der Mensch im Mittelpunkt und sein Grundbedürfnis nach Wohnen und Gemeinschaft.“

Die Ausbildung junger Menschen ist für die altoba wichtig und hat im Hause viele Facetten. Dazu gehört unter anderem, den Auszubildenden sogenannte Ausbildungspaten als Ansprechpartner in den Abteilungen zur Seite zu stellen. 2014 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung bei der altoba begonnen. Zwei Azubis haben ihre Ausbildung abgeschlossen und wurden als Mitarbeiter übernommen.

Für den genossenschaftlichen Gedanken kann man sich ein ganzes Arbeitsleben lang begeistern. So wie Martin Meister, der erste „Lehrling“ des Altonaer Spar- und Bauvereins. Er feierte 2014 sein 40. Dienstjubiläum. 2015 geht das langjährige Betriebsratsmitglied in den Ruhestand.

Gut, wenn Mitarbeiter von ihrer Genossenschaft überzeugt sind, stehen sie doch täglich im Kontakt mit den „Anteilseignern“, den Mitgliedern. Für viele Bewerber gibt die genossenschaftliche Unternehmensform sogar den Ausschlag, sich um eine Anstellung zu bewerben. Die altoba-Mitarbeiter sind im Durchschnitt rund 42 Jahre alt und stehen hinter der genossenschaftlichen Idee: Fast alle Mitarbeiter sind selbst Mitglied der Genossenschaft, was nicht selbstverständlich ist.

Die altoba versteht sich als ein familienfreundlicher Arbeitgeber: Über 17 Prozent der Mitarbeiter arbeiten in Teilzeit, die meisten tun das, um auch noch Zeit für ihre Kinder zu haben. Ganz im Sinne der Gleichberechtigung: Bei der altoba arbeiten zu fast gleichen Anteilen Männer (54 Prozent) und Frauen (46 Prozent).

Die altoba unterstützt ihre Mitarbeiter durch regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen. Mit Teamtrainings und gezielter Teamentwicklung wird der Zusammenhalt gestärkt und Innovation gefördert. Zwei Teamtrainings fanden im vergangenen Jahr statt, auch Holger Kowalski, altoba-Vorstand bis zum 31. Dezember 2014, und die jeweiligen Abteilungsleiter nahmen daran teil. Die Wohnanlagenbetreuer nahmen an einem Fachseminar zur Verbesserung der Kundenkommunikation teil.

Jedes Jahr ausgebaut und gut angenommen wird das Gesundheitsmanagement der altoba: Es reicht vom wöchentlichen Obstkorb für alle in der Geschäftsstelle bis zu Betriebs-





Personalleiterin
Susanne Zander

sportgruppen, die zum gemeinsamen Laufen, Bowlen oder Fußballspielen einladen.

Dahinter steckt die Idee einer intensiven Gesundheitsförderung. 2014 hat die altoba ihren Mitarbeitern erstmals ein Mitarbeiterunterstützungsprogramm angeboten. Mitarbeiter und ihre im Haushalt lebenden Angehörigen können sich jederzeit mit beruflichen und privaten Anliegen – das Spektrum ist weit gefasst – anonym an die Berater eines externen Beratungsinstituts wenden.

Dass sich die Sorge um das Wohlergehen und die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter lohnt, zeigt unter anderem die erneute gute Platzierung beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Zu den Initiatoren des Wettbewerbs zählen Prof. Werner Sarges von der Helmut-Schmidt-Universität Hamburg, das IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung und die Hamburg School of Business Administration. Der Wettbewerb basiert auf einer ausführlichen Befragung. Über 70 Prozent der Mitarbeiter haben sich 2014 beteiligt und die altoba zählt zu den 21 am besten bewerteten Teilnehmern unter rund 250 Mitbewerbern. „Dynamisch, innovativ, an Zielen und Resultaten interessiert, kompetent, zuverlässig“, mit Begriffen wie diesen beschrieben die Mitarbeiter ihr Unternehmen.

Trotz vieler positiver Rückmeldungen wurden auch Kritikpunkte genannt. Insbesondere im Bereich der Unternehmensorganisation hat die Befragung Verbesserungspotenziale aufgezeigt, die die altoba nach und nach umsetzen wird.

Auch beim besten Arbeitgeber gibt es Veränderungen in der Mitarbeiterschaft. 2014 kam es bei der altoba sogar zu einem Wechsel im Vorstand, weil der langjährige Vorstandsvorsitzende Holger Kowalski in den Ruhestand ging. Sein Nachfolger ist Burkhard Pawils, der bereits von 1995 bis 2001 bei der altoba tätig war, zuletzt als Leiter der Finanzierungsabteilung und des Mietercentrums. Daneben trat 2015 als weiteres Mitglied Thomas Kuper, bisher Leiter des Rechnungswesens und Prokurist bei der altoba, in den Vorstand ein, dem seit 2001 Petra Böhme angehört. Personalwechsel gab es auch in den Abteilungen Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb, Mieterzentrum und Kommunikation und Soziales. Für die Personalabteilung ein großes Stück Arbeit, denn zahlreiche Bewerbungen mussten gesichtet und beurteilt werden.

2014 fanden Betriebsratswahlen für die Mitarbeiter statt und im November die jährliche Betriebsversammlung. Zusätzlich zu diesen Terminen lädt die altoba alle Mitarbeiter zu einem „Zukunftstag“ ein, gemeinsam wird dann in Arbeitsgruppen über ein zentrales Thema diskutiert. 2014 ging es unter dem Titel „Junge Wilde treffen alte Hasen“ um Generationenwechsel und -konflikte, 2013 bereits um das neue Bürogebäude der altoba. Das wird an der Barnerstraße/Ecke Gaußstraße von Behrendt Wohnungsbau gebaut und voraussichtlich 2017 bezogen. Die altoba-Mitarbeiter werden bereits jetzt in die Planungen eingebunden. Das wissen sie zu schätzen: Eine eigens ins Leben gerufene Arbeitsgruppe war schnell besetzt. Eine solche Chance bietet sich ja so schnell nicht wieder – und nicht jeder Arbeitgeber bietet sie.

„WAS TUN SIE, WENN EIN MIETER SEINE MIETE NICHT ZAHLT?“

Schüler der Berufsschule lernen die Aufgaben des Sozialmanagements kennen



Für Schüler der Berufsschule Schlankreye stand das Sozialmanagement der altoba auf dem Stundenplan. Mit dem Begriff Sozialmanagement bezeichnet man in der Wohnungswirtschaft die Bündelung und Organisation aller sozialen Angebote für die Mitglieder.

„Ich gebe den Schülern einen Einblick in das Aufgabengebiet Sozialmanagement und speziell in die Bereiche Einzelfallhilfe und soziale Mietschuldenberatung.“ Frank Krolak, altoba



März 2015: Frank Krolak, operativer Leiter des Sozialmanagements des Altonaer Spar- und Bauvereins, begrüßt eine Schülergruppe der Hamburger Berufsschule Schlankreye in der Geschäftsstelle der altoba. Die angehenden Immobilienkaufleute haben den Kurs „Sozialmanagement“ gewählt. Seit November 2014 wird dieser praxisnahe Unterricht erstmals angeboten und bereits die dritte Schülergruppe besucht die altoba. Die Berufsschule arbeitet mit verschiedenen Unternehmen und Organisationen der Wohnungswirtschaft zusammen, darunter dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und einigen Genossenschaften wie der altoba.

Im Sozialmanagement der altoba arbeiten unter anderem pädagogisch und psychologisch ausgebildete Mitarbeiter, die neben anderem die Tätigkeiten des gemeinnützigen Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein koordinieren. Sie beraten darüber hinaus Mitglieder, die in Not geraten sind oder andere Unterstützung benötigen und kümmern sich auch um Kooperationen im Stadtteil.

Diese Themen sind u.a. Inhalt des neuen „Schulfachs“. „Ich gebe den Schülern einen Einblick in das Aufgabengebiet Sozialmanagement und speziell in die

Bereiche Einzelfallhilfe und soziale Mietschuldenberatung“, so Frank Krolak. Die Schülergruppen sind sehr gemischt, einige Schüler machen ihre Ausbildung in einer Verwaltung, andere bei einem Makler, wieder andere bei Wohnungsgenossenschaften.

Frank Krolak stellt den Schülern eine Aufgabe: „Was tun Sie“, fragt er, „wenn ein Mieter mehrere Monate keine Miete gezahlt hat und auf Anschreiben und Telefon nicht mehr reagiert?“ Für einige Berufsschüler ist es die erste Konfrontation mit sozialen Härten aus der Lebensrealität vieler Menschen. Ein Auszubildender, der bei einem Makler arbeitet, betont, dass man für „so was“ keine oder wenig Zeit habe. Den Auszubildenden der Wohnungsgenossenschaften ist die soziale Verantwortung eines Unternehmens hingegen vertraut.

Frank Krolak ist mit der Diskussion zufrieden, die Schüler haben ein Gespür für das Thema bekommen. Gemeinsam besucht man noch einen Nachbarschaftstreff der altoba, dann widmet sich Frank Krolak wieder der Praxis, die er soeben den Schülern in der Theorie nahegebracht hat.

Netze knüpfen – die Abteilung Kommunikation und Soziales

350 Jahre Altona, da feierte die altoba mit, aber sie sorgte auch für diejenigen, die Unterstützung benötigen. Unter anderem mit einem Mittagstisch für Senioren und Seminaren zu gewaltfreier Kommunikation.

Mitgliederförderung hat viele Seiten – und kann mitunter sogar die Fitness fördern! Für die Mitarbeiter der Abteilung Kommunikation und Soziales gehören auch ihre Fahrräder zum Handwerkszeug. Auf denen radeln sie kreuz und quer durch Altona, um Veranstaltungen anzuregen, zu begleiten oder Fäden zu halten, die das große Netzwerk Genossenschaft ausmachen. Zwar besteht der Hauptzweck einer Wohnungsgenossenschaft darin, die Mitglieder durch den Bau von Wohnungen zu fördern, der Altonaer Spar- und Bauverein versteht unter Förderung der Mitglieder jedoch sehr viel mehr. Die Genossenschaft bietet den Mitgliedern Nachbartschaftstreffs, eigene Veranstaltungen, Beratung bei persönlichen Notlagen und viele Angebote über Kooperationen im ganzen Bezirk.

Im vergangenen Jahr rollten die Fahrräder besonders viel, denn Altona feierte das 350. Jubiläum der Verleihung des Stadtrechtes. Die Geschichte der Stadt war auch Thema des Stadtteilstestes altonale. Die altoba bot ihren Mitgliedern Rundgänge zur Geschichte der Genossenschaft an und unterstützte das Balkontheater „ALTONA MACHT AUF!“. Mitglieder und Mitarbeiter machten Seite an Seite mit – in den Innenhöfen, auf den Balkonen, auf der Straße.

Die altonale, von der altoba seit Jahren unterstützt, hat sich zu einem der bundesweit größten Stadtteilsteste

entwickelt. Auf der „Vereinsmeile“ war die altoba mit einem Stand vertreten. Darüber hinaus unterstützte die altoba die Vorführung des Kultfilms „Glebs Film“, der im Röhrigblock im Friseursalon wieder gezeigt wurde. Denn dort wurde „Glebs Film“ über und mit Friseur Gleb Lenz in der Hauptrolle gedreht.

Eltern und Kinder folgten 2014 gern der Einladung in die FABRIK in Ottensen. Die musste beim 2. Kinderfest von FABRIK und altoba die Türen zeitweise wegen Überfüllung schließen.

Doch neben diesen Publikumsmagneten gab es auch stille Veranstaltungen: Im Hohenzollernring wurden auf Anregung der altoba vier Stolpersteine verlegt. Diese erinnern an eine in der NS-Zeit vertriebene jüdische Familie. Die altoba stellt sich hier ihrer Geschichte.

Über den Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein wird das ehrenamtliche Engagement der Mitglieder in den Treffs und darum herum unterstützt. Ein neues Angebot stellt ein von dem Verein bezuschusster Mittagstisch für Senioren im ViaCafé in Bahrenfeld dar, fast 300 Besucher wurden 2014 gezählt. Und erstmals wurden mit dem Bauverein der Elbgemeinden gemeinsame Aktivitäten angeboten.

Mitglieder der altoba nutzten auch 2014 ihre Treffs für über 60 Kursangebote. Gut besucht waren beispielsweise die Yoga-Angebote, ebenso die Mentorengruppe der Leselernhelfer, aber auch Trauergruppen in Kooperation mit dem Hamburger Hospiz e.V. in der Helenenstraße. Dazu kamen schon bekannte Angebote wie zum Beispiel Tanz- und Yogakurse, die Basare oder einfach „nur“ das gemeinsame Kaffeetrinken.



Seit vielen Jahren heißen sie bereits „LebensFreude“-Veranstaltungen und jedes Jahr bringen sie diese den Teilnehmern: 40 Veranstaltungen, vom Hafencity-Rundgang bis zur Elbfahrt anlässlich der CruiseDays, fanden statt, mit fast 1.200 Teilnehmern.

Der Verein brachte mit seinen Angeboten insgesamt fast 4.400 Menschen zusammen, darunter viele neue Teilnehmer.

Jährlich bedankt sich der Verein bei seinen ehrenamtlich engagierten Mitgliedern, im September 2014 traf man sich zur Elbrundfahrt auf der „MS River Star“.

Die altoba sorgt auch für diejenigen, denen nicht zum Feiern zumute ist. Die Mitarbeiter organisierten 2014 Informationsveranstaltungen zu den Themen Vorsorge- und Patientenverfügung und boten in sogenannter Einzelfallhilfe, aber auch bei Mietschulden. Etwa 80 Mitglieder wurden betreut.

In einer Hausgemeinschaft spricht man miteinander, aber nicht immer versteht man sich gut. Quasi „vorbeugend“ hat die altoba 2014 ihren Mitgliedern erstmals Kommunikationsseminare angeboten. Und die

Seminare „Gewaltfreie Kommunikation“ und „Mediation“ waren gut besucht.

Nicht nur erwachsene Mitglieder und Mitarbeiter entwickeln Angebote, 2014 waren auch die Kinder an der Reihe: „Unterstützt unser Projekt!“, schallte es bei einer Veranstaltung der altoba im Dezember von der Bühne. Die vom scheidenden Vorstand Holger Kowalski angeregte 1. altoba-Kinderkonferenz brachte frischen Wind ins Haus. Auf eine Kinder-Kletter-Schwimm-Olympiade wäre wohl kein Erwachsener gekommen.

Über alle Angebote informiert viermal im Jahr die Mitgliederzeitung „bei uns“.

Mitgliederförderung geht nicht ohne Beteiligung. Nicht nur dieses „altoba-Erfolgsrezept“ wurde in einem Buch festgehalten, das Holger Kowalski mit der Fachjournalistin Bärbel Wegner zu Fragen der Kommunikation 2014 veröffentlichte. „Alles eine Frage der Haltung. Kommunikation einer Wohnungsgenossenschaft“ lautet der Titel des im November erschienenen Buches.

Wissen und Erfahrung lassen sich auch noch anders weitergeben, wie das Beispiel der Berufsschule Schlankreye zeigt, die auf Anregung des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., der altoba und weiteren Genossenschaften sowie von ProQuartier (SAGA GWG) das Schulfach „Sozialmanagement“ eingeführt hat. Bei einem Besuch einer Schulklasse bei der altoba erläuterte Frank Krolak, operativer Leiter des Sozialmanagements, praxisnah, dass es wichtig für Immobilienkaufleute ist, wirtschaftliches und soziales Denken miteinander zu verbinden. (Siehe auch dazu S. 36/37)

2015, im Jahr der Vertreterwahl, zeigt sich ganz besonders, dass und wie der Altonaer Spar- und Bauverein auf engagierte Mitglieder angewiesen ist. Was treibt sie an, was haben sie zum Thema Vertreteramt zu sagen? Zwei Mitgliedervertreter, Toni Ranke und Ursula Voirin, geben Auskunft über ihre Motivation.

„WENN DIE ZEITUNG ZU LANG VOR DER TÜR LIEGT, KLOPFTE ICH AN.“



Engagiert sich als Nachbar und seit 2005 als Vertreter: Der Maschinenbau-techniker Toni Ranke im Innenhof der Altona-Wohnanlage Alt-Osdorf.



★ Kritik von Mitgliedern, die Genossenschaft müsse mehr tun, damit sich die Mitglieder wohler fühlen, kann Toni Ranke nicht nachvollziehen. Jedes Mitglied und jeder Vertreter kann seinen Teil zum Gelingen des Projekts „Genossenschaft“ beitragen. „Ich bin der Meinung, die altoba muss nicht alles steuern.“

Toni Ranke ist seit 10 Jahren Mitgliedervertreter. Schon sein Großvater und sein Vater waren Vertreter beim Altonaer Spar- und Bauverein. Dem 46-Jährigen gefällt dieses Amt, weil es Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Vertreter sollten dieses Amt ernst nehmen und sich engagieren, sagt er. Er versteht nicht, dass einige Vertreter zwar zu allen Versammlungen gehen, aber nie das Wort ergreifen und ihre Meinung äußern.

Der in Osdorf aufgewachsene Toni Ranke ist nicht nur engagierter Vertreter, auch darüber hinaus bringt er sich in seine Genossenschaft ein. An zwei Mitglieder-Workshops hat er bereits teilgenommen. Einmal ging es um das Wohnen der Zukunft, das andere Mal um das Wohnen im Alter. Es seien tolle Ideen entwickelt worden, so meint er.

Wen wundert es, dass Toni Ranke auch ein engagierter Nachbar ist? Nachbarschaft sei mehr als einfach nur gemeinsam in einem Gebäude zu wohnen, findet er. Nachbarn sollten einander unterstützen und schauen, ob jemand Hilfe benötigt. Ist jemand krank, kann man Milch und Kaffee vorbeibringen. Ist ein Nachbar verreist, kann man den Briefkasten für ihn leeren. „Klar, die Vertreter der Genossenschaft könnten hier Kümmerer und Vorbild sein, aber eigentlich kann das jeder. Wenn die Zeitung meines Nachbarn zu lang vor der Tür liegt, klopfе ich an.“ Das Bedürfnis, anderen Menschen helfen zu wollen, hat er vielleicht von seiner Mutter gelernt. Die hat die alzheimerkranke Nachbarin ebenso versorgt wie später den Großvater und die Großmutter.

Wer in der dritten Generation Genossenschaftler im Altonaer Spar- und Bauverein ist, weiß einiges zu erzählen. Toni Ranke, der heute mit seiner Frau und zwei

Kindern im Goosacker in Alt-Osdorf wohnt, erinnert sich gern an seine Kindheit. Er hat oft den Großvater besucht, der in der Hans-Sachs-Straße lebte. Er ging zu Kinderfesten der Genossenschaft, im Gerichtsviertel und in Bahrenfeld. „Ich erinnere mich noch gut an Kaspertheater, an bengalisches Feuerwerk und die Laternenumzüge. Und daran, dass wir abends ins Bett gehen mussten und die Erwachsenen dann weiter gefeiert haben.“ Toni Ranke, der neben seinem Beruf und dem Vertreteramt noch ehrenamtlich im Sport aktiv ist und Judogruppen leitet, lacht. Feiern konnten auch die Nachbarn in Osdorf gut. „Mein Vater hat den Trockenkeller verziert, mit Bierdeckeln und ähnlichen Dingen. Wenn jemand Geburtstag hatte, gab es erst ein Ständchen vor der Tür und dann wurde im Keller gefeiert.“ Das ging viele Jahre so, etwa bis 2000, schätzt Toni Ranke. Dann schliefen diese Feiern ein.

Kritik von Mitgliedern, wie sie beispielsweise in den Workshops geäußert wurde, die Genossenschaft müsse mehr tun, damit sich die Mitglieder wohler fühlen, kann Toni Ranke nicht nachvollziehen. Jedes Mitglied und jeder Vertreter kann seinen Teil zum Gelingen des Projekts „Genossenschaft“ beitragen. „Ich bin der Meinung, die altoba muss nicht alles steuern.“ Und sie müsse auch nicht alle Vorschläge aus den Workshops umsetzen. Aber sie sollte auswählen und einige Ansätze dann konsequent verfolgen. Toni Ranke wünscht sich darüber hinaus, dass die zur Wahl anstehenden Aufsichtsräte, soweit möglich, den Vertretern und Ersatzvertretern vorher bekannt gemacht werden. Das bezieht er auch auf die Vertreter: Es wäre seiner Ansicht nach schöner, wenn diese sich vor der Wahl vorstellen und anschließend auch mal aktiv würden. „Ein Vertreterstammtisch, jeweils im Stadtteil, das wäre eine gute Sache.“

GEGEN DEN TREND DER ENTSOLIDARISIERUNG



Dr. Ursula Voirin, hier fotografiert in der altoba-Wohnanlage Erdmannstraße. Die Ausbilderin für kaufmännische Berufe, darunter auch Immobilienkaufleute, ist seit 2010 Vertreterin.

Ursula Voirin ist ein Mensch, der sich gern beteiligt und sich mit Ideen einbringt. Der Altonaer Spar- und Bauverein sei offen für Impulse und lasse diese zu. Sei es durch Workshops für die Mitglieder oder durch eine offene Gesprächsatmosphäre bei den Informationsveranstaltungen für Vertreter. „Mir ist keine andere Genossenschaft bekannt, die eine derartige Kultur der Beteiligung pflegt.“

Bei schönem Wetter schlenderte Dr. Ursula Voirin im Sommer 2009 über die sogenannte Vereinsmeile der Altona, des großen Stadtteilfestes in Altona. Dort informieren Altonaer Organisationen über ihre Arbeit. Beim Stand des Altonaer Spar- und Bauvereins hielt sie an, weil sie sich für die Spareinrichtung interessierte. Aus diesem Interesse ist längst mehr geworden. Heute vertritt die lebhaft Dozentin und Trainerin als Vertreterin die Interessen der nicht bei der Altona wohnenden Mitglieder. Die machen mit über 7.600 Mitgliedern bei einer Wohnungsgenossenschaft mit rund 6.700 Wohnungen und fast 15.000 Mitgliedern eine große Gruppe aus.

Ursula Voirin hat „Feuer gefangen“, besucht die Informationsveranstaltungen für Vertreter und Ersatzvertreter und freut sich über das Engagement der Altona für ihre Mitglieder. „Einen Mittagstisch für Kinder und einen für Senioren anzubieten, ist in Zeiten zunehmender Entsolidarisierung ein tolles Signal“, meint sie und hebt besonders die Arbeit des Vereins „Vertrautes Wohnen“ hervor. Auch dass nette Nachbarn mit einem Blumenstrauß ausgezeichnet werden, sei eine schöne Wertschätzung. Ursula Voirin, die sich auch mit gesellschaftlichen Fragen und deren Analyse befasst, zitiert gerne den Kölner Soziologen Christoph Butterwegge. Er kritisiert, dass Armut in unserem Land verharmlost werde und vertritt diese These in Artikeln wie „Leben im Suppenküchen-Staat“ (taz, 2015). „Da muss man doch etwas tun“, sagt die Vertreterin. Gute Nachbarschaft, wie die Altona sie fördere, betrachtet sie als eine Form der Prävention.

Ursula Voirin sieht sich als einen Menschen, der sich gern beteiligt, und sich mit Ideen einbringt. Der Altonaer Spar- und Bauverein sei offen für Impulse und lasse diese zu. Sei es durch Workshops für die Mitglie-

der oder durch eine offene Gesprächsatmosphäre bei den Informationsveranstaltungen für Vertreter. „Mir ist keine andere Genossenschaft bekannt, die eine derartige Kultur der Beteiligung pflegt.“ Ursula Voirin hat sich bereits mit dem Vorschlag an die Altona gewandt, in der alten Geschäftsstelle nach dem Umzug in die Barnerstraße eine interkulturelle Begegnungsstätte einzurichten. „Dort könnten sich insbesondere junge Menschen treffen.“

Noch lebt Ursula Voirin mit ihrem Mann in Rellingen im eigenen Häuschen mit Garten, im Alter kann sie sich aber gut vorstellen, in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. „Mein Traum ist eine Gemeinschaft, in der jeder seinen eigenen Bereich hat, es aber Gemeinschaftsflächen gibt.“ Da sie weiß, dass die Altona bereits einige derartige Wohnprojekte realisiert hat, ist sie zuversichtlich, ihren Traum irgendwann einmal bei der Altona wahrzumachen.

MITBESTIMMUNG BEI GENOSSENSCHAFTEN

Viele Genossenschaften haben ein „Parlament“, eine Vertreterversammlung, bei anderen Genossenschaften kommt die Generalversammlung aller Mitglieder zusammen. Jede Genossenschaft hat eine „Verfassung“, die Satzung. Die Vertreterversammlung diskutiert und entscheidet über die Jahresberichte von Vorstand und Aufsichtsrat, aber auch über Änderungen der Satzung. Hier werden die Aufsichtsratsmitglieder gewählt, die den Vorstand bestellen. Ein besonderes Merkmal von Genossenschaften ist die Tatsache, dass jedes Mitglied nur eine Stimme hat – unabhängig von der Höhe seiner Geschäftsanteile. Alle fünf Jahre finden Vertreterwahlen statt, bei der Altona werden im Jahr 2015 rund 100 Vertreter zuzüglich Ersatzvertreter wieder oder neu gewählt.

Eine Kristallkugel, die uns die Zukunft verrät ...

... haben wir nicht. Doch einen Blick können wir trotzdem riskieren. Was den Altonaer Spar- und Bauverein 2014 bewegt hat und was die Genossenschaft alles auf den Weg gebracht hat, haben wir in diesem Magazin zum Geschäftsjahr dargelegt. Was erwarten Sie für 2015/16, was in der näheren Zukunft? Vier Fragen an das Vorstandsteam.

Der Bezirk Altona ist in einem Wandel begriffen. Den spürt auch die Altona. Der Wettbewerb um die wenigen unbebauten Grundstücke ist hart, gleichzeitig werden am Rande des Bezirks neue große Quartiere erschlossen. Rund 3.000 Wohnungen sind im Bezirk derzeit in der Planung. Wie sehen Sie die Zukunft des Bezirks?

Burkhard Pawils: „Der Wandel muss differenziert gesehen werden. Viele Menschen möchten genau in diesem Bezirk leben, viele davon allein, viele in großen Wohnungen. Die erhöhte Nachfrage hat in den vergangenen Jahren zu einem Ansteigen der Mieten gesorgt – insbesondere in den sogenannten Szenevierteln wie beispielsweise Ottensen. Aufgrund unserer im Durchschnitt vergleichsweise günstigen Nutzungsgebühren stellen wir als Genossenschaft ein Gegengewicht zu diesem Trend dar. Auf diese Weise tragen wir dazu bei, dass Altona für unterschiedliche Einkommensgruppen bezahlbar bleibt.“

Auch in Zukunft wird der Altonaer Spar- und Bauverein seiner Mietpolitik treu bleiben. Unsere Nutzungsgebühren steigen moderat, wir streben nicht eine möglichst hohe Rendite an. Und: Viele Mitglieder wohnen lange bei uns. Wir leisten somit einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung und verlangsamen die Prozesse!

Gentrifizierung wird aktuell mit negativen Dingen verbunden. Für den Wohnungswirtschaftler hat die Aufwertung von Quartieren – bei aller gebotenen Vorsicht – auch positive Aspekte: Die Tatsache, dass die Nachfrage nach unseren Wohnungen weiterhin hoch ist, sorgt dafür, dass wir mit sicheren Einnahmen in Form unserer Nutzungsgebühren rechnen können. Diese Stabilität verleiht uns Gestaltungsfreiheit bei der Weiterentwicklung unserer Angebote für Mitglieder. So können unsere Mitglieder auch in Zukunft bei der Altona wohnen, obwohl die Preise (rundherum) steigen.“

Viele junge Leute zieht es nach Altona. Hatte man vor Jahren noch gedacht, Quartiere wie der Röhrigblock würden irgendwann zum Großteil von Senioren bewohnt, sind auch dort viele junge Menschen eingezogen. Die Mitglieder wohnen lange bei der Altona und viele von ihnen sind älteren Jahrgangs. Welche Rolle spielen die älteren Mitglieder?

Petra Böhme: „Sie spielen eine große Rolle, und wir diskutieren intensiv darüber, welche Angebote unsere älter werdenden Mitglieder jetzt und in Zukunft benötigen. Damit meine ich bauliche Dinge, aber auch soziale, wie die Förderung guter Nachbarschaft. Eines ist klar: Im Kontakt mit unseren Mitgliedern stellen wir fest, dass sie sich ganz anders auf das Älterwerden vorbereiten als die Generationen zuvor. Viele werden in Zukunft ganz andere Ansprüche haben als die jetzige Seniorengeneration. Dies hat sich auch bestätigt, als wir 2013 bei einem Workshop mit einer Gruppe von Mitgliedern sehr konkret und konstruktiv über das Wohnen im Alter diskutiert haben.“

Thomas Kuper: „Eine Herausforderung, der wir – wie die gesamte Wohnungswirtschaft – künftig sicherlich häufiger begegnen werden, ist die zu geringe Anzahl barrierefreier Wohnungen in unserem Bestand. Viele Häuser wurden in der Gründerzeit und den 50er-Jahren gebaut, ein großer Teil steht unter Denkmalschutz. Komplett barrierefrei umzubauen, ist schlichtweg nicht möglich. Aber das heißt nicht, dass wir nicht im Altbau alle Möglichkeiten ausschöpfen werden!

Doch viele Wünsche können wir nur im Neubau erfüllen. In den Othmarscher Höfen verfolgen wir ein zukunftsfähiges Konzept, in moderner Ausstattung, selbstverständlich barrierearm, ebenso in der ehemaligen Kleinen Bergstraße. Hier finden auch Wohnprojekte und eine Wohngemeinschaft demenziell Erkrankter Platz.“

2015 finden Vertreterwahlen statt. Die Vertreterversammlung, das „Parlament“ der Genossenschaft, wird neu zusammengesetzt. Was für eine Vertreterversammlung wünschen Sie sich für den Altonaer Spar- und Bauverein?

Burkhard Pawils: „Wir wünschen uns erst einmal eine große Wahlbeteiligung. Dann eine konstruktive Versammlung, deren Mitglieder ihr Amt ernst nehmen und sich einbringen, so wie es jetzt auch der Fall ist. Die altoba hat viel vor – im Wohnungsbau, bei der Modernisierung, bei der Weiterentwicklung von Nachbarschaftsnetzwerken, als Akteur im Stadtteil. Dazu möchten wir uns mit den Vertretern unserer Mitglieder austauschen, sie beteiligen. In den vergangenen Jahren haben wir entwickelt, was dazu nötig ist – eine offene Gesprächskultur bei den Informationsveranstaltungen für Vertreter und die Möglichkeit, in Workshops Themen intensiver zu erörtern. Die Kommunikation

mit den Vertretern der altoba verläuft fair und dialogisch, das werden wir auch in Zukunft fortsetzen.“

Das Aufgabenbuch der Vorstände ist gut gefüllt, sei es im Bereich Neubau und Modernisierung, bei der Kommunikation in den Quartieren oder im Sozialmanagement ... Worauf zählen Sie bei der Umsetzung?

Petra Böhme: „Wir zählen vor allem auf das Engagement der Mitarbeiter! Wir haben gute Mitarbeiter, von denen wir viel erwarten, die wir aber auch mit einer Vielzahl von Leistungen unterstützen. Im Team besteht ein guter Zusammenhalt, auch die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat verläuft vertrauensvoll und konstruktiv. Das sind gute Voraussetzungen für die Zukunft und wir danken den Mitarbeitern an dieser Stelle herzlich für ihren Einsatz.“

Vielen Dank für das Interview. Vertauschen wir doch einmal die Rollen: Was würden Sie die Mitglieder fragen, wenn Sie in der Rolle des Interviewers wären?

Burkhard Pawils: „Manchmal würden wir die Mitglieder gern fragen, was für eine Genossenschaft sie wünschen. Was ist für sie die vordringlichste Aufgabe der altoba? Was sollte unbedingt erhalten bleiben? Damit meinen wir nicht die Gebäude, sondern Aufgaben und Tätigkeiten. Was wird wertgeschätzt von dem Blumenstrauß der Leistungen, die über das Wohnen hinausgehen?“

Die Fragen stellte die Journalistin Bärbel Wegner.



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 |
| Julia Ahrens | - 131 | Schadensmeldungen per Internet | |
| Inka Möller | - 132 | www.altoba.de | |
| Nina Hobigk | - 133 | Bereich Kontakt, Rubrik Technischer Service | |
| Mieterzentrum Bahrenfeld | | Kundenzentrum Sparen | |
| Saskia Steffen | - 123 | Stefanie Grahl | - 110 |
| Denny Isler | - 124 | Svenja Körber | - 126 |
| Mieterzentrum Ottensen | | Annegret Eggerstedt | - 128 |
| Thomas Börner | - 119 | Ute Jacobs | - 151 |
| Jan Böge | - 120 | Christian Kleine | - 153 |
| Katrin Norden | - 121 | Sven Schmidt | - 159 |
| Mitgliederverwaltung | | Thomas Schulz | - 205 |
| Stefanie Grahl | - 110 | Kommunikation und Soziales | |
| Katja Szamborzki | - 125 | Tanja Wulf | - 145 |
| Neukundenzentrum | | Grace Latussek | - 171 |
| Karina Wübbenhorst | - 204 | Angela Hoier-Quassdorf | - 174 |
| Beschwerdemanagement | | Frank Krolak | - 179 |
| Christine Müller | - 150 | Silke Kok | - 190 |
| | | Stephanie Gundelach | - 192 |

IMPRESSUM

Redaktion: Silke Kok, Stephanie Gundelach (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)

Kontakt: kommunikation@altoba.de

Text und Beratung: textpertin Bärbel Wegner

Gestaltung und Realisation: Klötzner Company Werbeagentur GmbH

Fotos: Anselm Gaupp (S. 6), Huke-Schubert Berge Architekten (S. 16) Friedrun Reinhold (S. 27), Paul Schimweg (S. 6, 39), Kristina Wedekind (S. 7, 11, 36), Georg Wendt (S. 35), Jann Wilken (S. 7), alle anderen: Sinje Hasheider

Visualisierungen: Huke-Schubert Berge Architekten (S. 6, 15, 17), LRW Architekten und Stadtplaner (S. 6)

Illustration: Anja Giggbach

Wohnanlagenverzeichnis



| | | | |
|------------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------|
| 1) Schnelsen (MC Bahrenfeld) | 98 Wohnungen | 9) Ottensen (MC Ottensen) | 1.665 Wohnungen |
| 2) Niendorf (MC Bahrenfeld) | 43 Wohnungen | 10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld) | 1.974 Wohnungen |
| 3) Steilshoop (MC Altona) | 32 Wohnungen | 11) Osdorf (MC Ottensen) | 399 Wohnungen |
| 4) St. Georg (MC Altona) | 37 Wohnungen | 12) Lurup (MC Ottensen) | 263 Wohnungen |
| 5) Bergedorf-Allermöhe (MC Altona) | 57 Wohnungen | 13) Stellingen (MC Altona) | 9 Wohnungen |
| 6) St. Pauli (MC Altona) | 146 Wohnungen | 14) Othmarschen (MC Bahrenfeld) | 107 Wohnungen |
| 7) Altona-Altstadt (MC Altona) | 701 Wohnungen | 15) HafenCity (MC Altona) | 9 Wohnungen |
| 8) Altona-Nord (MC Altona) | 1.145 Wohnungen | Gesamt: | 6.685 Wohnungen |



< [Geschäftsbericht 2014 als Microsite](#)



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