

# Altonaer Spar- und Bauverein eG

*Jahresbericht 2016*



W I R   S I N D   1 2 5 .



*altoba-Vorstände Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils*

## Viel Puste und ein langes Leben

Man bräuchte ganz schön viel Luft, um 125 Kerzen auszupusten. Aber eine jede hätte ihre Berechtigung auf einem altoba-Geburtstagskuchen. Weil es so vieles gibt, das der Altonaer Spar- und Bauverein in über 100 Jahren gestaltet und gebaut hat. Oder was meinen Sie?

„Ich wünsche der altoba ein langes Leben“, sagte jedenfalls ein Mitglied bei einer Umfrage dazu, was man denn der altoba zum Geburtstag wünsche. „Toll, dass es die Genossenschaft gibt“, sagte jemand anders. Und ergänzte: „Genossenschaft, das passt gut zu Altona.“ Und noch jemand rief: „Eine super Sache, was der Altonaer Spar- und Bauverein macht!“

Die Gemeinschaft der altoba setzt sich aus ganz unterschiedlichen Persönlichkeiten zusammen, aus Studenten mit der ersten „Bude“ und Senioren, deren Großeltern zu den ersten Mitgliedern der Genossenschaft gehörten, aus Familien und Singles, aus Neuzugezogenen und Alteingesessenen.

Und jede und jeder erlebt sie anders, die altoba. Je nachdem, ob man gerade die lang ersehnte Wohnung bezogen hat, der Sohn vielleicht an der Gestaltung eines Kinderspielplatzes beteiligt war oder man soeben eine Modernisierung erlebt hat.

Lesen Sie mehr dazu in diesem Bericht. Zum Beispiel, wie Mitarbeiter und Vorstand das Jahr 2016 erlebten, was uns Mitglieder bei Besuchen vor Ort erzählt haben und was es über die Geschichte einiger Quartiere zu sagen gibt.

Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen!

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils



Thomas Kuper



*Zum Jubiläum eine Torte: Die altoba-Vorstände Thomas Kuper und Burkhard Pawils präsentieren die altoba-Geburtstagsorte, die bei den Mitgliederbesuchen für diesen Jahresbericht nicht fehlen durfte.*

## Inhalt

Seite 5 Kennzahlen des  
Altonaer Spar- und Bauvereins

Seite 6 Das war das Jahr 2016

Seite 8 Bericht des Vorstands

Seite 10 Der Aufsichtsrat informiert

**1** Seite 14 **Zu Besuch bei Familie Braasch/Schäfer  
im Gerichtsviertel**

Seite 18 Neubau, Modernisierung und Technik

**2** Seite 24 **Zu Besuch bei Anna Olschewsky im  
Bahnenfelder Dreieck**

Seite 28 Spareinrichtung und  
Unternehmensfinanzierung

**3** Seite 30 **Zu Besuch bei Ulf Kowitz im Röhrigblock**

Seite 34 Vermietung

**4** Seite 38 **Zu Besuch bei Gerda Fatum in Osdorf**

Seite 42 Mitarbeiter

**5** Seite 44 **Zu Besuch beim Arche Nora-Wohnprojekt  
Finkenau**

Seite 48 Nachbarschaft

Seite 50 Ausblick: Digitalisierung

Seite 52 Ihre Ansprechpartner bei der altoba

Seite 53 Unsere Wohnanlagen

## Auf einen Blick

	2016 € Mio.	2015 € Mio.	2014 € Mio.
Bilanzsumme	<b>364</b>	352	345
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>44</b>	44	43
Neubau- und Modernisierungsleistungen	<b>21</b>	14	16
Instandhaltungsleistungen	<b>10</b>	9	9
Geschäftsguthaben	<b>29</b>	29	28
Rücklagen	<b>42</b>	39	35
Rückstellungen	<b>16</b>	18	18
Spareinlagen und Sparbriefe	<b>151</b>	144	141
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Zahl der Wohnungen	<b>6.687</b>	6.685	6.685
Zahl der sonstigen Objekte	<b>1.881</b>	1.907	1.850
Zahl der Mitglieder	<b>15.794</b>	15.419	15.112
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
- Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	<b>69</b>	68	69
- Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	<b>38</b>	36	37
- Auszubildende	<b>7</b>	6	6

Auf [www.altoba.de/Geschaeftsbericht](http://www.altoba.de/Geschaeftsbericht) finden Sie den Geschäftsbericht 2016 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) zum Download und als Microsite.

# Höhepunkte 2016

*Was die Genossenschaft bewegt und bewegte:*



## ÄNDERUNGEN IM VORSTAND

Am 31. Dezember 2016 verabschiedete sich altoba-Vorstandsmitglied Petra Böhme offiziell in den Ruhestand – nach 25 Jahren im Dienst der Genossenschaft, davon 15 Jahren im Vorstand. Auf dem altoba-Jahresempfang am 31. Oktober 2016 würdigte unter anderem Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die Leistung von Petra Böhme (v.l.n.r.: Burkhard Pawils, Petra Böhme, Dr. Dorothee Stapelfeldt, Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und Thomas Kuper).



## NEUBAU MITTE ALTONA

Die altoba plant in der Mitte Altona den Bau von rund 150 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Im März 2016 wurden die Architekturentwürfe für den Baublock Ib.03 prämiert. Der Siegerentwurf für das Baufeld III stammt von Hartfil-Steinbrinck Architekten (Visualisierung oben).



## NEUBAU AM LOHSEPARK

Für die altoba realisiert die Behrendt Gruppe Am Lohsepark 60 frei finanzierte Wohnungen, 6 Wohneinheiten zum Wohnen und Arbeiten sowie 3 Gewerbeeinheiten. 2016 wurde die Bautätigkeit fortgeführt, im Januar 2017 feierte die altoba dann gemeinsam mit der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG, die gleich nebenan baut, Richtfest.



#### KINDER- UND NACHBARSCHAFTSFESTE

Am 13. November 2016 öffneten sich zum vierten Mal die Türen zum großen Kinderfest von altoba und FABRIK: Hexe Knickebein, Zauberer Jonas Kümmel und der Chor des Kindergartens bunte töne begeisterten die rund 700 großen und kleinen Besucher.



#### BAUGEMEINSCHAFTEN BEI DER ALTOBA

Gemeinsam wohnen ist das Ideal der Wohnprojekte bei der altoba. Die Genossenschaft brachte bei einer Informationsveranstaltung im April 2016 Mitglieder und Projekte zusammen. Auf dem Bild altoba-Mitarbeiter Oliver Scholl im Gespräch mit Rosemarie Haack, Mitglied des Frauenwohnprojekts Arche Nora.



#### „ALTOBA MACHT AUF!“

Beim Nachbarschaftstheater „ALTONA MACHT AUF!“ 2016 waren die altoba-Mitglieder natürlich wieder dabei – mit Gesang, Tanz und Theatereinlagen. Hier begeistert Günter „Flocke“ Neumann (mit Nachbar Christian Baum) die Zuschauer mit seinem St.-Pauli-Lied.



#### MODERNISIERUNG REICHARDBLOCK

Im Sommer 2016 begann die altoba mit den Arbeiten zur Ertüchtigung der Standfestigkeit der Fassaden und zur Verbesserung des Wärmeschutzes in der Wohnanlage Reichardtblock. Die Modernisierung von rund 400 Wohnungen startete im Frühjahr 2017.



#### MITGLIEDER ENGAGIEREN SICH FÜR NEUE NACHBARN

Im Herbst 2015 hat sich ein Netzwerk von altoba-Mitgliedern und Nachbarn gebildet, die seitdem regelmäßig Angebote für Flüchtlinge in den Nachbarschaftstreffs organisieren. Darüber hinaus engagieren sich Mitglieder für Geflüchtete u. a. beim Gesprächsangebot der Sprachbrücke-Hamburg e.V. sowie beim TeeMobil (auf dem Foto: Unterstützer des TeeMobils auf dem altonale-Straßenfest 2016).

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wenn wir im Mai 2017 den 125. Geburtstag des Altonaer Spar- und Bauvereins feiern dürfen, werden wir mit Dankbarkeit und Bewunderung auf das zurückblicken, was unsere Vorgänger im Vorstand unserer Genossenschaft geschaffen haben. Mutig und entschlossen gingen sie gegen die Wohnungsnot in Altona vor und verwirklichten ihr Ziel, hygienisch einwandfreie Wohnbedingungen für den sogenannten „kleinen Mann“ und seine Familie zu schaffen. Dass selbst die ältesten Häuser der Genossenschaft noch heute bei den Mitgliedern begehrt sind, ist nicht zuletzt der Weitsicht der Gründer zu verdanken wie auch ihrem Gespür für künftige Wohnbedürfnisse. Das gilt beispielsweise für die heute noch attraktiven Grundrisse vieler Wohnungen und für die hohe Aufenthaltsqualität in Innenhöfen und Außenanlagen.

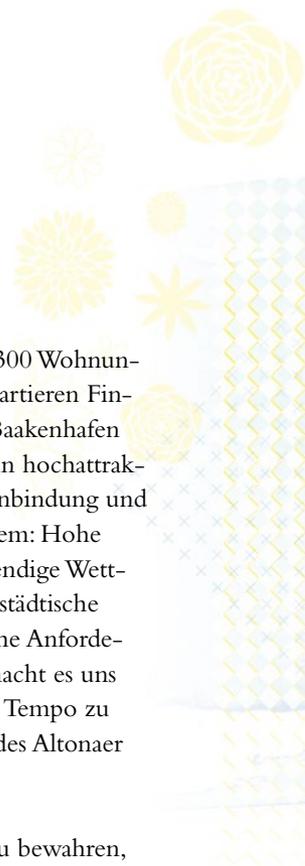
Weitsicht zeigten die ersten Vorstände auch bei der Erschließung neuer Wohnquartiere – und das trotz der Skepsis einiger Mitglieder: Ein Beispiel ist das Bahrenfelder Dreieck (erbaut ab 1905). In dem nach wie vor sehr lesenswerten Buch „Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins“ von Dr. Holmer Stahncke ist dokumentiert, dass es wohnungssuchende Mitglieder gab, „die sich ein Leben in Bahrenfeld nicht vorstellen konnten“ und die davor zurückschreckten, ihre Kinder in die dortige Dorfschule zu geben. Groß war der Mut in den ersten Jahrzehnten auch in Bezug auf die Größe der Projekte. In den 1930er-Jahren starteten die Arbeiten am Röhrigblock mit insgesamt über 1.200 Wohnungen. Ein solch umfangreiches Projekt als einzelne Wohnungsbaugenossenschaft anzugehen, wäre für uns heute kaum denkbar.

Auch heute ist es noch unser Ziel, den Wohnungsbestand der Genossenschaft für die Mitglieder sowie für kommende Generationen kontinuierlich auszubauen.

Aktuell umfasst unser Neubauprogramm 300 Wohnungen. Mit Projekten in den neuen Wohnquartieren Finkenau, Am Lohsepark, Mitte Altona und Baakenhafen hat sich die Genossenschaft Grundstücke in hochattraktiven Lagen mit hervorragender Verkehrsanbindung und besonderem Freizeitwert gesichert. Trotzdem: Hohe Bau- und Grundstückskosten sowie aufwendige Wettbewerbsverfahren bei der Bewerbung um städtische Grundstücke, aber auch hohe regulatorische Anforderungen und bauliche Standards – all das macht es uns heute äußerst schwierig, in einem solchen Tempo zu bauen, wie es in den Anfangsjahrzehnten des Altonaer Spar- und Bauvereins vorgelegt wurde.

Umso wichtiger ist es uns, Geschaffenes zu bewahren, mit Augenmaß zu modernisieren und unsere Häuser unabhängig vom Baujahr kontinuierlich auf die Ansprüche künftiger Generationen vorzubereiten. Zuweilen stellt dies die Genossenschaft vor große Herausforderungen – und unsere Mitglieder vor eine Geduldprobe, wie zuletzt im Reichardtblock. Abstimmungsbedarf mit der Denkmalbehörde sorgte für einen einjährigen Stopp der geplanten Arbeiten zur Modernisierung und Fassadensanierung. Mit der erteilten denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der von uns vorgeschlagenen innovativen Methode zum Erhalt der Fassaden ist uns im Sommer 2016 der Durchbruch gelungen. Zum Jahresende wurde das geplante Ausschäumen der zweischaligen Westfassaden erfolgreich abgeschlossen. Die Modernisierung und weitere Fassadensanierung laufen seitdem nach Plan. Ebenfalls erfolgreich startete in 2016 die Modernisierung unserer Wohnanlage im Glückstädter Weg und am Immenbusch.

Zu den zukunftsweisenden Entscheidungen des Jahres 1892 gehörte die Gründung unserer Spareinrichtung.



Auch im zurückliegenden Geschäftsjahr bewiesen die Mitglieder ihr Vertrauen und sorgten für einen Anstieg der Spareinlagen auf über € 150 Mio. Auch wenn sich ein Ende der Niedrigzinsphase weiterhin nicht abzeichnet: Wir beobachten die Rahmenbedingungen genau, um auf mögliche Zinsänderungen aktiv zu reagieren. Dabei sind wir aufgrund zahlreicher politischer Krisenherde sowie aufgrund der fortschreitenden Globalisierung darauf eingestellt, dass es immer schwieriger wird, wirtschaftliche Entwicklungen vorherzusagen.

Ebenfalls wichtig ist uns die genaue Beobachtung des technologischen Fortschritts. Das gilt insbesondere für die zunehmende Digitalisierung von Geschäfts- und Kommunikationsprozessen. Die Auswirkungen dieses Fortschritts auf unseren Berufsalltag sind bereits massiv spürbar; er wird künftig aber auch immer stärker das Wohnen und die Anforderungen der Mitglieder an die Genossenschaft prägen.

Wer sich mit der 125-jährigen Geschichte unserer Genossenschaft beschäftigt, kann daraus viel Zuversicht schöpfen. Die Überzeugungen der Gründer haben zwei Weltkriege, wirtschaftliche Krisen und Umbrüche überstanden. Während dieser Jahre wurde nicht nur der Wohnungsbestand erweitert und ergänzt, sondern auch die genossenschaftliche Idee der Hilfe zur Selbsthilfe und des nachbarschaftlichen Miteinanders erneuert sich kontinuierlich. Mit dem Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein, der im Jahr 2017 sein 20. Jubiläum feiert, hat sich eine Art Heimathafen für alle Mitglieder entwickelt, die an gemeinschaftlichen Erlebnissen teilhaben, die sich ehrenamtlich engagieren oder die mit ihren Ideen die Nachbarschaften neu beleben möchten. Wir freuen uns sehr, dass Petra Böhme, die Ende 2016 aus dem Vorstand unserer Genossenschaft ausgeschieden ist, sich als Vorstandsvorsitzende

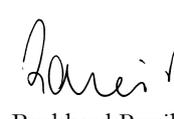
des Vereins „Vertrautes Wohnen“ auch weiterhin für die Quartiere und Mitglieder der altoba engagieren wird. Nach 25 Jahren im Dienst der altoba ging Petra Böhme in den Ruhestand. Wir danken ihr herzlich für die vertrauensvolle und angenehme Zusammenarbeit im Vorstand der Genossenschaft.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern der altoba, die sich auch im Jahr 2016 wieder mit vollem Einsatz für die Genossenschaft engagiert haben. Ein weiterer Dank gilt dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

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

Auch danken wir allen weiteren Partnern, die dazu beigetragen haben, das Jahr 2016 für die altoba erfolgreich zu gestalten.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

## Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgabe und Pflicht des Aufsichtsrats besteht darin, die Geschäftsführung des Vorstands zu überwachen und gleichzeitig den Vorstand bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch in 2016 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 notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Vorgaben zum Risikomanagement und zum Frühwarnsystem zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diese Aufgaben hat der Aufsichtsrat stets wahrgenommen. 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. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Bei allen anstehenden Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar und eine Vermietbarkeit gegeben ist. Der Aufsichtsrat ist laufend über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr 2016 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand gegeben. Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit.

Der Wohnanlagenausschuss hat an 3 Tagen diverse

Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt und hat so wichtige Informationen vor Ort erhalten.

Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2015, dem Forderungsmanagement und dem Zertifizierungskonzept bzgl. der im Rahmen von Modernisierungen zu zertifizierenden Wohnungen befasst.

Nach § 25d Kreditwesengesetz (KWG) soll eine Person nicht mehr als fünf Aufsichtsratsmandate bekleiden. Sämtliche Aufsichtsratsmitglieder erfüllen diese gesetzliche Maßgabe.

In 2016 fanden 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. Seitens der Vertreter und Ersatzvertreter erfolgten wie in den vergangenen Jahren wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken.

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,



*Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens auf dem ViewPoint am Baakenhafen (HafenCity).*

- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit und
- 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) und Finkenau,
- Begleitung des Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekts in der Wohnanlage Glückstädter Weg/ Immenbusch,
- Begleitung und Diskussion des Modernisierungsprojekts Reichardtblock, das sich nach der langwierigen, nur in Etappen möglichen Verständigung mit dem Denkmalschutzamt nun in der planmäßigen Bauabwicklung befindet,
- Aktualisierung der Vermietungsgrundsätze und der Mietenstrategie,
- Information über die stadtplanerische Entwicklung von Seiten der altoba zur Wohnungsbebauung vorgehaltener Grundstücke und zu weiteren Neubauprojekt-Chancen,
- Besprechung des Umbaus des Mietercentrums und eines Teils der Spareinrichtung, wobei die Mitarbeiter in die Planung einbezogen waren,
- Einführung einer neuen Software zur Unterstützung, Vereinfachung und Sicherung von Arbeitsprozessen bei Instandhaltungsmaßnahmen, Wohnungswechseln und Sicherheitsbegehungen und
- Anpassung der Öffnungszeiten der Geschäftsstelle.

Die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie unserer Stif-

tung sind weiterhin als sehr erfolgreich zu bewerten und tragen zum guten Miteinander in unserer Genossenschaft bei.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2016 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 26. April 2017 vorgestellt sowie 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 Jahresabschluss 2016 wurde ordnungsgemäß und termingerecht abgewickelt. Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2017 zum fünften Mal in Folge bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit vier von fünf möglichen Sternen ausgezeichnet wurde. Die altoba war von mehr als 250 Unternehmen unter den besten 33 vertreten.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2016 nicht geändert. Turnusgemäß schieden Dr. Matthias Firzlaff, Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander aus dem Aufsichtsrat aus. Alle drei bisherigen Aufsichtsräte kandidierten erneut und wurden von der Vertreterversammlung am 8. Juni 2016 für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In 2017 laufen die Mandatszeiten von Elke Falkenthal, Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens ab. Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens stellen sich auf der Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 erneut zur Wiederwahl. Elke Falkenthal tritt nicht erneut an. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich auch hier für ihr Jahrzehntes andauerndes Engagement in der Genossenschaft als

Vertreterin und anschließend als Aufsichtsrätin. Sie möchte in der Zukunft ihre ehrenamtliche Tätigkeit als Vorstandsmitglied und als Treffleiterin auf den Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. konzentrieren und bleibt der altoba daher noch weiterhin aktiv erhalten, worüber wir uns sehr freuen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2016 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 2016 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Jahr 2016 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2016 belegen, dass die altoba ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

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. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Am 31. Oktober 2016 verabschiedeten sich im Rahmen des Jahresempfangs der Aufsichtsrat, Vorstände anderer Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, Geschäftsführer von Handwerksbetrieben und andere langjährige Wegbegleiter vom Vorstandsmitglied Petra Böhme, die dann am 31. Dezember 2016 aus dem Amt ausschied. Petra Böhmes Engagement zur Stärkung des Genossenschaftsgedankens reichte über die Grenzen Hamburgs hinaus. Sie war bis zu ihrem Rücktritt im November 2015 Vorsitzende des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. und sie wirkte auch in einem Fachbereich beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit. Der Aufsichtsrat dankte ihr ausdrücklich für die in über 25 Jahren für die altoba geleistete erfolgreiche Arbeit. Nach ihrem Beginn bei der altoba im Jahre 1991 als Stellvertretende Leiterin Rechnungswesen übernahm Petra Böhme später die Abteilung Rechnungswesen als Leiterin, bevor sie 1997 Prokura erhielt – dann zusätzlich mit den Bereichen Spareinrichtung und Projektsteuerung in ihrem Aufgabenbereich – und 2001 in den Vorstand wechselte. Petra Böhme ist erneut in den Vorstand des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein gewählt worden und bleibt so über dieses Ehrenamt der altoba treu.

Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit den Vorstandsmitgliedern Burkhard Pawils und Thomas Kuper und sind uns sicher, dass die altoba mit beiden an der Spitze für die Zukunft gut aufgestellt ist.

Hamburg-Altona, den 26. April 2017



Silvia Nitsche-Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende



## Helene, Helene! Wohnen in einem Kulthaus der altoba

Die Oma hieß Helene, die jungen Eltern wohnen in der Helenenstraße und ihr Baby taufte sie Ida Heleen. Wir trafen Familie Brasch/Schäfer im ältesten Haus des Altonaer Spar- und Bauvereins.

**W**enn man das Haus betritt, spürt man sofort seine Geschichte. Die Stufen, die in den dritten Stock führen, sind 125 Jahre alt. An dem Geländer haben im Jahre 1892 schon die ersten Bewohner Halt gefunden. Ein altes Adressbuch verrät uns, dass es Lampenputzer, Hafenarbeiter und kleine Beamte waren, um nur einige der ersten Mieter zu nennen.

Vieles ist im ersten Haus noch erhalten. Damals wie heute überzeugen die Grundrisse der Wohnungen, seinerzeit mit den hellen Zimmern ein Quantensprung im Altonaer Arbeiterwohnungsbau, heute eine gemütliche Idylle, wie sie sich viele, besonders junge, Mieter wünschen.

Wir sitzen am Küchenfenster, auf der Fensterbank wachsen im Sommer Tomatenpflanzen, vor dem Fenster steht ein Mirabellenbaum. Im Winter kann man durch seine Äste den Fußballspielen auf dem Karl-Möller-Sportplatz zusehen.

Torben Braasch und seine Partnerin Claudia Schäfer, die 2008 in die Wohnung einzogen, lieben das Leben im Altbau mit seinem besonderen Flair. Er interessiert sich für die Geschichte des Hauses und findet die Geschichte seiner Genossenschaft mehr als spannend.



*Rund 124 Jahre trennen das älteste Haus der Genossenschaft von seiner jüngsten Bewohnerin Ida Heleen, hier mit ihren Eltern Torben Braasch und Claudia Schäfer in der Helenenstraße.*

Auf Geschichte sind sie schon beim Renovieren gestoßen. „Gefühlt 110 Jahre alte Tapete“ hätten die beiden in mühsamer Kleinarbeit von den Wänden geholt. Auf der nackten Wand fanden sich noch Farbspuren. Die Wohnungen der ersten Mieter hatten noch keine Tapeten, sondern nur gestrichene Wände. Wer hier wohl als erster Mieter gewohnt haben mag?

Torben Braasch, der sich das und andere Dinge fragt, hat auch ein wenig Genossenschaft „im Blut“. Großmutter, Vater und Onkel haben schon beim Altonaer Spar- und Bauverein in der Harmsenstraße gewohnt. Die Genossenschaftsanteile wurden Torben vom Vater übertragen. Dieser hatte sie von seiner Mutter erhalten.

Tochter Ida Heleen rutscht unterdessen fröhlich auf dem genossenschaftlichen Fußboden herum. Der ist noch original. Das Fenster, durch das wir schauen, ist dagegen neu. Die alten Fenster von 1892 waren noch vom Vorstandsvorsitzenden Johannes Heinrich Röhrig geliefert worden, der Tischlermeister war.

*Auf der nackten Wand fanden sich noch Farbspuren. Die Wohnungen der ersten Mieter hatten noch keine Tapeten, sondern nur gestrichene Wände.*

Ida Heleens Eltern haben sich bei der Besichtigung sofort in die 51 Quadratmeter große (oder kleine) Wohnung verliebt. Mit Sinn fürs Detail haben sie sich zentimetergenau eingerichtet. „Schauen Sie mal, das winzige Bad.“ Selbst für die Waschmaschine und den Trockner wurde ein Platz gefunden. Kaum vorstellbar, dass man hier früher mit zwei, drei Kindern gewohnt hat. Und dennoch müssen die Wohnungen den Arbeitern im Vergleich zu ihren alten Wohnungen paradisisch vorgekommen sein.



„Schade, dass Neubauten heute nicht mehr so aussehen.“ Torben Braasch blättert interessiert im Buch zur Geschichte der Genossenschaft. Dort erfährt er, dass das erste Haus des Altonaer Spar- und Bauvereins noch mit einer unverzierten Klinkerfassade gebaut worden war. Die nächsten Häuser dagegen erhielten eine leicht verzierte Fassade nach Vorlagen, die Johannes Heinrich Röhrig gezeichnet hatte. Die Häuser der Genossenschaft sollten bürgerlich und nicht wie „Mietskasernen“ aussehen.

Und wie ist die Nachbarschaft? „Akustisch haben wir Kontakt zu vielen Nachbarn.“ Torben Braasch lacht, in einem Altbau sei das unvermeidlich. Guten Kontakt haben sie zu einer älteren Dame im Erdgeschoss. „Wir nehmen gegenseitig Pakete an und helfen uns ein wenig.“ Andere Nachbarn habe er kennengelernt, als die Hausgemeinschaft die Farben für die Treppenhausrenovierung bestimmen durfte. Und dann gibt es ja auch den Hof. Hier sitzt die Familie im Sommer gern und genießt den Feierabend ganz modern mit Milchkaffee, iPad und Kindle. Auch Tischlermeister Röhrig war ja auf der Höhe seiner Zeit.



1

*An der Ecke Zeiseweg/Helenenstraße steht das älteste Haus der Genossenschaft.*

### **DAS GERICHTSVIERTEL (BAHNHOFSVIERTEL)**

*Im Mai 1892 wurde der Altonaer Spar- und Bauverein gegründet. Chapeau: Bereits 11 Monate später zogen die ersten Bewohner in das dreistöckige Backsteingebäude mit einem Ladengeschäft an der Ecke Zeiseweg/Helenenstraße (damals: Zeisestraße/Stormstraße) ein. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite war die riesige Viktoria-Kaserne, ansonsten überall Brachland. Markenzeichen der Genossenschaftshäuser wurden – neben den hellen, luftigen Wohnungen – auch die Gärten in den Hinterhöfen. Jeder Mieter hatte einen eigenen eingezäunten Garten. Mitunter gab es Streitereien unter den Nachbarn – denn hier wurden schon mal Tiere gehalten, abends wurde laut gesungen oder es trainierten Sportclubs. Einer der ersten Mieter im Zeiseweg riskierte sogar eine Kündigung: Er hatte eigenmächtig ein Loch in die Fassade gestemmt, um ein weiteres Fenster einzubauen. Er gab nach und mauerte es wieder zu. Das ist lange her. Heute wohnen hier viele junge Leute. Man lebt in entspannter Nachbarschaft und genießt das Leben in einem Kulthaus der Altona.*

## Von umfangreichen Modernisierungsprogrammen und von großen Bauprojekten

Ein anspruchsvolles Neubauprogramm mit rund 300 Wohnungen und die Modernisierung von zwei großen Wohnanlagen beschäftigten – neben vielen weiteren Projekten – die Mitarbeiter der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb in 2016.

Von Heidi Kabel bis Gorch Fock – das Museum für Hamburgische Geschichte zeigte im Jahr 2016 ausgewählte Porträts von Hamburgern aus 500 Jahren. Darunter auch, in direkter Nachbarschaft des Dichters Friedrich Gottlieb Klopstock, das Porträt von Johannes Heinrich Röhrig. Als erster Vorstandsvorsitzender leitete der Tischlermeister 38 Jahre lang die Geschicke des Altonaer Spar- und Bauvereins. Johannes Heinrich Röhrig steuerte unter anderem den Bau der altoba-Häuser im Gerichtsviertel sowie der großen Wohnanlagen Bahrenfelder Dreieck, Schützenblock und Reichardtblock. Voller Anerkennung spricht heute Thomas Saath, Leiter der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb bei der altoba, über die Leistungen Röhrigs sowie seiner Kollegen und Nachfolger in den ersten Jahrzehnten der Genossenschaft. Allein der Umfang der damaligen Neubauprojekte nötigt Respekt ab. Letztes großes Projekt war der Röhrigblock in Ottensen mit rund 1.200 Wohnungen, entstanden zwischen 1930 und 1957. Das aktuelle Neubauprogramm der altoba umfasst insgesamt rund 300 Wohnungen in den Quartieren Finkenau und Mitte Altona sowie in der HafenCity.

1892 trat der neu gegründete Altonaer Spar- und Bauverein an, um gegen das Wohnelend in Altona vorzugehen und gesunden Wohnraum für die sogenannten „kleinen Leute“ zu schaffen. Viel Licht und viel Luft sollten die Wohnungen bieten. Der Bauingenieur und Zimmermann Thomas Saath spricht voller Begeisterung

über die ersten großen Bauprojekte der Genossenschaft. „Ich würde gern wieder so bauen“, sagt er und schlägt damit eine Brücke in die Gegenwart: Angesichts steigender Baukosten und wachsenden Wohnraumbedarfs wird die Idee des seriellen Bauens mit sich wiederholenden Elementen zurzeit intensiv diskutiert – nicht nur in den Bauausschüssen und Fachmedien. Besonderes Lob findet Thomas Saath für die funktionalen Grundrisse der ersten Wohnungen der altoba und für die hocheffiziente Nutzung des Raums mit beispielsweise kleinen Fluren und gemütlichen Wohnküchen.

Die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung dieses Bestands – mehr als die Hälfte aller altoba-Wohnungen wurde vor 1950 erbaut – ist eine herausfordernde Aufgabe. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten konnte nicht immer das beste und vor allen Dingen nicht immer einheitliches Baumaterial eingesetzt werden. Zum Beispiel im heute denkmalgeschützten Reichardtblock in Bahrenfeld, der 1931 fertiggestellt wurde: Bei den Voruntersuchungen für die geplante Fassadensanierung und Modernisierung der rund 400 Wohnungen stießen die Architekten auf schwierige Voraussetzungen. Aufgrund des starken Ausmaßes der Beschädigung im Mauer- und Fugenmörtel wie auch der Verankerungen war eine herkömmliche Form der Sanierung der zweischaligen Westfassaden nicht möglich. Mit dem Ausschäumen und Verfestigen der Mauerschalen durch Polyurethan-Schaum (PU-Schaum) hat die altoba eine innovative Möglichkeit gefunden und ausführlich erprobt, um die Standfestigkeit der Fassaden langfristig zu sichern. Doch obwohl es sich beim Einsatz von Polyurethan-Schaum über ein seit Jahrzehnten etabliertes Verfahren in der Wärmedämmung handelt, dauerte es länger als erwartet, das Denkmalschutzamt von dieser Lösungsmöglichkeit zu überzeugen, die aus Sicht der Genossenschaft die



Foto oben: Das Porträt des ersten Vorstandsvorsitzenden der Genossenschaft Johannes Heinrich Röhrig (3. v. l.) im Museum für Hamburgische Geschichte. Foto unten: Inspektion der Baustelle Röhrigblock 1939.

einzig physikalisch umsetzbare Rettungsmöglichkeit für die Fassaden war. Als dann im Sommer 2016 die lang ersehnte denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorlag, starteten die Arbeiten mit Hochdruck. Das Ausschäumen der Fassaden konnte gemäß den angepassten Planungen Ende 2016 erfolgreich abgeschlossen werden.

Zu spät kam die Genehmigung des Denkmalschutzamts für einige Häuser an der Bahrenfelder Chaussee. Im Frühjahr 2016 waren – möglicherweise im Zusammenhang mit den umfangreichen Straßenbauarbeiten – sichtbare Verschiebungen an den straßenseitigen Fas-

saden entstanden. Als Folge musste die Vormauerschale vollständig abgebaut und anschließend wieder aufgemauert werden. Eine Geduldsprobe für die Bewohner. Thomas Saath: „Das es gelingen konnte, die betroffenen vorderen Fassaden bis Ende 2016 ab- und wiederaufzubauen, ist nicht zuletzt der großen Kooperationsbereitschaft der Mitglieder während der Arbeiten zu verdanken sowie ihrem beeindruckenden nachbarschaftlichen Miteinander.“ Als der Stadtteil-Blogger „Bahrenfelder Revier-Förster“ auf Facebook ein Foto der neu errichteten Fassade inklusive neuer Fenster veröffentlichte, kommentierte eine Nachbarin aus der Bahrenfelder



*Schöne Aussichten für viele Mitglieder im Röhrigblock: 2016 haben bereits die Wohnungen in der Windhukstraße 2–6 erstmals einen Balkon erhalten, weitere Balkonbauten für 2017 sind geplant.*

Chaussee: „Endlich! War so nervig. Sieht aber super aus!“ – ein Ausspruch, mit dem sich vermutlich viele Mieter identifizieren können, die gerade umfangreiche Modernisierungsarbeiten überstanden haben.

Im Frühjahr 2017 startete die weitere Modernisierung des Reichardtblocks in mehreren Bauabschnitten bis voraussichtlich Ende 2022. Die Wohnungen erhalten unter anderem neue Fenster, neue Trink- und Abwasserleitungen, eine Zentralheizung sowie moderne Bäder. Um die finanzielle Belastung für die Bewohner, die sich aus den erforderlichen Maßnahmen ergibt, so gering wie möglich zu halten, nimmt die altoba Fördergelder der IFB (Hamburgische Investitions- und Förderbank) in Anspruch. Neben einer Deckelung der Nutzungsge-

bühren bedeutet dies für alle Mitglieder, die den Maßnahmen zustimmen, eine Mietpreisgarantie für 10 Jahre nach Abschluss der Maßnahme.

Bereits in 2016 erfolgreich gestartet ist die Modernisierung einer Wohnanlage in Osdorf. Dasselbe Prinzip der moderaten Nutzungsgebührenerhöhung gilt auch hier. Im ersten Bauabschnitt bearbeitete die Genossenschaft 64 Wohnungen im Glückstädter Weg 59–63 und 65–73. Die altoba führte Arbeiten zur Wärmedämmung an den Fassaden, Dächern und Kellern durch. Die Wohnungen erhielten neue Fenster, Balkone und Bäder sowie neue Trink- und Abwasserleitungen. Der zweite Bauabschnitt startete im Frühjahr 2017.



*altoba-Mitglied Paula Keller im neu gestalteten Waschhaus in der Röhrigstraße.*

Aufgabe des Bereichs Technik bei der altoba ist es, den Wohnungsbestand instand zu halten, aber auch auf die Anforderungen künftiger Mitgliedergenerationen vorzubereiten. So erfüllte sich für viele Mitglieder in der Windhukstraße 2–6 im Röhrigblock ein lang gehegter Wunsch: Ihre Wohnungen erhielten erstmals Balkone. Für 2017 sind die nächsten Balkonanbauten in der Windhukstraße und im Germerring geplant. In diesem Zusammenhang erhielten im Geschäftsjahr 2016 im Röhrigblock 14 Hauseingänge neue Dächer. Weitere Maßnahmen erfolgen in Abschnitten bis 2019.

Insgesamt wurden im Rahmen der laufenden Instandhaltung über 15.000 Aufträge von den altoba-Handwerkern und von Fremdfirmen bearbeitet. Die 21 Handwerker, die als Maurer, Maler, Tischler, Klempner bei

der altoba angestellt sind, arbeiten ausschließlich in der Instandhaltung, wo sie direkten Kontakt zu den Mitgliedern haben.

Auch die Waschküchen der Genossenschaft gilt es fit für die Zukunft zu machen. Im Röhrigblock hat die altoba 2016 zwei Waschküchen zu einer modernen Wascheinrichtung zusammengelegt. Das neue Waschhaus in der Röhrigstraße 13 erhielt neue, energiesparende Maschinen, Sitzgelegenheiten und eine Kaffee-Ecke. Da die bisher für die Waschküchen genutzte Geldkarte durch die Geldinstitute schrittweise vom Markt genommen wird, hat die altoba ein neues Bezahlssystem mit einem PACO-Chip entwickelt, das in den kommenden Jahren in weiteren Waschküchen eingerichtet werden soll.

*Die Genossenschaft beteiligt sich an Grundstücks-  
ausschreibungen in attraktiven Lagen anderer Bezirke, um  
die Nachfrage der Mitglieder abdecken zu können.*

Zur Sicherung der Wohnwünsche künftiger Mitglieder-  
generationen zählt nicht nur die Pflege, sondern auch  
die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Rund  
2.500 Mitglieder stehen zurzeit auf der Interessentenliste  
der Genossenschaft. Da das Angebot an Neubaugrund-  
stücken in Altona nicht reicht, um die Nachfrage der  
Mitglieder abzudecken, beteiligt sich die Genossenschaft  
auch an Grundstücksausschreibungen in attraktiven  
Lagen anderer Bezirke. Mit zwei Neubauten im neuen  
Wohnquartier an der Finkenau auf der Uhlenhorst  
tätigt die altoba den Sprung von der Elbe über die  
Alster. Die Genossenschaft hat sich zwei Grundstücke  
in unmittelbarer Nähe zum Eilbekkanal gesichert, in  
der Nähe des Einkaufszentrums Hamburger Meile so-  
wie der U-Bahnstation Hamburger Straße. An der Leo-  
Leistikow-Allee entstehen insgesamt 40 Wohnungen,  
davon eine „Kinder-Wohnung“, betrieben durch den  
sozialen Träger jhj Hamburg. 10 Wohnungen werden  
von Mitgliedern der Baugemeinschaft „Arche Nora“  
bezogen. Die Vermietung der Wohnungen, die im ersten  
und zweiten Förderweg öffentlich gefördert sind,  
startete im Frühjahr 2017.

Die Neubauten auf der Uhlenhorst werden als erste  
altoba-Gebäude in dem derzeit höchsten energetischen  
Standard „Effizienzhaus Plus“ errichtet. Dieses zu-  
kunftsweisende Konzept beinhaltet unter anderem die  
Nutzung von Erdwärme zur Versorgung mit Wärme  
und Warmwasser sowie Photovoltaikflächen auf den  
Dächern und an Fassaden. Darüber hinaus erhält jeder  
Haushalt einen digitalen „Wohnungsmanager“: Per  
Touchscreen steuern die Bewohner beispielsweise ihre  
Heizung und können ihren Stromverbrauch abrufen.

Besonders herausfordernd wird die Konzeption neuer  
Gebäude, wenn hohe gestalterische Anforderungen aus  
dem städtebaulichen Konzept und hohe Anforderungen  
an die Energieeffizienz auf hohe Anforderungen an den  
Schallschutz treffen. Dies ist beispielsweise im neuen  
Quartier Mitte Altona der Fall, wo die altoba 150 Woh-  
nungen auf drei Baufeldern errichtet. Auch wenn mit  
dem geplanten Umzug des Altonaer Fernbahnhofs an  
den Diebsteich ein wesentlicher Teil der Geräuschbeläs-  
tigung durch die nahe gelegenen Bahngleise wegfallen  
wird: Die geforderten Schallwerte sind so anspruchsvoll,  
dass die altoba mit ihrer Fensterbaufirma in einem Labor  
Prüfereien durchführte, um die optimalen Eigenschaf-  
ten der Fenster hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz  
sowie technischer Nebenbedingungen herauszufinden.  
Diese Untersuchungen führten beispielsweise zu dem  
Ergebnis, dass die altoba in der Mitte Altona Holzfenster  
einsetzen wird.

Die Vielfalt der Beteiligten sorgt für zusätzliche Kom-  
plexität – beispielsweise bei der Durchführung der  
durch die Behörde für Stadtentwicklung und Woh-  
nen geforderten Architektenwettbewerbe und bei der  
Abstimmung mit den benachbarten Bauprojekten. Im  
Baufeld III des Baublocks Ib.03 werden sich mit BliSS  
und MadSeT gleich zwei Baugemeinschaften zusam-  
menfinden; auf den Baufeldern IV und V des Baublocks  
Ia.02 bauen altoba und Bauverein der Elbgemeinden  
gemeinsam für die Baugemeinschaft Flickwerk. Und  
im Block Ia.04. wird der soziale Träger jhj Hamburg  
in einem Teil des altoba-Neubaus Inklusions-Projekte  
realisieren.



*Am Lohsepark entstehen für altoba-Mitglieder mehr als 60 Wohnungen – in unmittelbarer Nachbarschaft zur größten zusammenhängenden Grünfläche der HafenCity.*

Die Mehrzahl der Wohnungen, die die altoba in der Mitte Altona baut, ist öffentlich gefördert. Die altoba unterstützt die Stadt Hamburg auf diese Weise bei der Umsetzung des gewünschten Drittmixes aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Weitere 33 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit plant die altoba am Baakenhafen im östlichen Teil der HafenCity. Das Baakenhafen-Quartier entsteht am größten Hafenbecken der HafenCity und soll bis Ende 2021 fertiggestellt werden. Wesentlich weiter fortgeschritten sind die Arbeiten im neuen Quartier

Am Lohsepark. Der namensgebende größte Park in der HafenCity wurde 2016 feierlich eingeweiht. In direkter Nachbarschaft des Parks realisiert die Behrendt Gruppe für die altoba einen Neubau mit 60 frei finanzierten Wohnungen und zusätzlich 6 Wohneinheiten zum „Arbeiten und Wohnen“ sowie 3 Gewerbeeinheiten. Anfang 2017 feierte die altoba hier Richtfest – gemeinsam mit der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen, die nebenan 36 öffentlich geförderte Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten plant. Denn auch in der Hafen-City gilt: Gute Nachbarschaft kann nicht früh genug beginnen.

102 45 234  
105 23 567  
108 32 123  
110 45 678  
112 56 901  
114 67 234  
116 78 567  
118 89 890  
120 90 123  
122 01 456  
124 12 789  
126 23 012  
128 34 345  
130 45 678  
132 56 901  
134 67 234  
136 78 567  
138 89 890  
140 90 123  
142 01 456  
144 12 789  
146 23 012  
148 34 345  
150 45 678  
152 56 901  
154 67 234  
156 78 567  
158 89 890  
160 90 123  
162 01 456  
164 12 789  
166 23 012  
168 34 345  
170 45 678  
172 56 901  
174 67 234  
176 78 567  
178 89 890  
180 90 123  
182 01 456  
184 12 789  
186 23 012  
188 34 345  
190 45 678  
192 56 901  
194 67 234  
196 78 567  
198 89 890  
200 90 123



## „Ich bin doch die Flohmarkt-Anna!“ Wie Anna Olschewsky in Bahrenfeld die Nachbarn zusammenbringt

Im Bahrenfelder Dreieck, der gartenstadtähnlichen Siedlung aus dem frühen 20. Jahrhundert, grünt und blüht es nicht nur in den Mietergärten, auch die Nachbarschaften gedeihen in dieser Idylle. Ein Besuch bei Anna Olschewsky im Bahrenfelder Kirchenweg, die sich mit Gärten und Nachbarschaften auskennt.

**S**iegfried und Kriemhild scheinen den Besuch zu genießen. Lautstark mischen sich beide in die Unterhaltung. Die beiden gehören zur Spezies Wellensittich und gehören Anna Olschewsky, die mit ihrem Partner und ihrem 7-jährigen Sohn im Bahrenfelder Dreieck lebt. Schön haben sie es hier, wie ein Blick aus dem Fenster ins Grüne verrät. Hier lässt es sich gut wohnen.

Anna Olschewsky stammt aus dem Ruhrgebiet, hat als Kind in Poppenbüttel gelebt und in Witzenhausen bei Kassel Ökologische Agrarwissenschaften studiert. Hier lernte sie auch ihren Partner kennen.

Inzwischen hat sie einen Master in Ökotrophologie und schreibt an einem verschnörkelten Schreibtisch ihre Doktorarbeit über Putenhaltung. „Ich war begeistert, als wir diese Wohnung bekamen. Die Atmosphäre in den Wohnungen ist total schön. Ich wohne gern im Altbau.“

Bahrenfeld ist jetzt ihr Zuhause. „Hier kenne ich viele meiner Nachbarn. Und unser Sohn hat hier seine Freunde.“ Im Bahrenfelder Dreieck könne man seine



Kinder noch draußen spielen lassen. Das durfte ihr Sohn aber erst, als er groß genug war, um alleine an die Klingel zu kommen.

Anna gefällt es, dass im Dreieck so viele Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters zusammenwohnen. Einige Familien, so hat sie im Gespräch erfahren, schon seit Generationen. „Man kann sich hier auch mal ein Ei leihen oder mal schnell zu den Nachbarn gehen und etwas fragen.“ Eine Nachbarin füttert ihre Wellensittiche, wenn die Familie unterwegs ist. „Im Waschhaus komme ich oft ins Gespräch. Eine alte Dame erzählte mir viel von früher und wie man sich vor Jahrzehnten hier im Hof zum Stricken getroffen hat.“

*Anna gefällt es, dass im Dreieck so viele Menschen unterschiedlicher Herkunft und verschiedenen Alters zusammenwohnen.*

Gute Nachbarschaft kann man sich auch erarbeiten. Anna Olschewsky geht mit gutem Beispiel voran. Mit anderen Nachbarinnen hat sie bereits mehrere Flohmärkte im Innenhof organisiert. Beim letzten „Flohmärkte im Dreieck“ gab es 90 Stände. Die Regeln sind einfach: Statt einer Standgebühr muss ein Kuchen mitgebracht werden. Der Erlös für Kaffee und Kuchen wird dann für einen guten Zweck gespendet. Die über 80 Kuchen gingen beim letzten Mal reißend weg.

Anfangs fürchteten einige Nachbarn, der Flohmarkt würde zu viele Fremde anlocken. Doch diese Bedenken haben sich zerstreut. Es kamen zwar Fremde, aber die Veranstaltung rund um den Innenhof war – rundum schön.

„Die Nachbarn haben sich gegenseitig beim Kisten-tragen geholfen, manche kamen dabei das erste Mal



miteinander ins Gespräch.“ Alten Mietern wurde beim Aufbau ihres Standes geholfen. Und einige Schüler haben sich am Kuchenstand ihr erstes eigenes Geld verdient. Schuhe, Kleider, Lampen oder Möbel – alles ging über den Tisch. Und Anna stellt sich heute im Dreieck oft einfach mit „Ich bin doch die Flohmarkt-Anna“ vor.

Der Flohmarkt ist eine schöne Ergänzung der Aktivitäten im Nachbarschaftstreff, den es nun auch schon seit 2000 gibt. Zum Kaffeekochen benutzen die Flohmarkt-Aktivistinnen natürlich die Küche im Treff. Für Anna ist der Treff längst ein vertrauter Ort. Zweimal in der Woche macht sie dort TaijiDao. Innere Kampfkünste, als eine solche wird TaijiDao gern bezeichnet, und Meditation sind für sie wichtige Begleiter im Alltag. Hier tankt sie neue Energie für ihre Doktorarbeit. Und dann gibt es ja auch noch das eine oder andere Projekt, mit dem sie sich in die Genossenschaft einbringen möchte, wenn sie wieder mehr Zeit hat.

Zeit ist das richtige Stichwort. Sie muss ihren Sohn abholen. Und schnell noch Siegfried und Kriemhild füttern, denn die melden sich immer empörter zu Wort.



2

*Eine Aufnahme spielender Kinder in der Weberstraße (heute Wöyrschweg) von 1909.*

### **ANFANGS VIEL ZU WEIT WEG VON OTTENSEN: DAS BAHRENFELDER DREIECK**

*Als der Altonaer Spar- und Bauverein Anfang des 20. Jahrhunderts Land in Bahrenfeld kaufte, um vierstöckige Arbeiterwohnungen zu bauen, war man im Altonaer Rathaus entsetzt. Die Stadt wünschte sich hier bürgerlichen Wohnungsbau – möglichst eine Villenkolonie. Nach langen Auseinandersetzungen mit dem Bauamt entstand in den Jahren von 1905 bis 1912 nach strengen Auflagen das Bahrenfelder Dreieck. Der Vorstand nannte die neue Wohnanlage liebevoll „unsere Gartenstadt“ und führte sie Delegationen der Wohnungswirtschaft stolz vor. Gleichzeitig aber musste man sich Kritik von den Mitgliedern gefallen lassen, so weit draußen gebaut zu haben. Besonders misstrauten die Mitglieder der Bahrenfelder Dorfschule und schickten ihre Kinder lieber auf den langen Weg in die Ottenser Völksschule. In der Nazi-Zeit sollte eine Autobahn mitten durch die Wohnanlage gebaut werden. Der Krieg verhinderte diese Planung, und die Bewohner behielten bis heute ihre Gärten und den großzügigen Innenhof.*

## Für Generationen eine „sichere Bank“ – die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins

Das Vertrauen der Sparer in die Spareinrichtung ist weiterhin hoch: Insgesamt legten sie fast 151 Mio. Euro bei ihrer Genossenschaft an. Diese geht mit neuen Produkten und der Digitalisierung von Prozessen mit der Zeit.

„Bei der altoba ist das Geld ja noch sicher.“ Aussprüche wie diesen hört Sven Schmidt häufiger. Der Bankbetriebswirt ist seit 8 Jahren als Berater in der Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins tätig. Häufig betreut er innerhalb einer Familie die Angehörigen gleich mehrerer Generationen. Nicht selten haben auch schon Generationen davor ihr Geld bei der altoba angelegt. Bereits von Anfang an haben die Gründer die Idee verfolgt, der Genossenschaft durch die Spareinlagen der Mitglieder ein Stück wirtschaftliche Unabhängigkeit zu verleihen. Diese Entscheidung hat sich in der Geschichte der Genossenschaft immer wieder bezahlt gemacht. Beispielsweise als nach dem Ersten Weltkrieg mit den Mitteln der Spareinrichtung alle Wohnungen mit einem Stromanschluss nachgerüstet werden konnten, die noch nicht damit ausgestattet waren.

Auch heute noch liegt das aus der Sicht vieler Mitglieder wichtigste Argument für die Sparangebote der altoba vor der Haustür – und nicht selten auch dahinter: Wer bei der altoba spart, investiert in die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands sowie in aktuelle Neubauprojekte. Für viele Sparer verbindet sich damit nicht nur das gute Gefühl einer sicheren, sondern auch einer ethisch korrekten und nachhaltigen Geldanlage. Auch in 2016 verzeichneten die Spareinlagen einen deutlichen Zuwachs um € 6,7 Mio. auf über € 150 Mio. zum Jahresende. Allein in der Sparwoche im Mai 2016 wurden 107 neue Verträge mit einer

Gesamtsumme von € 850.000,00 abgeschlossen, davon 61 Verträge allein beim Vorsorge-Sparen, das sich neben dem Festzins-Sparen im abgelaufenen Geschäftsjahr besonderer Beliebtheit erfreute. Ebenfalls positiv war die Resonanz auf das neue Produkt VL-Sparen Festzins.

Verantwortlich für das Nachfragehoch im Zinstief bei der altoba sind nicht zuletzt das Sicherheitsbedürfnis der Sparer sowie die Vorteile der provisionsunabhängigen Beratung bei der Genossenschaft. Diese verzichtet sowohl auf Abschluss- als auch auf laufende Gebühren.



Doch auch die Zinserträge müssen stimmen. Thorsten Möller ist Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung, zu der die Spareinrichtung gehört. „Unsere Mitglieder können sich stets darauf verlassen, dass unsere Sparangebote im Verhältnis zu vergleichbaren Angeboten regionaler Mitbewerber attraktiv verzinst sind.“ Entsprechend gut schneidet die altoba-Spareinrichtung



auch bei Verbraucherschützern und Finanzprofis ab, wie beispielsweise 2016 in einer Übersicht auf [tagesgeldvergleich.de](http://tagesgeldvergleich.de). Dabei profitieren die Sparer als Mitglieder der Genossenschaft gleich doppelt: Die altoba kann nicht zuletzt deshalb ein besonders umfangreiches Neubau- und Modernisierungsprogramm durchführen, weil das Interesse der Finanzierungspartner an dem risikoarmen Geschäft mit der altoba groß ist.

Trotz des regen Interesses an den Sparprodukten der altoba betreibt die altoba aktive Nachwuchspflege: Für die Kinderaktion 2016 in der Spareinrichtung beispielsweise ging die altoba eine Kooperation mit einem „echten“ Nikolaus ein: 150 Kinder (Vorjahr: 100 Kinder) gaben ihren Stiefel ab, den sie am 6. Dezember 2016 gut gefüllt wieder bei der altoba abholten. Und viele brachten gleich ihre Spardosen mit, um auf ihr Sparkonto einzuzahlen.

Für die erwachsenen Sparer ist ein Besuch in der Geschäftsstelle noch angenehmer geworden, da seit dem Umbau in 2016 ein neues, freundliches Beratungsbüro für ein diskretes Gespräch zur Verfügung steht. Ebenso wichtig ist vielen Sparern heutzutage allerdings der räumlich und zeitlich unbegrenzte Zugriff auf ihr Sparkonto: 1.350 Sparer nutzen heute das altoba-eBanking; das ist ein Zuwachs um mehr als ein Drittel in 2016. Mit der Online-Finanzübersicht können Sparer beispielsweise Kontoinformationen abrufen und verschiedene Aufträge auslösen. Ein weiteres Projekt im Rahmen der Digitalisierung ist die Einführung von Loseblatt-Sparbüchern mit elektronischen Kontoauszügen. Voraussichtlich Ende 2017 kann dieses Verfahren für bestimmte Sparprodukte genutzt werden. Die vollständige Digitalisierung aller Kundenunterlagen sowie der gesamten Geschäftskorrespondenz ist ein weiteres Projekt in 2017.



## Herr Kowitz hatte Glück: Zur Hochzeit kam das Wohnungsangebot

Im Röhrigblock in Ottensen haben wir uns mit Ulf Kowitz verabredet. Er ist Ersatzvertreter und schon seit seiner Jugend überzeugter Genossenschaftler. Sich in der altoba zu engagieren, ist für ihn eine Selbstverständlichkeit. So sind er und seine Frau auch Mitglieder im Verein „Vertrautes Wohnen“.

**W**ir sitzen im Nachbarschaftstreff Harmsenstraße und plaudern. „In der Wohnung hätten wir keine Ruhe gehabt. Zwei kleine Kinder, die machen zu viel Lärm.“ Ulf Kowitz ist der Treff vertraut, hier trifft er sich seit vielen Jahren einmal in der Woche mit anderen zum Yoga. Diesmal hat er ein paar Dokumente mitgebracht. Darunter ein Papier, das bestätigt, dass er im Dezember 1987 vier Mitgliedsanteile à 300 D-Mark gezeichnet hat. Da war er 16 Jahre alt.

Die Familie Kowitz ist bereits in der zweiten Generation Mitglied im Altonaer Spar- und Bauverein. Eigentlich in der dritten Generation, denn auch seine beiden Kinder wurden „gleich nach der Geburt“ angemeldet.

Das Genossenschaftsprinzip ist ihm von Kindesbeinen an vertraut. „Unsere Eltern haben es uns Brüdern schon erklärt, als wir noch ganz jung waren. Gesagt, dass es etwas mit Gemeinschaft zu tun hat und uns als Mitgliedern quasi ein Teil des Ganzen gehört.“

Sein Vater war viele Jahre Mitgliedervertreter und scheute nie vor einer Debatte mit dem Vorstand zurück. Auch Ulf Kowitz ist Ersatzvertreter – ein aufmerksamer Ersatzvertreter, wie sein Vater. So setzt er sich mit der Arbeitsweise der Genossenschaft auseinander. Im Röhrigblock und im angrenzenden Bahrenfeld sind



beispielsweise die Gärten und die Arbeit der Gärtner aus seiner Sicht immer wieder ein „Aufreger“.

Ulf Kowitz ist in Bahrenfeld aufgewachsen, an der Ecke Bahrenfelder Chaussee/Reichardtstraße. Der heute 46-Jährige erinnert sich daran, wie hier noch die Straßenbahn fuhr. In unmittelbarer Nähe lag die damalige Geschäftsstelle der altoba für Bahrenfeld. „Hier hat mein Vater die Miete noch jeden Monat in bar bezahlt.“ 1984 zog die Familie um, die Wohnung war zu klein geworden. Die beiden Brüder sollten eigene Zimmer bekommen. Die passende Wohnung fand sich am Glückstädter Weg in Osdorf.

Seine erste eigene altoba-Wohnung war in der Windhukstraße. Die Miete betrug 312 Mark und 45 Pfennig. „Lustig, nicht? Auf den Pfennig genau berechnet.“ Für einen Studenten war das eine Menge Geld, also teilte er sich die Wohnung mit einer Freundin, die zur Untermiete bei ihm wohnte. Eine Wohngemeinschaft auf 44 Quadratmetern in zwei Zimmern. „Das war eine schöne Zeit und eine schöne Wohnung.“

*Die erste eigene altoba-Wohnung war in der Windhukstraße. Die Miete betrug 312 Mark und 45 Pfennig.*

Dann bekam auch noch sein Bruder Jan im gleichen Haus eine Wohnung. Einige Zeit nachdem Ulf Kowitz 2000 auf einer Einweihungsparty – im gleichen Haus – seine Frau Conny kennenlernte, suchten sie eine gemeinsame, größere Wohnung. Doch in der Vermietungsabteilung der altoba konnte man den beiden nur wenig Hoffnung machen. Zu groß war damals die



Nachfrage. Doch dann die Überraschung – am Tag der Hochzeit im März 2003 kam das Wohnungsangebot. Eine Wohnung mit fast 70 Quadratmetern in der Grünebergstraße. „Wie ein Hochzeitsgeschenk der Genossenschaft.“

Doch dann wurde auch diese Wohnung zu klein. Zwei Kinder brauchen Platz. Lange Zeit wartete die Familie vergeblich darauf, ihre Wohnung mit der freiwerdenden Nachbarwohnung zusammenlegen zu können. Endlich klappte es. Heute lebt die vierköpfige Familie auf über 100 Quadratmetern.

Wohnen im Röhriqblock bedeutet für die Familie und die Kinder auch der Gang vor die Tür. Entweder geht es in die Grünanlagen, wo die Kinder mit ihren Freunden auf den Spielplätzen spielen können – einen haben sie kürzlich mitgestaltet –, oder einfach nur mal zum Spaziergang um den Block. Und dann ist da ja auch noch der Nachbarschaftstreff. „So etwas direkt vor der Haustür. Das ist doch ein Traum, oder?“



3

*Eine historische Aufnahme der Baustelle Friedensallee (heute Röhrigstraße).*

### DER RÖHRIGBLOCK

*1930, mitten in der Weltwirtschaftskrise, kaufte der Altonaer Spar- und Bauverein große Ländereien zwischen der Friedensallee und der Behringstraße (damals Roonstraße). Da man hier in absehbarer Zeit nicht im großen Stil Häuser bauen konnte, verpachtete man anfangs das Land als Schrebergärten an die Mitglieder. 1931 entstand das erste Haus an der heutigen Röhrigstraße, noch im Stil des Neuen Bauens mit Flachdach errichtet. 1935 begann der Bau des heutigen Röhrigblocks in Blockrandbebauung und mit Satteldächern. Die Baumaßnahmen mussten wegen Materialknappheit immer wieder unterbrochen werden, bis sie im Krieg ganz eingestellt wurden. Nach dem Krieg wurden die Gebäude in zeitgemäßer Zeilenbauweise errichtet. Mehr Licht und Luft hieß die Devise der Neugestaltung Hamburgs in der Nachkriegszeit.*

## Mehr Komfort für die Mitglieder – beim Wohnen und in der Kommunikation

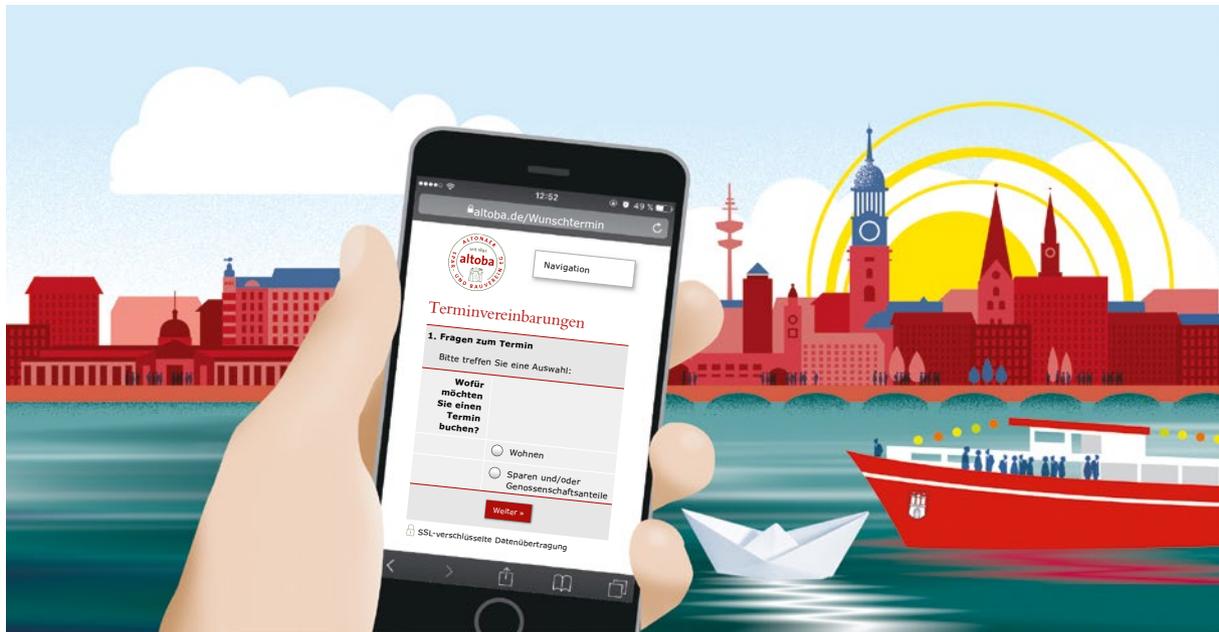
Mit einer neuen Vermietungssoftware, einem Online-Terminvereinbarungstool und der Anbindung der Wohnanlagenbetreuer an ein Handwerkerportal führt die altoba Digitalisierungsprozesse fort. Die altoba-Mitglieder profitieren davon, dass die Mitarbeiter mehr Zeit für das persönliche Gespräch haben.

In den ersten Jahrzehnten des Altonaer Spar- und Bauvereins glich die Anmietung einer Wohnung einem Glücksspiel: Wer aus dem Lossack eine weiße Kugel zog, hatte Anrecht auf eine der begehrten Wohnungen. Dabei begann der Ablauf der Verlosung stets mit dem Tagesordnungspunkt „Oberlehrer Lippelt verliert die Hausordnung“. Und heute? Die Verlosung von Wohnungen erscheint uns schwer vorstellbar – und die Vorstellung, dass ein Aufsichtsratsmitglied einer Wohnungsbaugenossenschaft den neuen Mietern die Leviten bzw. die Hausordnung vorliest, bringt uns zum Schmunzeln. Eine große Nachfrage nach den altoba-Wohnungen gibt es allerdings nach wie vor. Die Interessentendatei umfasst rund 12.000 Namen. Die Aufgabe eines Mietgesuchs erfolgt inzwischen in der Regel über das Internet. Über das Mietinteressentenformular auf [altoba.de](http://altoba.de) wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr auch schon viele Mietgesuche für die aktuellen Neubauprojekte der altoba auf der Uhlenhorst, in der HafenCity und in der Mitte Altona eingereicht.

Mit der Einführung der neuen Vermietungssoftware immosolve hat die altoba ihren Vermietungsprozess im zurückliegenden Geschäftsjahr weiter optimiert und an den Kundenwünschen ausgerichtet. Beispielsweise indem die Berater in kürzester Zeit ansprechende Exposés erstellen können, um diese den Wohnungs-

interessenten per E-Mail zuzustellen. Die Digitalisierung von Kommunikations- und Geschäftsprozessen bestimmt allerdings auch darüber hinaus zunehmend den Arbeitsalltag bei der altoba. Die Bedeutung von Papier, Ordner und Aktenschränken nimmt in der altoba-Geschäftsstelle sichtbar ab. Im Jahr 2016 hat die Vermietungsabteilung beispielsweise die Digitalisierung sämtlicher Mieterdokumente vorangetrieben. Das automatisierte Scannen der Eingangspost gehört bereits seit längerem zu den Standardprozessen. Nach Einschätzung von Torben Jäger, Leiter der Vermietungsabteilung und Prokurist bei der altoba, profitieren von dieser Entwicklung vor allem die Kunden. „Die digitale Unterstützung und Optimierung unserer Geschäftsprozesse führt dazu, dass die Mitarbeiter ihre Arbeitszeit und ihre Qualifikationen immer stärker einsetzen können, wo dies für das Mitglied auch spürbar ist.“

Und die Hausordnung? Sie wird den neuen Bewohnern zwar nicht durch die Aufsichtsratsvorsitzende vorgelesen, sondern ihnen bei Unterzeichnung des Dauernutzungsvertrags durch die Berater im Mieterzentrum in gedruckter Form ausgehändigt. Denn auch in Zeiten, in denen digitale Kommunikationsformen zunehmend das Miteinander prägen, haben die Regeln nachbarschaftlicher Rücksichtnahme nicht an Bedeutung verloren. Gleichzeitig beobachtet Torben Jäger, der 2003 bei der altoba mit einem Dualen Studium der Betriebswirtschaftslehre startete, dass sich seit seinem Berufseinstieg die Erwartungshaltung der Mitglieder im Hinblick auf Reaktionsgeschwindigkeit und bedarfsgerechte Antwortzeiten verändert hat. Mit der Einführung eines digitalen Terminvereinbarungstools sowie einer Anpassung ihrer Öffnungszeiten in 2017 will die altoba darum noch stärker auf die Mitgliederwünsche reagieren können: Mit Hilfe des Terminvereinbarungs-



*Die Online-Terminvereinbarung ist ein neuer Service für Mitglieder, bei dem Beratungstermine mit altoba-Mitarbeitern bequem online vereinbart werden können.*

Tools können Terminwünsche über das Internet auf bequeme Weise rund um die Uhr mit der altoba vereinbart werden. Dank der individuellen Terminvereinbarung werden Wartezeiten vermieden und Anliegen der Kunden können noch effizienter bearbeitet werden, da beide Seiten sich auf die Gespräche vorbereiten können. Auch erfährt das Mitglied bzw. der Sparer im Vorfeld, welche Unterlagen mitzubringen sind. Bereits in 2016 hat die altoba den Beratungsbereich des Mietercentrums in ihrer Geschäftsstelle zeitgemäß umgebaut und modernisiert, um ein angenehmeres Umfeld für die persönliche Beratung zu schaffen.

Auch außerhalb der Geschäftsstelle macht sich der digitale Fortschritt in der Vermietungsabteilung be-

merkbar. Die Wohnanlagenbetreuer können durch die Anbindung an ein neues Handwerkerportal seit 2016 ihre Reparaturaufträge über ihr Smartphone oder den Tablet-PC direkt vor Ort auslösen.

Der in den Medien zurzeit viel zitierten „digitalen Revolution“ zum Trotz: Das persönliche Telefonat mit den Mitarbeitern der altoba steht weiterhin hoch im Kurs: Die Anzahl der Anrufe ist auf rund 57.000 Anrufe weiter leicht gestiegen. Ein seltener Anrufgrund war auch in 2016 der Auszugswunsch. Die Fluktuation war mit 416 Kündigungen weiterhin niedrig. Zur Zufriedenheit der Mitglieder tragen nicht zuletzt faire Nutzungsgebühren von durchschnittlich 6,94 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter bei. Weiterhin folgt die altoba dem

Grundsatz, dass die Veränderung des Mietenspiegels keine Erhöhung der Nutzungsgebühr „auf Knopfdruck“ nach sich zieht. Dies galt auch bei der Aktualisierung der Mietenstrategie in 2016.

Einen wesentlichen Anteil an der Zufriedenheit der Mitglieder hat die kontinuierliche Pflege und Instandhaltung des Wohnungsbestands. Damit die Mieter sich auch im Rahmen umfangreicher Arbeiten in ihrer Wohnanlage gut betreut fühlen, begleitet die Vermietungsabteilung intensiv die aktuellen Modernisierungsprojekte im Reichardtblock und am Glückstädter Weg. Auch im Rahmen der Wohnungszertifizierungen sind die Berater Ansprechpartner. Im Jahr 2016 wurden 69 Wohnungen zertifiziert, also zu Komfortwohnungen umgebaut und mit dem Prüfsiegel des Bad Nauheimer Prüfinstituts für Service und Qualität ausgezeichnet. Julia Ahrens hat als Beraterin im Mieterzentrum im vergangenen Geschäftsjahr die Wohnungszertifizierungen begleitet, die unabhängig von einem Mieterwechsel stattfanden. „Modernisierungsarbeiten im sogenannten bewohnten Zustand sind leider immer mit vorübergehenden Beeinträchtigungen verbunden und verlangen unseren Mitgliedern einiges an Geduld ab“, sagt die Immobilienkauffrau. „Wir freuen uns, dass wir immer wieder gemeinsam individuelle Lösungen finden und unsere Mitglieder bei der Gestaltung der dann rundum erneuerten Wohnung mit einbinden können. So lässt die Freude über den neuen Wohnkomfort die Erinnerung an vorangegangene Unannehmlichkeiten schnell vergessen.“ In 2017 wird das Zertifizierungsprogramm der altoba mit einem Gesamtumfang von rund 800 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen werden.

Aktuelle Projektschwerpunkte der Vermietungsabteilung sind – neben der laufenden Betreuung der Mitglieder im laufenden Mietverhältnis sowie im Rahmen des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms – die Vorbereitungen für die Vermietung mehrerer Neubauprojekte. In den kommenden Jahren werden die Berater in der Vermietungsabteilung den Mitgliedern rund 300 neue Wohnungen zur Verfügung stellen können. Den Start macht das Neubauprojekt an der Finkenau. Im Frühjahr 2017 begann die Vermietung der ersten von 40 öffentlich geförderten Wohnungen im neuen Wohnquartier auf der Uhlenhorst. „Wir freuen uns sehr für unsere Mitglieder, dass wir ihnen gleich zwei Gebäude in toller Lage mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig in Nähe der Innenstadt anbieten können“, sagt Torben Jäger. „Ich bin gespannt, wer von unseren Mitgliedern, die bereits seit längerer Zeit auf eine neue Wohnung bei der altoba warten, den Sprung an die Alster antreten wird.“



*Mit dem Bau von rund 40 Wohnungen an der Finkenau wird die altoba ihren Mitgliedern zukünftig auch Wohnungen in attraktiver Lage östlich der Alster anbieten.*



## „Ich bin geboren im Spar- und Bauverein.“ Ein Besuch bei Gerda Fatum

Gerda Fatum hat tatsächlich in der Barnerstraße das Licht der Welt erblickt. Überhaupt sei sie „praktisch genossenschaftlich erzogen worden“. Sie ist als Mitgliedervertreterin engagiert und von Beginn an im Vorstand des Vereins „Vertrautes Wohnen“ aktiv. Wir haben sie in ihrer frisch modernisierten Wohnung am Glückstädter Weg in Osdorf besucht.

**G**erda Fatum ist fast 80 Jahre alt; anzumerken ist es ihr nicht. „Wir haben einen aufregenden Sommer hinter uns“, sagt sie. 2016 wurde der erste Bauabschnitt der Modernisierung der Altonaer Häuser am Glückstädter Weg größtenteils fertiggestellt. Morgens um 7 klingelten die Handwerker an. „Ist der Kaffee fertig?“, hieß es scherzhaft. Tatsächlich gab es immer einen Kaffee bei Gerda Fatum. Dass nicht immer alles glattgelaufen ist, nimmt sie gelassen. Das gehöre zu einer Baustelle. Toll sei gewesen, dass die Genossenschaft regelmäßig zur Modernisierungs-Sprechstunde geladen habe. Die Bewohner seien in dieser Zeit näher zusammengedrückt. „Da sind Freundschaften entstanden. Zeitweise haben wir reihum gekocht!“ Die Aufregung hat sich gelohnt. „Hier ist alles neu“, sagt sie und zeigt stolz ihre modernisierte Wohnung.

Zwischendurch klingelt das Telefon. Es geht um eine Ausfahrt des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein, die von Gerda Fatum begleitet wird. Sie gehört zu den Gründungsmitgliedern des 1996 ins Leben gerufenen Vereins, ist Leiterin im Nachbarschaftstreff in der Harmsenstraße und arbeitet außerdem noch im Vorstand. „Mittlerweile haben wir fünf Treffs. Ich finde es super, was der Altonaer Spar- und Bauverein da gemacht hat.“



Wenn Gerda Fatum von der Genossenschaft erzählt, spricht sie nur vom „Verein“. Ihre Großmutter und ihre Eltern waren schon Mitglieder, ihr Vater war ebenfalls als Mitgliedervertreter aktiv. Sie hat fast ihr ganzes Leben lang in „Vereinswohnungen“ gelebt, als Kind zunächst in der Barnerstraße – „Ich bin geboren im Spar- und Bauverein!“ – und ab 1939 in der Windhukstraße. Nach der Heirat 1957 folgte ein Intermezzo in der Wohnung ihrer Schwiegermutter in Ottensen. Erst 1969 bekam die Familie Fatum dann ihre eigene Wohnung im Glückstädter Weg. „Wir waren sehr froh.“



Bild links: Gerda Fatum zeigt die legendären Kugeln, mit denen Wohnungen früher verlost wurden.



„Aufeinander zugehen und aufeinander eingehen, sich etwas anpassen, das ist wichtig.“ Dieses Motto bewegt sie auch, sich intensiv im Verein „Vertrautes Wohnen“ zu engagieren. Und es war für sie selbstverständlich, sich auch zur Vertreter-Wahl zu stellen.

Sie wird nicht müde, für die gute Sache zu werben. „Ich sage jedes Mal bei einer Ausfahrt im Bus, es ist eine tolle Sache, die der Spar- und Bauverein da macht. Und ich werbe leidenschaftlich Mitglieder für den Verein ‚Vertrautes Wohnen‘.“

Es herrschte Wohnungsknappheit. „Damals wurden Vereinswohnungen noch verlost. Nur wer bei der Verlosung auf der Geschäftsstelle eine weiße Kugel aus dem Beutel zog, bekam eine Wohnung. Gerda Fatum hatte jahrelang mehrmals nur schwarze Kugeln gezogen. Sie habe viele Tränen vergossen.“

Das ist vergessen: Die neue Wohnung sei einfach toll gewesen – hell, modern geschnitten und groß. An die Hochhäuser in der Nähe habe sie sich erst gewöhnen müssen, aber das viele Grün in der Umgebung und das Schwimmbad seien großartig gewesen. Aha! 1954 hat Gerda Fatum zu den zehn besten Brustschwimmerinnen Hamburgs gezählt. Dann sei auch ihr Bruder ins Viertel gezogen. Er wohnt auf der anderen Straßenseite.

Als sie später altersbedingt vom dritten Stock ins Erdgeschoss umzog, lud sie ihre ehemaligen Nachbarinnen ein. „Seitdem duzen wir uns alle.“ Solange alle gearbeitet hatten, sei der Kontakt nur sporadisch gewesen. Inzwischen ist Gerda Fatum seit 20 Jahren Rentnerin und pflegt intensiven Kontakt mit ihren Nachbarn.

*Nur wer bei der Verlosung eine weiße Kugel aus dem Beutel zog, bekam eine Wohnung. Gerda Fatum hatte jahrelang nur schwarze Kugeln gezogen.*

Auf was sich Gerda Fatum freut? Wenn die Kaffeerunde wieder tagt. „Es geht herzlich zu bei unserer Runde. So bekomme ich viel von dem, was ich gebe, zurück.“ Manchmal bedeutet ihr Engagement nämlich richtig viel Arbeit – wenn sie nur an die Vorbereitung für eine Faschingsfeier denkt. „Aber wenn die Leute sich über die gelungene Feier freuen, ist das der schönste Lohn für mich.“



Lassen sich den altoba-Geburtstagskuchen schmecken, v. l.: Gerda Fatum, die Nachbarn Ulf Schmidt, Rosemarie Seidich-Schmidt und Gerda Fatums Sohn Frank Fatum.

## ZEITENWENDE: VON OTTENSEN NACH OSDORF

1927 wurde Osdorf mit damals noch rund 1.000 Einwohnern nach Altona eingemeindet. Innerhalb von 40 Jahren stieg die Einwohnerzahl Osdorfs auf 23.000 Menschen an. Aufgrund des großen Wohnungsbedarfs in Hamburg entstanden „auf der grünen Wiese“ Großwohnsiedlungen, darunter ab 1967 die Siedlung Osdorfer Born. Hier wurden Wohnungen für 12.000 Menschen gebaut.

Die altoba hat hier zwei Hochhäuser mit über 170 Wohnungen errichtet. Überliefert ist anekdotisch, dass die „Auswanderer“, die Ottensen verließen und zum Osdorfer Born zogen, die Zurückgebliebenen bedauerten, die weiter im Altbau wohnen „mussten“. Längst sind viele Altbauwohnungen in Ottensen modernisiert, jetzt sind die ehemaligen Neubauten im Osdorfer Born an der Reihe. Fußläufig zu den Hochhäusern der altoba befinden sich die 1969 erbauten, beschaulich wirkenden Häuser am Immenbusch und Glückstädter Weg.



4

Eine historische Aufnahme aus dem Glückstädter Weg 61.

## Der richtige Mitarbeiter an der richtigen Stelle – Personalarbeit bei der altoba

Mit einem umfangreichen Aus- und Weiterbildungsangebot und einer vorausschauenden Personalarbeit ist die altoba für künftige Anforderungen des Arbeits- und Wohnungsmarkts gut aufgestellt. Ein Engagement, das sich auszahlt: 2016 wurde die altoba als Arbeitgeber mehrfach prämiert.

„Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind“, wird der Industrielle Henry Ford zitiert. Der Altonaer Spar- und Bauverein ist kontinuierlich an und mit den Bedürfnissen seiner Mitglieder und den Anforderungen des Marktes gewachsen. Um auch künftigen Mitgliederwünschen gerecht zu werden und den Fortschritt in der Wohnungswirtschaft mitzugestalten – beispielsweise im Hinblick auf wachsende energetische Auflagen oder die Auswirkungen der Digitalisierung –, sind die Fähigkeiten der Mitarbeiter ein wichtiger Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft.

„Unser Ziel ist es, jederzeit den richtigen Mitarbeiter am richtigen Ort einzusetzen, mit allen dafür erforderlichen Qualifikationen und mit dem, was er benötigt, damit er für die Zukunft gewappnet ist“, sagt Sandra Balicki, Personalleiterin bei der altoba. Zu diesem Zweck investiert die Genossenschaft nicht nur umfangreich in die Ausbildung junger Menschen sowie in eine kontinuierliche Weiterqualifizierung ihrer Mitarbeiter – auch eine vorausschauende, strategische Nachfolgeplanung gehört zu den Instrumenten der Personalarbeit. So richtet die Personalabteilung ihre Mitarbeiterentwicklung frühzeitig auf spätere Positionen aus, um beispielsweise den Wandel innerhalb des Unternehmens beim altersbe-

dingten Ausscheiden von Kompetenzträgern aktiv zu managen und dadurch Know-how zu sichern.

Für die kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter spielt die regelmäßige Marktanalyse sowie die Abfrage der Bedarfe durch die Personalabteilung eine wichtige Rolle. Auf die künftige Marktfähigkeit bereitet die altoba Mitarbeiter und Führungskräfte im Rahmen eines umfangreichen Weiterbildungsangebots frühzeitig fachlich durch die Teilnahme an Seminaren, Fachtagungen, Inhouse-Trainings oder Coachings vor. Beim jährlichen Zukunfts- bzw. Mitarbeitertag wird die Beteiligung der Mitarbeiter ebenfalls großgeschrieben. Die Chance, ihr Arbeitsumfeld mitzugestalten, nutzen Mitarbeiter aller Abteilungen darüber hinaus in 2016 beispielsweise bei den internen Workshops zur Neugestaltung des Beratungsbereichs sowie zu einer Anpassung der Geschäftszeiten, die 2017 umgesetzt wurde.



Eine Möglichkeit, ihren Arbeitgeber zu bewerten, hatten die Mitarbeiter Ende 2016 erneut beim Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Die Befragung gab Gelegenheit, ein Feedback zu dem zu geben, was am Arbeitsplatz bereits gut läuft und gleichzeitig Optimierungspotenziale aus Sicht der altoba-Mitarbeiter aufzuzeigen. Mit vier von fünf möglichen Sternen stellten die Mitarbeiter ihrer Genossenschaft wieder ein positives Zeugnis aus und platzierten sie unter den 33 am besten bewerteten Teilnehmern von insgesamt 250. Gleichzeitig lieferte das Wettbewerbsergebnis wichtige Impulse für die Personalarbeit der altoba, um ein Arbeitsumfeld mit attraktiven und vor allem bedarfsgerechten Rahmenbedingungen zu bieten.



*2016 stellte sich die altoba erfolgreich dem Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“, sodass Personalleiterin Sandra Balicki 2017 die Auszeichnung entgegennehmen konnte.*

Und diese Rahmenbedingungen werden immer wichtiger. „Der Wettkampf um gutausgebildete Fach- und Führungskräfte und Berufseinsteiger findet auch für Wohnungsunternehmen in den beliebten Metropolregionen statt“, sagt Sandra Balicki. Als Leiterin des Fachausschusses Personal beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen engagiert sie sich unter der Überschrift „Die Wohnungswirtschaft als attraktiver Arbeitgeber“ seit Jahren verstärkt für das Arbeitgebermarketing der Wohnungsunternehmen und dafür, die Vorzüge einer Laufbahn in der Wohnungswirtschaft bekannter zu machen. „Als Vermieter mit einem hohen sozialen Anspruch bieten insbesondere Wohnungsbaugenossenschaften ein einzigartiges Arbeitsumfeld für junge Menschen, die den Wunsch haben, in ihrem Berufsleben die eigenen positiven Wertvorstellungen zu verwirklichen und eine Arbeit zu finden, die sie als sinnvoll erleben“, sagt Sandra Balicki.

Die Attraktivität der altoba für Berufseinsteiger wurde im November 2016 gleich doppelt prämiert: Bei der „Hamburger Bestenehrung“ ehrte die Handelskammer die Genossenschaft für ihre „besonderen Verdienste um die duale Berufsausbildung“. Zeitgleich erhielt Natalie Tautz, die 2016 ihre Ausbildung als Immobilienkauffrau abschloss, die Trophäe „Unsere Ausbildungsbesten“ als

eine der zwei Besten ihres Ausbildungsberufs. Sechs Auszubildende waren es zum Stand Ende 2016, die bei der altoba den Beruf des Immobilienkaufmanns erlernen. Zusätzlich bildet die altoba mit Blick in die Zukunft seit Februar 2016 erstmals einen Informatik-kaufmann aus.

Damit nach dem erfolgreichen Berufseinstieg auch die weitere Erwerbsbiographie zur Zufriedenheit der Mitarbeiter verlaufen kann, engagiert sich die altoba für eine gute Vereinbarkeit von Privatem und Beruf. Für ihr Leistungspaket erhielt die altoba in 2016 zum sechsten Mal in Folge das Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“. Diese Auszeichnung erhalten Unternehmen, die sich besonders für die Vereinbarkeit von Familie und Beruf einsetzen. Zu den vielfältigen Formen dieses Engagements gehören neben anderem die Gleitzeitregelung bei der altoba sowie maßgeschneiderte Teilzeitmodelle. Ein umfangreiches Fortbildungs- und Beratungsangebot richtet sich nicht nur an junge Eltern, sondern berücksichtigt beispielsweise auch den Bereich Elder Care. Unter Berücksichtigung der Lebensphasen gehört darüber hinaus nicht nur die Unterstützung für Mitarbeiter beim Wiedereinstieg nach der Elternzeit dazu, sondern auch bei Unterbrechung ihres Berufslebens beispielsweise für ein Studium, ein Sabbatical oder auch die Pflege Angehöriger.

Bei der Unterstützung der Mitarbeiter in ihrem privaten Alltag geht die Genossenschaft noch einen Schritt weiter – mit Hilfe eines professionellen Anbieters: Anonym und rund um die Uhr telefonisch erreichbar, unterstützen externe Berater Mitarbeiter und Führungskräfte sowie jeweils ihre im Haushalt lebenden Angehörigen bei den unterschiedlichsten Herausforderungen im Alltag und Beruf, angefangen bei praktischen Alltagsproblemen über Fragen beispielsweise zu Gesundheit, Finanzen, Familie bis hin zu arbeitsplatzrelevanten Themen. Das Mitarbeiterunterstützungsprogramm ist Teil des strategischen Gesundheitsmanagements, welches kontinuierlich weiter ausgebaut wird.



## Ein Frauen-Wohnprojekt bereitet sich auf den Einzug an der Finkenau vor

Die Bauarbeiten an der Finkenau sind in vollem Gange. Eine zukünftige Hausgemeinschaft steht schon fest: das Frauen-Wohnprojekt Arche Nora. Was steckt hinter diesem Wohnprojekt? Ein Besuch bei den Frauen vom Verein Arche Nora.

**W**ir sitzen zu sechst im Gemeinschaftsraum der Hausgemeinschaft von „Arche Nora“ an der Hamburger Hochstraße. Unser Thema: das neue Wohnprojekt an der Finkenau. Drei der Anwesenden – Ingrid, Maren und Birgit – werden dort 2018 einziehen. Anna und Karin sind hingegen Patinnen des neuen Vereins-Projekts. Es ist nicht das erste Projekt, das der Altonaer Spar- und Bauverein und der Verein Arche Nora gemeinsam realisieren. Die Ziele des Vereins, in dem sich allein lebende Frauen zusammengeschlossen haben, um gemeinsam alt zu werden und einander zu helfen, passen zu den solidarischen Zielen einer Mitglieder-Genossenschaft. Es ist eine Win-win-Situation für beide Partner: Das Wohnprojekt wird realisiert und Bauherren bekommen eher den Zuschlag für eines der wenigen öffentlichen Baugrundstücke in Hamburg, wenn sie Wohnprojekte „unter ihr Dach“ aufnehmen.

Viele Arche Nora-Frauen sind herumgekommen in der Welt und haben bereits Erfahrungen in anderen Wohngruppen und Wohnungsgenossenschaften gesammelt. Karin zum Beispiel war bereits bei den Grauen Panthern aktiv, lebte in einer Genossenschaft in Amsterdam und schnupperte auch in das Wohnprojekt „autofreies Wohnen“ hinein. Doch immer wieder, so ihre Erfahrung, spielten sich die Männer als Wortführer auf. Das kann bei Arche Nora nicht passieren. Doch auch hier bedeutet das Zusammenleben Arbeit. „Es ist ein Lern-



prozess“, sagt Karin und lächelt. „Es bleibt uns ja nichts anderes übrig, als zu lernen, miteinander zu leben.“

Birgit stimmt ihr zu. Ihr „reichte es eines Tages“, allein zu leben. Sie ist sich sicher, dass das Zusammenleben in einer Gemeinschaft sie jung und aktiv halten werde. Maren (57) nickt. Sie weiß aus ihrer Arbeit als Physiotherapeutin, wie schnell ältere Menschen vereinsamen und den Kontakt zu ihrer Umwelt verlieren können. Eine eigene Wohnung und zugleich eine feste Hausgemeinschaft, das sei die „Wohnform der Zukunft“. Ein großes Plus sei auch, dass die altoba-Wohnungen an der Finkenau öffentlich gefördert gebaut werden. Gut für Bezieherinnen kleiner Renten.



„Der Kuchen geht aufs Haus!“ und das in doppeltem Sinne. Die Frauen des Wohnprojekts feierten mit einem Kuchen den Geburtstag der Alto und ihren baldigen Einzug. Auf dem Foto links: Birgit, auf dem Foto unten: Kirsten (links) und Uta.



*Viele der Arche Nora-Frauen sind herumgekommen in der Welt und haben bereits Erfahrungen in anderen Wohngruppen und Wohnungsgenossenschaften gesammelt.*

Ingrid (68) hatte sich schon länger mit dem Thema „Wohnen im Alter“ befasst. Auf einer Reise lernte sie Anna kennen, die im Wohnprojekt Hamburger Hochstraße wohnt. Aus dem Urlaub heimgekehrt, schloss sie sich der Arche Nora an. Sie wird ihr Alter an der Finkenau verbringen.

Die Frauen aus dem neuen Wohnprojekt haben ihren zukünftigen Stadtteil Uhlenhorst schon erkundet. „Ein griechisches Restaurant, eine Tanzschule, die Alster in der Nähe ... wir freuen uns.“ Dass sie in einem „Effizienzhaus Plus“, auch als Plusenergiehaus bezeichnet, wohnen werden, das Energie unter anderem aus Erdwärme und zahlreichen Photovoltaikflächen gewinnt, findet Anklang: „Interessant, dass sich das Haus selbst trägt.“ Dass sie auch in Teilen bei der Ausstattung

ihrer neuen Wohnungen mitreden durften, macht ihnen ihr neues Zuhause noch angenehmer. Jetzt steht die Ausgestaltung des Gemeinschaftsraums an. Er ist der soziale Mittelpunkt des Wohnprojekts und unverzichtbar. Dafür zahlt auch jede der Frauen gerne ein Zehntel des anfallenden Mietanteils.

Auch wenn sie noch in ihren bisherigen Wohnungen leben, sind die Frauen über die Fortschritte am Bau stets auf dem Laufenden. Birgit, die in der Nähe der Finkenau arbeitet, schickt regelmäßig Schnappschüsse, aufgenommen vom Bauzaun. Das Wachsen der Baustelle ist spannend: „Die Bauarbeiter laufen jetzt schon in unseren Wohnungen herum.“ Ein erstes Foto zeigt die Frauen, wie sie mit einem Glas Sekt in der Hand am Bauzaun den Baubeginn im Juni 2016 feiern. Im Jahr 2018 können sie wieder anstoßen, denn dann können sie in ihr neues Zuhause einziehen.

Wer in einem Wohnprojekt leben will, benötigt, von der Idee bis zum endgültigen Einzug, bekanntlich viel Energie. In ein Haus einzuziehen, das Energie erzeugt, scheint da eine gute Wahl.



Mitglieder des Wohnprojekts Arche Nora auf der Baustelle Finkenau: Karin, Dorothea, Birgit, Maren, Kirsten, Uta, Ulla, Ingrid, Anna (von links)



5

Visualisierung des altoba-Neubaus an der Finkenau.

### VIEL GENOSSENSCHAFTS-ENERGIE AM MITTELPUNKT HAMBURGS

Auf der Uhlenhorst soll sich der geografische Mittelpunkt Hamburgs befinden. Auch sonst ein guter Ort, fußläufig zu Alster und Mundsburg, dem Literaturhaus und gleich zwei Theatern gelegen. Hier befinden sich u. a. die Hochschule für bildende Künste (HFBK), das Gymnasium Lerchenfeld und die Hamburg Media School.

An der Leo-Leistikow-Allee nahe dem Eilbekkanal entstehen 40 neue altoba-Wohnungen. Die Mitglieder eines neuen Wohnprojekts des Vereins Arche Nora ziehen 2018 ein. Die Zusammenarbeit mit dem Verein Arche Nora hat Tradition. 2005 und 2012 wurden bereits Wohnprojekte gemeinsam realisiert. Die jeweilige Gruppe agiert selbstständig, die Wohnungen bleiben unter Verwaltung und im Besitz der Genossenschaft.

Die Neubauten an der Finkenau werden als erste altoba-Gebäude in dem energetischen Standard „Effizienzhaus Plus“, bekannt auch als Energieplushaus, errichtet. Dabei werden u. a. Erdwärme zur Versorgung mit Wärme und Warmwasser sowie Photovoltaikflächen zur solaren Energiegewinnung für die haustechnischen Anlagen genutzt.

## Für ein gutes Miteinander – die Abteilung Kommunikation und Soziales

Die Abteilung Kommunikation und Soziales brachte auch 2016 wieder Nachbarn zusammen und in Bewegung: Ob beim Kinderfest in der FABRIK, beim Veranstaltungsprogramm „LebensFreude“ oder bei Sportangeboten in den Nachbarschaftstreffs vom Yoga bis zum Tanz. Insgesamt nahmen fast 4.500 Personen an den verschiedensten Angeboten teil.

Aller Anfang ist schwer – das betrifft zuweilen auch neue Nachbarschaften. Selbst das Zusammenleben im ältesten Haus des Altonaer Spar- und Bauvereins am heutigen Zeiseweg begann alles andere als harmonisch. Im ersten Geschäftsbericht sprachen Aufsichtsrat und Vorstand die Hoffnung aus, dass die Bewohner des ersten Hauses „sich in jeder Beziehung darin gefallen und recht viele fröhliche und glückliche Jahre darin verleben mögen“. Jedoch hatte sich die Hausgemeinschaft nach kurzer Zeit bereits so zerstritten, dass sich der Vorstand gezwungen sah, den Bewohnern mit der Kündigung zu drohen.

Streitigkeiten dieses Ausmaßes sind heute die Ausnahme in den Häusern der altoba. Die Genossenschaft hat vielfältige Instrumente entwickelt, um Mitglieder bei Problemen in der Nachbarschaft frühzeitig zu unterstützen – und um diese Situationen erst gar nicht entstehen zu lassen. Dazu gehören vielfältige Angebote, um Nachbarn miteinander in Kontakt zu bringen. „Das beste Rezept gegen Konflikte in der Nachbarschaft“, sagt Frank Krolak, Teamleiter für das Sozialmanagement bei der altoba, „sind persönliche Begegnungen und Gelegenheiten, miteinander aktiv zu werden.“ Nicht selten, so Frank Krolak, seien Einsamkeit und Isolation Auslöser für psychische Schwierigkeiten.

„Unser Ziel ist es, dass keiner allein sein muss, der es nicht möchte – egal, in welcher Lebensphase.“ Sollten Mitglieder einer Hausgemeinschaft dennoch professionelle Unterstützung benötigen, stehen ihnen bei der altoba das Beschwerdemanagement sowie die Beratungsangebote des Sozialmanagements zur Verfügung. Auch bei Schwierigkeiten im Zusammenleben, die aufgrund von psychischen oder altersbedingten Belastungssituationen entstehen können, sind die Sozialberater Ansprechpartner für alle Mitglieder.

Durch die Gründung des gemeinnützigen Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein wurde 1997 die genossenschaftliche Idee der Selbsthilfe und Selbstverantwortung auf lebendige Weise neu interpretiert. Getragen werden die Aktivitäten des Vereins von rund 70 ehrenamtlichen Unterstützern, die sich auf vielfältige Weise für die Gemeinschaft stark machen – sei es als Kursleiter in einem der fünf Nachbarschaftstreffs, als Begleiter auf Veranstaltungen oder als Helfer bei Kinderfesten. 66 regelmäßige Gruppen gab es 2016 in den Nachbarschaftstreffs vom Yoga über Tanz bis hin zu verschiedenen gemeinsamen Aktivitäten mit Geflüchteten. Über 100 Nachbarn beteiligten sich an einer Befragung zur Nutzung des Nachbarschaftstreffs Schützenblock und gaben den Anstoß für verschiedene neue Gruppenangebote – vom Singen bis zum gemeinschaftlichen Kochen. Das Veranstaltungsprogramm „LebensFreude“ brachte mehr als 1.000 Mitglieder in Bewegung, beispielsweise bei Werksbesichtigungen, Theaterbesuchen und Ausflügen. Zu den Höhepunkten zählten die Besichtigung der Papenburger Meyer Werft sowie das mehrtägige „Inselhüpfen an der Ostsee“.

Die Angebote des Vereins „Vertrautes Wohnen“ und der Abteilung Kommunikation und Soziales bei der altoba

bieten die Chance auf kulturelle und gesellschaftliche Teilhabe unabhängig vom Geldbeutel und vom Lebensalter. Regen Zulauf durch die älteren Mitglieder gab es in 2016 wieder beim wöchentlichen Mittagstisch für Senioren im ViaCafélier, beim jährlichen Kaffeetrinken für Mitglieder ab 80 Jahren sowie bei einer Modenschau für Seniorinnen. Mitglieder mit Beeinträchtigungen profitieren zudem von Angeboten wie der Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe beim Hausnotruf. Das Projekt „Nachbarschaftshilfe“, gemeinsam mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) ins Leben gerufen, bringt Mitglieder, die sich gern engagieren möchten, mit denen zusammen, die sich beispielsweise einsam fühlen. Und damit die genossenschaftliche Solidarität auch in den schwierigsten Lebensphasen spürbar bleibt,



setzte die altoba auch in 2016 ihre Kooperation mit dem Hamburger Hospiz e.V. fort, der unter anderem im Nachbarschaftstreff Schützenblock bereits mehrere Trauergruppen initiiert hat.

Um auch die Jüngsten vom Miteinander in der Genossenschaft zu begeistern, stehen bei vielen Angeboten die Kinder im Mittelpunkt. Beispielsweise beim Kinderfest am 13. November 2016 in der FABRIK, bei dem sich rund 700 Kinder und ihre Eltern von Zauberer Jonas Kümmel, Hexe Knickebein und dem Kinderchor bunte töne verzaubern ließen. Weitere Höhepunkte in 2016 waren die Kinderspielaktionen in den Wohnanlagen sowie das Kanufahren auf der Alster im Sommer. Im Rahmen des Familienprogramms wurde ein Familienwochenende in der Lüneburger Heide angeboten. Auch die genossenschaftliche Mitgestaltung kann nicht früh genug beginnen. So trug die Ende 2014 initiierte altoba-Kinderkonferenz auch in 2016 weiter Früchte. Im Herbst wurde die neu gestaltete „Spielplatz-Insel“ im Röhrigblock eröffnet. Die Ideen dazu hatten die Kinder auf der Kinderkonferenz und einem sich anschließenden Spielplatz-Workshop entwickelt. Auch weitere Projektideen der Kinderkonferenz erwiesen sich als nachhaltig: Die Umwelt- und Naturschutzgruppe in Kooperation mit dem NABU trifft sich weiterhin regelmäßig im Stadtteilzentrum MOTTE. Auch das Kochprojekt und die „Kletter-Schwimm-Olympiade“ fanden in 2016 eine Fortsetzung.

Über alle Angebote, die Nachbarn zusammenbringen, informiert die altoba regelmäßig in ihrer Mitgliederzeitung „bei uns“, die viermal im Jahr erscheint. Seit Ende 2016 präsentiert sich die „bei uns“ in einer frischen Gestaltung sowie mit neuen Rubriken und Themen. Zuvor hatten sich in zwei Workshops jeweils Mitglieder und Mitarbeiter zusammengesetzt und beratschlagt, was gut ankommt und was verbessert werden sollte.

## Veränderung gemeinsam gestalten

Was bedeutet die viel zitierte „digitale Transformation“ für Mitglieder und Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins?

Noch nie sei es beim jährlichen „Tag der Immobilienwirtschaft“ an der Berufsschule Schlangkreye so still im Publikum gewesen, berichtete eine Lehrerin. Auf dem Podium der Expertendiskussion zu den Auswirkungen der Digitalisierung, die auf Wunsch der angehenden Immobilienkaufleute initiiert worden war, saß auch Christian Spirgatis, Leiter IT und Prozessmanagement beim Altonaer Spar- und Bauverein. Als sogenannte Digital Natives sind die jungen Leute den Umgang mit Internet und mobilen Endgeräten von Kindesbeinen an gewohnt. „Trotzdem wissen die Auszubildenden“, so Christian Spirgatis, „dass sie erst am Anfang dessen stehen, was in den Medien aktuell intensiv als ‚digitale Revolution‘ oder auch ‚digitale Transformation‘ diskutiert wird. Entsprechend groß ist die Neugier darauf, wie die technische Entwicklung sowohl das Wohnen verändern wird wie auch die beruflichen Perspektiven in der Wohnungswirtschaft.“ Bei seinem Vortrag vor den Berufsschülern führte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), aus, dass sich Kompetenzanforderungen an die Mitarbeiter in der Immobilienwirtschaft stark wandeln werden: „Die Digitalisierung wird die Branche fundamental verändern.“

Ein Beispiel für diesen Veränderungsprozess aus dem Alltag der altoba sind die Kommunikationsinstrumente, mittels derer die Mitglieder mit der Verwaltung in Kontakt treten. Die Kontaktaufnahme per E-Mail oder per Homepage zur Aufgabe eines Mietgesuchs oder eines Reparaturauftrags ist für einen Großteil der Mieter heute selbstverständlich. Damit verändern sich auch

die Anforderungen an die Reaktionszeiten, beschreibt Christian Spirgatis: Die Erfahrung mit Online-Diensten wie beispielsweise Versandhäusern könne zu dem Phänomen führen, das Experten „Sofortness“ nennen: die Erwartung einer jederzeitigen Erreichbarkeit und Transparenz in der Bearbeitung.

Die digitale Transformation bezeichnet einen fortlaufenden Veränderungsprozess, der niemals abgeschlossen sein wird. Bei der altoba werden diese Innovationen im Rahmen einer digitalen Agenda durch die Abteilung IT und Prozessmanagement koordiniert. 30 Digitalisierungsprojekte mit 60 Teilprojekten fanden sich Anfang 2015 auf dieser Agenda; rund 80 Prozent dieser Projekte werden bis Ende 2017 abgeschlossen sein. Doch stets gilt: Nach der Veränderung ist vor der Veränderung. Ein Beispiel ist der sogenannte Digitale Stift, den die altoba 2011 als innovatives Tool für einen kundenfreundlicheren Wohnungswechsel-Prozess eingeführt hat. Ab 2017 ist der Digitale Stift durch eine App auf einem Tablet-PC ersetzt. Ermöglichte es die Speicherfunktion des Digitalen Stifts, dass dem Mitglied das Protokoll gleich in der Wohnung ausgehändigt werden konnte, wird ihm dieses ab sofort in Dateiform zugemailt. Alternativ wird mit Protokollabschluss ein Druckjob in der altoba-Geschäftsstelle gestartet und das Mitglied erhält sein Dokument auf Wunsch per Post. Reparaturaufträge im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel inklusive Beauftragung und Koordinierung der Handwerker löst der Mitarbeiter des Wohnungswechsel-Teams ebenfalls vor Ort mit dem Tablet-PC aus. Der Wohnungswechsel ist ein Teil des Digitalisierungsprojekts im Instandhaltungsprozess. Weitere Teilprojekte sind aktuell die mobile Auftragsabwicklung und Sicherheitsbegehungen. Für die mobile Auftragserteilung per App wurden die Wohnanlagenbetreuer der altoba zusätzlich zu ihren Smartphones mit Tablets ausgestattet.



Aufgabe der Genossenschaft ist es, Veränderungsprozesse gemeinsam zu gestalten – gemäß dem im Leitbild der altoba festgeschriebenen Dreiklang der Interessen von Mitgliedern, Mitarbeitern und Unternehmen. Besonders spannend für Mitglieder und Mitarbeiter auf ihrem gemeinsamen Weg in die Zukunft ist der verstärkte Einsatz digitaler Technik in den Wohnungen. 35 Jahre nachdem die Band Spliff mit ihrem Hit „Computer sind doof“ den digitalisierten Haushalt als Schreckensszenario besang, wird beispielsweise die Fernsteuerung der Heizung durch einen Touchscreen für die ersten Mitglieder in der neuen Wohnanlage Finkenau, die ab 2017 bezogen wird, Realität. In den kommenden Jahren wird eine Vielzahl weiterer Innovationen im Hinblick auf ihre Wirtschaftlichkeit, ihren Komfort wie auch auf mögliche datenschutzrelevante Kriterien zu prüfen sein. Dazu wird möglicherweise die Waschmaschine zählen, die dann wäscht, wenn der per Sonnenkollektoren erzeugte Strom besonders günstig verfügbar ist, über lichtgesteuerte Rollläden bis hin zur Wärmepumpe, die automatisch ihren Ersatz bestellt, bevor sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht.

Auch im Zusammenhang mit diesen – häufig unter dem Begriff „Smart Home“ zusammengefassten – Innovationen gilt: Der Einsatz von Technik in den Häusern wird bei der altoba nie Selbstzweck sein, sondern sie wird zum Wohl der Mitglieder eingesetzt, die mit ihr leben. Gleichzeitig gilt bei allem Fortschritt, dass niemand auf der Strecke bleiben darf – weder die Mitglieder noch die Mitarbeiter: „Dank der fortschreitenden Digitalisierung unserer Kundenprozesse wie auch unserer Unterlagen müssen wir zunehmend weniger Personalressourcen für Routinetätigkeiten und Massenvorgänge aufwenden wie beispielsweise für die Rechnungsbearbeitung und die Erteilung von Aufträgen“, sagt Christian Spirgatis. „Gleichzeitig steigt aber mit der Einführung neuer Technologien in den Wohnhäusern unser Kommunikationsaufwand in der Kundenberatung und Unterstützung bei der Nutzung dieser Innovationen.“ Auch entstehen neue Anforderungen an die Mitarbeiter bei Spezialthemen wie dem Management der entstehenden enormen Datenmengen, bei der Steuerung von Prozessen und Dienstleistungen sowie der Einhaltung von Sicherheit und Datenschutz.

## Ansprechpartner / Telefonliste



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

<b>Mieterzentrum Altona</b>		<b>Reparaturhotline</b>	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Jonas Lichtwardt	- 132	www.altoba.de/Schaden	
Aline-Marie Witt	- 133		
<b>Mieterzentrum Bahrenfeld</b>		<b>Kundenzentrum Sparen</b>	
Julia Gruber	- 122	Natalie Tautz	- 110
Saskia Steffen	- 123	Svenja Körber	- 126
Karina Wübbenhorst	- 124	Ute Jacobs	- 151
		Christian Kleine	- 153
<b>Mieterzentrum Ottensen</b>		Sven Schmidt	- 159
Maibrit Kemper	- 119	Thomas Schulz	- 205
Jan Böge	- 120	Maike Schellhorn	- 214
Inka Möller	- 121	<b>Kommunikation und Soziales</b>	
<b>Mitgliederverwaltung</b>		Tanja Wulf	- 145
Stefanie Vetter	- 125	Grace Latussek	- 171
		Angela Hoier-Quassdorf	- 174
<b>Beschwerdemanagement</b>		Frank Krolak	- 179
Christine Müller	- 150	Silke Kok	- 190
		Stephanie Bonnke	- 192

### IMPRESSUM

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

**Kontakt:** kommunikation@altoba.de

**Text und Beratung:** textpertin Bärbel Wegner

**Gestaltung und Realisation:** Klötzner Company Werbeagentur GmbH

**Fotos:** Michael Abromeit (Titel), Altonaer Spar- und Bauverein (S. 4, S. 17, S. 19, S. 27, S. 33), Georg Wendt (S. 43), Hermann Jansen (S. 6), Kristina Wedekind (S. 6, S. 7, S. 20, S. 21, S. 49), privat (S. 4, S. 41), SHMH (S. 19), Sinje Hasheider (S. 2, S. 4, S. 11, S. 14-17, S. 24-27, S. 30-33, S. 38-41, S. 44-47)

**Visualisierungen:** bloomimages (S. 23), Hartfil-Steinbrink Architekten (Visualisierung: MACINA digital film GmbH & Co. KG) (S. 6), Landschaftsarchitektur+ (S. 4, S. 37, S. 47)

**Illustrationen:** Anja Giggenbach

Der Titel zeigt die Lichtinstallation anlässlich des 125. Geburtstags der Genossenschaft. Im Frühjahr 2017 hat die Künstlerin Gabriele Staarmann die Geschäftsstelle der altoba an der Max-Brauer-Allee für mehrere Wochen durch eine Lichtinstallation künstlerisch in Szene gesetzt.

# Wohnanlagenverzeichnis



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98 Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.667 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	<b>Gesamt:</b>	<b>6.687 Wohnungen</b>



< Auf [www.altoba.de/Geschaeftsbericht](http://www.altoba.de/Geschaeftsbericht) finden Sie den Geschäftsbericht 2016 (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](mailto:info@altoba.de) · [www.altoba.de](http://www.altoba.de)

Gegründet am 4. Mai 1892  
Eingetragen in das Genossenschaftsregister Nr. 66  
Gen.-Reg. 3 Altona am 5. Juli 1892, jetzt Nr. 69  
Gen.-Reg. 834 Hamburg