

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Jahresbericht 2015



Genossenschaft: Für Generationen gemacht.



Petra Böhme, Thomas Kuper und Burkhard Pawils

Altonaer Spar- und Bauverein: ein Generationen-Projekt

Tradition. Qualität. Verlässlichkeit. Nicht nur viele Mitglieder beschreiben mit solchen Begriffen den Ruf des Altonaer Spar- und Bauvereins – einer Genossenschaft, die 1892 gegründet wurde und *ein erfolgreiches Werk vieler Generationen darstellt.*

Erfolgreich auch deshalb, weil sich Mitarbeiter und Vorstand der demokratischen Unternehmensform Genossenschaft verpflichtet fühlen. Und es sind natürlich in erster Linie die Wohnungen, die den Erfolg einer Baugenossenschaft ausmachen – es sind fast 6.700, die die Genossenschaft bis heute geplant, gebaut und instand gehalten hat. *Wohnungsbau für Generationen.*

Häuser kann man nicht denken ohne die Menschen, die darin wohnen. Es ist nicht selten, dass Mitglieder über Generationen in einem Haus wohnen, dass sich alte Menschen um junge kümmern und umgekehrt. Viele Mitglieder bringen sich in das Geschehen im Quartier ein und zeigen Interesse an den Menschen, die um sie herum wohnen. Und an denen, die neu hinzukommen. *Nachbarschaft der Generationen.*

Für diesen Jahresbericht haben wir einige Begegnungen der Generationen dokumentiert. Wir finden, dass sie, zusammen mit den Berichten zum vergangenen Geschäftsjahr, zeigen: *Unsere Genossenschaft ist von und für Generationen gemacht.*

Neben dem Jahresbericht steht der Geschäftsbericht 2015 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de bereit.

Wir wünschen viel Vergnügen beim Lesen!

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils



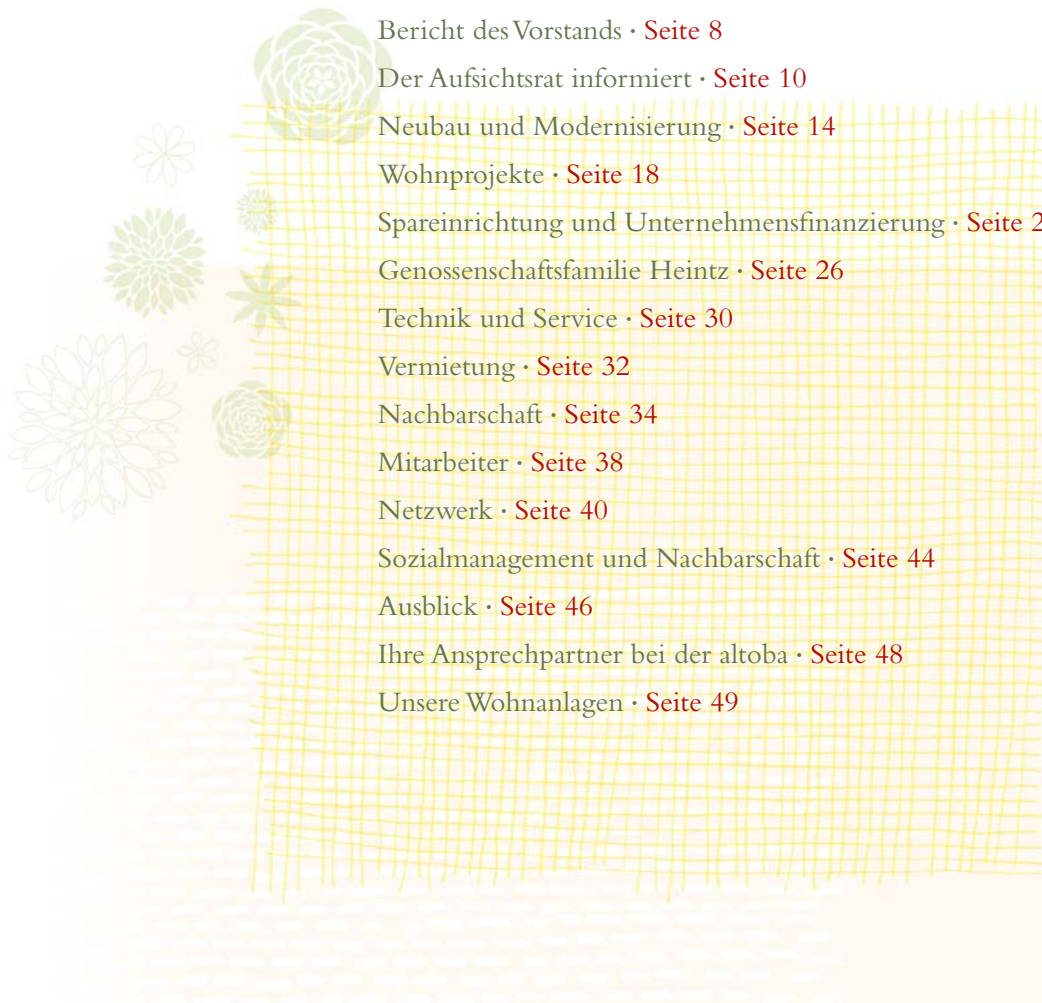
Thomas Kuper



Petra Böhme

Altonaer Spar- und Bauverein eG

Jahresbericht 2015

- 
- Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins · Seite 5
 - Das war das Jahr 2015 · Seite 6
 - Bericht des Vorstands · Seite 8
 - Der Aufsichtsrat informiert · Seite 10
 - Neubau und Modernisierung · Seite 14
 - Wohnprojekte · Seite 18
 - Spareinrichtung und Unternehmensfinanzierung · Seite 24
 - Genossenschaftsfamilie Heintz · Seite 26
 - Technik und Service · Seite 30
 - Vermietung · Seite 32
 - Nachbarschaft · Seite 34
 - Mitarbeiter · Seite 38
 - Netzwerk · Seite 40
 - Sozialmanagement und Nachbarschaft · Seite 44
 - Ausblick · Seite 46
 - Ihre Ansprechpartner bei der altoba · Seite 48
 - Unsere Wohnanlagen · Seite 49

Auf einen Blick

| | 2015 € Mio. | 2014 € Mio. | 2013 € Mio. |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Bilanzsumme | 352 | 345 | 341 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 44 | 43 | 43 |
| Neubau- und Modernisierungsleistungen | 14 | 16 | 12 |
| Instandhaltungsleistungen | 9 | 9 | 8 |
| Geschäftsguthaben | 29 | 28 | 27 |
| Rücklagen | 39 | 35 | 33 |
| Rückstellungen | 18 | 18 | 17 |
| Spareinlagen und Sparbriefe | 144 | 141 | 136 |
| | 2015 | 2014 | 2013 |
| Zahl der Wohnungen | 6.685 | 6.685 | 6.630 |
| Zahl der sonstigen Objekte | 1.907 | 1.850 | 1.756 |
| Zahl der Mitglieder | 15.419 | 15.112 | 14.780 |
| Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen) | | | |
| - Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker) | 68 | 69 | 63 |
| - Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte) | 36 | 37 | 35 |
| - Auszubildende | 6 | 6 | 6 |

Höhepunkte 2015

Was die Genossenschaft bewegt und bewegte:



NEUWAHL DER VERTRETERVERSAMMLUNG

101 Vertreter und 67 Ersatzvertreter wurden im Rahmen der Vertreterwahl 2015 gewählt. Im Herbst lud die altoba die Vertreter zu einer Besichtigung und Informationsveranstaltung in die HafenCity.



BAUVORHABEN MITTE ALTONA

In der Mitte Altona plant die altoba insgesamt rund 150 Wohnungen – größtenteils öffentlich gefördert und teilweise in Kooperation mit Baugemeinschaften. Die Visualisierung zeigt den Entwurf für den altoba-Bau in Baublock Ib.03.



BAUVORHABEN IN DER HAFENCITY

Die altoba plant in der HafenCity an zwei Standorten den Bau von insgesamt rund 100 Wohnungen. Am Baakenhafen (siehe Visualisierung) wurde der altoba gemeinsam mit der FLUWOG-NORDMARK eG ein Grundstück zur Planung anhandgegeben. Darüber hinaus hat die altoba einen Kaufvertrag mit der Behrendt Gruppe für einen geplanten Neubau Am Lohsepark geschlossen.



MITGLIEDER ENGAGIEREN SICH FÜR DIE NEUEN NACHBARN

Viele Mitglieder der altoba sind u.a. in den Nachbarschaftstreffs aktiv, um die neu angekommenen Flüchtlinge in Altona zu unterstützen. So wie Barbara Ercan (3. von links) und Beate Dünnwald-Abawary (4. von rechts), die im Treff Bahrenfelder Dreieck einen Näh- und Stricktreff für geflüchtete Frauen anbieten.



ABENTEUER KLETTER-SCHWIMM-OLYMPIADE

Auf der Kinderkonferenz 2014 entstand die Idee, ein Jahr später wurde sie gemeinsam umgesetzt: die Kletter-Schwimm-Olympiade. Die Teilnehmer konnten beim Schwimmen und Klettern ihre Kräfte messen und ihren Teamgeist beweisen.



ALTONA MACHT AUF!

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



NEUBAU FINKENAU

Die Planungen für das Bauvorhaben im neuen Wohnquartier Finkenau wurden vorangetrieben: Dort entstehen viele Wohnungen für Familien sowie für ein Frauen-Wohnprojekt und eine Wohn-gemeinschaft für Kinder, die aufgrund von familiären Schwierigkeiten vorübergehend nicht bei ihren Eltern wohnen können.



KINDER- UND NACHBARSCHAFTSFESTE

Das Kinderfest in der FABRIK und das Familienfest rund um das HausDrei (Foto) – zwei von vielen Veranstaltungen in der Nachbarschaft.

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

als neuer Vorstand unter dem Vorsitz von Burkhard Pawils haben wir unser erstes Jahr hinter uns. Burkhard Pawils zur Seite als Vorstandsmitglieder stehen Petra Böhme und Thomas Kuper. Gemeinsam haben wir einige große Neubauprojekte begonnen und anspruchsvolle Modernisierungsvorhaben vorbereitet. Neu in der Verantwortung ist auch die Vertreterversammlung. Alle 5 Jahre wird sie gewählt. 2015 konnten wir feststellen, dass die Bereitschaft zu kandidieren gestiegen ist und mehr Mitglieder von ihrem Stimmrecht Gebrauch gemacht haben. Das hat uns gefreut.

Hamburg gehört bekanntlich seit Jahren zu den Städten, in denen eine steigende Nachfrage nach Wohnraum herrscht. Nun ist aber die Fluktuation in unseren Beständen gering. Durch die Neubauprogramme der kommenden Jahre wird die Genossenschaft einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder und Mietinteressenten Angebote unterbreiten können. Gleichzeitig führt der Bau neuer Häuser mit familiengerechten Wohnungen erfahrungsgemäß auch zu einer größeren Bewegung in unseren Altbaubeständen.

Unsere Neubauten entstehen u.a. in der Mitte Altona, in der Hafencity und an der Finkenau. Insgesamt plant die altoba in den nächsten Jahren den Bau von rund 300 neuen Wohnungen. Bei vielen Neubauten arbeiten wir mit Wohnprojekten zusammen. Das hat bereits Tradition und es hat sich bewährt. Jedes Wohnprojekt verfolgt ein programmatisches Ziel, wie das Zusammenwohnen von allein lebenden Frauen (Arche Nora), von Blinden und Sehenden (BliSS) oder Solidarität im gemeinschaftlichen Wohnen (MadSeT und Flickwerk). Viele der neuen Wohnprojekte stehen auch „alten“ altoba-Mitgliedern offen. Gespannt erwarten wir die

Fertigstellung der Wohnungen an der Finkenau, entstehen hier doch die ersten altoba-Gebäude im Energiestandard Effizienzhaus-Plus.

Neue Netzwerke bilden sich nicht nur unter unseren Mitgliedern, auch die Genossenschaft geht Kooperationen mit anderen Wohnungsunternehmen ein. Große Bauprojekte sind von einem einzelnen Unternehmen nicht mehr im Alleingang zu stemmen. Wir gehen diese Aufgabe deshalb mit Partnern wie der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), der FLUWOG-NORDMARK eG (fluwog) und der Behrendt Gruppe an.

Starke Partner sind notwendig, will man angesichts der steigenden gesetzlichen Anforderungen das Ziel erreichen, guten Wohnraum zu schaffen. Bei unserem Bauvorhaben an der Finkenau zeigen sich unterschiedliche planerische Vorstellungen der Stadtplanung, der Umweltbehörde und der altoba. Doch wir sind überzeugt, dass sich alle Beteiligten auf einen gemeinsamen Nenner einigen werden.

Neben dem Neubau haben wir uns 2015 auch intensiv mit der Modernisierung unserer Bestandsbauten befasst. Im Reichardtblock planen wir die umfassende Modernisierung von rund 400 Wohnungen. Aufgrund eines zusätzlichen Abstimmungsbedarfs seitens des Denkmalschutzamtes mussten die Sanierungsarbeiten an den Fassaden zunächst unterbrochen werden. Wir setzen den Dialog fort.

Neubauten und Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten die Zukunft unserer Genossenschaft. Allein 2015 wurden € 12,3 Mio. in den Gebäudebestand investiert. Dennoch konnte 2015 den Mitgliedern die satzungs-



gemäß höchstmögliche Dividende von 4 Prozent ausgezahlt werden. Die Gesamtsumme belief sich auf rund € 1 Mio.

Neben dem Neubau und der Modernisierung gibt es noch andere Baustellen, auf denen Zukunft gestaltet wird – Stichwort: Digitalisierung und Einsatz neuer Technologien. Die Digitalisierung wirkt sich schon längst auf viele unserer Arbeitsbereiche und damit auch auf unsere Mitglieder aus. Um den zukünftigen Herausforderungen gerecht zu werden, plant die altoba beispielsweise die digitale Abrechnung von Betriebs- und Heizkosten und hat 2015 erstmals einen Ausbildungsplatz für einen IT-Kaufmann eingerichtet.

Die vielen Projekte der altoba müssen solide finanziert werden. Unsere hauseigene Spareinrichtung trägt beispielsweise entscheidend zur Finanzierung der Bauprojekte bei. Die Spareinrichtung steht, mit Sparbuch und eBanking in freundlicher Partnerschaft, für Tradition und Moderne. Die altoba kann wachsen und sich erneuern, weil wir auf die langfristige Unterstützung unserer spendenden Mitglieder zählen können. Rund € 144 Mio. Spargelder auf fast 26.000 Sparkonten sprechen für sich.

Eine Genossenschaft ist ein Mitglieder-Unternehmen. Und auch die Mitglieder haben sich durch ihr Handeln eingebracht – sei es als Gemeinschaft, sei es als engagierte Individuen. Wir freuen uns, dass einzelne Mitglieder die Initiative ergriffen haben, ein Helfer-Netzwerk für Flüchtlinge aufzubauen.

Auch von der altoba wird erwartet, dass sie sich solidarisch zeigt und Hilfe gewährt. Unsere Genossen-

schaft wird sich dieser gesellschaftlichen Aufforderung nicht verschließen. Die Integration vieler Menschen in unsere Stadtgesellschaft kann nur in gemeinsamer Anstrengung gelingen. Der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein kann eine neue Plattform werden, auf der wir und unsere Mitglieder gemeinsam an dieser Herausforderung arbeiten werden.

Der Hamburger Senat hat sich mit dem Wunsch, Wohnungen für Flüchtlinge zu bauen, an die Hamburger Baugenossenschaften gewandt. Das Wohnungsbauprogramm im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen wurde erhöht. Für die Flüchtlinge sollen in jedem Bezirk bis zu 800 weitere Wohnungen gebaut werden. Bereits 2015 konnten einige altoba-Wohnungen an Flüchtlinge vergeben werden.

Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass unsere Mitarbeiter sich auch in diesem Jahr mit vollem Einsatz für die Genossenschaft engagiert haben. Wir danken auch dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Erfreulich waren auch der Austausch und die Zusammenarbeit mit den Mitgliedervertretern und dem Aufsichtsrat, für das neue Vorstandsteam eine wichtige Arbeitsgrundlage.

Und wir danken all denen, die geholfen haben, das Jahr 2015 erfolgreich zu gestalten.

Mit freundlichen Grüßen



Burkhard Pawils



Thomas Kuper



Petra Böhme

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2015 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und ist seinem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag der Überwachung, Förderung und Beratung des Vorstands 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. Dabei versorgen engagierte und kompetente Mitarbeiter den Vorstand für die gemeinsamen Sitzungen mit den notwendigen Beiträgen. Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Spielregeln des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Innenrevision, zur Compliance, zum Geldwäschegesetz, 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 Sparabteilung informiert worden.

Nach § 25d Kreditwesengesetz (KWG) soll eine Person nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleiden.

Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder erfüllen diese gesetzliche Maßgabe.

Im Geschäftsjahr 2015 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit. 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 vor allem in den Informationsveranstaltungen stets wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken geben. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Multi-Media-Projekt, dem Betriebsvergleich hinsichtlich der Personalkosten der altoba im Vergleich zu anderen Wohnungsbau-genossenschaften in Hamburg, der Nutzungsgebührenerhöhung nach § 558 BGB am Beispiel der Wohnanlagen Röhrigblock und Schützenblock sowie der Vorscheurechnung aus dem Prüfungsbericht des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. beschäftigt. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2015 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. Da im Frühjahr/Sommer 2015 die alle 5 Jahre durchzuführenden Vertreterwahlen stattfanden, wurden im Frühjahr wie gehabt drei Veranstaltungen durchgeführt und nach der Wahl wurden mit den neu- oder wiedergewählten Vertretern und Ersatzvertretern Veranstal-

„Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der altoba gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.“



Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens

tungen durchgeführt, die neben vielen interessanten Informationen auch Raum für Gespräche mit dem Vorstand, Vertretern des Aufsichtsrats und zum gegenseitigen Kennenlernen boten.

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 inklusive der Entwicklung des Spargeschäfts,
- die IT,
- das Prozessmanagement und Rechnungswesen,
- 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, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- weitere Begleitung der Neubauprojekte Neue Mitte Altona, Baakenhafen (HafenCity), Finkenau und Griegstraße (Gelände AFC 93)

- Begleitung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekts in der Wohnanlage Glückstädter Weg/Immenbusch
- Begleitung und Diskussion des Modernisierungsprojektes Reichardtblock, das sich leider durch Meinungsverschiedenheiten mit dem Denkmalschutzamt und daraus resultierende verwaltungsgerichtliche Verfahren verzögert
- Diskussion und Beschluss über den Grundstücks- und Neubauankauf Am Lohsepark/Kobestraße (HafenCity)
- Besprechung der Analyse „Reparaturmonitor 2014“, die eine Beratungsfirma auf der Grundlage von Telefoninterviews erstellt hatte und die ein gutes Gesamtergebnis für die Altona ergab.

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

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2015 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2016 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 bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Jahre 2015 geleistete Aufgabenerfüllung. Der Aufsichtsrat ist zuversichtlich, dass die Genossenschaft alle Herausforderungen auch im neuen Jahr 2016 dank des guten Qualitätsniveaus meistern wird. Der Jahresabschluss 2015 ist überzeugend ausgefallen. Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2016 wieder sehr gut bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ abgeschnitten hat. Die altoba war von insgesamt 244 Unternehmen unter den besten 25 vertreten. Außerdem fand im Januar 2015 das Rezertifizierungsaudit zum Qualitätsmanagement statt. Das Audit verlief für das Unternehmen und die Mitarbeiter erfolgreich. Auch hier sagen wir: Herzlichen Glückwunsch!

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2015 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Frank Buschmann, Klaus-Thomas Krüger und Doris Seguin aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 3. Juni 2015 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In 2016 laufen die Mandatszeiten von Dr. Matthias Firzlaff, Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander ab. Alle drei stellen sich auf der Vertreterversammlung am 8. Juni 2016 erneut zur Wiederwahl.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2015 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

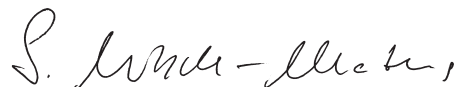
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2015 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2015 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2015 die Entlastung zu erteilen.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der altoba gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft.

Im Frühjahr/Sommer 2015 wurde eine neue Vertreterversammlung gewählt, die zur Hälfte aus neu gewählten Vertretern und Ersatzvertretern besteht. Wir danken allen ausscheidenden Vertretern und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit mit der neu gewählten Vertreterversammlung.

Hamburg-Altona, den 27. April 2016



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

Planen, Bauen und Modernisieren in Zeiten von EnEV & Co.

Mehrere hundert Wohnungen hat die altoba in der „Pipeline“. Der Bau neuer Häuser gehört zum Kerngeschäft einer Wohnungsbaugenossenschaft, insbesondere in einer Zeit, in der der Wohnungsbau von der Politik zu einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe erklärt wurde.

Hamburg gehört zu den beliebtesten Städten Deutschlands, Altona zu den beliebtesten Bezirken unserer Stadt. Insbesondere junge Menschen suchen hier eine Wohnung. Die Bauplätze in den Stammquartieren des Altonaer Spar- und Bauvereins liegen heute vielfach in sogenannten Szenevierteln und sind damit knapp und entsprechend teuer. Bezahlbarer Wohnraum ist hier nur noch schwer zu realisieren. Der Altonaer Spar- und Bauverein wird deshalb zukünftig auch Wohnungen in anderen, von den Mitgliedern nachgefragten, Stadtteilen bauen.

Derzeit plant die altoba für ihre Mitglieder den Neubau von rund 300 Wohnungen. Die großen Neubauprojekte befinden sich in drei Stadtteilen – in der HafenCity, in der Mitte Altona und in Uhlenhorst, wo die Genossenschaft an der Finkenau baut.

In der HafenCity hat die altoba 2015 den Kaufvertrag für einen geplanten Neubau Am Lohsepark unterzeichnet. Im Spätherbst begannen die Arbeiten zur Aushebung der Baugrube. Hier wird die altoba nach Fertigstellung ein Haus mit rund 70 Wohnungen übernehmen.

Am Baakenhafen in der östlichen HafenCity werden mehrere Hamburger Baugenossenschaften über 350 Wohnungen bauen. Die altoba beteiligt sich mit einem Bauvorhaben, bei dem sie auch dem Frauen-Wohnprojekt Arche Nora Wohnraum bietet. Im Herbst 2015 lief

der Architektenwettbewerb. Geplant sind 33 sowohl frei finanzierte als auch öffentlich geförderte Wohnungen.

Ein für alle Beteiligten spannendes Projekt ist der Bau der Mitte Altona. Ein neuer Stadtteil entsteht, nicht auf der grünen Wiese, sondern mitten in der Stadt. Die Mitte Altona grenzt u.a. an das Gerichtsviertel, wo die altoba seit mehr als 120 Jahren große Wohnungsbestände besitzt.

Der Altonaer Spar- und Bauverein beteiligt sich an der Mitte Altona mit dem geplanten Bau von insgesamt etwa 150 Wohnungen in drei Baublöcken. Die Wohnungen sind zumeist öffentlich gefördert und entstehen teilweise in Kooperation mit den Wohnprojekten MadSeT und BliSS im Baublock Ib.03 und Flickwerk im Baublock Ia.02. Wohnraum für altoba-Mitglieder, die nicht Teil einer Baugemeinschaft sind, ist natürlich auch geplant.

Die Bauvorhaben in der Mitte Altona bringen einige Herausforderungen mit sich. Dazu Thomas Saath, Leiter der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb: „Wir teilen uns das Grundstück mit anderen Bauherren. Es gibt zahlreiche Abstimmungsaufgaben, die Arbeit von fünf Bauherren und vier Architekturbüros muss koordiniert werden. Das bedeutet auch jede Menge Vertragswesen. Außerdem müssen alle Gebäude im selben Zeitraum gebaut werden, da sie erst bezogen werden können, wenn der gesamte Block steht.“

An der Finkenau betritt die altoba im doppelten Sinne des Wortes Neuland. Es sind ihre ersten Häuser in Uhlenhorst und es sind ihre ersten Häuser im Effizienzhaus-Plus-Standard. Die Gebäude mit rund 40 Wohnungen werden durch Erdwärmepumpen



In der Mitte Altona plant die Altona den Bau von insgesamt rund 150 größtenteils öffentlich geförderten Wohnungen.

beheizt und durch Photovoltaikanlagen mit Strom versorgt. Zur anspruchsvollen Haustechnik gehört, dass jede Wohnung einen „Wohnungsmanager“ und jedes Haus einen „Gebäudemanager“ erhält. Darunter verbergen sich aber keine Mitarbeiter, sondern Touchscreens, über die die gesamte Heizungstechnik gesteuert werden kann. Photovoltaikanlagen finden sich nicht nur auf dem Dach, sie sind auch in Balkonbrüstungen und Fassadenteilen eingebaut. „Und das alles im geförderten Wohnungsbau“, betont Thomas Saath.

Diese „Gestaltungselemente“ seien, meint Thomas Saath, aus Sicht der Technik und der Umweltbehörde unumgänglich bei einem Effizienzhaus-Plus. Die Stadtplaner der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sehen das anders. Fassaden mit Photovoltaikelementen widersprechen der Vorstellung von einer einheitlichen Fassadengestaltung im Quartier. So wünscht sich der Bauherr, in diesem Fall die altoba, größere Dachflächen für die Photovoltaik, doch der gegenwärtige Hamburger Baustil sieht ein eingerücktes Staffelgeschoss mit einer entsprechend kleineren Dachfläche vor. Doch die altoba ist zuversichtlich, dass das Projekt an der Finkenau zufriedenstellend realisiert wird.

Neben Genossenschaftsmitgliedern werden an der Finkenau Mitglieder des Frauen-Wohnprojekts Arche Nora ein neues Zuhause finden. Es wird eine „Kinder-Wohnung“ geben, betrieben durch den sozialen Träger jhj Hamburg e.V. Die „Kinder-Wohnung“ bietet Kindern, die aufgrund familiärer Schwierigkeiten nicht bei ihren Eltern leben können, ein vorübergehendes Zuhause.



Kein Widerspruch: geförderter Wohnungsbau und modernste Technik. Im Neubau an der Finkenau findet sich Photovoltaik auf dem Dach, an Balkonbrüstungen und an der Fassade.

Für zwei weitere Grundstücke in Ottensen steht zwar die Planung, aber noch kein Zeitpunkt des Baubeginns. Auf dem Gelände des Altonaer Fußball-Clubs von 1893 e.V. (Altona 93) in der Griegstraße plant die altoba den Bau von etwa 130 Wohnungen. An der Gaußstraße auf dem Gelände der ehemaligen Gewürzmühle können möglicherweise Wohnungen für Flüchtlinge entstehen. Hierzu ist die altoba gerade mit dem Bezirk im Gespräch.

Bei den Bauvorhaben, sie laufen in Zusammenarbeit mit der Behrendt Gruppe, bestehen Unwägbarkeiten, was den genauen Zeitplan angeht. Die Bebauung des Grundstücks an der Griegstraße hängt vom Umzug des Fußballvereins ab, in der Gaußstraße muss generell erst eine Umwidmung zum Wohnungsbau erfolgen.

In unmittelbarer Nähe, auf dem ehemaligen Bunkergelände an der Ecke Barnerstraße 14/Gaußstraße, wird die altoba ihr neues Bürogebäude beziehen. Das Gebäude baut die Behrendt Gruppe, der Umzug ist für 2019 geplant.

Modernisierungsmaßnahmen gehören seit Jahrzehnten zum Alltagsgeschäft der altoba. Häuser müssen nicht nur instandgehalten werden, sie müssen von Zeit zu Zeit auch neuen Wohn- und Lebensgewohnheiten angepasst werden.

2015 begann die Erneuerung einzelner Dächer im Röhrigblock. Hier werden nicht mehr benötigte Schornsteine bis unter das Dach abgetragen und die obersten Geschossdecken gedämmt.



Die altoba plant in den nächsten Jahren den Bau von rund 300 neuen Wohnungen – einige davon entstehen an der Finkenau sowie Am Lohsepark und am Baakenhafen in der Hafencity.

Auch der Reichardtblock mit seinen 400 Wohnungen, Anfang der 1930er-Jahre gebaut, soll modernisiert werden. Auf der To-Do-Liste stehen u.a. die Instandsetzung aller Fassaden, eine neue zentrale Wärmeversorgung, die Trockenlegung der Keller, die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Dachböden und Kellerdecken. Auch die Zu- und Abwasserleitungen und die Bäder werden erneuert. Mehrere Informationsveranstaltungen mit den Bewohnern erfolgten 2015. Im ersten Bauabschnitt ist die Sanierung der Fassaden geplant. Aufgrund von Abstimmungsbedarf mit dem Denkmalschutzamt konnten die geplanten Arbeiten noch nicht aufgenommen werden.

In Osdorf am Immenbusch und im Glückstädter Weg sollen rund 250 Wohnungen über mehrere Jahre hinweg modernisiert werden. Die Mitglieder des ersten Bauabschnitts im Glückstädter Weg 59–73 wurden informiert. Geplant sind dort u.a. Arbeiten an den Balkonen und der Fassade, die Erneuerung der Fenster und der Trinkwasser- und Abwasserleitungen sowie die Modernisierung der Bäder.

*Ein Zuhause für die Baugemeinschaft BliSS:
Mitglieder des Wohnprojekts hier auf der
Baustelle in der Mitte Altona.*



Wo der Funke überspringt – der Traum vom gemeinsamen Leben in der Mitte Altona

Herzlich willkommen, neue Nachbarschaften! Die Mitglieder der Wohnprojekte BliSS und MadSeT werden in ein Projekt in der Mitte Altona einziehen. Ein Gebäude, das die altoba bauen wird und zum Teil gemeinsam mit den Wohnprojekten entwickelt. Sie wollen ein Stück weit ihre Träume verwirklichen. Es sind handfeste Träume, die die Mitglieder der Wohnprojekte haben. Es geht um gemeinschaftliches Wohnen, es geht darum, einander zu unterstützen. Für BliSS gehört beispielsweise Inklusion dazu, für MadSeT Solidarität mit Flüchtlingen, beide leben mit der Idee von freundschaftlichen Netzwerken.



Agnes Haß ist Mitglied der altoba und der Wohnprojektgruppe MadSeT.

• Agnes Haß vor den gemalten
Träumen ihrer Tochter Carla Lucie
zum Thema Wohnen.



„Meine Utopie – ein Netzwerk von Freundinnen und Freunden“

Agnes Haß über ihre Vorstellung vom Zusammenleben in der Mitte Altona

„Im Zusammenhang mit Wohnen ist Utopie für mich ein Ort, wo Menschen gut zusammenleben können. Dazu gehört für mich untrennbar, dass man sich beim Zusammenleben gegenseitig unterstützt. Und zur Utopie zähle ich eigentlich noch mehr: Das Geld miteinander zu teilen, ein gesichertes Grundeinkommen zu haben. Und dass auch andere Tätigkeiten wie das Betreuen von Kindern oder das Ausüben von unbezahlter politischer Arbeit wertgeschätzt werden. Das Wohnen in Mitte Altona wird wohl eine Mischung aus Utopie und realistischen Anforderungen werden. Unsere Gruppe MadSeT gibt es schon seit 9 Jahren. Ich bin

seit 5 Jahren dabei, doch manche kennen sich schon viel länger, vom gemeinsamen Wohnen zum Beispiel. Unsere Idee eines Wohnprojekts wird von Freundschaft getragen und hat sich nach und nach entwickelt. Wir treffen uns regelmäßig und helfen einander jetzt schon wie ein Netzwerk.

Mit diesem Geist werden wir uns in das neue Quartier einbringen. Wir haben Pläne für Gemeinschaftsräume, in denen auch Aktivitäten stattfinden können. Ich bin Buchhändlerin und kann mir gut vorstellen, Lesungen zu organisieren, aber auch Flohmärkte oder kostenlose Filmvorführungen.



Und wir planen, in Absprache mit der Altona, eine Wohnung für Geflüchtete zur Verfügung zu stellen.“

MadSeT

(Mehr als die Summe einzelner Teile)
Die Gruppe kennt sich gut: Viele Mitglieder der Baugemeinschaft haben bereits in Wohnprojekten bzw. Wohngemeinschaften zusammengelebt. Die Planung und Realisierung gemeinschaftlichen Wohnens ist ihr Thema.

*Sie zieht es mit BliSS in die Mitte Altonas:
Marion Gerhards und Matthias Pusch.*



„Magst du lieber die Berge oder liebst du das Meer?“



Ein Treffen mit Marion Gerhards und Matthias Pusch vom Wohnprojekt BlISS

Das Wohnprojekt BlISS trifft sich regelmäßig zum Kennenlernen. Marion Gerhards beginnt jede Sitzung mit einer persönlichen Frage. Wie zum Beispiel mit dieser: „Magst du lieber die Berge oder liebst du das Meer?“

BlISS-Mitglied Marion Gerhards arbeitet im Landkreis Stade und beschäftigt sich dort mit Menschen, die in seelische Notlagen geraten sind. BlISS-Mitglied Matthias Pusch ist pensionierter Polizeibeamter und seit 5 Jahren im Ruhestand. Fortgebildet hat er sich zum Mediator und zum Gedächtnistrainer.

Das Thema Wohnprojekt beschäftigt Matthias Pusch bereits seit über 30 Jahren. Aber wenn es ernst wur-

de, hieß es bei den anderen immer: „Ach nein, jetzt noch nicht.“ Und ohnehin gab es meist zwei ganz unterschiedliche Vorstellungen, die sich nicht vereinbaren ließen. Die einen wollten gerne einen Resthof in der Görde und die anderen mitten in Altona wohnen.

Konkret wurde es dann durch den Kontakt zum Tandemclub „Weiße Speiche“. Das ist ein selbstorganisierter Club, in dem Blinde und Sehbehinderte mit Sehenden zusammen Fahrrad fahren. Pusch fand hier Freunde und schlug vor, ein gemeinsames Wohnprojekt zu entwickeln. Mit einer speziellen Zielsetzung: Blinde, Sehbehinderte und Sehende sollten zusammenleben und

einander unterstützen. Um das zu realisieren, so seine Idee, könnte man eine Bestandsgenossenschaft ansprechen und mit ihr zusammenarbeiten. Die Idee fand Freunde, diesmal ohne Wenn und Aber, und so kam das Wohnprojekt mit Unterstützung der Altona zustande.

Wohnprojekt BlISS e. V.

BlISS ist eine Gruppe aus blinden, sehbehinderten und sehenden Menschen, die sich größtenteils in einem Fahrrad-Tandemclub kennengelernt haben.

Neue Sparprodukte, vergleichsweise gute Zinsen und eine Million Euro Dividende auf die Genossenschaftsanteile – gute Angebote für die Mitglieder

Nicht nur in der jährlichen Sparwoche stiegen die Spareinlagen. Die Sparer des Altonaer Spar- und Bauvereins vertrauten auch 2015 ihr Geld der Spareinrichtung der Genossenschaft an. Wie schon so oft in der Geschichte der altoba, erweist sich die Spareinrichtung als sichere Größe, für die Mitglieder und das Unternehmen.

Das Vertrauen der Deutschen in Institutionen der heimischen Wirtschaft wurde 2015 stark erschüttert. Der Skandal um manipulierte Abgaswerte durch den Volkswagen-Konzern hat den Kurs der VW-Aktie im November innerhalb von Tagen um fast 40 Prozent fallen lassen. Kleinaktionäre schmerzte das doppelt: Sie haben nicht nur viel Geld verloren, sondern auch das Vertrauen in eine tradierte Unternehmenskultur.

Anders die Sparer, die ihr Geld der Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins anvertraut haben. Das Unternehmen ist für sie vertraut und transparent. Und die Sparer wissen, dass mit ihren Spareinlagen nicht spekuliert wird. Geld, das nicht in den Bestand investiert wird, legt die altoba sehr konservativ an.

Dahinter steht ein „Bündnis“ zwischen den Sparern und der Genossenschaft. Die Sparer bieten der Genossenschaft Planungssicherheit, indem sie ihre Spareinlagen bei Zinsschwankungen nicht vorschnell kündigen, und die Genossenschaft bietet ihnen weiterhin attraktive Sparangebote an.

Die Einlagen bei der Spareinrichtung sind auch 2015 weiter gestiegen und betragen zum 31.12.2015 rund € 144 Mio. Und das, obwohl die altoba im Vergleich mit vielen Banken zwar deutlich bessere Zinsen bietet, aber diese der aktuellen Lage geschuldet gering ausfallen.

Natürlich bereitete die schwierige Zinslage den Sparern auch Sorgen. Einige wenige hoben ihre Einlagen ab. Das berichtet Thorsten Möller, Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung, zu der auch die Spareinrichtung gehört. Die Zinslage brachte auf der anderen Seite öffentliche Aufmerksamkeit: „Anfang des Jahres 2015 haben mehrere Medien, darunter die Zeitschrift ‚Finanztest‘, positiv über die Spareinrichtungen bei Wohnungsgenossenschaften berichtet.“

Auch die Banken werden zunehmend aufmerksam. Angesichts des aktuellen Baubooms in Hamburg hätten die Kreditinstitute die Wohnungswirtschaft als ein sicheres Geschäftsfeld erkannt, so Thorsten Möller. „Sie bieten verstärkt günstige Finanzierungen an.“

Bundesweit haben nur 47 Wohnungsgenossenschaften eine eigene Spareinrichtung. Wer Mitglied einer solchen Genossenschaft ist und bei ihr sein Geld anlegt, weiß um dessen Sicherheit, die in Form der Häuser besteht.

Und er weiß, dass das Geld im Interesse der Genossenschaft und ihrer Mitglieder in Neubau und Modernisierung investiert wird. Die Sparer leisten also einen Beitrag, dass ihre Genossenschaft ihrem Kerngeschäft,





Wohnungen für ihre Mitglieder zu bauen, nachkommen kann.

Spareinrichtungen wie die der *altoba* haben ein weiteres „Plus“: „Zu uns kommen die meisten Sparer mit ihren Geldangelegenheiten persönlich, lassen sich in der Geschäftsstelle beraten. Das ist schon etwas Besonderes im Vergleich mit vielen Banken, die 2015 wieder einen Teil ihrer Filialen geschlossen haben“, sagt Thorsten Möller.

Auch wenn es die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins bereits von Beginn an gibt, geht sie doch ständig mit der Zeit. Seit 2013 gibt es das *altoba*-eBanking; 2015 wurde der 1.000 Nutzer gezählt.

Zu den Traditionen der Spareinrichtung zählt die alljährliche Sparwoche. 2015 wurde in dem Zuge ein Sparbrief mit einer Laufzeit von 15 Jahren eingeführt.

Allein in dieser Sparwoche wurden 176 Verträge mit einem Gesamtvolumen von € 2,4 Mio. abgeschlossen. Auch die Sonderkonditionen, die 2015 für Festzins-Sparen gewährt wurden, kamen gut an. Die Sparer haben in nur einem Monat 292 Verträge über € 5,4 Mio. abgeschlossen.

An den Sparprodukten wird ständig gearbeitet. Inzwischen gibt es auch Sparbriefe mit Laufzeiten von 7, 9 und 15 Jahren. Der *altoba*-Auszahlplan wurde modifiziert, die Höhe der Auszahlungsraten kann nun flexibler vereinbart werden.

Unabhängig davon, ob ein Mitglied die Spareinrichtung nutzt, zahlt die Genossenschaft ihren Mitgliedern jährlich eine Dividende auf ihre Geschäftsanteile. Die Höhe der Dividende, 2015 waren es 4 Prozent, legt die Vertreterversammlung jedes Jahr fest. Im Juni 2015 wurde zum ersten Mal rund € 1.000.000 ausgezahlt.



Die vielen Familienmitglieder der Familie Heintz

Zu Besuch bei Marco und Thomas Heintz



„Der Altonaer Spar- und Bauverein sorgte mit Vorsatz und guten Gedanken dafür, dass einige Menschen besser wohnen konnten“, meint Thomas Heintz. Sein Großvater gehörte zu den ersten Sparern der 1892 gegründeten Genossenschaft. Mit seinen Eltern wohnte Thomas Heintz lange in der heutigen Leverkusenstrasse (vorher Hohenzollernring) in Bahrenfeld. Links eine alte Abbildung des Hauses. Rechts Sohn Marco mit Vater Thomas Heintz.

Genossenschaftsfamilien im Altonaer Spar- und Bauverein Genossenschaftsfamilie (GenFam), die



Ursprung:
Altona

Worttrennung:
Gen|Fam

Bedeutung:
Im allgemeinen Sprachgebrauch eine Familie, deren Mitglieder über Generationen Mitglieder der Genossenschaft sind.

Besondere Kennzeichen:

Üppige Verzweigung, lebhaftes Verästeln. Genossenschaftsfamilien bewohnen mitunter eine Wohnung viele Jahrzehnte, leben in Clans in unmittelbarer Nachbarschaft oder auch über die Bestände verteilt. GenFams leben meist unauffällig, sind selten als ganze Sippe zu beobachten. Mit Glück kann man einmal im Jahr einige zum Interview für den Jahresbericht treffen.



Altona ist bei Heintzens Tradition. Ganz rechts oben Großvater Paul und Vater Erich. Thomas Heintz flaniert heute immer noch gern durch Altona.

„Ist das eine neue Art von Kettenaufgabe?“ Nein, es handelt sich nur um die Geschichte der Familie Heintz, die seit Generationen Mitglied beim Altonaer Spar- und Bauverein ist. Thomas Heintz lacht vergnügt. Wir sind zu Besuch bei Sohn Marco Heintz, sitzen in der Abendsonne im Wohnzimmer einer altoba-Wohnung in der Behringstraße.

Noch mal von vorn: „Großvater Paul Heintz und seine Frau Adolphine haben in der Schützenstraße gewohnt, Vater Erich mit Frau Rosa und Sohn Alfred in der

heutigen Leverkusenstraße, Mutter Irmgard später in der Bornheide und Schwester Ingrid im Leverkusentieg. Die Töchter zog es ebenfalls nach Altona, Anna-Kristin und Lisa-Marie wohnten erst in der Valparaiso-, dann in der Windhukstraße ...“

Thomas Heintz ist fasziniert von der Familiengeschichte. Vom Großvater, der 1892 einer der ersten Sparer bei der neugegründeten Genossenschaft war und erst 1912 eine Wohnung bekam. Von der Tatsache, wie beengt Thomas Heintz damals mit seinen Eltern

und seiner Schwester in der Leverkusentstraße 38 wohnte. Und wie gut sie miteinander klarkamen.

Auch Sohn Marco Heintz, 27 Jahre jung, hält viel vom Heintz-Familienclan. Die Familie gäbe ihm Sicherheit, man mag sich, ist gern zusammen. Marco Heintz freute sich deshalb, vor 4 Jahren eine Wohnung in der Nähe seiner Schwestern zu bekommen. Zudem hätten die Eltern, die am Hamburger Stadtrand wohnen, somit eine Anlaufstelle in Altona. Die beiden lieben es, so Thomas Heintz, durch die Straßen zu



Als kleiner Junge zog Thomas Heintz hier seinen Lkw spazieren: In der Nähe des Schützenblocks soll der neue Altonaer Fernbahnhof entstehen.



bummeln, auch dort entlang, wo die Familie früher wohnte.

Geschichte und Gegenwart treten in eine verblüffende Symbiose. Marco Heintz pflegt eine gute Nachbarschaft zu den überwiegend jungen Mitbewohnern. Man grüße sich im Flur, er hüte mal die Katzen gegenüber, Partys würden abgesprochen, die Stimmung sei gut. Kommuniziert wird über Facebook oder WhatsApp und, klar, auch persönlich.

Thomas Heintz wirft bei seinen Spaziergängen auch stets einen prüfenden Blick auf die Entwicklung Altonas. Ob das gut gehen wird mit der Fernbahnverlegung? Er empfindet den jetzigen Bahnhof als so etwas wie das Herz Altonas. Dass mehr Wohnungsbau möglich wird, wenn beispielsweise die Holstenbrauerei umziehen wird, gefällt ihm hingegen.

Den Umzug des „Kultstadions“ des Altonaer Fussball Clubs von 1893 e.V. bewerten die Vertreter zweier

Generationen ganz verschieden. Auch über den Musikgeschmack lässt sich mal streiten. Ansonsten denkt Thomas Heintz darüber nach, irgendwann wieder nach Altona zu ziehen. Wegen der Familie und wegen des Ortes, an dem diese so lange wohnt und gewohnt hat – Altona.

Von Häuserdächern, Heizkesseln und digitaler Erfassung – die Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb

Aufgaben wie Vorbereitung der Modernisierung und Information der Mitglieder im Reichardtblock bestimmten das Jahr in der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb. Neue Dächer gab es im Röhrigblock und gute Noten für die Handwerker der altoba.

„Auf die Handwerker vom Altonaer Spar- und Bauverein lasse ich nichts kommen!“ So und ähnlich haben sich viele Mitglieder bei einer im Februar 2015 abgeschlossenen Befragung geäußert. Die Qualität der Arbeit und das freundliche Auftreten der Handwerker des Servicebetriebes wurden u.a. deutlich besser bewertet als die von eingesetzten Fremdfirmen.

Das spricht nicht gegen die Fremdfirmen – auch sie liefern gute Arbeit ab –, sondern vor allem für die Handwerker im Servicebetrieb. Deshalb werden die insgesamt 21 Handwerker, die in den vier Gewerken Maurer, Maler, Tischler, Klempner arbeiten, jetzt ausschließlich in der Instandhaltung eingesetzt. So haben sie direkten Kontakt zu den Mitgliedern, in deren Wohnungen sie arbeiten.

Eine weitere Umfrage wurde 2015 zur Pflege der Außenanlagen im Bahrenfelder Dreieck durchgeführt. Viele Mitglieder haben sich an der schriftlichen Umfrage beteiligt. Es gab weitgehende Zustimmung, aber auch Kritik an der ausführenden Gartenbaufirma. 2016 wertet die altoba die Ergebnisse aus und setzt Anregungen daraus um.

Über 12.000 Aufträge wurden 2015 von den altoba-Handwerkern und von Fremdfirmen bearbeitet.

Keine anderen Mitarbeiter der Genossenschaft sind so häufig in den Wohnungsbeständen unterwegs wie die Mitarbeiter des Bereichs Technik und die Handwerker des Servicebetriebes.

Um nur einige ihrer Projekte im vergangenen Geschäftsjahr zu nennen: 2015 wurden weitere 551 Fahrradstellplätze, -boxen und andere Unterstellmöglichkeiten errichtet. Mit den über 700 neuen Stellplätzen aus dem Jahr 2014 rückt das Ziel des Fahrradkonzeptes, möglichst viele Stellplätze in den nächsten Jahren zu schaffen, näher.

Deutlich sichtbar im Stadtbild war 2015 eine große Maßnahme im Röhrigblock. Dort werden die Dächer neu eingedeckt. Im vergangenen Jahr waren die Dächer an der Behringstraße 60–82 an der Reihe. Die Maßnahme wird voraussichtlich bis 2019 dauern.

Auch die Zertifizierung von Wohnungen, das sind Modernisierungen, die den Standard verbessern, ist weiter vorangeschritten. Über 700 Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren zertifiziert, 2015 kamen 42 weitere dazu. Ende 2017 werden diese Einzelmodernisierungen abgeschlossen sein.

Zwei Hochhäuser mit insgesamt über 170 Wohnungen hat die altoba in Osdorf im Bestand. Der Fahrstuhl ist hier unverzichtbar. Im Hochhaus Bornheide 82 in Osdorf wurden die Aufzüge erneuert beziehungsweise modernisiert.

Große Projekte wie das Eindecken der Dächer oder Aufstellen von Fahrradbügeln sind für jedermann



sichtbar. Anders sieht es aus, wenn beispielsweise neue Heizkessel – wie 2015 im Hohenesch – eingebaut werden. Dafür sind zeit- und kostenintensive Arbeiten notwendig – optisch fallen sie dagegen kaum jemandem auf. Auch sie werden durch den Bereich Technik organisiert und überwacht.

Die Vielzahl der Maßnahmen sei problemlos gelaufen, freut sich der Leiter der Technik, Thomas Saath. Heutzutage hätten die Mitglieder einen hohen Bedarf an Informationen, sagt er. Die altoba trägt dem Rechnung und hat damit gute Erfahrungen gemacht. Wenn es Gesprächsbedarf gibt, wird möglichst zeitnah und direkt das Anliegen geklärt, sei es in Einzelgesprächen, sei es in kleiner Runde. 2015 traf man sich beispielsweise mit Erwachsenen, die Abstimmungsbedarf angemeldet hatten, zur Spielplatzplanung im Röhrigblock. Vorausgegangen war ein Workshop, bei dem die Kinder Ideen für neue Spielgeräte gesammelt hatten.

Zu gleich mehreren großen Informationsveranstaltungen hat die altoba 2015 die Bewohner der rund

400 Wohnungen im Reichardtblock eingeladen. Hier wurde die Planung für die notwendige umfassende Modernisierung vorgestellt und gemeinsam erörtert. Zurzeit laufen Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt. Seit Mitte 2015 ruht darum die Baustelle. Die geplanten Arbeiten werden sich über einige Jahre erstrecken.

Zunehmend werden Aufgaben in der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb digital unterstützt. Das gilt beispielsweise für die Erfassung der Ausstattung des Wohnungsbestands, für die technischen Begehungen der Bestände und Aufgaben wie die Wartung der Spielplätze.

Auch das Waschhaus, ein „Oldtimer“ der Mitgliederförderung, geht mit der Zeit. Die Wäsche wird natürlich nicht digital erfasst, aber für 2016 wird die Installation eines neuen Bezahlsystems für die 18 Waschküchen mit ihren rund 80 Waschmaschinen vorbereitet.

Neuer Komfort für ältere Wohnungen, mehr Technik für die Wohnanlagenbetreuer und ein neues Management für weniger Müll

Die Nachfrage nach Wohnungen ist groß, die „Kür“ sind Wohnungen mit Gütesiegel: Auch 2015 wurden weitere Wohnungen im Röhrigblock und Gerichtsviertel zertifiziert. Darüber hinaus erfreulich: Ein neues Müllmanagement senkt die Kosten.

Wer sie hat, gibt sie in der Regel nicht gern wieder her: eine der begehrten altoba-Wohnungen. Die Fluktuation bei der altoba ist in der Tat gering, 2015 gab es nur rund 400 Wohnungskündigungen.

2015 erschien ein neuer Mietenspiegel. Doch bei einer Genossenschaft wirkt sich die Nachfrage nicht zwingend auf die Mieten, die Nutzungsgebühren, aus. Die altoba hat eine eigene Mietenstrategie entwickelt, die mit dem Aufsichtsrat abgestimmt wird. Ungeachtet dessen wurde das Mieter- und Neukundencentrum häufig kontaktiert, die Zahl der persönlichen Besuche belief sich wieder auf rund 8.000. Zusätzlich suchen die Mitarbeiter der altoba auch die Mitglieder auf, zu Besichtigungen und zu Beratungen ganz unterschiedlicher Art.

Herbst 2015, ein Ortstermin im Gerichtsviertel. Julia Ahrens, Beraterin im Mieterzentrum, und Thomas Windhorst, Techniker, besprechen mit Helmtraut Ripke, wie die Zertifizierung ihrer Wohnung von-statten gehen wird. Bei einer Zertifizierung arbeiten Mieterzentrum und der Bereich Technik zusammen. Die rüstige Dame, sie ist 1937 geboren, wird während der umfassenden Modernisierung übergangsweise in eine andere Wohnung ziehen. Die altoba hilft bei allem, was damit verbunden ist – das ist allerdings nur erforderlich, wenn die Modernisierung durchgeführt wird,

während die Wohnung bewohnt ist. In der Regel wird modernisiert, wenn ein Wohnungswechsel stattfindet. Schon 6 Wochen später wohnt die langjährige Mieterin wieder in der „alten“ Wohnung. Diese hat in der Zwischenzeit ein neues Bad und eine neue Küche, aufgearbeitete Böden und etliche weitere Extras erhalten.

altoba+ heißt das Zertifizierungsprogramm, das Wohnungen in einem Teil des Bestands auf einen Standard bringt, der innerhalb der Wohnungen fast dem einer Neubauwohnung entspricht. Dabei gelten Umwelt- und Qualitätskriterien und die Wohnungen werden von einem unabhängigen Institut mit einem Gütesiegel zertifiziert. Das Programm wird in ausgewählten Straßen im Röhrigblock und Gerichtsviertel bis 2017 durchgeführt.

Unabhängig davon, ob Wohnungen alt oder neu sind – für Ordnung in den Wohnanlagen sorgen die elf Wohnanlagenbetreuer der altoba. Zudem sind sie für die Mieter und Mitglieder die ersten Ansprechpartner vor Ort. Seit 2015 beraten die Wohnanlagenbetreuer die Bewohner auch zu Themen wie Feuchtigkeit in der Wohnung oder der Vorbeugung von Schimmel.

Außerdem haben sie inzwischen auch einen direkten digitalen „Draht“ zum Mieterzentrum, ihrer Einsatzzentrale. Auch das spart Zeit. Da die Wohnanlagenbetreuer alle mit einem Smartphone und seit Neuestem auch mit einem Tablet-PC ausgestattet sind, können sie Anfragen und Aufträge aus der Verwaltung direkt erhalten und sich zudem schnell mit den Mitgliedern in Verbindung setzen.



Alle Gebäude und Außenanlagen sollen sauber und sicher sein. Damit das klappt, ist seit Ende 2014 der in vielen Beständen bekannte Wohnanlagenbetreuer Claus Chill zusätzlich in allen Wohnanlagen unterwegs. Als „Wohnanlagenbetreuer mobil“, kümmert er sich um Angelegenheiten wie Gegenstände im Treppenhaus, die Organisation spezieller Sperrmüllaktionen und kontrolliert die Treppenhausreinigung.

Die altoba beteiligt sich an der Recyclingoffensive der Stadt Hamburg. 2015 wurde das Müllmanagement in Teilbeständen der Genossenschaft neu vergeben, um unter anderem eine bestmögliche Ausnutzung des Müllvolumens zu erzielen. Beim Thema Müll zeigt sich leider immer wieder, dass nicht alle Mitglieder gleichermaßen sorgsam bei der Mülltrennung vorgehen. Doch Ziel der altoba ist es, das Müllvolumen weiter zu reduzieren und damit dafür zu sorgen, dass die Kosten für alle Mitglieder gesenkt werden.



Bei Frau Setter brennt noch Licht

Ein Besuch bei Elisabeth Setter und Bettina Kleiner in Altona



Freund-Nachbar-Schaften

Nachbarschaft, gute Gemeinschaft ... Mit diesen Begriffen verbindet jede und jeder etwas anderes. „Nichts muss, alles kann“, lautet ein Leitsatz für gute Nachbarschaft. Sitzen die einen gern beim Kartenspielen zusammen, grüßen sich andere nur im Hausflur. Bewahren anderswo Nachbarn Zweitschlüssel auf und wissen, wer gerade verreist ist, halten manche ein Schwätzchen nur, wenn sie sich zufällig treffen. Und manchmal entstehen in Häusern auch Freundschaften, kleine Kostbarkeiten, den Stockrosen vergleichbar, die unerwartet an Mauern in der Stadt blühen.



„Eines Tages klingelte der Vorstand an der Tür.“

Elisabeth Setter hatte einen wunderbaren blauen Mantel an und stand vor der Haustür. Da hätten sie das erste Mal miteinander gesprochen, erinnert sich ihre Nachbarin Bettina Kleiner. Und auch daran, dass sie anfangs dachte, dass Frau Setter bestimmt schon 70 Jahre alt wäre. Da war sie aber bereits 95 ...

Elisabeth Setter wurde 1915 geboren und erinnert noch die Härten des 1. Weltkrieges. Der

Vater fiel im Krieg, die Mutter starb, als sie 6 Jahre alt war. Das Mädchen wuchs bei den Großeltern und später bei einer Tante auf, lernte Friseurin und erhielt ihren ersten Kuss, als sie ... Stopp, so weit sind wir noch gar nicht! „Sie essen doch erst etwas, oder?“

Wir sitzen zum Gespräch um einen reich gedeckten Tisch, drei Sorten Tee kredenzt uns Elisabeth Setter, leckere Schnittchen, einen Rotwein anschließend. Im Hintergrund

schlägt eine Wanduhr, an den Wänden hängen viele Fotos, gleich mehrere Teppiche hat man hier unter den Füßen. „Ohne meine Wohnung wäre ich unglücklich“, sagt Elisabeth Setter, die in Altona aufwuchs und unter anderem lange in der Valparaisostraße gewohnt hat. Dort hatte sich schnell herumgesprochen, dass die Friseurmeisterin Setter in der Wohnung wunderbare Dauerwellen legte, 12 Mark kostete eine. Das ging so lange gut, bis 1953 der damalige Vorstand des Altonaer



Elisabeth Setter, Jahrgang 1915, lebt seit vielen Jahren in Altona beim Altonaer Spar- und Bauverein. Hier mit einem Jugendbild von sich.

Spar- und Bauvereins, Hermann Jeddicke, persönlich an der Tür klingelte und die Zweckentfremdung der Wohnung untersagte.

Es sind Geschichten wie diese, für die Bettina Kleiner ihre Nachbarin von gegenüber so gern besucht. Sie freut sich immer, abends zu sehen, dass bei Elisabeth Setter noch Licht brenne. Und sie ab und zu klingeln kann auf einen Tee.

„Ich bin eine Nachteule“, erzählt unsere über 100-jährige Gastgeberin, die seit vielen Jahren auch noch ihren Schrebergarten bewirtschaftet.

„Früher ging ich gegen 2 Uhr nachts zu Bett, heute schon gegen 24 Uhr.“ Topfit wirkt Elisabeth Setter und doch ist sie vor einiger Zeit im Garten beim Wasser-schleppen gestürzt. Bettina Kleiner besuchte sie im Krankenhaus, und die beiden Nachbarschafts-Freundinnen schmiedeten bald wieder Pläne wie den, in die Oper zu

gehen. Von der Aufführung von Verdis „Rigoletto“ sprechen beide heute noch.

Inzwischen sind wir beim Rotwein angelangt und haben auch das über hundertjährige Geschirr im Schrank bewundert. Und wann war das nun mit dem ersten Kuss? „Das war am 17. Mai 1932 auf dem Balkon ... Nehmen Sie noch ein Schlückchen?“

Mehrere tausend Schritte und viele Auszeichnungen – altoba-Mitarbeiter unterwegs zu einer guten Work-Life-Balance

Der Altonaer Spar- und Bauverein fördert nicht nur seine Mitglieder, sondern auch seine Mitarbeiter. Denn das eine nützt dem anderen. Mitarbeitern werden interne und externe Fortbildungen geboten, Coachings und Beteiligungsformate, Gesundheitsförderung und eine umfangreiche Ausbildung. Eine gute Work-Life-Balance anzustreben ist selbstverständlich geworden.

Manche Dinge kann man nicht exakt messen. Aber man spürt sie und kann sie auszeichnen. Das haben die Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins getan, die ihren Arbeitgeber 2015 zum vierten Mal in Folge als einen von „Hamburgs besten Arbeitgebern“ gewählt haben.

Anderes kann man dagegen sehr präzise messen. Zum Beispiel, wie viele Schritte man an einem Tag macht. Das hat rund ein Drittel der mehr als 100 altoba-Mitarbeiter zwei Monate lang getan. Beim Gehwettbewerb „Tappa“ misst ein Schrittzähler das Tagespensum, die Teilnehmer tragen den Wert in eine virtuelle Landkarte ein und schauen, wie weit sie gekommen sind. Die Mitarbeiter haben 2015 zusammen 27.275.007 Schritte getan – das entspricht 0,5 Runden um den Globus. Die Aktion war Teil des umfangreichen altoba-Gesundheitsprogramms, zu dessen Angeboten auch andere sportliche Herausforderungen gehören, zum Beispiel die gemeinsame Teilnahme an Sportveranstaltungen wie den Hamburg Cyclassics und dem HSH Nordbank Run.

Sport ist eine Grundlage für Gesundheit und die wiederum ein Teil der Work-Life-Balance. Der Wert

eines ausgeglichenen Verhältnisses von Privatem und Arbeiten ist unbestritten. Um Entlastung für (private) Situationen der Mitarbeiter, die diese auch am Arbeitsplatz beschäftigen können, zu schaffen, hat die altoba im Rahmen ihres Gesundheitsmanagements ein Mitarbeiterunterstützungsprogramm eingeführt. Mitarbeiter und ihre im Haushalt lebenden Angehörigen werden in privaten, aber auch in beruflichen Anliegen von Experten professionell beraten. Darüber hinaus unterstützt die Personalabteilung ihre Mitarbeiter, wenn es beispielsweise um die Pflege von Angehörigen oder die Vereinbarkeit von Familie und Beruf geht. Dafür geht die Genossenschaft auch bei der Arbeitszeit „mit der Zeit“: 20 unterschiedliche Teilzeitmodelle bestehen inzwischen. 2015 wurde der Einsatz des Unternehmens zur Sicherung der Familienfreundlichkeit belohnt – mit der erneuten Verleihung des Familiensiegels.

Wenn die altoba sich so intensiv für ihre Mitarbeiter einsetzt, tut sie das aus mehreren Gründen. Es entspricht der Unternehmenskultur, auch die Interessen der Mitarbeiter zu berücksichtigen. Das wohl wichtigste Argument ist, dass die Mitglieder der Genossenschaft davon profitieren, wenn sie von motivierten und engagierten Mitarbeitern betreut werden. Deshalb spielt auch die Weiterbildung der Mitarbeiter eine große Rolle. Neben Fortbildungs- und Coaching-Angeboten gibt es die jährlichen Zukunftstage der Mitarbeiter sowie weitere Beteiligungsmöglichkeiten. Zusammengefasst werden zukünftig alle Angebote in einem Weiterbildungscampus. Dieser soll beispielsweise sichern, dass die Seminare und Workshops am Bedarf ausgerichtet und der Lerntransfer gesichert sind.



Links: Axel Gedaschko, Präsident des GdW, gratuliert altoba-Mitarbeiterin Inka Möller zu ihrem Stipendium. Rechts: Die altoba beim HSH Nordbank Run.

Derart gute Mitarbeiter mit Berufserfahrung kann man auf dem Arbeitsmarkt gewinnen. Man kann sie aber auch im eigenen Unternehmen ausbilden und ihnen möglichst eine Zukunftsperspektive in der Genossenschaft bieten. Im Jahr 2015 ging übrigens der erste Auszubildende der Genossenschaft in den Ruhestand: Martin Meister. Er war der erste der Azubis, die seit 1974 ihre Ausbildung bei der altoba absolviert haben.

Bei der altoba werden Auszubildende intensiv betreut. Neben der Ausbildungsleitung und der Personalabteilung als Ansprechpartner stehen ihnen Ausbildungsparaten aus den Fachabteilungen in allen Fragen zur Seite. Darüber hinaus gibt es spezielle interne und externe Fortbildungen, um solide Kenntnisse in Theorie und Praxis zu erwerben. So absolviert jeder Auszubildende als Ergänzung zum Berufsschulunterricht einen Fernlehrgang zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau an dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum.

Wie fundiert diese Ausbildung ist, zeigen Auszeichnungen der vergangenen Jahre: Der Immobilienkaufmann Jan Böge, der seine Ausbildung bei der altoba absolvierte, hat 2015 ein Stipendium der Stiftung Begabtenförderung berufliche Bildung der Handelskammer erhalten. Auch die altoba-Mitarbeiterinnen Inka Möller und Hannah Döring konnten sich über Auszeichnungen freuen: Sie zählten aufgrund ihrer guten Ausbildungsabschlüsse zu den bundesweit besten Absolventen, die mit einem Stipendium des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. geehrt wurden. Die altoba erhielt ebenfalls vom GdW eine „Auszeichnung als vorbildliches Ausbildungsunternehmen“.

Inka Möller, die inzwischen als Beraterin im Mieterzentrum arbeitet und mit ihrem Stipendium ein berufsbegleitendes Studium finanziert, gefällt es bei der altoba. Sie bewundert, wie hier Moderne und Tradition zu einer Einheit verschmelzen. „Mich beeindruckt“, sagt sie, „dass viele Mitglieder ihr ganzes Leben bei der altoba wohnen, einige sogar über Generationen hinweg.“

Zum Arbeitsalltag der Auszubildenden gehört nicht nur die Betreuung von Mitgliedern im Tagesgeschäft, sondern auch die Bearbeitung vielfältiger Projekte wie die Erstellung einer Ausbildungsbroschüre für neue Azubis, aber auch Großprojekte, bei denen z.B. in Kooperation mit anderen Genossenschaften ein Messestand geplant und umgesetzt wird. Für eine Vernetzung mit jungen Kollegen aus anderen Genossenschaften sorgte im Frühjahr 2015 der erste Azubi-Day des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsbau-genossenschaften.

Vernetzung ist wichtiger denn je, denn auch die zunehmende Digitalisierung der Arbeitswelt erfordert einen ständigen Lern- und Anpassungsprozess. Sonst verliert man schnell den Anschluss. Die altoba hat – wie viele Unternehmen – längst begonnen, immer mehr Arbeitsprozesse durch IT zu unterstützen und Vorgänge zu digitalisieren. Tablets und Smartphones gehören zum Arbeitsgerät der altoba-Mitarbeiter. Auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt wird Fachkräften im IT-Bereich eine glänzende berufliche Zukunft vorausgesagt. Damit sie der altoba in der Zukunft nicht fehlen, bildet die Genossenschaft seit Februar 2016 einen ersten Auszubildenden zum IT-Kaufmann aus.

Sabine Wieck, Initiatorin eines Helfer-Netzwerks in den altoba-Nachbarschaftstreffs, präsentiert Schreibübungen in der arabischen Sprache.

اطلا و صعلان سريلاً
سعريلاً
سكن ك
انه اذريب
أذهب ه
أذهب ه
رأس
مرهين
مرحياً
قطعة

„Die Genossenschaft ist die Klammer für unsere Initiative“

Ins Wasser fällt ein Stein, sagt man, wenn kleine Aktionen nachhaltig wirken. Sabine Wieck hat mit ihrer Anfrage, die Nachbarschaftstreffe zur Unterstützung von Flüchtlingen zu nutzen, viel in Gang gesetzt. In kurzer Zeit ist ein dichtes Helfer-Netzwerk entstanden. Bei regelmäßigen Treffen werden gemeinsame Aktivitäten geplant, beispielsweise Spieleabende und Kochen mit Geflüchteten in den Nachbarschaftstreffe oder andere Möglichkeiten der Begegnung.



Mit Majed aus Syrien bildet Sabine Wieck ein „Sprachtandem“: Beide verbessern ihre Kenntnisse der jeweils anderen Sprache u.a. im Kulturcafé Alltona im Ottenser Stadtteilzentrum MOTTE. Auf die Backsteine haben sie ihre Namen geschrieben.



altoba-Mitglied Sabine Wieck mit Jamila und Elaa aus Syrien im Kulturcafé Alltona.

„Ich habe bereits zahlreiche Reisen in die arabische Welt unternommen. Dort wurde ich so freundlich empfangen, dass ich unbedingt Arabisch lernen wollte, um besser mit den Menschen vor Ort kommunizieren zu können. Deshalb habe ich mich für das damals als exotisch geltende Studienfach Islamwissenschaft entschieden.

Ehrenamtlich tätig sein gehört zu meinem Leben dazu und ist mir gerade jetzt mit den Flüchtlingen in

unserem Land wichtig. Ich habe, wie viele Helferinnen und Helfer, anfangs in der Kleiderkammer in der Messehalle geholfen. Eine Zeitlang war ich auch rund um den Hauptbahnhof bei der Betreuung der Übernachtungsplätze und Hilfe bei der Weiterreise dabei, jetzt unterstütze ich das TeeMobil und die altoba-Initiative.

Ich bin begeistert, dass plötzlich so viele unterschiedliche Menschen aktiv werden. Menschen, die



Sprache ist die Brücke zwischen „neuen“ und „alten“ Nachbarn in Altona. Das altoba-Netzwerk schafft unterschiedliche Möglichkeiten der Begegnung, von denen alle Seiten profitieren.

„Ich bin begeistert, dass plötzlich so viele unterschiedliche Menschen aktiv werden.“

mithelfen, sich selbst Projekte ausdenken und diese auch umsetzen. Ich hoffe, dass sich durch diese Erfahrungen in unserer Gesellschaft grundlegend etwas ändert, dass wir wieder mehr aufeinander achten. Denn es ist für unser Zusammenleben wichtig, dass wir mitbekommen, wenn jemand Unterstützung braucht, und diese dann einfach geben.

Ich wünsche mir, dass auch das Engagement der altoba stärker wird

und die Genossenschaft noch mehr für Flüchtlinge tut. Man sollte das nicht nur unserer Nachbarschaftsinitiative überlassen.

Doch insgesamt ist die Genossenschaft die Klammer für diese Initiative und die Zusammenarbeit mit der altoba hat vieles einfacher gemacht. Die Mitgliedschaft in derselben Genossenschaft und auch das Wohnen im gleichen Stadtteil stärkt das Zusammengehörigkeitsgefühl. Ich finde, es verleiht dem

Genossenschaftsgedanken mehr Leben.

Und für die Nachbarn, die nicht Genossenschaftsmitglieder sind, ist die altoba-Gruppe eine gute Nachbarschafts-Initiative. Die Genossenschaft bietet einen gewissen Rückhalt und vor allem eine Infrastruktur. Insbesondere die Nachbarschaftstreffs spielen eine wichtige Rolle.“

Sabine Wieck

Neue Kinderprojekte, viele Veranstaltungen und ein Helfernetzwerk für Flüchtlinge – die „Abteilung Nachbarschaft“ in Bewegung

Die Gemeinschaft fördern und die Mitglieder weitestgehend beteiligen, das war auch im vergangenen Jahr ein wichtiges Ziel der sechs Mitarbeiter der Abteilung Kommunikation und Soziales. In die FABRIK lockte ein Kinderfest, viele Nachbarn beteiligten sich am Nachbarschaftstheater „ALTONA MACHT AUF!“. Und in den altoba-Treffs organisierten Mitglieder Hilfe für Flüchtlinge.

altoba-Mitglied Sabine Wieck hatte zum Telefon gegriffen und mit ihrem Anliegen anscheinend auf einen Nerv getroffen. Sie schlug im Spätsommer 2015 den Mitarbeitern des Sozialmanagements vor, ein Treffen für Mitglieder, die sich für Flüchtlinge engagieren möchten, bei der altoba anzubieten. Rund 20 Mitglieder und Nachbarn kamen zu den ersten Terminen im September und Oktober. Und Anfang 2016 liefen in drei Treffs bereits erste Aktivitäten mit Flüchtlingen wie eine Konversationsgruppe, Spieleabende, gemeinsames Kochen und ein Näh- und Stricktreff.

Die Initiative von Sabine Wieck entspricht dem genossenschaftlichen Solidaritätsgedanken und den Zielen des Sozialmanagements, dessen Mitarbeiter auch die Arbeit des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein koordinieren. Der Verein hat die Aufgabe, Nachbarschaft und Gemeinschaft zu stärken; stets nach dem Prinzip, die Mitglieder bei Eigeninitiativen zu unterstützen und Hilfe zur Selbsthilfe zu geben.

Die Genossenschaft hat den Anspruch, über das Wohnen hinaus für ihre Mitglieder zu sorgen. Das hat viele Facetten, beispielsweise stehen den Mitgliedern insgesamt fünf Nachbarschaftstreffs zur Verfügung, und

es wird ein umfangreiches Angebot an Veranstaltungen für alle Altersgruppen organisiert.

So strömten im November 2015 wieder rund 500 Besucher zum Kinderfest in die FABRIK in Ottensen. Gut besucht war auch ein Kinderfest im Juni, das in Kooperation mit dem Bauverein der Elbgemeinden und dem Stadtteilzentrum HausDrei stattfand. In einer ersten altoba-Kinderkonferenz wurden die Kinderprojekte entwickelt und 2015 umgesetzt: Kinder trafen sich beispielsweise zu einer Kletter-Schwimm-Olympiade, zu einem Natur- und Umwelt-Projekt oder zum gemeinsamen Kochen.

Ein weiterer Höhepunkt waren 2015 wieder die Kleinkunstdarbietungen im Rahmen des Stadtteilfestes altonale. Viele Mitglieder der altoba zeigten auf ihren Balkonen oder auf der Straße ihr kreatives Können beim Nachbarschaftstheater „ALTONA MACHT AUF!“.

Bunt zu ging es wie gewohnt in den Nachbarschaftstreffs, wo 2015 insgesamt 86 selbst organisierte Kurse und Veranstaltungen mit über 1.000 Teilnehmern stattfanden. Bei den Kursen reichte das Angebot von Yoga und Gymnastik über Schneidern bis hin zu Kartenspielen. In den Treffs fanden auch 2015 regelmäßig Informationsveranstaltungen statt, zu Themen wie Schutz vor Einbrüchen, vom Umgang mit an Demenz Erkrankten oder Bildungsangebote wie der Umgang mit Konflikten.

Zu den „Rennern“ unter den insgesamt 35 „Lebensfreude“-Veranstaltungen gehörten mit jeweils rund 50 Teilnehmern wieder Ausflüge wie der zum Weih-

nachtsmarkt auf Gut Stockseehof, zum Serengeti Park oder ein Besuch im Schmidt Theater. Auch Ausflüge für Familien sind im Programm, so fuhr eine Gruppe von insgesamt 30 Teilnehmern zu einem verlängerten Wochenende auf einen Bauernhof, gemeinsam ging es ins Musical oder zum Weihnachtsmärchen.

Neben der Organisation von Ausfahrten und Veranstaltungen kümmert sich die Genossenschaft auch um die Mitglieder, die aus gesundheitlichen oder anderen Gründen Unterstützung benötigen. Die vier Mitarbeiter des Sozialmanagements stehen als Ansprechpartner für die Anliegen aller Mitglieder zur Verfügung. Die Beratungs- und Serviceleistungen der Abteilung beinhalten unter anderem die Hilfe in besonderen Lebenslagen, die Mietschuldenberatung sowie die Vermittlung von Dienstleistungen wie des Hausnotrufs.

Damit all das gelingt, arbeitet die altoba mit Kooperationspartnern im Bezirk Altona zusammen. Bei den oben genannten Kinderprojekten ist es beispielsweise das Stadtteilzentrum MOTTE, beim Mittagstisch für Senioren das ViaCafé in Bahrenfeld, bei der Einzelfallhilfe der Verein jhj Hamburg. Inzwischen sind bei älteren Mitgliedern 70 Hausnotruf-Einrichtungen, eine Kooperation mit dem Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., installiert worden. 2016 wird ein ehrenamtliches Nachbarschaftshilfe-Projekt mit dem Arbeiter-Samariter-Bund weiterentwickelt. Das Projekt ist Folge eines Mitgliederworkshops, bei dem mehr Vernetzung gewünscht wurde für die, die sich engagieren wollen, und die, die Hilfe benötigen.

Die Zusammenarbeit mit dem Hamburger Hospiz e.V. (Helenenstift) und der Organisation Hamburg Leuchtfeuer, ebenfalls auf Anregung von Mitgliedern entstanden, wird ebenfalls fortgesetzt. Die Kurs- und Veranstaltungsangebote, als Beispiel seien Trauergruppen genannt, sind 2015 gut angenommen worden.

Das Beteiligungsinteresse der Mitglieder macht auch vor der Mitgliederzeitschrift nicht halt. Ein Workshop

zu einem geplanten Relaunch brachte Leser und Macherinnen zusammen. Die neu gestaltete Ausgabe soll 2016 erscheinen.

Im September 2015 organisierten die Mitarbeiter des Sozialmanagements gemeinsam mit den Kollegen aus dem Bereich Technik und aus dem Servicebetrieb eine handfeste Gemeinschaftsveranstaltung: einen „Tag der offenen Tür“ der Handwerker. Im Servicebetrieb in der Barnerstraße konnte man den Handwerkern zuschauen und sich auch selbst erproben. Die Nachbarschaft zu fördern hat eben viele Facetten.

Die altoba wäre nicht die altoba, wenn sie nicht auch den Blick über Grenzen hinweg richten würde. Der Besuch des dänischen Wohnungsunternehmens 3B im September war der Auftakt zu einer Partnerschaft, die dem Vorstand und den Mitarbeitern Austausch verspricht. Für Mitglieder sind Besuche in unserem Nachbarland geplant.

2017 wird der Verein „Vertrautes Wohnen“ 20 Jahre bestehen. Fast 80 Mitglieder engagieren sich hier ehrenamtlich und die altoba ist stolz auf „ihren“ Verein. „Jeder kann, keiner muss“ lautet das Motto, das sich bewährt hat und sich auch in Zukunft bewähren wird.



Was wäre, wenn ... Wünsche frei für die Vorstände der altoba

Wer wünscht sich das nicht, einmal fünf Wünsche frei zu haben. Der Vorstand, der in seinem Bericht seine Sicht auf das Geschäftsjahr dargelegt hat, zeigte sich nicht abgeneigt und hat sich außerhalb des Protokolls Zeit genommen. Und hat sich vorgestellt, was wäre, wenn ...

1 „Man soll ja beim Wünschen nicht allzu konkret sein, heißt es im Märchen. Aber ich wünsche mir, dass wir im Reichardtblock mit der Modernisierung vorankommen und im Sinne der Mitglieder und im Sinne der Genossenschaft dort beginnen können. Die Folge der Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz ist ein Baustopp seit Sommer 2015. Das belastet uns, aber vor allem die Mitglieder, die dort wohnen.“

Thomas Kuper

2 „Ich wünsche mir, dass die genossenschaftliche Tugend, nachhaltig zu planen und zu bauen, nicht dem derzeit ausgeübten Druck von Politik und Medien weichen muss. Bei aller Anteilnahme am Schicksal der Menschen, die in unser Land flüchten: Es ist niemandem gedient, wenn jetzt überstürzt gebaut wird. Häuser und soziale Strukturen müssen wachsen. Ich wünsche mir, dass wir das hinbekommen.“

Burkhard Pawils

3 „Wir erleben derzeit einen Generationswandel. Neue Nachbarschaften bilden sich. Ich wünsche mir, dass dies möglichst spannungslos abläuft, dass unsere Nachbarschaftstreffs die neuen Nachbarschaften aus den neuen Wohnungen aufnehmen. Dass somit das Alte durch das Neue belebt wird. Es muss nicht alles neu erfunden werden. Von der Mitte Altona ist der Nachbarschaftstreff in der Schnellstraße fußläufig entfernt. Und natürlich sind auch umgekehrt die neuen Gemeinschaftsräume der Wohnprojekte gut erreichbar. Ich wünsche mir, dass unsere Mitglieder viele Angebote entwickeln, die sie brauchen, und dass sie unsere Unterstützung erbitten, wo sie diese benötigen.“

Petra Böhme

4 „Der Altonaer Spar- und Bauverein hat eine lange Tradition. Eine Mitgliedschaft war früher so begehrt wie heute. Ich freue mich darüber, dass wir Baugemeinschaften aufnehmen. Und bin überzeugt davon, dass sich neue Gemeinschaften entwickeln werden. Ich wünsche mir, dass die neuen Mitglieder aus den Baugemeinschaften sich zugehörig fühlen und auch einen ideellen Beitrag in unsere Genossenschaft einbringen.“

Thomas Kuper

5 „Die Jahre 2015 und 2016 werden als extreme Jahre der Veränderung in die Geschichte eingehen. Wie zu Beginn der Finanzkrise kann heute niemand überblicken, wie sich die Veränderungen auswirken werden, wie sich der Zuzug so vieler Menschen, die geflohen sind, auf unsere Gesellschaft auswirkt. Ich wünsche mir, dass das, was jetzt auch in Altona zu spüren ist, die Anteilnahme, Hilfsbereitschaft und Willkommenskultur, nicht nur ein Feuerwerk ist. Ich wünsche mir Nachhaltigkeit. Unser jahrzehntelang erworbenes Wissen über Sozialmanagement steht ja zur Verfügung. Wir wissen, wie Nachbarschaft gefördert und unterstützt wird, wie Mitglieder und Mitarbeiter gemeinsam Treffs aufbauen, Kurse und Veranstaltungen entwickeln. Der Verein ‚Vertrautes Wohnen‘ ist ein Beispiel dafür, dass es gelungen ist. Ich wünsche mir, dass wir mit den Mitgliedern der Genossenschaft nun gemeinsam entwickeln, was wir für Flüchtlinge tun können, was mit ihnen gemeinsam und wie weit wir gehen wollen und können. Ich vertraue darauf, dass es gelingt.“

Burkhard Pawils



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 | |
| Aline Witt | - 133 | Bereich Kontakt, Rubrik Technischer Service | |
| Mieterzentrum Bahrenfeld | | Kundenzentrum Sparen | |
| Julia Gruber | - 122 | Natalie Tautz | - 110 |
| Saskia Steffen | - 123 | Svenja Körber | - 126 |
| Denny Isler | - 124 | Annegret Eggerstedt | - 128 |
| Mieterzentrum Ottensen | | Ute Jacobs | - 151 |
| Thomas Börner | - 119 | Christian Kleine | - 153 |
| Jan Böge | - 120 | Sven Schmidt | - 159 |
| Katrin Norden | - 121 | Thomas Schulz | - 205 |
| Mitgliederverwaltung | | Kommunikation und Soziales | |
| Stefanie Grahl | - 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: Kristina Wedekind (S. 6, S. 7, S. 45), Oliver Heissner (S. 31), Paul Schimweg (S. 7), Sascha Hilgers (S. 39), alle anderen: Sinje Hasheider

Visualisierungen: bloomimages (S. 17), Hartfil-Steinbrinck (Visualisierung: MACINA digital film GmbH & Co. KG) (S. 6, S. 15), LA'KET Architekten GmbH (S. 6, S. 17), Landschaftsarchitektur+ Felix Holzapfel-Herziger (S. 7, S. 16, S. 17),

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 |



< Auf www.altoba.de finden Sie den Geschäftsbericht 2015 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) zum Download und als Microsite.

Sie möchten eine gedruckte Fassung des Geschäftsberichts bestellen?
Dann kontaktieren Sie gern den altoba-Service unter Tel. 040/38 90 10-0.



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