

Jahresbericht 2017

Das Magazin zum Geschäftsjahr



MANUFAKTUR

5



Moment!
Aufnahme!



Hier wird an der Zukunft der Genossenschaft gearbeitet: altoba-Vorstände Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils vor dem Neubau, in dem die Geschäftsstelle ab Frühjahr 2019 neue Räumlichkeiten beziehen wird.

„Wenn der Wind des Wandels weht, bauen die einen Schutzmauern, die anderen Windmühlen“,

lautet ein chinesisches Sprichwort. Für diesen Jahresbericht sind wir an Orte in Hamburg gegangen, an denen der Wandel für unsere Genossenschaft zurzeit besonders spürbar ist. Und wir haben uns mit Menschen getroffen, die den Wandel erleben und mitgestalten, die die Nase im Wind haben und Windmühlen bauen: in der Nachbarschaft der neuen großen Stadtentwicklungsprojekte Mitte Altona und HafenCity, in der Nähe des künftigen Fernbahnhofs Diebsteich und auf dem Gelände der Kolbenhöfe.

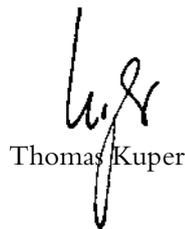
Lesen Sie im Bericht für das Jahr 2017 darüber hinaus, wie der Altonaer Spar- und Bauverein den Wandel mitgestaltet und Chancen für die Mitglieder nutzt: beispielsweise im Neubau und bei der Bewahrung und Modernisierung der Wohnungsbestände, aber auch bei der Gestaltung von Angeboten für die Mitglieder und der Entwicklung nachbarschaftlicher Netzwerke.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre!

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Höhepunkte 2017

Was die Genossenschaft bewegt und bewegte



Schwindelfreie Besucher des Mitgliederfests zum 125. Genossenschaftsgeburtstag konnten in rund 40 Metern Höhe die Aussicht aus dem Ballon am Kran genießen.

Wir sind 125!

Der Altonaer Spar- und Bauverein feierte im Mai 2017 seinen Geburtstag mit einem großen Mitgliederfest auf dem Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen. Darüber hinaus lud die altoba Vertreter aus Politik und Wohnungswirtschaft sowie Geschäftspartner zu einem Empfang ein und die Künstlerin Gabriele Staarmann brachte über mehrere Wochen hinweg die Geschäftsstelle mit bunten Scheinwerfern zum Leuchten. Lesen Sie mehr zum Jubiläum auf Seite 6 und 7.



Eine **gefiederte Unterstützung** für die altoba: Da sich in Wohnanlagen Beschwerden von Mitgliedern über Verschmutzungen durch Tauben häuften, ging bzw. flog die altoba einen neuen, natürlichen Weg, um das Problem zu lösen: Der Wüstenbussard Sally (auf dem Foto mit Falkner Herbert Boger) war 2017 mehrfach im Einsatz, um die Tauben zu vergrämen.

Mit einem **Modernisierungs-Bergfest** am 21. September 2017 bedankte sich die altoba bei den Mitgliedern des 1. und 2. Bauabschnitts im Immenbusch/Glückstädter Weg für ihre Geduld und Unterstützung während der Baumaßnahmen. Viele Mitglieder nutzten die Gelegenheit, mit der altoba oder dem Polier Walter Bergmann (Foto) ins Gespräch zu kommen.



Dass gute Nachbarschaft nicht früh genug beginnen kann, zeigte sich am 25. Januar 2017 beim **gemeinsamen Richtfest** der altoba, der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen und der Behrendt Gruppe in der HafenCity. Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (Foto), sprach ein Grußwort.

Die altoba beteiligte sich 2017 wieder an verschiedenen Veranstaltungen der altonale wie dem Balkontheater „**ALTONA MACHT AUF!**“.

Die Nachbarschaftsaktion bot in mehreren Wohnanlagen der Genossenschaft den Mitgliedern in ihren Fenstern oder auf ihren Balkonen eine Bühne für kleine Aufführungen. Auf dem Foto ist der Chor Singing Su's im Röhrigblock zu sehen.



Eine gute Idee feiert Geburtstag: 2017 wurde der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein 20 Jahre alt. Gefeierte dies mit einem Jubiläumsempfang und einem großen Nachbarschaftsfest. Jeannette Krüger (Foto) brachte die Besucher bei Kreistänzen in Bewegung.

Ein **neues Zuhause** für altoba-Mitglieder: 2017 bezogen die ersten Bewohner wie Martin Hoenow (auf dem Foto mit altoba-Mitarbeiterin Inka Möller) ihre Wohnungen an der Finkenau in Uhlenhorst.



Gemeinsam mehr erleben – das ist das Motto der vielen Feste, die in den Nachbarschaften gefeiert werden. Zu den Höhepunkten 2017 zählten das Familienfest rund um das HausDrei, bei dem u. a. Clownin Spagetta (Foto) auftrat, und das FABRIK-Kinderfest.

125 Jahre Altonaer Spar- und Bauverein

Gemeinsam Werte leben: Das war das Motto des großen Hoffests, zu dem die Genossenschaft am 13. Mai 2017 ihre Mitglieder auf das Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen einlud. Dort, wo in den kommenden Jahren ein vielfältiges Quartier zum Wohnen und Arbeiten entsteht, rollten zum 125. Genossenschaftsgeburtstag Foodtrucks heran und ein großes Festzelt wurde aufgebaut. Die Besucher erwartete ein buntes Rahmenprogramm mit Angeboten für Groß und Klein und vielen Künstlern aus Altona.





EINZIGARTIGER BLICK ÜBER ALTONA

Höhepunkt für alle schwindelfreien Besucher war der Ballon am Kran, der einen einzigartigen Blick über Altona ermöglichte.

PURES VERGNÜGEN

Für großes Vergnügen bei den kleinen Gästen sorgten darüber hinaus Hexe Knickebein (Foto), Käpt'n Kümmel und die Cirkusschule Die Rotznasen – vielen kleinen Mitgliedern bereits bekannt von den altoba-Kinderfesten in der FABRIK.



rd. **3.400**
BESUCHER

freuten sich über ein buntes Programm mit vielen Künstlern aus Altona und der Genossenschaft.



FRÜH ÜBT SICH

Kinder-Bautraum des Klück-Kindermuseums vom Osdorfer Born.



EMPFANG

Beim Jubiläumsempfang am 12. Mai 2017 würdigten unter anderem Vertreter von Politik und Wohnungswirtschaft die Geschichte und die Errungenschaften der Genossenschaft.

Gastredner waren Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (2. von links), und Kersten Albers, stellvertretender Bezirksamtsleiter von Altona (2. von rechts).



**DER GESCHÄFTSSTELLE GING EIN LICHT AUF –
BEZIEHUNGSWEISE VIELE BUNTE**

Vom 4. Mai bis 12. Juni 2017 wurde die Geschäftsstelle der altoba bei Dunkelheit durch eine Lichtinstallation der Künstlerin Gabriele Staarmann in Szene gesetzt. Während dieser Zeit wurde das Gebäude an der Max-Brauer-Allee zu einem beliebten Fotomotiv.

Inhalt

Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins · Seite 9

Bericht des Vorstands · Seite 10

Der Aufsichtsrat informiert · Seite 12

Ein Besuch in den Kolbenhöfen am Rande von Ottensen · Seite 16

Projektentwicklung, Technik und Servicebetrieb · Seite 20

Zu Gast im Lokal Blaue Blume im Gerichtsviertel in Altona · Seite 26

Unternehmensfinanzierung · Seite 30

Zu Gast im Bistro Kühne Lage in Bahrenfeld · Seite 34

Vermietung · Seite 38

Zu Gast in der Oberhafenkantine in der HafenCity · Seite 42

Personal · Seite 46

Nachbarschaft · Seite 50

IT und Prozessmanagement · Seite 54

Ansprechpartner · Seite 58

Unsere Wohnanlagen · Seite 59



/ Titel: **Auf zu neuem (Elb-)Ufer**

In diesem Jahresbericht besuchen wir Orte, an denen Neues entsteht, und treffen Menschen, die die Veränderungen in ihrer Stadt miterleben und mitgestalten. Besonders lebhaft ist der Wandel zurzeit in der HafenCity: altoba-Mitglied Michael Neller und seine Lebensgefährtin Alex Venetikidis sind im Frühjahr 2018 mit ihrer Ledermanufaktur von St. Pauli in die Kobestraße gezogen. „Sir Leder Michel“ gehört zu den Erstbeziehern des altoba-Neubaus Am Lohsepark.

Auf einen Blick

	2017 € Mio.	2016 € Mio.	2015 € Mio.
Bilanzsumme	409	364	352
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	45	44	44
Neubau- und Modernisierungsleistungen	46	21	14
Instandhaltungsleistungen	11	10	9
Geschäftsguthaben	30	29	29
Rücklagen	45	42	39
Rückstellungen	16	16	18
Spareinlagen und Sparbriefe	156	151	144
	2017	2016	2015
Zahl der Wohnungen	6.696	6.687	6.685
Zahl der sonstigen Objekte	1.897	1.881	1.907
Zahl der Mitglieder	16.092	15.794	15.419
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	71	69	68
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	36	38	36
– Auszubildende	7	7	6

Auf www.altoba.de/Geschaeftsbericht finden Sie den Geschäftsbericht 2017 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) zum Download.

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

an dieser Idee hätten die Gründer des Altonaer Spar- und Bauvereins möglicherweise auch Gefallen gefunden: Den 125. Geburtstag unserer Genossenschaft feierten wir im Mai 2017 mit einem großen Mitgliederfest auf dem Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen. Und zu den Attraktionen gehörte ein Ballon, der mit Hilfe eines Krans alle schwindelfreien Besucher in 40 Meter Höhe beförderte und ihnen den Ausblick über einen bedeutenden Teil des genossenschaftlichen Wohnungsbestands gewährte: Die Wohnanlagen Röhrigblock und Bahrenfelder Dreieck befinden sich in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Betriebshofs der Kolbenschmidt-Werke. Hier entsteht in den kommenden Jahren ein neues Quartier zum Arbeiten und Wohnen. Es war auch zu dem Zeitpunkt kein Geheimnis, dass wir seit längerem auch in Hinblick auf den Wohnungsbau mehr als ein Auge auf die Kolbenhöfe geworfen hatten: Es dauerte jedoch noch mehr als ein halbes Jahr nach unserer großen Feier, bis endlich feststand, dass unsere Genossenschaft die Zusage für den Neubau von rund 130 Wohnungen auf dem begehrten Grundstück erhalten hat.

Als wäre das Genossenschaftsjubiläum nicht Höhepunkt genug, gab es in 2017 so viele feierliche Ereignisse wie selten innerhalb eines Geschäftsjahrs. Zum Modernisierungs-Bergfest luden wir die Mitglieder der ersten beiden Bauabschnitte in der Wohnanlage Glückstädter Weg/Immenbusch. Das Neubauprojekt Am Lohsepark (HafenCity) feierte im Januar Richtfest – im Frühjahr 2018 sind bereits die Mitglieder eingezogen. Ein zweites Richtfest feierten wir im Juli im zweiten Bauabschnitt unseres Projekts an der Finkenau (Uhlenhorst). Auch dieser Neubau ist inzwischen bezogen.

Einen runden Geburtstag beging unser Verein „Vertrautes Wohnen“: Bereits seit 20 Jahren ist er Mittelpunkt des ehrenamtlichen Engagements und nachbarschaftlicher Aktivitäten in unseren Quartieren. Freiwillige Helfer und

Nachbarn stellten im September 2017 gemeinsam mit der altoba ein buntes Jubiläumsfest im Bahrenfelder Dreieck auf die Beine. Bereits im April ergriff die Altonaer Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer bei einem Empfang die Gelegenheit, den ehrenamtlichen Helfern des Vereins „Vertrautes Wohnen“ für ihr Engagement zu danken und ihren Einsatz für lebendige Nachbarschaften zu würdigen.

Den Wunsch nach ein wenig mehr Ruhe haben sicherlich viele unserer Mitglieder, in deren Wohnanlagen die altoba aktuelle Modernisierungsprojekte durchführt. Im Jahr 2017 wurden rund 170 Wohnungen modernisiert. Eine große Anstrengung für alle Beteiligten. Eine besondere Belastung erfuhren die Mitglieder im Hochhaus Bornheide. Die Modernisierung ihrer Wohnanlage war ab 2019 geplant. Bei einer Voruntersuchung haben altoba-Gutachter jedoch unzulässiges, brennbares Material hinter der nicht brennbaren Fassade festgestellt. Die Konsequenz: Wir mussten kurzfristig mit den Fassadenarbeiten beginnen, um das Haus so schnell wie möglich in Einklang mit den Brandschutz-Auflagen zu bringen. Dank der erfreulich guten Zusammenarbeit mit Behörden und Feuerwehr konnte die altoba ein Konzept auf den Weg bringen, das die Sicherheit der Bewohner auch während dieser Bauphase gewährleistete. Wir sind beeindruckt, mit welcher Geduld und Kooperationsbereitschaft die Mitglieder im Hochhaus Bornheide die Vorsichtsmaßnahmen mitgetragen haben.

Jede Modernisierung ist eine große Herausforderung für die Nerven der Bewohner. Für den Reichardtblock gilt das ganz besonders. Nicht nur war der Baustart durch die langwierige Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt zur Fassadensanierung erheblich verzögert. Inzwischen sind die Arbeiten weitgehend im Zeitplan. Doch weiterhin ist die Fugensanierung der denkmalgeschützten Fassaden eine besondere Quelle für Lärm und Schmutz.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern im Reichardtblock, in der Bornheide und im Glückstädter Weg/Immenbusch, die mit ihrer Geduld und viel nachbarschaftlicher Solidarität die Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnungen unterstützen und damit einen wesentlichen Beitrag für den Erhalt des Genossenschaftsbestands leisten.

Um auch den Wohnwünschen künftiger Mitgliedergenerationen gerecht zu werden und die langfristige Ertragskraft der Genossenschaft zu sichern, liegt ein weiterer Fokus auf dem Neubau. Bei mehreren Projekten ist in 2017 der Knoten geplatzt: In der Mitte Altona starteten wir Ende 2017 endlich mit den Bauarbeiten. Auch bei unseren Neubauplänen für das Grundstück der Adolf-Jäger-Kampfbahn (Ottensen), das die altoba und die Behrendt Gruppe bereits 2006 gemeinsam erworben haben, gibt es einen Fortschritt zu verzeichnen: Die Mitglieder des Altonaer Fußball-Clubs von 1893 (Altona 93) stimmten im November 2017 für eine Ergänzung des Kaufvertrags, die eine Übergabe des Grundstücks spätestens Ende 2026 vorsieht.

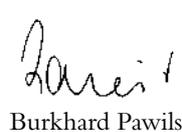
Aktuell haben wir konkrete Planungen für mehr als 500 Neubauten, die Mehrzahl davon öffentlich gefördert. Für die altoba ist dies ein ambitioniertes Neubauprogramm, welches wir durch nach wie vor weitgehend günstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen und durch die Inanspruchnahme von Bundes- und Landesfördermitteln zum Vorteil der Mitglieder umsetzen können. Wir sind zuversichtlich, dass sich die Zusammenarbeit mit den für uns zuständigen Behörden und den Finanzierungsinstituten so positiv fortsetzt, wie wir es in 2017 erlebt haben.

Ein spezieller Neubau wird uns in diesem Jahr darüber hinaus beschäftigen: 2019 wird die altoba-Geschäftsstelle neue Räumlichkeiten an der Barnerstraße 14 beziehen. Bis dahin gibt es noch einiges zu tun.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeitern, die sich auch in unserem Jubiläumsjahr mit großem Einsatz für die altoba engagiert haben. Auch danken wir dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedervertretern und dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Ein Dank gilt auch allen weiteren Partnern, die dazu beigetragen haben, das Jahr 2017 für unsere Genossenschaft erfolgreich zu gestalten sowie allen Mitgliedern, die die Aktivitäten der altoba mitbegleiten.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2017 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und ist seinem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag der Überwachung, Förderung und Beratung des Vorstands mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsgänge umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Der Aufsichtsrat hat alle notwendigen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Grundsätze des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat stets gestellt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat Berichte zur Geschäftsentwicklung, zur Innenrevision, zur Compliance, zum Datenschutz sowie zur Geldwäscheprävention vorgelegt, die der Aufsichtsrat diskutiert und bewertet hat. Die Aufsichtsratsvorsitzende stand zwischen den Sitzungen in ständigem Kontakt mit dem Vorstand.

Bei allen Neubaumaßnahmen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass das benötigte Investitionsvolumen finanzierbar ist, sowie davon, dass die wirtschaftliche Vorteilhaftigkeit zur Förderung der Mitglieder vorliegt. Der Aufsichtsrat ist stets über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Sparabteilung informiert worden.

Im Geschäftsjahr 2017 hat es acht gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrats mit dem Vorstand sowie eine weitere Sitzung gegeben. Außerdem gab es für den Aufsichtsrat einen Informationstermin zum Thema Bilanzstrategie und eine Veranstaltung zum Leitbild der altoba. Wie in den vergangenen Jahren auch gab es eine rege Ausschusstätigkeit. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um sich vom Zustand der Wohnanlagen zu überzeugen und Informationen vor Ort zu erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbeson-

dere mit dem Jahresabschluss 2016, mit den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie mit den Vereinbarungen und Unterstützungsmaßnahmen für Mitglieder im Rahmen der Modernisierung Reichardtblock beschäftigt.

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

Wie in den vergangenen Jahren fanden auch in 2017 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 und das Prozessmanagement,
- das Rechnungswesen,
- die mehrjährige Finanz- und Wirtschaftsplanung,
- die Prüfung des Jahresabschlusses des Vorjahres mit seinen wesentlichen Kennzahlen,
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung,
- der Beschluss über die Einstellung des aus dem Jahresüberschuss verfügbaren Betrags in die Bauerneuerungsrücklage,
- die Besprechung des Prüfungsberichts und der Investitionstätigkeit,
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.



Die altoba-Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens vor dem im Frühjahr 2018 fertiggestellten Neubau Am Lohsepark.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- weitere Begleitung der Neubauprojekte Baakenhafen (HafenCity), Am Lohsepark (HafenCity/Behrendt Gruppe), Mitte Altona, Finkenau und Griegstraße (Gelände AFC 93),
- Ankauf von zwei Baufeldern auf der Fläche der Kolbenhöfe (Friedensallee) zur Errichtung von ca. 130 Wohnungen,
- weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch und Reichardtblock,
- Fassadensanierung und geplante Modernisierung des Hochhauses in der Bornheide sowie zusätzliche vorübergehende Maßnahmen zum Brandschutz,
- Besprechungen zum jeweils aktuellen Fortgang des Büroneubaus an der Barnerstraße/Gaußstraße, in der die Geschäftsstelle der altoba ihre neue Heimat finden soll,
- Diskussion und Beschluss über die neue Sparordnung.

Die Tätigkeiten des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. – der in 2017 sein 20-jähriges Bestehen feiern konnte – sowie unserer Stiftung sind weiterhin als sehr erfolgreich zu bewerten und tragen zum guten Miteinander in unserer Genossenschaft bei.

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2017 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25. April 2018 vorgestellt 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 ist auch 2017 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2018 wieder sehr gut bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ abgeschnitten hat. Die altoba war mit einer Bewertung mit 4 Sternen von insgesamt 243 Unternehmen unter den besten 29 vertreten.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2017 verändert. Turnusgemäß schieden Elke Falkenthal, Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens aus dem Aufsichtsrat aus. Ulrich Krebbel und Silvia Nitsche-Martens wurden für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Elke Falkenthal ist nicht zur Wiederwahl angetreten. Die Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 hat Sven Stegelmann als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Elke Falkenthal gilt der herzliche Dank des Aufsichtsrats für ihren bereits Jahrzehnte andauernden Einsatz für die altoba. Der Aufsichtsrat freut sich sehr, dass sich Elke Falkenthal auch weiterhin ehrenamtlich für die Genossenschaft einsetzt – als Vorstandsmitglied des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. sowie als Treffleiterin.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am Abend der Vertreterversammlung am 7. Juni 2017 gab Klaus-Thomas Krüger sein bisheriges Amt als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ab, es folgte im August 2017 seine Mandatsniederlegung nach 17-jähriger Mitgliedschaft im Aufsichtsrat – davon 4 Jahre als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich für sein Engagement in der Genossenschaft als Vertreter und Aufsichtsrat und wünschen ihm für die Zukunft alles Gute!

Neuer stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender ist seit Juni 2017 der bisherige Vorsitzende des Prüfungsausschus-

ses, Ulrich Krebbel. Den Vorsitz des Prüfungsausschusses hat zeitgleich Frank Buschmann übernommen. Weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Dr. Matthias Firzlaff und Hans-Peter Harloff.

Die Mandatszeit von Klaus-Thomas Krüger wäre in 2018 abgelaufen, sodass in 2018 für die volle Periode von 3 Jahren ein neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen ist. Entsprechend der Veröffentlichung auf der Internetseite der altoba zum Aufsichtsrat haben sich Interessenten gemeldet, mit denen sich der aus der Aufsichtsratsvorsitzenden und ihrem Stellvertreter bestehende Personalausschuss Anfang 2018 getroffen hat. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung die Wahl von Frau Dr. Ursula Voirin in den Aufsichtsrat. Darüber hinaus schlägt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung die Wiederwahl von Doris Seguin und Frank Buschmann vor, deren Mandatszeiten ebenfalls in 2018 ablaufen.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2017 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

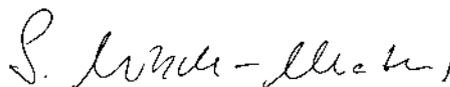
- den Lagebericht für das Jahr 2017 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2017 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2017 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 belegen, dass die altoba ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsorien-

tiertes Unternehmen ist. Auch die Aufsichtsratsmitglieder haben gerne an der 125-Jahr-Feier auf dem Gelände der Kolbenhöfe teilgenommen und blicken zuversichtlich in die Zukunft der Genossenschaft. 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.

Hamburg-Altona, den 25. April 2018



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

/ altoba-Mitglied Tobias Trapp ist Hamburger und lebt seit 25 Jahren in Altona. Der studierte Informatiker hat sein Hobby zum Beruf gemacht und mit 26 Jahren eine Motorradwerkstatt eröffnet.



Aufbruchstimmung in Halle 7

Vor 150 Jahren waren es Pioniere, die die ersten Genossenschaften gründeten.
Auch heutzutage werden neue Genossenschaften gegründet.
Zu den Gründern zählen Menschen wie Tobias Trapp und seine Kollegen
auf den Kolbenhöfen in Ottensen.

Ein Besuch auf dem
Gelände der Kolbenhöfe am
Rand von Ottensen

Kurz vor Neujahr 2010 kam der Kündigungsbrief. Ende März sei Schluss. Bis dahin sollten die Handwerker ihre Werkstätten auf einem Hinterhof in der Stahlwiete geräumt haben. Damals hatte Trapp vier Angestellte und einen Azubi. „Die schauen einen natürlich an und sagen: ‚Chef, was machen wir jetzt?‘“ Seit 1996 betreibt er eine Motorradwerkstatt und die Motorrad-Selbsthilfwerkstatt Altona, die MSA, in der man stundenweise einen Arbeitsplatz inklusive Werkzeug und Beratung mieten kann.

Den Handwerkern aus der Stahlwiete kam ein Zufall zu Hilfe. 2009 wurde das Werk des Automobilzulieferers Kolbenschmidt Pierburg AG, der zur Rheinmetall AG gehört, geschlossen. Damit stand eine Nutzfläche von fast 30.000 Quadratmetern in der Friedensallee 128 leer.

Ab 2011 konnten die Handwerker mit der Rheinmetall Immobilien GmbH eine Zwischennutzung vereinbaren, andere kleine Betriebe aus Ottensen stiegen ein. Alle teilten dasselbe Schicksal wie die Erhöhung der

Miete, eine Kündigung oder den Abriss ihres alten Hinterhofs. Die Kolbenhöfe wurden zum „Last Exit: Bahrenfeld“, zur letzten Chance. „Wir saßen alle in einem Boot“, sagt Trapp. „Die logische Konsequenz war, gemeinsam einen Verein zu gründen, den ‚Kolbenhof e.V.‘, aus dem sich dann die Genossenschaft entwickelt hat.“

Im Verein versammelte sich ein Mix aus kleinen inhabergeführten Unternehmen, auch Start-ups kamen dazu. Vom Tischler bis zum Kaffeeröster, vom Sportwagenservice und der Motorradwerkstatt bis zum Fotoatelier – insgesamt 26 Unternehmen.

Aber die Zwischennutzung war keine Lösung des Problems. Also mobilisierten die Gewerbetreibenden die Öffentlichkeit und gewannen sie für ihr Anliegen: dauerhafte Gewerbeflächen zu bezahlbaren Preisen.

Der Druck auf die Politik, die Bebauungspläne zu ändern und einen neuen Kurs in der Wohnungsbaupolitik einzuschlagen, die sich zunehmend zu Lasten der kleinen Gewerbetreibenden entwickelte, wuchs. „Die Bezirke haben nicht mehr viel Handlungsspielraum in Hamburg, sie können aber die Bebauungspläne mitgestalten“, sagt Tobias Trapp.

Die Kolbenhof-Gemeinschaft lud die Nachbarschaft auf das Gelände ein, entwickelte das Label „Made in Altona“, informierte auf Veranstaltungen und diskutierte immer wieder mit den Bezirkspolitikern. Viele Altonaer solidarisierten sich. Rheinmetall nahm



Tobias Trapp freut sich, dass die Gewerbetreibenden eine Bleibe finden und gleichzeitig dringend benötigte neue Wohnungen entstehen.

auch dieses Thema auf und startete einen städtebaulichen Wettbewerb in einem offenen Dialog mit Nachbarn und Politik. Allein zur öffentlichen Plandiskussion um den Bebauungsplan Ottensen 66 in der Max-Brauer-Schule kamen fast 400 Interessierte.

Und dann ging es auf einmal Schlag auf Schlag: Die Bezirkspolitik machte dem Eigentümer zur Auflage, eine verträgliche Mischung von Handwerk und Wohnen zu entwickeln. Das Ergebnis: Die Rheinmetall Immobilien GmbH saniert 2018 die Halle 7 für die Kolbenhof-Genossen und als Abschirmung gegen Handwerkerlärm wird ein Bürogebäude als Trennriegel gebaut. Auf dem anderen Teil der Kolbenhöfe sollen Wohnungen entstehen. Auch die altoba wird hier bauen.

Im Dezember 2017 wurde der Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer und der 2016 gegründeten und 2017 eingetragenen Genossenschaft „Kolbenwerk eG“ für die Halle 7 be-



urkundet. Noch 2018 soll das Gebäude übergeben werden und Anfang 2019 könnte der Umzug der Genossenschaftsmitglieder in die Halle 7 erfolgen.

Und die Kolbenwerk-Genossenschaft wächst. Nachbarn zeichnen Anteile, Mitarbeiter, Institutionen,

Händler ... Es werden noch weitere investierende Genossenschaftler gesucht. „Man kann sogar einen Zinsertrag erwarten“, sagt Trapp. Derzeit läge der bei 2 %.

Wohnungsbau auf den Kolbenhöfen

Bis 2021/22 entstehen auf dem ehemaligen Industrieareal – neben Flächen für Handwerk und Kleingewerbe – rund 420 Wohnungen nach dem Hamburger Drittmix. Die altoba hat zwei Baufelder von Rheinmetall Immobilien erworben und plant den Bau von rund 130 überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen. Informationen zu den Kolbenhöfen unter www.kolbenhoeefe.de





Die Bevölkerung wächst und sie wird jünger – zwei Dinge, die Polizeihauptkommissar Walter Grimsmann im Quartier zwischen A 7 und Hohenzollernring beobachtet.

„Wir sind seit 11 Jahren an diesem Standort und haben ein ständig wechselndes Publikum. Wir sehen hier viele neue Gesichter.“

Die Bäckerei Wiedenroth ist ein fester Bestandteil in der Nachbarschaft der Kolbenhöfe: Für Thorsten Wiedenroth, jetziger Inhaber der 1931 an der Daimlerstraße gegründeten Bäckerei, ist Altona im Wandel.



/ **Gunnar Burmeister**, Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung, in der Mitte Altona, wo die altoba auf drei Baufeldern rund 150 Wohnungen plant.



„Die Mitte Altona wird neben der HafenCity eines der prägenden neuen Wohnquartiere Hamburgs. Wir haben hier die Möglichkeit, ein Stück Hamburger Wohnungsbau-geschichte mitzuschreiben.“

Krach, Dreck und mehr als nur ein Happy End

Das Bestehende bewahren und Chancen für die Zukunft ergreifen – in der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb sind nachhaltige und innovative Ideen gefragt.

Bereits die erste Kapitelüberschrift verrät es: Dieser Film ist nichts für schwache Nerven. „Der Garten wird verwüstet“ lautet die Einleitung der filmischen Dokumentation, die Alfons Drack, Mitglied des Altonaer Spar- und Bauvereins, während der Modernisierung im Glückstädter Weg/Immenbusch erstellte. Auch das Kapitel „Abriss der Balkone“ schont weder den Zuschauer noch seine Ohren. Doch wenn Alfons Drack am Ende des Films zu schwungvoller Musik die Kamera über die neugestaltete Terrasse seiner Erdgeschosswohnung schweifen lässt, ahnt der Zuschauer: Dies war eine Modernisierung mit Happy End.

Modernisierung in Osdorf erfolgreich fortgesetzt

Besonders groß sei die Freude bei vielen Mitgliedern über die neuen, vergrößerten Balkone und die modernen Bäder, berichtet Thomas Saath, Leiter der Abteilung Technik, Projektentwicklung und Servicebetrieb bei der altoba. Darüber hinaus sanierte die Genossenschaft die Fassaden, tauschte die Zu- und Abwasserleitungen aus und alle Wohnungen erhielten neue Fenster. Mit Modernisierung erreichen die Häuser den energetischen Komfort eines Neubau-Energiesparhauses (KfW 70 Effizienzhaus). Nach der erfolgreichen Abwicklung von Bauabschnitt 1 (Glückstädter Weg 59–65 und 67–73) mit 64 Wohnungen im Jahr 2016 begann die altoba im Folgejahr den zweiten Bauabschnitt (Glückstädter Weg 51–57 und Immenbusch 69–83) mit 96 Wohnungen. Der dritte Abschnitt (Immenbusch 57–67) startete im Frühjahr 2018 und der letzte Bauabschnitt (Immenbusch 45–55) ist für 2019 geplant.

Für viele Mitglieder im Reichardtblock ist es bis zum Komfortgewinn einer erfolgreichen Modernisierung noch ein anstrengender Weg. Der letzte Bauabschnitt der Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten in der Bahrenfelder Wohnanlage mit ihren 400 Wohneinheiten wird laut Planung 2022 abgeschlossen. Eine Dauerbelastung für alle Betroffenen und ihre direkten Nachbarn. Nicht selten waren im vergangenen Jahr 100 Arbeiter verschiedener Gewerke gleichzeitig in der Wohnanlage im Einsatz. Auf diese Weise konnte der erste Bauabschnitt der Modernisierung in 2017 bis auf wenige Restarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Die Wohnungen in der Bahrenfelder Chaussee 16 und Valparaisostraße 2–12 erhielten unter anderem neue Holzfenster, die teilweise maroden Zu- und Abwasserleitungen wurden ausgetauscht und infolgedessen auch die Bäder erneuert. Auch der Umschluss von Gas-Einzelthermen auf Fernwärme und das Einsetzen der Frischwasserstationen – um Energieeinsparungen für die Mitglieder zu realisieren – wurde plangemäß abgeschlossen. Zum Programm gehören darüber hinaus die Trockenlegung der Keller sowie die Dämmung der Kellerdecken. Parallel läuft die Sanierung des Verblendmauerwerks in der gesamten Wohnanlage sowie der Dachgeschossumbau in den jeweiligen Bauabschnitten.

Ein Denkmal wird modernisiert

Der Erhalt der denkmalgeschützten Wohnanlage ist ein Kraftakt – für alle an Bau und Planung Beteiligten, vor allem aber für die Bewohner, die kontinuierlich der Beeinträchtigung durch Dreck, Lärm und Baugerüste ausgesetzt

„Der Reichardtblock ist eine Wohnanlage für Tüftler. Hinter dem, was man später nicht sehen wird, verbirgt sich wahre Kunst.“ | Thomas Saath

sind. Für Planer und Architekten steckt das Haus voller Überraschungen. Die unerwartet großen Unterschiede innerhalb der Bausubstanz des Reichardtblocks zeugen von den schwierigen Rahmenbedingungen und der Materialknappheit, unter denen die Häuser Ende der 20er/Anfang der 30er Jahre des letzten Jahrhunderts entstanden – und vom Improvisationsvermögen der Erbauer. Auch für den Erhalt der Wohnanlage sind nicht selten innovative Ideen gefragt. Beispielsweise bei der Rettung der zweischalig gemauerten Westfassaden, deren Standsicherheit die altoba im Jahr 2016 durch das Einbringen eines Bauschaums gesichert hatte. Vorausgegangen waren langwierige Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt über diese innovative Form des Fassadenerhalts.

Umfangreiche behördliche Abstimmungen führten auch dazu, dass der geplante Umbau der Dachgeschosse im ersten Bauabschnitt nicht wie geplant Ende 2017 zum Abschluss gebracht werden konnte. Insgesamt ca. 80 zusätzliche Wohnungen können durch den Umbau der Dachgeschosse entstehen, um weitere Mitglieder mit Wohnraum versorgen zu können. Die ersten der neuen Wohnungen sollen im Sommer 2018 bezugsfertig sein. Auch dabei geht die altoba wieder innovative Wege: Um die Nachbarn in den Wohnungen darunter so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, haben Architekten und Statiker gemeinsam eine Holz-Verbunddeckenkonstruktion entwickelt. Der eingebrachte Beton sorgt für besondere Trittschalldämmung. Thomas Saath: „Der Reichardtblock ist eine Wohnanlage für Tüftler. Hinter dem, was man später nicht sehen wird, verbirgt sich wahre Kunst.“

Fassadensanierung in der Bornheide gestartet

Früher als vorgesehen nahm in 2017 ein drittes geplantes Projekt Fahrt auf: Bei den Voruntersuchungen für die Fassadensanierung des Hochhauses Bornheide 80/82 in

Osdorf stellten Brandschutzgutachter Abweichungen von den Brandschutzauflagen fest: Hinter den sichtbaren, nicht brennbaren Vorhangfassaden des 1969 erbauten Wohngebäudes fanden die Gutachter Dämmplatten aus gepressten Holzspänen, die als brennbar einzustufen sind. In enger Abstimmung mit dem zuständigen Altonaer Baudezernat und der obersten Bauaufsichtsbehörde sowie der Feuerwehr stimmte die altoba kurzfristig ein Maßnahmenpaket ab. Wenige Tage nach der Information der Mitglieder begann der Aufbau der Baugerüste, um die Fassaden innerhalb kürzester Frist in einen aus Sicht des Brandschutzes unbedenklichen Zustand zu bringen. Um bis zum vollständigen Entfernen des brennbaren Materials Gefährdungen für die Mitglieder auszuschließen, wurden unter anderem zusätzliche Brandmelder und eine Rund-um-die-Uhr-Brandwache vereinbart. Parallel erarbeitet die altoba ein Konzept für die neue Fassade des Hochhauses, das den Mitgliedern voraussichtlich im Sommer 2018 präsentiert wird. Ab 2019 wird das Projekt dann im geplanten Takt laufen und die Modernisierungsarbeiten im Inneren des Hauses werden starten. Zum Paket gehören neue Bäder und Fenster sowie ein vollständiger Austausch der Zu- und Abwasserleitungen.

Daueraufgabe Instandhaltung

Den Bestand zu bewahren und gemäß den Wohnwünschen der Mitglieder kontinuierlich weiterzuentwickeln, ist auch abgesehen von den drei großen Modernisierungsprojekten eine Daueraufgabe für die Genossenschaft. So wurde beispielsweise im Röhrigblock das Programm zur Dacherneuerung fortgesetzt und 14 Häuser erhielten neue Dächer. Bei dieser Gelegenheit wurde für die Bewohner von 80 Wohnungen im Germerring 2–6, 5–9 und in der Windhukstraße 8–14 erstmals der Wunsch nach einem Balkon erfüllt. Auch wurden 21 Treppenhäuser im Röhrigblock renoviert. Im Rahmen der laufenden Instandhaltung



*Wohnanlage Glückstädter Weg in Osdorf
nach der Modernisierung*

MODERNISIERUNG

rd. **170**

**WOHNUNGEN
IN 2017**

NEUE WOHNUNGEN

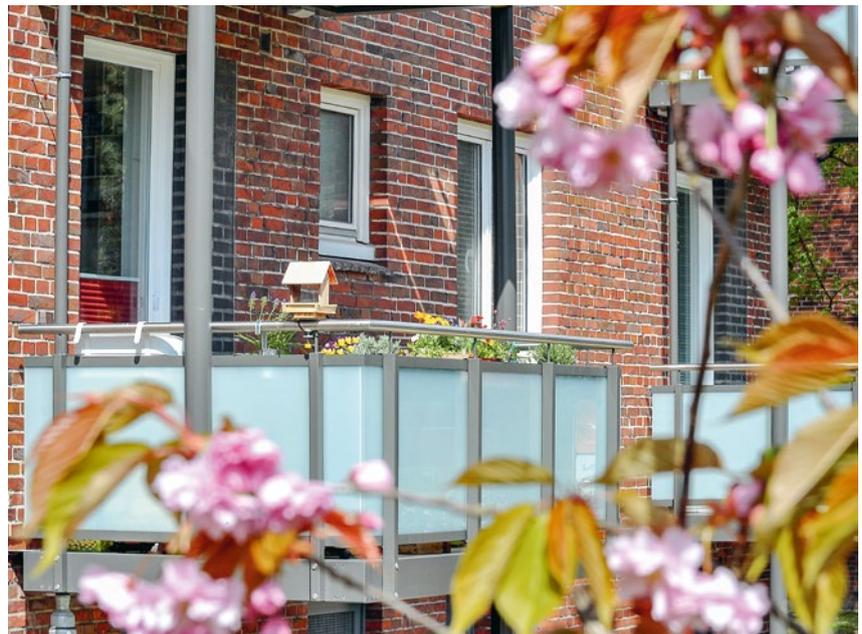
ca. **80**

**DURCH
DACHGESCHOSSUMBAU
IM REICHARDTBLOCK**



**FASSADENSANIERUNG
BORNHEIDE**

Im November 2017 starteten die Fassadenarbeiten in dem Hochhaus Bornheide 80/82 mit insgesamt 171 Wohnungen.



BALKONANBAU RÖHRIGBLOCK

Die Bewohner von 80 Wohnungen aus dem Röhrigblock können den Sommer auf ihren neuen Balkonen genießen. 2017 wurden weitere Häuser im Germerring und in der Windhukstraße mit Balkonen ausgestattet.

„Da in und um Hamburg rege gebaut wird, um mehr benötigten Wohnraum zu erstellen, spüren wir langsam, dass es schwierig wird, Bauunternehmen zu finden, die noch über ausreichende Kapazitäten verfügen.“ | Gunnar Burmeister

bearbeiteten altoba-Handwerker und Fremdfirmen über 15.000 Aufträge. Die aktuell 20 Handwerker des altoba-Servicebetriebs sind weiterhin ausschließlich in der Instandhaltung beschäftigt, wo sie direkten Kontakt zu den Mitgliedern haben. So zum Beispiel die Maler, die im vergangenen Jahr am Fischmarkt rund 1.100 Fenster und Türen lackierten.

Modernisierung und Instandhaltung sind für die Genossenschaft große Themen – nicht zuletzt, weil eine Vielzahl der Mitglieder in ihren Wohnungen davon direkt oder indirekt betroffen ist. Aber auch der Neubau spielt bei der altoba eine große Rolle: Im neuen Wohnquartier Finkenau in Uhlenhorst, wo die altoba zwei Grundstücke erworben hat, baute die Genossenschaft aufgrund von Auflagen des Grundstücksverkäufers zum ersten Mal im derzeit höchsten energetischen Standard Effizienzhaus Plus. Dieses Konzept sieht unter anderem Photovoltaikflächen an Fassaden und auf Dächern sowie die Nutzung von Erdwärme vor. Im Frühjahr 2018 wurde der zweite Bauabschnitt mit 32 Wohnungen bezogen. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Zweiter Neubau in der HafenCity fertiggestellt

Ebenfalls nach Plan verlief in 2017 das Neubauprojekt Am Lohsepark, das im Frühjahr 2018 bezogen wurde. In direkter Nachbarschaft der größten zusammenhängenden Parkfläche in der HafenCity hat die Behrendt Gruppe für die altoba einen Neubau mit 60 frei finanzierten Wohnungen sowie zusätzlich 6 Wohneinheiten zum Arbeiten und Wohnen und 3 Gewerbeeinheiten realisiert. In der Nachbarschaft wird die altoba 57 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit erstellen: Das neue Quartier Baakenhafen im östlichen Teil der HafenCity soll bis Ende 2021 fertiggestellt sein.

Während jedoch am Baakenhafen noch kein Bagger im Auftrag der altoba gesichtet wurde, starteten Ende 2017 die Bauarbeiten für die Genossenschaft in der Mitte Altona. Rund 150 größtenteils öffentlich geförderte Wohnungen entstehen hier für die altoba in drei Baublöcken. Dabei führte der aktuelle Bauboom in Hamburg für die altoba zu einer Verzögerung im Baubeginn: „Da in und um Hamburg rege gebaut wird, um mehr benötigten Wohnraum zu erstellen, spüren wir langsam, dass es schwierig wird, Bauunternehmen zu finden, die noch über ausreichende Kapazitäten verfügen“, sagt Gunnar Burmeister, Mitarbeiter im Bereich Projektentwicklung.

Attraktive Grundstücke in Ottensen gesichert

Auch bei der Nachfrage der altoba-Mitglieder nach Wohnraum ist kein Ende absehbar. Entsprechend zukunftsorientiert setzt die Genossenschaft ihr Neubauprogramm fort: 2017 unterzeichnete die altoba einen Kaufvertrag für den Bau von 120 öffentlich geförderten und 10 frei finanzierten Wohnungen auf dem Gelände der Kolbenhöfe in Ottensen. Und mit einer Ergänzung zum Kaufvertrag von 2006 über den Erwerb der Adolf-Jäger-Kampfbahn schafften der Altonaer Fussball-Club von 1893 (Altona 93), die Behrendt Gruppe und die altoba die Voraussetzungen für den Neubau von insgesamt mehr als 300 Wohnungen an der Griegstraße. Altona 93 vereinbarte mit den beiden Grundstückskäufern eine Übergabe des Grundstücks spätestens in 2026.

INSTANDHALTUNG

1.100

FENSTER UND TÜREN
WURDEN AM
FISCHMARKT LACKIERT.



*Bahrenfelder Chaussee/Reichardtblock
nach der erfolgreichen Wiederherstellung
der Fassade.*



NEUBAUPROJEKT AM LOHSE PARK

Der altoba-Neubau Am Lohsepark befindet sich direkt neben dem gleichnamigen Park.
Das Foto zeigt die Baustelle in der Hafencity im Mai 2017.

/ „Ich kam das erste Mal in das Lokal und wusste – das ist es!“ **Karin Wege** führt die Blaue Blume in der Gerichtstraße 49 seit 2004. Der Zapfhahn steht nicht still. An manchen Abenden fließen hier rund 60 Liter Bier. Fast alles andere wird selbst gemacht. „Sogar das Brot backen wir selber.“



Lokale Biere, edle Weine und neue Gäste aus der Mitte Altona

Es liegt versteckt und wird inzwischen häufiger entdeckt:
Das Lokal Blaue Blume findet man direkt an der Mitte Altona und dem
Holsten-Gelände. Karin Wege betreibt die Blaue Blume seit 2004.

Zu Gast im Lokal Blaue Blume in der Gerichtstraße in Altona

Der „Philip aus Dresden“ stellt sich vor. Er gehört zu den ersten Anwohnern in der Mitte Altona. Er sei neu hier und möchte gern ein Bier. Das bekommt er natürlich in der Blauen Blume, und er hat die Wahl zwischen rund zehn Biersorten, darunter viele lokale und Craft-Biere wie Hamburger Senatsbock oder Landgang. „Diese Biere muss man doch unterstützen“, sagt die Wirtin. An manchen Abenden fließen 60 Liter Bier durch die durstigen Kehlen.

Die Gastronomin und gelernte Hotelfachfrau Karin Wege kam 1993 aus Bonn nach Altona und führt seit 2003 die 1907 als Heyne-Eck eröffnete Gastwirtschaft Blaue Blume. Früher war das Lokal eine Stammkneipe für die vielen Bahnarbeiter. Stammtische und Stammgäste gibt es auch heute noch. Heute Abend trifft sich zum Beispiel am langen Tisch eine gutgelaunte Altonaer Sportgruppe.

Karin Wege, die in Altona wohnt, leitet nicht nur die Blaue Blume, die ihren Namen der versteckten Lage wegen in den 1970er Jahren erhielt, sondern auch das Weinlokal Zur Traube in Ottensen, ebenfalls ein Traditionslokal. Der kulinarische Klassiker der Blauen Blume sind übrigens Bratkartoffeln mit Spiegelei.



/ „Wer die Blaue Blume finden will, der muss ein Wandervogel sein“, heißt es in einem Volkslied. Die neuen Nachbarn aus der Mitte Altona müssen nicht lange wandern, um eine der ältesten Gaststätten Altonas zu entdecken – sie liegt direkt gegenüber den Neubauten, Ecke Gerichtstraße/Harkortstraße.

Ein Wohnzimmer nennt Karin Wege das Lokal, in dem man an kleinen und großen Tischen schnell ins Gespräch kommen kann. 80 Plätze gibt es in der Gastwirtschaft und 100 weitere auf der Terrasse – noch mit dem Baustellenfeeling der Mitte Altona. Eine weitere Veränderung steht auch schon fest. In Kürze verschwinden die Bierkästenhalden der Holsten-Brauerei. Holsten zieht nach Harburg. Dann beginnen die Bauarbeiten auf dem Holsten-Areal.

Ja, es passiert viel in diesem Viertel, sagt Karin Wege nachdenklich. Ein Prozess, der auch seine Schattenseiten hat. Der Dreck und Lärm der Baustelle, zentimeterdicker Staub auf den Außentischen, kaum Parkplätze mehr, weder für Gäste noch für die Anwohner – das

alles sei nicht leicht. 2015 sei ein besonders hartes Jahr gewesen, denn die Gericht- und Harkortstraße waren fast nicht passierbar. Einige Stammgäste hätten sich damals andere Lokale gesucht. Doch viele sind inzwischen wiedergekommen. Überhaupt – wer aus dem Viertel wegzöge, käme immer wieder gern in die Blaue Blume. „Karin, hast du ein gutes Bier für uns?“ Karin hat. Und dann sind da noch die vielen neuen Bewohner aus der Mitte Altona und später die aus dem Holsten-Quartier.

Übrigens, Oma Heyne, eine Tochter der ehemaligen Betreiber, wohnt in Hamburg und kommt noch hin und wieder mal in die Blaue Blume. Darauf noch ein zweites Bier – zum Wohl!

„Selbstverständlich bringt die Großbaustelle Lärm, Schmutz und Behinderungen mit sich. Aber wir kommen vom Bau. Uns erschüttert das nicht. Wir sind tolerant.“ | Holger Jedrkowiak

Holger Jedrkowiak sitzt gern in der Blauen Blume. Das Lokal liegt nur ein paar Schritte vom Büro der ABJ-Architekten entfernt. Das Büro befindet sich im oberen Geschoss des historischen Verwaltungsgebäudes und wenn man aus dem Fenster schaut, erzählt Holger Jedrkowiak, blicke man auf eine der „wohl ambitioniertesten Quartiersentwicklungen in Hamburg“. Und das inspiriere ihn bei seiner Arbeit.

/ Holger Jedrkowiak, Architekt





„Hoffentlich wird der Park in der Mitte
Altona schön. Es soll ja ein Grünzug bis
zum Rathaus entwickelt werden.“
Darauf freut sie sich.



Astrid Wussmann ist Mitglieder-Vertreterin, wohnt im Gerichtsviertel und bringt sich ein in ihr Quartier. Das war beispielsweise 2014 der Fall, als es um die Verlegung der Bushaltestelle Gerichtstraße ging. Die Mitglieder der Haltestellen-Initiative protestierten fast ein Jahr lang jede Woche auf dem Bürgersteig und waren damit erfolgreich. Angesichts der geplanten 1.600 neuen Wohnungen im ersten Bauabschnitt in der Mitte Altona vermisst Astrid Wussmann ein schlüssiges Konzept für den öffentlichen Nahverkehr und befürchtet darüber hinaus, dass Altonas Zentrum überlastet sein wird, wenn später alle Häuser bewohnt sind. Ansonsten joggt Astrid Wussmann gern, Richtung Rathaus läuft sie dann meistens, am Elbhäng entlang.

Altonas (neue) Quartiere

Das älteste und das neueste Quartier der Altona liegen in direkter Nachbarschaft: Im Gerichtsviertel in Altona hat die Altona einen Bestand von rund 1.100 Wohnungen, einige befinden sich davon im ersten Haus der Genossenschaft. Angrenzend an das Gerichtsviertel entsteht in der Mitte Altona auf ehemaligen Bahnanlagen ein komplett neues Quartier. Hier baut die Altona auf drei Baufeldern insgesamt rund 150 vorwiegend öffentlich geförderte Wohnungen.

UNTERNEHMENSFINANZIERUNG

/ Dass die Sparer mit dem altoba-eBanking jederzeit ihre Spareinlagen im Blick haben können, zeigt **Svenja Körber**, Beraterin im Kundencentrum Sparen, vor dem Stuhlmannbrunnen in Altona.

A woman with glasses and a patterned top is sitting on a large, green-patina bronze sculpture of a man on a horse. She is smiling and holding a tablet. In the background, there is a brick building and a clear blue sky. A young boy is also visible in the background, looking at a tablet.

„Bei der Geldanlage sind wir traditionell – bei der Weiterentwicklung unseres Kundenservice offen für den technischen Wandel.“

Eine nachhaltige Geldanlage – ohne „Haken“

Die Abteilung Unternehmensfinanzierung verschafft der altoba günstige Darlehen und Fördermittel für das umfangreiche Neubau- und Modernisierungsprogramm – und ist gleichzeitig Partner der Mitglieder in Sachen Geldanlage.

Wo der Haken ist?“, fragt im September 2017 die Website tagesgeldvergleich.net, die regelmäßig die Konditionen der Spareinrichtungen deutscher Wohnungsbaugenossenschaften inklusive des Altonaer Spar- und Bauvereins auf den Prüfstand stellt. „Wenn Sie als Mitglied aufgenommen werden, gibt es keinen.“ Mit seiner Spareinrichtung gehört der Altonaer Spar- und Bauverein zu den nur 47 von bundesweit rund 1.840 Wohnungsbaugenossenschaften, die über dieses Angebot der Mitgliederförderung verfügen.

Viele Mitglieder sparen seit Generationen bei der altoba

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr war das Vertrauen der altoba-Mitglieder in ihre Spareinrichtung ungebrochen. Die Einlagen wuchsen um gut € 5 Mio. auf fast € 156 Mio. – und das trotz des weiterhin niedrigen Zinsniveaus. Viele Mitglieder sparen bereits seit Generationen bei ihrer Genossenschaft und setzen damit nicht nur auf die Sicherheit eines Kreditinstituts, für das sämtliche Spekulationsgeschäfte ausgeschlossen sind, sondern auch auf die Vorteile einer provisionsunabhängigen Beratung. Gleichzeitig können sich die Mitglieder darauf verlassen, dass die Sparprodukte bei der altoba in Relation zu den vergleichbaren Angeboten der regionalen Mitbewerber attraktiv verzinst sind.

Gerade angesichts der Vertrauensverluste, die das internationale Bankensystem in den vergangenen Jahren ver-

zeichnet hat, ist es vielen Anlegern wichtig, ihr Geld unter ethischen Kriterien anzulegen. Wer bei der altoba spart, investiert in die Modernisierung des genossenschaftlichen Bestands und in den Neubau. „Nachhaltigkeit“ nennt man so etwas heutzutage nicht nur im Marketing-Jargon. Im Gründungsjahr der altoba klang das so: „Durch die Verbindung des Sparkassenwesens mit der Bauthätigkeit wird bezweckt, dem Arbeiter die Möglichkeit zu geben, seine Ersparnisse zinstragend in einem Unternehmen anzulegen, das den Zweck verfolgt, Wohlfahrtseinrichtungen für ihn und seine Standesgenossen zu verschaffen.“ Dieses Zitat aus den Altonaer Nachrichten von 1892 verlas Dr. Dorothee Stapelfeld, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, bei ihrem Grußwort auf dem Empfang anlässlich des 125. Geburtstags der Genossenschaft.

Digitalisierung verschafft Freiräume für die Beratung

Während das Prinzip der genossenschaftlichen Spareinrichtung auch heute nicht an Aktualität verloren hat, ändern sich die Servicewünsche ihrer Kunden kontinuierlich. „Der technische Fortschritt hilft uns dabei, dass wir unsere Prozesse immer effizienter gestalten können“, sagt Svenja Körber, Beraterin im Kundencentrum Sparen. „Das verschafft uns zusätzlichen Freiraum für die individuelle Kundenberatung.“ 2017 wurde beispielsweise die vollständige Digitalisierung aller Kundenunterlagen sowie der Geschäftskorrespondenz fortgesetzt. „Gleichzeitig wägen wir aber auch genau ab, welche technischen Fortschritte

„Für viele altoba-Mitglieder ist es heute selbstverständlich, Bankgeschäfte online abzuwickeln – auch mit dem altoba-eBanking.“ | Thorsten Möller

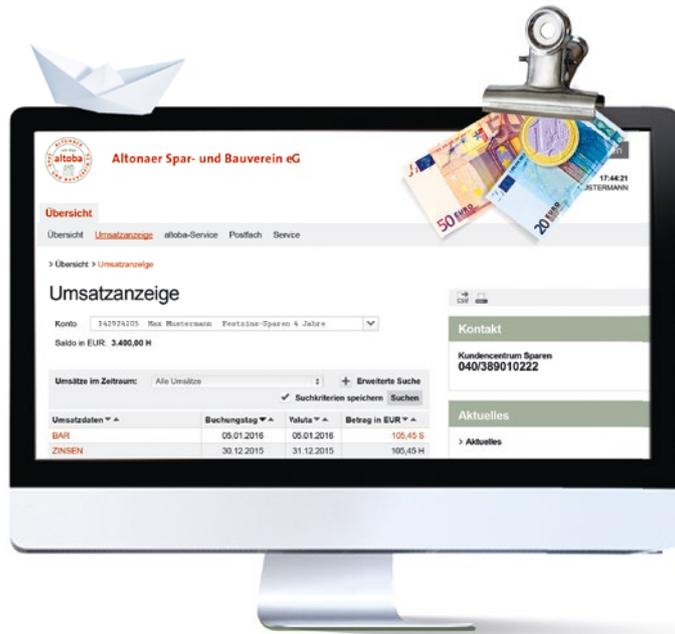
bereits heute eine Investition wert sind“, ergänzt der Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung Thorsten Möller. „Während eine Online-Video-Beratung für die altoba noch Zukunftsmusik ist, ist es für viele altoba-Mitglieder heute selbstverständlich, Bankgeschäfte online abzuwickeln – auch mit dem altoba-eBanking.“ Und im November 2017 startete die altoba das Direkt-Sparen: Die elektronischen Kontoauszüge, die automatisch im eBanking Postfach landen, lösen das Sparbuch ab. Überweisungen auf das eigene Referenzkonto können bis zu einem Betrag von € 2.000,- pro Monat bequem von zu Hause oder unterwegs aus veranlasst werden.

Und bereits seit Frühjahr 2017 haben Sparer die Möglichkeit, mit dem neuen Online-Terminvereinbarungstool unter www.altoba.de/Wunschtermin einen Termin mit dem Berater ihrer Wahl zu vereinbaren.

Chancen und Fördermöglichkeiten ausschöpfen

Doch natürlich sind die Spareinlagen der Mitglieder allein nicht ausreichend, um das umfassende Neubau- und Modernisierungsprogramm der altoba zu finanzieren. € 42.961.346,00 hat die altoba allein in 2017 an Darlehen aufgenommen (Vergleich 2016: € 5.252.150,02).

„Allein für das Neubauprojekt Finkenau haben wir zehn unterschiedliche Darlehen in Anspruch genommen“, sagt Thorsten Möller. Um die Zinsbelastungen für die Genossenschaft zu reduzieren, hat die Abteilung Unternehmensfinanzierung die Aufgabe, das Kreditportfolio aktiv zu steuern und beispielsweise Chancen für frühzeitige Ablösungen von Darlehen zu nutzen oder auch Umschuldungen zu tätigen. Gleichzeitig ist es der Anspruch der altoba, für Erhalt und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands in größtmöglichem Umfang Förderung in Anspruch zu nehmen. Im Neubau und in der Modernisierung erhält die altoba beispielsweise je nach Energieeffizienzklasse deutliche Tilgungszuschüsse bei den Krediten der KfW. Für viele Modernisierungsprojekte schnürt die altoba darum ein Paket, das auf die Förderbedingungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) zugeschnitten ist. Auf diese Weise können die Nutzungsgebührenerhöhungen für die Mitglieder begrenzt werden.



Mit dem altoba-eBanking können Kontostände jederzeit online eingesehen werden.



NEU: DIREKT-SPAREN

Das Direkt-Sparen punktet mit elektronischen Kontoauszügen, die online über das altoba-eBanking eingesehen werden können.

RUND
156 Mio.
 EURO
 SPAREINLAGEN
 —
17.692
 SPARER
 —
26.835
 SPARKONTEN

*/ Zum Termin in der Schützenstraße kam **Johannes Gerdemann** ausnahmsweise mal nicht mit dem Fahrrad. Er staunte darüber, wie viel hier inzwischen los ist und dass man schwer einen Parkplatz findet.*

Altonas Baudezernent Johannes Gerdemann hat tagtäglich mit Bauvorhaben und Bauwerken zu tun. Hier nimmt er es mit Humor und meint: „Die Lage ist ernst, aber nicht hoffnungslos.“



„Wir sorgen für die Bodenhaftung“

Johannes Gerdemann ist seit 2016 Baudezernent des Bezirks Altona. Wir treffen ihn auf einen Kaffee in der Kühnen Lage und sprechen unter anderem über die Bahnstreckeverlegung und die Aufgaben des Bezirks.

Interview mit Johannes Gerdemann, Baudezernent in Altona

Herr Gerdemann, ganz Altona schaut auf die Bahnstreckeverlegung. Was geschieht da als Nächstes?

„Die Entwicklung zum Bahnhof Diebsteich läuft, die vorbereitenden Untersuchungen sind beauftragt. Im Mai 2018 fanden die ersten öffentlichen Veranstaltungen statt, auf denen die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Planung und den aktuellen Entwicklungsstand erläuterte. Zur Gestaltung des Empfangsgebäudes des Bahnhofs, geplant sind zum Beispiel zwei flankierende Türme, läuft der Realisierungswettbewerb mit den teilnehmenden Architekturbüros aus dem In- und Ausland.“

Der Autobahndeckel, die Bahnstreckeverlegung, die Bebauung des Holsten-Areals – große Themen für Altona. Was davon liegt überhaupt in der Zuständigkeit des Bezirks?

„Die Fläche der Holsten-Brauerei entwickeln wir. Beim Autobahndeckel liegt die Planung bei der BSW, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, ebenso der Bebauungsplan rund um den Bahnhof Diebsteich. Selbstverständlich arbeiten wir bei

beiden Projekten eng mit der BSW zusammen. Aber operative Aufgaben haben wir nicht.“

Warum nicht?

„Der neue Bahnhof als gesamtstädtisches Projekt und zum Beispiel der große Verwaltungsaufwand für eine europaweite Ausschreibung nach strengen Regularien nimmt viel Zeit in Anspruch, das liegt besser in der Hand der Fachbehörde.“

Was bedeutet „eine enge Zusammenarbeit mit der BSW“ konkret?

„Der Bezirk sorgt für die Bodenhaftung, er achtet darauf, welche Auswirkungen einzelne Bauanträge und Baugenehmigungen für das Umfeld des Gesamtprojekts haben. Ist es nur eine Baugenehmigung von Hunderten? Oder handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück, um das man sich besonders kümmern muss? Wir achten darauf, dass das Gesamtprojekt mit der Stadtentwicklung Altonas verwoben wird und dass die lokalen Zielsetzungen mit eingebracht werden.“

Der neue Bahnhof soll 2024 in Betrieb gehen. Was muss bis dahin alles noch geschehen?

„Die Bahn muss ihre Pläne beim Eisenbahnbundesamt planfeststellen lassen, um mit dem Bauen beginnen zu können. Jetzt werden die Entscheidungen getroffen, die in 3, 4 Jahren

baulich umgesetzt werden. So muss man sich beispielsweise Klarheit verschaffen, welche Betriebsteile der Bahn in das neue Bahnhofsgelände gehen und wie das restliche Gebäude genutzt werden soll.“

Was stellen Sie sich für den Standort Diebsteich vor?

„Noch stehen die Planungen ganz am Anfang. Die Themen der sozialen Infrastruktur, also auch Begegnungsräume für Sport, sportliche Freizeitgestaltung und Erholung, werden aber sicherlich bei den Planungen eine wichtige Rolle spielen. Heute gibt es am Diebsteich viele Vereins Sportflächen. Und Altona 93 plant zum Beispiel hier den Bau eines neuen Stadions. Die Vereine werden gewiss stärker kooperieren müssen, aber die Flächen sollte man für Freizeitaktivitäten und für die Erholung der Menschen in der dichter werdenden Stadt sichern. Bei der Mitte Altona und den Planungen zum Holsten-Areal wurde das Thema Sport in der langfristigen Perspektive etwas vernachlässigt.“

Lassen sich diese Flächen denn tatsächlich langfristig vor einer Bebauung schützen?

„In einer Demokratie kann man neue Ziele vereinbaren, wenn man eine Mehrheit dafür findet. Auch ein Bebauungsplan, der Gesetzeskraft hat, kann irgendwann einmal geändert werden. Also absolut sicher kann man da nie sein. Aber was heute plausibel ist, und eine Sportfläche im Quartier ist es zweifellos, kann auch in 20 Jahren noch wertgeschätzt sein.“

„Der Bezirk sorgt für die Bodenhaftung, er achtet darauf, welche Auswirkungen einzelne Bauanträge und Baugenehmigungen für das Umfeld des Gesamtprojekts haben.“

„Unser Bistro soll auch ein kultureller Treff sein. Wir haben viele Stammgäste und bieten regelmäßig Veranstaltungen an.“ | Dietmar Bruns
betreibt mit seiner Partnerin Antje Knechten seit 14 Jahren das Bistro Kühne Lage

„Abends wird es ruhig auf der Schützenstraße
und von der Stresemannstraße bekommt man nichts mehr mit.
Bei schönem Wetter sitzen viele Leute draußen, mit einem
Schlückchen Wein, einem Salat oder einem Flammkuchen.
Eine tolle Stimmung ist das, ein bisschen wie in einem Vorort
von Marseille.“ / Dietmar Bruns





Antje Knechten ist gelernte Zimmerfrau. Mit Holz arbeiten tut gut, aber kochen auch. Nun kocht sie vorzüglich in der Kühnen Lage.

Der Bahnhof und das neue Quartier

Im Juli 2014 hat die Deutsche Bahn die Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona beschlossen. Der jetzige Kopfbahnhof wird durch einen neuen Durchgangsbahnhof an der heutigen S-Bahn-Station Diebsteich ersetzt. Der neue Fernbahnhof mit sechs Regional- und Fernbahngleisen sowie zwei S-Bahn-Gleisen soll Anfang 2024 eröffnet werden. Das wird das Diebsteich-Umfeld, plötzlich Bindeglied für die Neubaugebiete Mitte Altona und das Holsten-Areal sowie das belebte Eimsbüttel, verändern. Perspektivisch, in einem Zeitraum von 30 Jahren, entsteht um den neuen Bahnhof ein neuer Stadtteil für 10.000 bis 12.000 Menschen.



Wilfried Bartsch, Stadtteilpolizist für den Bereich Bahrenfeld nördlich der Stresemannstraße, sieht sich als Vertrauensperson, gerade für die Älteren. Der 55-Jährige, den wir beim Bäcker Wiedenroth getroffen haben, verfolgt die Veränderungen in Bahrenfeld aufmerksam. „Ich bin gespannt auf die Entwicklung der Mitte Altona und die Verlegung des Fernbahnhofs zum Diebsteich.“

VERMIETUNG

/ Aline Witt, Beraterin in der Vermietung, in der Wohnanlage Glückstädter Weg/Immenbusch, wo sie während der Modernisierung ein offenes Ohr für die Mitglieder hat.



„Bestehendes für die Zukunft zu bewahren, ist eine Herausforderung. Wir sind dankbar für die Geduld und Kooperationsbereitschaft der Mitglieder bei unseren großen Modernisierungsprojekten.“

Wohnwünsche erfüllen, die Weiterentwicklung begleiten

Mit der Übergabe der Schlüssel zu ihrer Neubauwohnung begann für eine Reihe von altoba-Mitgliedern das Leben in einem neuen Quartier. Doch auch bei Modernisierungen und anderen Herausforderungen erhielten die Bewohner Unterstützung aus der Vermietungsabteilung.

Auf zu neuen Ufern“ hieß es für die Mitglieder, die in den 40 neu errichteten, öffentlich geförderten Wohnungen des Altonaer Spar- und Bauvereins im neuen Wohnquartier Finkenau ihr Zuhause gefunden haben. Einige der Neu-Uhlenhorster wohnten bislang in einer altoba-Wohnung in Altona und finden seit neuestem statt des Elbufers die Außenalster in Spaziernähe vor. So wie beispielsweise Susann Tabea und Joel Schneidewind aus dem Gerichtsviertel, die seit der Geburt von Tochter Camilla Leonie auf der Suche nach einer größeren Wohnung waren.

Chancen für Neukunden

Mit den Neubauprojekten der altoba ergeben sich neue Möglichkeiten für Mitglieder, sich Wohnwünsche wie diesen zu erfüllen. Im September 2017 sowie Frühjahr 2018 wurden die beiden Neubauten an der Leo-Leistikow-Allee bezogen. Ebenfalls große Nachfrage verzeichnete der altoba-Neubau Am Lohsepark in der Hafencity: Hier wurden 66 frei finanzierte Wohnungen im Frühjahr 2018 fertiggestellt.

Nicht nur bei den Neubauten, sondern auch bei Wohnungswechseln im Bestand ergeben sich immer wieder Chancen für Neukunden, Mitglied der Genossenschaft

zu werden. „Auch wenn uns angesichts des angespannten Wohnungsmarkts ab und zu dieses Vorurteil begegnet: Die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften vermieten keineswegs ausschließlich an bereits bestehende Mitglieder“, sagt Torben Jäger, Prokurist und Leiter des Mietercentrums bei der altoba. „Mehr als 40 % der Wohnungsneuvermietungen der altoba im Geschäftsjahr 2017 gingen an Neukunden.“

Bezahlbarer Wohnraum für alle Einkommensgruppen

Die Mehrzahl der altoba-Wohnungen, die in den kommenden Jahren entstehen werden, ist öffentlich gefördert, beispielsweise in den neuen Quartieren Mitte Altona, Baakenhafen (Hafencity) und Kolbenhöfe (Ottensen). Damit leistet die Genossenschaft einen Beitrag dazu, dass auch diese begehrten Wohnlagen für unterschiedliche Einkommensgruppen bezahlbar sein werden. Die Nutzungsgebühr für geförderte Neubauwohnungen liegt aktuell bei € 6,40 pro Quadratmeter. „Ohne die Genossenschaften und die SAGA Unternehmensgruppe wäre der Hamburger Wohnungsmarkt unbezahlbar und gliche London, Paris oder Amsterdam“, sagte Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) im März 2017 auf einer Podiums-

„Ohne die Unterstützung durch unsere Mitglieder wäre unser Modernisierungsprogramm in dem Umfang kaum umsetzbar.“ |

Aline Witt, Beraterin im Mieterzentrum Altona

diskussion. Die VNW-Mitgliedsunternehmen, darunter der Altonaer Spar- und Bauverein, liefern einen wichtigen Beitrag dazu, dass die Stadt Hamburg für unterschiedliche Einkommensgruppen bezahlbar bleibt. Bei der altoba betrug die Nutzungsgebühr im Jahr 2017 durchschnittlich € 7,04 Euro (kalt). Laut aktuellem Mietenspiegel, erschienen Ende 2017, zahlen Hamburger im Schnitt € 8,44 pro Quadratmeter.

Unterstützung während der Modernisierung

Mit besonderem Augenmaß in Bezug auf ihre Nutzungsgebühren geht die altoba auch bei Modernisierungsprojekten vor. Aufgabe ist es, den Wohnungsbestand so zu erhalten und weiterzuentwickeln, dass er auch auf die Anforderungen künftiger Generationen zugeschnitten ist. Nur so können eine dauerhaft hohe Wohnqualität und somit eine langfristige Vermietung sichergestellt werden. Gleichzeitig soll der Wohnraum für die derzeitigen Bewohner bezahlbar bleiben. Ziel ist darum immer eine möglichst geringe Erhöhung der individuellen Nutzungsgebühr und eine höchstmögliche Inanspruchnahme von Fördergeldern. Wenn selbst dann der finanzielle Spielraum des Mitglieds nicht ausreicht, gibt es die Möglichkeit, das genossenschaftliche Wohngeld der altoba-Stiftung zu beantragen.

Verdrängung der bestehenden Mieter durch Aufwertung einer Wohnanlage, wie sie häufig im Zusammenhang mit dem viel zitierten Schlagwort der Gentrifizierung beschrieben wird, liegt der genossenschaftlichen Idee fern. Darum kümmert sich das Mieterzentrum gemeinsam mit dem Sozialmanagement der altoba auch um die Bewohner, für die Dreck und Unruhe in Verbindung mit der Baumaßnahme eine besondere Härte bedeuten. „Ohne die Unterstützung durch unsere Mitglieder wäre unser

Modernisierungsprogramm in dem Umfang kaum umsetzbar“, sagt Aline Witt, Beraterin im Mieterzentrum Altona sowie Ansprechpartnerin für das Modernisierungsprojekt Glückstädter Weg/Immenbusch. „In einigen Fällen aber ist eine Modernisierung im bewohnten Zustand aufgrund der Lebensumstände eine zu große Belastung. Dann sind individuelle Hilfestellungen gefragt.“ Nicht selten unterstützt das Mieterzentrum beispielsweise bei der Suche nach einer neuen Wohnung im altoba-Bestand. Dabei sind oft unbürokratische Lösungen möglich. Dies gilt übrigens auch, wenn ein Mitglied aufgrund einer Veränderung der Lebenssituation gern von einer größeren in eine kleinere Wohnung ziehen möchte und den Wunsch hat, den bisherigen Quadratmeterpreis „mitzunehmen“. Abgesehen davon packten altoba-Mitglieder auch in 2017 wieder selten die Umzugskisten – die Fluktuation blieb niedrig. Mit 405 Wohnungskündigungen, davon 112 Umzügen innerhalb des altoba-Bestands, wurde der Vorjahreswert sogar nochmals unterschritten.

Wunschtermine online vereinbaren

Im April 2017 wurden Mieterzentrum und das Kundenzentrum Sparen aktiv, um ihre Arbeitszeiten noch stärker den tatsächlichen Wünschen der Mitglieder anzupassen. Diese profitieren seitdem von verlängerten Servicezeiten, innerhalb derer sie Termine mit den Beratern der altoba vereinbaren können. Unterstützt wird dies durch eine neue technische Lösung: Die Online-Terminvereinbarung unter www.altoba.de/Termine steht rund um die Uhr zur Verfügung.



DIGITAL UNTERWEGS

Bereits seit 2016 können die Wohnanlagenbetreuer wie Torsten Schliski durch die Anbindung ihrer Smartphones und Tablet-PCs an das Handwerkerportal Reparaturaufträge vor Ort auslösen, seit 2017 wird auch der komplette Prozess der Verkehrssicherung mobil unterstützt.

„Mehr als 40 % der Wohnungsneuvermietungen der altoba im Geschäftsjahr 2017 gingen an Neukunden.“



*Torben Jäger,
Prokurist und Leiter des Mietercentrums*

NIEDRIGE FLUKTUATION

405

WOHNUNGS-
KÜNDIGUNGEN 2017

DAVON

112

UMZÜGE INNERHALB
DES ALTOBA-BESTANDS



BEZUG FINKENAU

Im September 2017 erhielten die ersten Bewohner wie Susann Tabea und Joel Schneidewind (mit Tochter Camilla Leonie) die Schlüssel zu ihren neuen Wohnungen an der Finkenau in Uhlenhorst.

/ **Sebastian Libbert** (hier im Gespräch mit der Autorin Bärbel Wegner) bezeichnet sich als „herz- und bauchgesteuert“: „Wenn ich das Gefühl habe, hier ist Heimat, hier bist du richtig, dann entscheide ich mich für den Ort.“



Norddeutsche Tapas

Fußläufig zur Hafencity, dem größten Stadtentwicklungsprojekt Europas, befindet sich ein Kultlokal, die 1925 für Hafenarbeiter eröffnete Oberhafenkantine. Gastwirt ist Sebastian Libbert. Die Gastronomie sei zwar sein Zweitberuf, sagt der gelernte Tischler, aber seine „große Liebe“.

Sebastian Libbert und die Oberhafenkantine

Er habe schon als 2-Jähriger den Kochlöffel geschwungen, sagt Sebastian Libbert, und bei seiner Großmutter in die Töpfe geschaut. Sie habe einfach, aber sehr gut gekocht und gebacken. „Herrliche Pellkartoffeln mit Buttertöpfchen. Oder Plätzchen mit Marmeladenfüllung.“

Der Gastronom aus Leidenschaft hatte in Hamburg bereits mehrere Restaurants. „Manchmal denke ich, die Häuser haben sich mich ausgesucht und nicht umgekehrt ...“ Jetzt hat er am Oberhafen Wurzeln geschlagen. Mit Leidenschaft betreibt er die schiefstehende Oberhafenkantine, Folge einiger Sturmfluten. „Hier steht alle 4, 5 Jahre die Flut bis zum Tresen.“ Und den Schaden zahle keine Versicherung.

Zuletzt war im Oktober 2017 die Küche im Keller des Restaurants vollgelaufen. Viele seiner Vorgänger haben irgendwann die Segel gestrichen und aufgegeben. Nicht so Libbert: „Es gibt viel Solidarität, wenn so etwas passiert. Alle packen an, wie Mitglieder einer Familie.“ Zur Familie gehört ein gutes Dutzend Mitarbeiter. „Bei uns wird alles frisch gekocht. Dafür braucht man einen großen Stamm an Köchen.“

Bei den Gästen beliebt ist seine Spezialität „Norddeutsche Tapas“. „Sie bestehen aus Grünkohl, Labskaus, Frikadellen. Man kann bei uns Abendbrot essen wie bei Muddern.“

Wie sieht Libbert die nahe Hafencity? Klar, die wachse langsam an den Oberhafen heran. Manchmal fühle man sich fast schon überrannt. Das meint Libbert positiv, denn viele seiner Gäste kommen aus der Hafencity – Bewohner und Studierende. Und doch: „Wir sind hier so etwas wie das gallische Dorf der Hafencity“ – ein Haus aus alter Zeit in einem Stadtteil der Zukunft.

Libbert gefällt, wie sich die Hafencity zu einem lebendigen Stadtteil mit Grünanlagen entwickelt. Überhaupt sei es gut, dass hier neuer Wohnraum geschaffen werde. „Mitten in der Stadt und am Wasser, wo gibt es das schon?“

„Ich finde gut, dass sich auch die Genossenschaften in der Hafencity engagieren.“ Mit den steigenden Mieten laufe in Hamburg doch einiges schief. Gut, dass die Genossenschaften dagegenhielten, damit nicht noch mehr Hamburger ins billigere Umland ziehen müssen. Libbert wird bei Neueinstellungen immer wieder mit diesem Thema konfrontiert. Bewerber von außerhalb würden gerne in Hamburg wohnen, doch dann merken sie, wie eng der Wohnungsmarkt ist. „Dann wollen sie noch mal über das Gehalt reden oder sie müssen weit rausziehen, um eine günstige Wohnung zu finden.“

Mit dem genossenschaftlichen Gedanken hat Libbert sich schon intensiv beschäftigt: „Auf dem Oberhafen-Gelände, wo die Gewerbemietler sich als Verein organisiert haben, überlegen wir, eine Genossenschaft zu gründen.“



Die Gäste der Oberhafenkantine sind bunt gemischt – von Bewohnern der Hafencity, Studenten der Hafencity Universität bis zu Unternehmen, die die Stube im 1. Stock buchen. Auch Jürgen Bruns-Berentelg, der Geschäftsführer der Hafencity Hamburg GmbH, und Panikrocker Udo Lindenberg schauen ab und zu vorbei.



Neu in der HafenCity ist der nicht abreiende Besucherstrom seit der Eröffnung der Elbphilharmonie. Auf dem Kaiserkai wird flaniert, durch die Straßen rollen Reisebusse. Das hält Frank Riebel nicht davon ab, morgens seine Jogging-Runden zu drehen. „Ist halt so“, sagt er, „wir sind hier Teil einer Entwicklung, das ist durchaus faszinierend.“

Wir treffen Frank Riebel aus der HafenCity.

Seit 2 Jahren wohnt der Unternehmer in einer altoba-Wohnung am Kaiserkai, aus deren großen Fenstern man zu beiden Seiten Blick auf die Elbe hat. Mit Nachbarn und Freunden geht er gern ab und zu in die Oberhafenkantine.

Frank Riebel ist bereits 2007 in die HafenCity gezogen, wegen der Nähe zum Wasser und der Möglichkeit, zu Fuß in die Hamburger Innenstadt und zur Arbeit zu gehen. Anfangs sei das eine aufregende Zeit gewesen: „Wir, die ersten 200, 300 Bewohner, fühlten uns wie Pioniere!“ Schnell sei damals ein Gemeinschaftsgefühl entstanden und man habe einander geholfen – auch beim Einkauf. „Anfangs gab es

nur einen Kiosk und einen Bäcker. Die Zufahrten waren teils noch Schlammwege und überall wurde gebaut.“

Gebaut wird immer noch. Neu ist dagegen der nicht abreiende Besucherstrom seit der Eröffnung der Elbphilharmonie. Auf dem Kaiserkai wird flaniert, durch die Straßen rollen Reisebusse. Das hält Frank Riebel nicht davon ab, morgens seine Jogging-Runden zu drehen. „Ist halt so“, sagt er, „wir sind hier Teil einer Entwicklung, das ist durchaus faszinierend.“

Aber wenn es ihm zu viel wird, setzt er sich in sein altes Cabriolet – er hat ein Faible für Oldtimer – und braust davon. Durch die Vier- und Marschlande zum Beispiel.

Max Reichenheim verfolgt, was in der HafenCity passiert. |
**„Es ist schon spannend, live dabei zu sein, wenn Europas größtes
Stadtentwicklungsgebiet gebaut wird.“**

„Wir Studenten sitzen oft einfach am Kai und
gucken auf die Elbe. Allein den Tidenhub zu beobachten,
ist faszinierend. Mal sieht man den Schlick, mal sieht
man das Wasser bis zur Kante.“

/ **Max Reichenheim** (20) studiert
Stadtplanung an der HCU und ist stu-
dentischer Mitarbeiter im Arbeitsgebiet
Projektentwicklung und Projektmanage-
ment in der Stadtplanung.

/ **Info zur HCU**

2006 wurde die HCU als Universität
für Baukunst und Raumentwicklung
durch die Zusammenführung von vier
Fachbereichen aus drei Hamburger
Hochschulen gegründet. Rund 2.000
Studentinnen und Studenten sind an
der HafenCity Universität Hamburg
immatrikuliert.

Entwicklung der HafenCity

Die HafenCity ist das größte inner-
städtische Stadtentwicklungsprojekt
in Europa und ständig im Wandel:
Sie entwickelt sich von Westen nach
Osten weiter. 64 Projekte sind fertig-
gestellt, weitere 69 Vorhaben in Bau
oder Planung. 2007 wurde das erste
altoba-Haus in der HafenCity mit
9 Wohnungen Am Kaiserkai bezogen.
Anfang 2018 kamen weitere
60 Wohnungen sowie 6 Einheiten zum
Wohnen und Arbeiten Am Lohsepark
hinzu. Ein Quartier, welches noch
entwickelt wird, ist das Baaken-
hafen-Areal. Hier plant die Genossen-
schaft den Bau von 57 Wohnungen.

PERSONAL

/ **Christine Müller** (links) ist bei der altoba die Ausbildungsleiterin für die angehenden Immobilienkaufleute wie Svenja Kruse und Iakovos Fantidis.



„Ausbildung ist eine Konstante in der Zukunftsgestaltung und unverändert ein wichtiger Baustein.“

Ein Arbeitgeber fürs Leben

Die altoba unterstützt ihre Mitarbeiter auf vielfältige Weise, damit diese nicht nur ihre beruflichen Ziele erreichen, sondern diese auch mit ihren Anforderungen im Privatleben in Einklang bringen können.

Wenn der Mitarbeiterin im Urlaubsland eine Krone abbricht und ein deutschsprachiger Zahnarzt gesucht wird, wenn der Sohn ihrer Kollegin Anzeichen einer psychischen Erkrankung zeigt – was hat dann ihr Arbeitgeber damit zu tun? „Eine ganze Menge“, sagt Thomas Kuper, Mitglied im Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins. „Unsere Verantwortung für die Mitarbeitergesundheit endet nicht, wenn der Kollege nach Feierabend die Bürotür schließt.“ Seit einigen Jahren bietet die altoba darum ein professionelles Mitarbeiterunterstützungsprogramm: Die externen Berater stehen Mitarbeitern und ihren im Haushalt lebenden Angehörigen rund um die Uhr telefonisch oder per Live-Chat zur Verfügung. Sie bieten Unterstützung bei den unterschiedlichsten beruflichen, privaten und gesundheitlichen Herausforderungen.

Den Einstieg ins Berufsleben optimal gestalten

„Wenn der Urlaub nicht der Erholung dient, wenn sowohl Freizeit als auch Arbeitszeit mit privaten Sorgen belastet sind, leiden nicht nur Arbeitsergebnisse, sondern langfristig auch die Gesundheit“, sagt Thomas Kuper. Das Mitarbeiterunterstützungsprogramm (modern: Employee Assistance Program) ist Teil des Gesundheitsmanagements bei der altoba, genauso wie die verschiedenen Betriebssportgruppen. Diese stärken bei der altoba auch außerhalb der Arbeitszeit den Teamgeist. Sportliche Höhepunkte im vergangenen Geschäftsjahr waren beispielsweise der Haspa Staffelmärrathon und die Mopo Team-Staffel. Neuester Baustein

der Gesundheitsprävention ist seit 2017 der umfangreiche kostenfreie Gesundheits-Check-up während der Arbeitszeit im Zentrum für Prävention Culminaseum.

Doch selbstverständlich investiert die Genossenschaft nicht nur in die Gesundheit ihrer Mitarbeiter, sondern vor allem in ihre fachliche Qualifikation: Kontinuierliche Fort- und Weiterbildung gehören bei der altoba ebenso zum Standard wie eine hochwertige Ausbildung. Mit ihren hervorragenden Prüfungsergebnissen wechselten in 2017 wieder zwei frisch gebackene Immobilienkaufleute direkt in eine Anstellung bei der altoba.

Unterstützung über die Arbeitszeit hinaus

Die Ausbildung von Nachwuchskräften hat in der Genossenschaft einen hohen Stellenwert. „Unsere Auszubildenden werden professionell begleitet und individuell gecoacht“, sagt Christine Müller, Ausbildungsleiterin bei der altoba. „Die altoba hat sich auch in puncto Ausbildung hohe Qualitätsstandards erarbeitet und genießt deshalb einen sehr guten Ruf als Ausbildungsbetrieb. Unsere Auszubildenden können stolz sein auf ihre Erfolge; wir sind es auch.“ Doch nicht nur der optimale Einstieg in das Berufsleben, sondern auch dessen Endlichkeit gehört zu den Themen, die im Personalbereich der altoba professionell begleitet werden – eine vorausschauende, strategische Nachfolgeplanung ist ein wichtiges Instrument, um den Verlust von Know-how und Kompetenzen im Unternehmen zu verhindern.

„Die altoba hat sich auch in puncto Ausbildung hohe Qualitätsstandards erarbeitet und genießt deshalb einen sehr guten Ruf als Ausbildungsbetrieb.“ | Christine Müller, Ausbildungsleiterin bei der altoba



Familienfreundlichkeit ausgezeichnet

Zu den rund 120 Mitarbeitern der Genossenschaft gehören beispielsweise Bauingenieure, Immobilienkaufleute, Bankkaufleute, IT-Spezialisten, Sozialpädagogen, Spezialisten für das Rechnungswesen sowie Handwerker. Damit während ihres Berufslebens nicht nur professionelle, sondern auch private Lebensvorstellungen Erfüllung finden können, legt die altoba einen sehr hohen Wert auf eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatem. Als besonders familienfreundliches Unternehmen trägt die altoba die Auszeichnung Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“, eines Zusammenschlusses von Senat, Handels- und Handwerkskammer. Dazu zählen flexible Arbeitszeiten und eine Vielzahl individueller Teilzeitmodelle, aber auch ein umfangreiches Paket an Unterstützungsleistungen, von

dem nicht nur junge Eltern profitieren, sondern beispielsweise auch Mitarbeiter, die Angehörige pflegen.

Einer der besten Arbeitgeber Hamburgs

Dass die altoba mit diesen Angeboten bei ihren Mitarbeitern tatsächlich punktet, belegte im vergangenen Geschäftsjahr erneut die Befragung im Rahmen des Wettbewerbs „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Zum sechsten Mal in Folge erhielt die altoba Anfang 2018 vier von fünf möglichen Sternen. Der Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ basiert auf einer wissenschaftlich gestützten Befragung von Mitarbeitern und Führungskräften. Die Auswertung liefert Impulse zur weiteren Optimierung der Personalarbeit in Zeiten des wachsenden Wettbewerbs um qualifizierte Mitarbeiter.



Sportliche Höhepunkte im vergangenen Geschäftsjahr waren beispielsweise der Haspa Staffelmaraathon, der HSH Nordbank Run und die Mopo Team-Staffel.



Zum sechsten Mal in Folge erhielt die altoba Anfang 2018 vier von fünf möglichen Sternen.

Die altoba legt großen Wert auf die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem. Deshalb wurde sie auch mit dem Siegel der „Hamburger Allianz für Familien“ ausgezeichnet.



NACHBARSCHAFT

/ Waschhäuser sind beliebte Treffpunkte in den Quartieren – nicht nur, wenn sich das Waschhaus im Schützenblock einmal im Monat zum Waschhauscafé verwandelt.

Frank Krolak, Teamleiter des Sozialmanagements, trifft hier die Ehrenamtlichen Anna Gerhardt (links) und Hannah Schoppe.



„Ob bunt oder pflegeleicht – im Verein ‚Vertrauens Wohnen‘ kann sich jeder einbringen. Denn gerade in Zeiten, in denen Quartiere sich stark wandeln, gewinnen stabile Nachbarschaften an Bedeutung.“

Wo nachbarschaftliches Engagement zum „Vorbild“ wird

Gemeinschaft erleben, sich unterstützen, die eigenen Ideen für die Nachbarschaft umsetzen – das Sozialmanagement der altoba und der Verein „Vertrautes Wohnen“ brachten auch 2017 wieder viele Mitglieder in Bewegung.

Nachbarn miteinander in Kontakt und in Bewegung zu bringen – dafür steht seit 20 Jahren der Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein. Desse Mitgliederzahl wuchs im Jubiläumsjahr um 38 neue Mitglieder auf 416. Unabhängig von Alter und Einkommen: Jedem, der Freude an Gemeinschaft hat, bieten die fünf Nachbarschaftstreffs eine Vielfalt an Angeboten oder auch die Gelegenheit, andere für das eigene Talent oder Hobby zu begeistern – angefangen beim Fußballtraining für 4- bis 7-Jährige über Yogakurse und Flohmärkte bis hin zum Selbstsicherheitstraining für Senioren. Auch für gemeinsame Aktivitäten von Genossenschaftsmitgliedern mit „neuen Nachbarn“ aus den Flüchtlingsunterkünften in Altona öffneten die Treffs in 2017 wieder ihre Türen. Auf Anregung mehrerer Mitglieder wird der Treff im Bahrenfelder Dreieck im Rahmen eines Pilotprojekts seit kurzem auch für private Feierlichkeiten wie Geburtstage, Tauf- und Konfirmationsfeiern angeboten. Die Resonanz ist groß.

Die „LebensFreude“ stärkt die Gemeinschaft

Das Veranstaltungsprogramm „LebensFreude“ brachte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 37 Veranstaltungen rund 1.200 Teilnehmer in Bewegung. Zu den Höhepunkten

zählten die Studienreise nach Kopenhagen und die mehrtägige Reise zum Eurostrand Fintel. Ein Konzertbesuch sowie Führungen in der neu eröffneten Elbphilharmonie sorgten Anfang 2017, wenig überraschend, für besonders begeisterte Nachfrage. Viele Mitglieder folgten beispielsweise auch der Einladung der jungen Genossenschaft fux eG und besichtigten Atelier- und Gewerberäume in der ehemaligen Viktoria-Kaserne nahe der altoba-Geschäftsstelle.

Kein Teenie mehr: das „Vertraute Wohnen“

Möglich sind all diese Angebote allein durch die rund 70 freiwilligen Helfer, die dieser Form des nachbarschaftlichen Engagements ein Gesicht geben – sei es als Gruppenleiter, Begleitpersonen oder als Helfer bei Kinderfesten. Um ihren Einsatz zu würdigen, erstellte die Fotografin Kristina Wedekind zum Jubiläum die Collage „Die Gesichter des Vereins ‚Vertrautes Wohnen‘“ aus den Porträts zahlreicher ehrenamtlicher Helfer. Die Übergabe erfolgte am 28. April 2017 im Rahmen des Festakts zum 20. Geburtstag durch die Altonaer Bezirksamtsleiterin Dr. Liane Melzer, die den Verein „als Zukunftsmodell und Vorbild“ lobte. Im September dann feierte sich der Verein mit einem großen Nachbarschaftsfest im Bahrenfelder Dreieck. Wieder einmal typisch: Rund 50 freiwillige Hel-



Gemeinsame Erlebnisse stärken die Toleranz und das gegenseitige Verständnis. Auf diese Weise wirkt der Verein „Vertrautes Wohnen“ nicht nur gegen Einsamkeit und Isolation, sondern leistet auch Prävention gegen nachbarschaftliche Konflikte.

fer hatten sich zuvor zusammengefunden, um gemeinsam ein buntes Programm zusammenzustellen.

Einsamkeit vorbeugen, Unterstützung anbieten

Gemeinsame Erlebnisse stärken die Toleranz und das gegenseitige Verständnis. Auf diese Weise wirkt der Verein „Vertrautes Wohnen“ nicht nur gegen Einsamkeit und Isolation, sondern leistet auch Prävention gegen nachbarschaftliche Konflikte. Doch auch wenn es zu Auseinandersetzungen oder Schwierigkeiten kommt, die die Gemeinschaft nicht (mehr) heilen kann, lässt die Genossenschaft ihre Mitglieder nicht allein. Das Beschwerdemanagement sowie das Sozialmanagement der altoba bieten beispielsweise bei Nachbarschaftskonflikten Beratung bis hin zur Mediation.

Es sind jedoch nicht nur die Menschen nebeneinander, die zur Herausforderung werden können – manchmal sorgt auch die Genossenschaft selbst für Belastungen: Umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten sind unabhängig von Alter und individueller Belastbarkeit und Tagesplanung eine große Herausforderung für jedes Mitglied. Das Sozialmanagement leistet auch hier Unterstützung. Die Berater sind zudem Ansprechpartner bei allen anderen psychischen oder auch altersbedingten

Belastungssituationen, die das Zusammenleben beeinträchtigen – vom sogenannten Messie-Syndrom bis hin zur Sorge um einen möglicherweise demenziell erkrankten Nachbarn.

Die Genossenschaftsidee erreicht die junge Generation

Die genossenschaftliche Idee der nachbarschaftlichen Solidarität auch für die junge Generation erlebbar zu machen – das ist Aufgabe der Angebote für Kinder und Jugendliche. Exemplarisch dafür steht das Engagement der Umwelt- und Naturschutzgruppe Stadtfüchse in Kooperation mit dem NAJU und dem Stadtteilzentrum MOTTE, die aus der altoba-Kinderkonferenz 2014 entstand. Zur wichtigen Institution im Osdorfer Born ist darüber hinaus der ehemalige Mittagstisch im Hochhaus in der Bornheide geworden, dem die kleinen Gäste inzwischen den Namen Bornheide Kids gegeben haben: Jeden Mittwoch kommen sie zum betreuten Spielen, Basteln und Kochen. Auch darüber hinaus kam der gemeinsame Spaß 2017 nicht zu kurz, beispielsweise beim großen Kinder- und Nachbarschaftsfest mit dem HausDrei, dem Bauverein der Elbgemeinden und dem Gesundheitsamt Altona im Sommer. Und im November lockten Hexe Knickebein, Zauberer Jonas und der Zirkus Firléfanz wieder rund 600 Kinder und Eltern zum Kinderfest in die Fabrik.



20 JAHRE VEREIN „VERTRAUTES WOHNEN“

So sieht nachbarschaftliches Engagement aus: Rund 50 Freiwillige halfen bei der Vorbereitung und Durchführung des großen Nachbarschaftsfestes im Bahrenfelder Dreieck mit.

37 „LEBENSFREUDE“-
VERANSTALTUNGEN
MIT INSGESAMT

1.200

TEILNEHMERN



KINDERFEST IN DER FABRIK

Beim Kinderfest in der Fabrik begeisterten u.a. Zauberer Jonas (Foto oben) oder Hexe Knickebein die kleinen Gäste.



/ Hier steckt ganz viel Technik drin: **Jakob Engelmartin**, Leiter der IT-Abteilung, in dem Neubau an der Barnerstraße, wo die altoba im Frühjahr 2019 neue Räumlichkeiten bezieht.

A man in a dark suit and maroon shirt stands in a server room, looking up at a dense network of white cables. He is holding a tablet. The room is filled with server racks and various cables, some wrapped in silver insulation.

„Die Nutzung digitaler Technologien wird unsere Abläufe spürbar verändern. Richtig angesetzt, ist der Gang ins Digitale für unsere Mitglieder ein großer Gewinn – in diesem Sinne zu handeln, betrachte ich als unsere Aufgabe.“

„Ich habe einfach nur gesehen, was man mit dem Zeug anfangen kann.“

Vor 35 Jahren zog der erste Computer ein. Heute ist die IT aus dem Geschäftsalltag der altoba nicht mehr wegzudenken und dient vor allem kontinuierlich dazu, die Prozesse im Sinne der Mitglieder weiterzuentwickeln.

Der erste Personal Computer zog Ende 1983 in unsere Geschäftsstelle ein“, erinnert sich Christian Spirgatis, heute in der Stabsstelle Prozessmanagement beim Altonaer Spar- und Bauverein. Sein Vorgesetzter damals sah es nicht gern, dass der junge Immobilienkaufmann während der Jahresabschlussarbeiten Arbeitszeit für die Beschäftigung mit dem modernen Gerät aufwendete. Christian Spirgatis: „Ich war kein EDV-Freak – ich bin Wohnungswirt –, ich habe einfach nur gesehen, was man mit dem Zeug anfangen kann.“ Diese Überzeugung wurde auch nicht erschüttert, als Christian Spirgatis ein Arbeitsergebnis abspeichern wollte, bevor er in die Mittagspause ging: Die erstellte Datei war zu groß für das Speichermedium – und somit verloren. Zwei Floppy-Disk-Laufwerke à 360 Kilobyte, eines davon für Daten, stellten die gesamte Speicherkapazität dar. Zum Vergleich: Heute nutzt die altoba Speicher mit mehr als dem 20-Millionen-Fachen an Speicherplatz.

Generationenwechsel eingeleitet

Bereits 1982 war der Spar- und Bauverein mittels des Programms GES/RIO mutig in die Online-Datenverarbeitung eingestiegen. Fünf Terminals standen in Schalterhalle und Filiale. Sie boten – sofern die Datenverbindung per Modem funktionierte – Sparverkehr, Mitgliederverwaltung sowie Mietenbuchhaltung in grüner Schrift auf schwarzem Grund. Die Zeiten, in denen Jahr für Jahr ab November

„zwei Dutzend Leute“ begannen, manuell die Zinsen der Sparguthaben auszurechnen, hatten ein Ende. Und die Mitglieder konnten endlich bereits am ersten Arbeitstag des neuen Jahres in der Geschäftsstelle die Zinsen in ihren Sparbüchern nachtragen lassen.

Die Organisationsstruktur entwickelte sich mit dem Siegeszug der neuen Technologien: Ab 1985 erhielt Christian Spirgatis zusätzlich zur Arbeit im Rechnungswesen die Funktion eines „EDV-Beauftragten“. 1998 bekam er einen Mitarbeiter, dann ein „EDV-Team“, noch später entstand die Abteilung IT und Prozessmanagement unter der Führung von Christian Spirgatis. Ende 2017 wurde der Generationenwechsel eingeleitet: Jakob Engelmartin, der nach seiner Ausbildung zum Informatik-kaufmann bei einer anderen Genossenschaft im Jahr 2006 in die altoba eingetreten war, übernahm nach einem Studium der Wirtschaftsinformatik die Leitung der Abteilung IT und Christian Spirgatis kümmert sich um das Prozessmanagement. Zu seinen weiteren Aufgaben gehört die Umsetzung der neuen und umfangreichen Datenschutzregeln, die ab Ende Mai 2018 bindend werden. „Wir wollen das neue Gesetz so kundenfreundlich und verständlich wie möglich umsetzen und stellen darum die relevanten Geschäftsprozesse auf den Prüfstand“, sagt Christian Spirgatis. „Denn wir sind verpflichtet, mit den Daten unserer Kunden ebenso verantwortlich umzugehen wie mit unserem Wohnungsbestand und mit den Spareinlagen der Mitglieder.“

„In der IT steht heute nicht mehr die Hardware, sondern die Verbindung von Menschen und Prozessen im Mittelpunkt.“ | Jakob Engelmartin

Auch unabhängig von der neuen Gesetzgebung wachsen die Anforderungen an den Datenschutz allein deshalb, weil die IT-Landschaft der altoba immer komplexer und die technischen Lösungen immer individueller werden. Die Mitarbeiter setzen über 200 Geräte wie PCs, Smartphones und Tablets ein. Dabei spielen die Dateneingabe und Auftragserteilung „direkt vor Ort“ durch Wohnanlagenbetreuer, Handwerker, Techniker und Kaufleute eine immer wichtigere Rolle, weil Daten nicht im Büro nachgepflegt werden müssen. Mit der Mobilisierung der Anwendungen steigen die Anforderungen an den Datenschutz und die IT-Sicherheit weiter.

Innovation schafft Freiraum für Kundenberatung

Gleichzeitig wird die digitale Kommunikation zwischen Mitgliedern und ihrer Genossenschaft immer wichtiger. Diese hatte im Jahr 2000 mit der Produktivsetzung der ersten Website unter www.altonasbv.de (heute: www.altoba.de) und der gleichzeitigen Einführung eines E-Mail-Systems begonnen. „In der IT steht heute nicht mehr die Hardware, sondern die Verbindung von Menschen und Prozessen im Mittelpunkt“, sagt Jakob Engelmartin. Dieser Prozess setzte sich beispielsweise in 2017 mit der weiteren Digitalisierung des Wohnungsabnahmeprozesses fort, mit der Einführung der Online-Terminvereinbarung wie auch einer höheren Transparenz für die Mitglieder bei der Instandhaltung: „Wenn ein Handwerker beauftragt wird, erhält der Bewohner eine E-Mail, sofern uns die Adresse bekannt ist“, sagt Jakob Engelmartin. In 2018 soll die Einführung einer neuen Handwerkersoftware auch hinter den Kulissen Prozesse weiter kundenfreundlicher gestalten.

„Wir wollen die neue Datenschutz-Grundverordnung kundenfreundlich und verständlich wie möglich umsetzen.“



*Christian Spirgatis,
Prozessmanagement, Datenschutz*

„Wir möchten digitale Innovation künftig immer stärker dafür nutzen, unseren Mitgliedern genau die Kommunikationskanäle anbieten zu können, die sie wünschen und außerdem, um die Transparenz unserer Prozesse zu erhöhen.“ Vor allem aber habe der Fortschritt der IT seit Einzug des ersten Computers stets die eine Aufgabe gehabt: die Mitarbeiter in Routinetätigkeiten zu entlasten, sodass sie ihre Zeit und Kompetenz stärker dort einsetzen können, wo sie für die Mitglieder auch spürbar sind. Vor allem in der persönlichen Kundenberatung.



DAS ERSTE „SMARTE“ HAUS IN DER FINKENAU

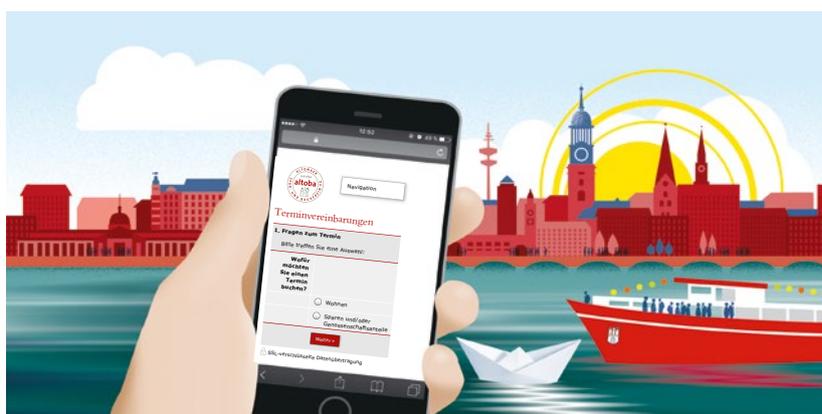
(Fertigstellung 2017/2018)

Neben einem innovativen Energiekonzept verfügen die beiden Neubauten an der Leo-Leistikow-Allee (Uhlenhorst) über Smart-Meter-Zähler, die den Bewohnern umfangreiche Stromverbrauchsdaten liefern. So tragen sie zu einer individuellen aktiven Verbrauchssteuerung bei. Auf dem Foto erklärt altoba-Mitarbeiter Jan Böge (links) altoba-Mitglied Joel Schneidewind den Wohnungsmanager. Mit diesem Gerät stellen Bewohner Nutzungszeiten und Wunschtemperaturen ein und regeln unter anderem Heizung und Verschattung, erhalten darüber hinaus aktuelle Informationen zum Verbrauch und Wetter.

Ein Erklärfilm unter www.altoba.de/Finkenau unterstützt bei der Bedienung.

über **200**

**GERÄTE
WIE PCS, SMARTPHONES
UND TABLETS
HABEN DIE MITARBEITER
IM EINSATZ.**



***Service für Mitglieder: Mit der
Online-Terminvereinbarung können
Beratungstermine mit altoba-Mitarbeitern ganz
einfach online vereinbart werden.***

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

Mieterzentrum Altona		Reparaturhotline	- 333
Julia Ahrens	- 131	Schadensmeldungen per Internet	
Jonas Lichtwardt	- 132	www.altoba.de/Schaden	
Aline-Marie Witt	- 133		

Mieterzentrum Bahrenfeld		Kundenzentrum Sparen	
Fabian Rohlfing	- 122	Natalie Tautz	- 110
Saskia Steffen	- 123	Svenja Körber	- 126
Karina Wübbenhorst	- 124	Ute Jacobs	- 151
		Christian Kleine	- 153
		Sven Schmidt	- 159
		Thomas Schulz	- 205
		Maike Schellhorn	- 214

Mieterzentrum Ottensen		Kommunikation und Soziales	
Maibrit Kemper	- 119	Tanja Wulf	- 145
Jan Böge	- 120	Angela Hoier-Quassdorf	- 174
Inka Möller	- 121	Frank Krolak	- 179

Mitgliederverwaltung		Silke Kok	- 190
Stefanie Vetter	- 125	Stephanie Bonnke	- 192

Beschwerdemanagement			
Christine Müller	- 150		

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 (S. 7), Anselm Gaupp (S. 25), Hermann Jansen (S. 5), Ralf Kornmann (S. 6,7),

Kristina Wedekind (S. 4-5, 7, 23, 25, 41, 48, 53, 57),

Jann Wilken (Titel, S. 2, 7, 13, 16-20, 26-30, 34-38, 41-46), Witters GmbH (S. 49)

Illustrationen: Anja Giggenbach

Visualisierungen: coido architects Hamburg (S. 18), FHH Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (S. 29)

Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2018



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98	Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.668	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)	75	Wohnungen
8) Altona-Nord (MC Altona)	1.145	Wohnungen	16) Uhlenhorst (MC Ottensen)	40	Wohnungen
Gesamt:				6.794	Wohnungen



Neben dem Jahresbericht steht der Geschäftsbericht 2017 ab sofort für Sie im Internet unter www.altoba.de/Geschaeftsbericht bereit. Sie möchten eine gedruckte Fassung des Geschäftsberichts bestellen? Dann kontaktieren Sie gern den altoba-Service unter Tel. 040/38 90 10-0.



Altonaer Spar- und Bauverein eG · Max-Brauer-Allee 69 · 22765 Hamburg
info@altoba.de · www.altoba.de

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