

Jahresbericht 2018

Das Magazin zum Geschäftsjahr



ICH ARBEITE BEI
DER ALTOBA



Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils

Wohnst Du schon – oder arbeitest Du noch?

... einer möchte einen „coolen Job“, andere einen sicheren Arbeitsplatz für viele Jahre. Der eine denkt dabei vor allem an Erwerbsarbeit und ein gutes Einkommen, andere suchen Sinnhaftigkeit oder Kreativität.

Den Anteil der Arbeit am täglichen Leben möchten inzwischen viele verringern. Einige, um einfach mehr Freizeit zu haben, andere, um die Kinder oder vielleicht pflegebedürftige Angehörige besser betreuen zu können.

Wir arbeiten seit mehr als 125 Jahren dafür, unseren Mitgliedern vor und nach der Arbeit ein Dach über dem Kopf zu bieten. Dabei unterliegt auch die Arbeit in unserer Wohnungsgenossenschaft als ein Teil der Wohnungswirtschaft einem Wandel – unter anderem gibt heute die fortschreitende Digitalisierung den Takt an. Arbeit in Teams, Gesundheit am Arbeitsplatz, flexible Arbeitszeiten und individuelle Arbeitsmodelle gehören neben anderem zu unseren Antworten darauf.

Vom Ausbildungsplatz bis zum Job in der Zentrale, von der Bauingenieurin bis zum Vorstand, vom Buchhalter bis zum Immobilienwirt, vom Sozialpädagogen bis zum Handwerker – wir bieten über 100 Arbeitsplätze, die den Mitarbeitern Spaß machen und den Wert der Nachhaltigkeit erfüllen.

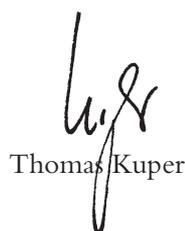
Auf den folgenden Seiten erfahren Sie mehr darüber, wie das Arbeiten bei der altoba abläuft, entdecken können Sie den ein oder anderen Tipp und auf jeden Fall viele Informationen zum Jahresgeschehen 2018. Wenn Sie mehr erfahren möchten – schauen Sie doch mal in unserem neuen Büro in der Barnerstraße 14 a vorbei. Sie sind herzlich willkommen.

Uns hat es wieder Freude gemacht, diesen Jahresbericht zusammenzustellen, wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre!

Ihre Vorstandsmitglieder



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

HÖHEPUNKTE 2018

Was die Genossenschaft bewegt und bewegte



Beim **Architektenwettbewerb** für das Baufeld 96 am Baakenhafen war das Architekturbüro LH Architekten erfolgreich. Den Zuschlag für die Bebauung hatte zuvor eine Bürgergemeinschaft aus altoba und Baugemeinschaften erhalten. Die altoba wird dort für die Baugemeinschaft GleisOase 24 Mietwohnungen erstellen.

Ein neues Zuhause für altoba-Mitglieder: 2018 bezogen die Bewohner des **2. Bauabschnitts in der Finkenau** sowie die Bewohner Am Lohsepark ihre neuen Wohnungen.



(auf dem Foto Heidrun Böker, Gabriele Ohmes und Martina Eggert)



Gemeinsam Nachbarschaft erleben und Erlebnisse teilen – das ist das Motto des Vereins **„Vertrautes Wohnen“** im Altonaer Spar- und Bauverein. Bei einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm können schon die Jüngsten tolle (Gemeinschafts-) Erfahrungen machen, wie hier beim Stand-up-Paddling auf der Alster (auf dem Foto: Karoline, Heidi und Marek).

2018 wurde auf mehreren Baustellen kräftig gearbeitet: Das aktuelle **Bauprogramm** der altoba umfasst nahezu 600 Wohnungen in Ottensen, Altona-Nord, St. Pauli, Othmarschen und der Hafencity. Auf dem Foto ist die Baustelle von Baublock 1b.03 der Mitte Altona im Februar 2019 zu sehen.





Im Herbst 2018 öffneten sich die Türen des Nachbarschaftstreffs Bahrenfelder Dreieck zum **Repair-Café**. Unter Anleitung von altoba-Handwerkern und Fachkräften der Elbe Werkstätten konnten die Besucher wie Ellen Schwarz defekte mitgebrachte Alltagsgegenstände reparieren.



Das Thema „**Bezahlbarer Wohnraum**“ beschäftigt viele. 2018 gingen mehrere tausend Hamburger beim ersten Mietenmove für eine solidarische und soziale Wohnungspolitik auf die Straße. Die Wohnungsbaugenossenschaften wie die altoba tragen mit ihren Mieten, die durchschnittlich unterhalb des Mietenspiegels liegen, dazu bei, dass der Hamburger Wohnungsmarkt für Menschen mit unterschiedlichen Einkommen bezahlbar bleibt.



2018

bearbeitete die altoba drei große **Modernisierungsprojekte** zeitgleich: im Reichardtblock, im Immenbusch/Glückstädter Weg und in der Bornheide.



Wohnanlagenbetreuer Ove Elling und Logenbetreuer Eduard Koch (von links) sind für die Mitglieder in der Bornheide 80/82 im Einsatz.



Die altoba war auch 2018 wieder bei verschiedenen Veranstaltungen der **altonale** dabei: So lud die Genossenschaft im Rahmen der film altonale zum Nachbarschaftskino ein, altoba-Mitglieder präsentierten im Rahmen von „ALTONA MACHT AUF!“ Tanz-, Gesangs- oder Theatereinlagen und auf dem Straßenfest der altonale bauten die kleinen Besucher gemeinsam mit dem KLICK Kindermuseum fantasievolle Kekshäuser (siehe Foto).

„Schöner Wohnen in Altona?“ – so heißt eine große Ausstellung, die noch bis Ende Juni 2019 im **Altonaer Museum** zu sehen ist und die unter Beteiligung der altoba und ihrer Mitglieder entstanden ist. So bot das Museum den passenden Rahmen für den altoba-Jahresempfang mit Geschäfts- und Kooperationspartnern der Genossenschaft (auf dem Foto von links: Thomas Kuper, Ausstellungskuratorin Dr. Vanessa Hirsch, Museumsdirektorin Prof. Dr. Anja Dauschek und Burkhard Pawils).





INHALT

| | |
|--|----------|
| Kennzahlen des Altonaer Spar- und Bauvereins | Seite 7 |
| Bericht des Vorstands | Seite 9 |
| Der Aufsichtsrat informiert | Seite 10 |
| Arbeiten am Fischmarkt: Lokal Hafenkante | Seite 14 |
| Modernisierung und Instandhaltung | Seite 18 |
| Arbeiten für die altoba: Polier Walter Bergmann | Seite 22 |
| Interview: Ute de Vries, Personalabteilung | Seite 26 |
| Berufe bei der altoba | Seite 28 |
| Neubau | Seite 30 |
| „Was arbeiten Sie bei der altoba?“, Inka Möller, Projektentwicklung | Seite 34 |
| Arbeiten im Gerichtsviertel: Gronewold Tattoo & Design | Seite 36 |
| Herzlich willkommen in der neuen Geschäftsstelle | Seite 40 |
| Interview: Karin Häusler, Rechnungswesen | Seite 44 |
| „Was arbeiten Sie bei der altoba?“, Natalie Tautz, Controlling | Seite 46 |
| Service für Mitglieder | Seite 48 |
| Arbeiten und Wohnen Am Lohsepark: Frank und Bobby Sass | Seite 50 |
| Spareinrichtung | Seite 54 |
| IT und Prozessmanagement | Seite 56 |
| Experten-Interview: Prof. Dr. Sigrid Schaefer | Seite 58 |
| Nachbarschaft | Seite 60 |
| „Was arbeiten Sie bei der altoba?“, Burkhard Pawils und Thomas Kuper, Vorstand | Seite 62 |
| Wie arbeitet es sich bei der altoba? | Seite 64 |
| Ansprechpartner | Seite 66 |
| Unsere Wohnanlagen | Seite 67 |

AUF EINEN BLICK

| | 2018 € Mio. | 2017 € Mio. | 2016 € Mio. |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bilanzsumme | 447 | 409 | 364 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 47 | 45 | 44 |
| Neubau- und Modernisierungsleistungen | 56 | 46 | 21 |
| Instandhaltungsleistungen | 11 | 11 | 10 |
| Geschäftsguthaben | 31 | 30 | 29 |
| Rücklagen | 52 | 45 | 42 |
| Rückstellungen | 17 | 16 | 16 |
| Spareinlagen und Sparbriefe | 157 | 156 | 151 |
| | 2018 | 2017 | 2016 |
| Zahl der Wohnungen | 6.793 | 6.696 | 6.687 |
| Zahl der sonstigen Objekte | 1.963 | 1.897 | 1.881 |
| Zahl der Mitglieder | 16.532 | 16.092 | 15.794 |
| Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen) | | | |
| – Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker) | 69 | 71 | 69 |
| – Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte) | 36 | 36 | 38 |
| – Auszubildende | 5 | 7 | 7 |

Auf www.altoba.de/Geschaeftsbericht finden Sie den Geschäftsbericht 2018 (dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) zum Download.

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

alle, die in der Wohnungswirtschaft beschäftigt sind, haben die Chance, aber auch die Verpflichtung, Werte für Generationen zu schaffen und zu erhalten. Von den Entscheidungen, die die Gründer unserer Genossenschaft vor mehr als 125 Jahren getroffen haben, profitieren Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins bis heute. Dazu zählt die Auswahl von Wohnlagen, die heute stärker nachgefragt sind denn je, genauso wie die Gestaltung von Grundrissen, die zu modernen Lebensentwürfen wie auch zum klassischen Familienleben passen.

Doch wie wollen unsere Mitglieder in 30 Jahren wohnen, arbeiten und leben? Vielleicht verwandeln sich in einigen Jahren die heute noch verkehrsreichsten Straßen der Stadt in besonders beliebte Wohnlagen? Die Bewohner erfreuen sich dann an dem großzügigen Blick auf breite Straßen, die durch selbstfahrende Wasserstoff- oder Elektrofahrzeuge von Lärm- und Schadstoffemissionen befreit wurden. Auch die morgendlichen Blechlawinen des Berufsverkehrs könnten sich reduzieren – dank vielfältiger technischer Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten. Vielleicht möchten dann sogar noch mehr Menschen in die Städte ziehen. Oder geschieht vielleicht das Umgekehrte? Viel mehr Menschen realisieren den Traum vom Leben auf dem Land – da sie über Datenbrille und Videokonferenz ortsunabhängig überall mit Kollegen, Freunden oder Auftraggebern aus aller Welt verbunden sind?

Wir wissen vieles nicht – aber wir sind überzeugt, dass es unsere Aufgabe ist, geschaffene Werte zu bewahren, unseren Wohnungsbestand kontinuierlich zu pflegen und in jeder Nachfragesituation konkurrenzfähig zu bleiben. Unser Angebot entwickeln wir im Austausch mit unseren Mitgliedern bedarfsgerecht weiter.

So beteiligt sich die altoba an der Entwicklung des Quartiers Kolbenhöfe, bei dem eine einzigartige Mischung aus Wohnen und Arbeiten entsteht. Auch experimentieren wir mit modernen Wohnformen wie der Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach und bemühen uns, es unseren Vorgängern nachzumachen und in begehrten Wohnlagen zu bauen. In den kommenden Jahren entstehen Neubauten in Altona-Nord, in Ottensen,

Othmarschen, St. Pauli und der HafenCity. Besonders stolz sind wir allerdings darauf, dass wir gleich drei Modernisierungsprojekte parallel bearbeiten. Das funktioniert nur dann, wenn kooperationsbereite Mitglieder, motivierte Mitarbeiter und gute Handwerker zusammenarbeiten. Besonderer Dank gilt allen Bewohnerinnen und Bewohnern, die die Belastung einer Modernisierung mittragen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum Werterhalt des Wohnungsbestands der Genossenschaft.

Auch als Arbeitgeber sind wir immer stärker gefragt, in die Zukunft zu blicken, uns zu fragen, welche Talente und welche Experten wir morgen benötigen. Und künftig werden wir uns auch noch häufiger mit der Frage beschäftigen, wie wir diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch in Zeiten des Fachkräftemangels für die Arbeit in der Genossenschaft und in der Wohnungswirtschaft begeistern können. Dazu gehört zunehmend, als attraktiver und begehrter Arbeitgeber nicht nur die Bedürfnisse am Arbeitsplatz im Blick zu haben, sondern auch Angebote für die Vereinbarkeit beruflicher und privater Ziele zu unterbreiten – ein ganzes Arbeitsleben lang.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich auch im zurückliegenden Geschäftsjahr mit großem Engagement für die Genossenschaft eingesetzt 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 Geschäftsjahr 2018 erfolgreich zu gestalten sowie allen Mitgliedern, die die Aktivitäten der Genossenschaft mitbegleiten und sich für ihre Nachbarschaft engagieren.

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch im Jahr 2018 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend unterrichtet und an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß unserer Satzung beteiligt. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat hat alle erforderlichen Beschlüsse gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat sind verpflichtet, die Vorgaben des Risikomanagements und des Frühwarnsystems zu beachten, um das Unternehmen vor Schaden zu bewahren. Diesen Vorgaben 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 laufend über den Stand der Projekte und auch über die Entwicklung der Spareinrichtung informiert worden.

Im Geschäftsjahr hat es zehn gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat gegeben, davon eine Sitzung nur zu dem Thema der notwendigen und der Vertreterversammlung 2018 zur Beschlussfassung vorzulegenden

Änderungen von Satzung und Wahlordnung. In zwei weiteren Sitzungen hat der Aufsichtsrat für sich eine Geschäftsordnung entwickelt, diskutiert und beschlossen. Der Aufsichtsrat hatte in drei weiteren Terminen die Gelegenheit, zusammen mit dem Vorstand neu errichtete Wohnanlagen bzw. ausgebauten Dachgeschosse vor Erstbezug zu besichtigen.

Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrats. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt, konnte sich so vom Zustand der Wohnanlagen überzeugen und Informationen vor Ort erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2017 und den Auswirkungen der Datenschutz-Grundverordnung der Europäischen Union befasst.

Einige Aufsichtsratsmitglieder haben in 2018 erstmals oder zur Auffrischung an einem Seminar über die erforderliche Sachkunde von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG) teilgenommen.

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

In 2018 fanden wie in den vergangenen Jahren auch 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. Im Frühjahr lag ein Schwerpunkt – auch zur Vorbereitung auf die Vertreterversammlung – bei den Änderungen von Satzung und Wahlordnung. Seitens der Vertreter und Ersatzvertreter erfolgten wie in den vergangenen Jahren wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken.



Die altoba-Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens auf dem Gelände der Kolbenhöfe.

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

- die Vermietungssituation,
- die Mitgliederverwaltung,
- die Projektentwicklung und Technik,
- die Finanzlage inklusive des Spargeschäfts,
- die IT und das Prozessmanagement,
- das Rechnungswesen,
- die Geschäfts- und Risikostrategie,
- die mehrjährige Wirtschafts- und Finanzplanung,
- 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 und
- die Entwicklung der Organisation einschließlich der Mitarbeiterförderung, der Personalstruktur und -entwicklung.

Daneben sind noch folgende Themen hervorzuheben:

- Weitere Begleitung der Neubauprojekte Mitte Altona, Baakenhafen (HafenCity), Griegstraße (Gelände AFC), Kolbenhöfe (Friedensallee), Othmarscher Kirchenweg,
- Ankauf von Grundstücken in der Paul-Roosen-Straße, am Baakenhafen und im sog. Hohenzollernquartier (Schwarzkopf-Gelände neben den Kolbenhöfen),
- weitere Begleitung der Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch und Reichardtblock,
- Fassadensanierung und Modernisierung des Hochhauses an der Bornheide,
- Diskussion über die zukünftige Entwicklung am Luthergrund,

- Besprechungen zum jeweils aktuellen Fortgang des Büroneubaus an der Barnerstraße/Gaußstraße, in den die Geschäftsstelle der altoba inzwischen umgezogen ist, sowie zu den Planungen zum Umbau der bisherigen Geschäftsstelle in Wohnungen (ab 1. OG),
- Diskussion und Beschluss über die der Vertreterversammlung zum Beschluss vorzulegenden Satzungsänderungen und Änderungen der Wahlordnung.

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

Die Ergebnisse der sich auf das Geschäftsjahr 2018 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 24. April 2019 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 2018 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die altoba Anfang 2019 nunmehr zum siebten Mal in Folge bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit vier von fünf Sternen ausgezeichnet wurde.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2018 verändert. Turnusgemäß schieden zwei Mitglieder aus dem Aufsichtsrat aus. Frank Buschmann und Doris Seguin kandidierten erneut und wurden – auch auf Vorschlag des Aufsichtsrats – für weitere 3 Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. Ein weiteres Aufsichtsratsmandat war

seit August 2017 vakant. Die Vertreterversammlung am 31. Mai 2018 hat auf Vorschlag des Aufsichtsrats Frau Dr. Ursula Voirin für 3 Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt. Den Vorsitz im Prüfungsausschuss hat Sven Stegelmann übernommen, weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Frank Buschmann und Dr. Matthias Firzlaff. Frau Dr. Ursula Voirin ist Mitglied im Wohnanlagenausschuss, in den auch Hans-Peter Harloff vom Prüfungsausschuss gewechselt ist. Weitere Mitglieder im Wohnanlagenausschuss sind Ingrid Hasselwander und Doris Seguin. Der Vorsitz und stellvertretende Vorsitz des Aufsichtsrats blieben mit Silvia Nitsche-Martens und Ulrich Krebbel unverändert. Beide bilden zusammen den Personalausschuss, der Personalentscheidungen des Aufsichtsrats und Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat an die Vertreterversammlung vorbereitet.

In 2019 laufen die Mandatszeiten von Hans-Peter Harloff, Ingrid Hasselwander und Dr. Matthias Firzlaff ab. Hans-Peter Harloff, der viele Jahre das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden bekleidet hatte, und Ingrid Hasselwander, die derzeit am längsten – seit 1989 – dabei ist, sowie Dr. Matthias Firzlaff treten nicht mehr zur Wiederwahl an. Die Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich bei allen für ihr Engagement in der und für die Genossenschaft und wünschen für die Zukunft alles Gute!

Entsprechend der Veröffentlichung auf der Internetseite der altoba hatten sich teilweise bereits in Vorjahren Interessenten bezüglich eines Aufsichtsratsmandats gemeldet, mit denen sich der Personalausschuss Anfang 2019 getroffen hat. Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung Vorschläge zur Wahl in den Aufsichtsrat unterbreiten.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2018 und den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns hat der Aufsichtsrat mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen zugestimmt wird.

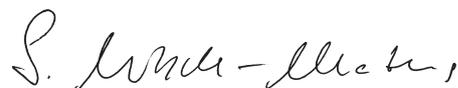
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht für das Jahr 2018 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2018 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2018 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2018 belegen, dass die altoba ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Allen Vertretern und Ersatzvertretern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der altoba gebührt unsere große Wertschätzung für ihre Arbeit und das Engagement für die Genossenschaft. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.

Hamburg-Altona, den 26. April 2019



Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende

2017 hat altoba-Mitglied Nico Adler das Lokal
Hafenkante am Fischmarkt 11 übernommen. Seit
2018 wohnt der Gastronom mit seiner Familie
direkt über dem Lokal.

/ Nico Adler
in seinem Lokal Hafenkante.

AUF EINEN SCHNACK MIT DEM KOCH

„Die Elbe steht 0,03 Meter über dem mittleren Hochwasser. Tendenz: fallend ...“ Die Website des Lokals Hafenkante informiert täglich über den Wasserstand. Damit man weiß, ob man trockenen Fußes ankommt? „So ungefähr!“ Gastronom Nico Adler, seit 2017 Betreiber des kleinen, aber feinen Lokals mit rund 20 Plätzen, lacht. Hochwasser auf dem Fischmarkt, das bis zu seinem Lokal reiche, sei selten, sagt er.

Text: Bärbel Wegner

Wir sitzen bei einer Limonade im Gastraum des Lokals und schauen durch die großen Fenster auf das Kopfsteinpflaster vom Fischmarkt. Dahinter sieht man den Hafen und je nach Sitzplatz sogar die Elbphilharmonie.

Nico Adler kommt aus einem kleinen Dorf in der Nähe von Frankfurt, doch die Sehnsucht nach dem Norden packte den heute 35-Jährigen schon als Kind. Seinem Onkel, der damals ein Restaurant in Hamburg-Winterhude betrieb, hatte der kleine Nico in die Töpfe geschaut und beschlossen: „Ich will Koch in Hamburg werden.“

Als 16-Jähriger jobbte er in einer Eisdielen. Mit 19 begann er eine Ausbildung als Hotelfachmann im traditionsreichen Hotel Hafen Hamburg in St. Pauli, wo er sogar noch die Kiezgröße Willi Bartels kennenlernte. Nach der Ausbildung kochte Nico ein paar Jahre in einem großen Restaurant in der Schweiz, studierte anschließend Eventmanagement und machte sich 2012 selbstständig. Er startete mit einer Eventagentur und bildete sich zum Hotelbetriebswirt fort. Seit 2017 kocht er in seinem eigenen Lokal und hat bereits einen weiteren Koch angestellt.

Was sie kochen? Er schmunzelt. „Fisch können wir schon gut.“ Fischburger sind bei den Gästen beliebt, und Ollis Frikadellen sollte man auch unbedingt mal probieren. Täglich gibt es drei Gerichte, außerdem selbst gemachte Leckereien wie die Chips, einen Dip aus Steinpilztrüffeln oder die Tintenfischtunke. Auch geräuchert wird in der kleinen kompakten Küche, die der Gast stets im Blick haben kann.



Die Hafenkante richtet öfter Feiern aus und bietet bei der „Show-Kitchen“ Gelegenheit, dem Koch aufs Messer zu schauen, etwa wenn er gerade einen 4 Kilo schweren Heilbutt zerlegt.

Mit den Gästen sei es locker, erzählt Nico Adler. Man sei schnell per Du, und er halte gern „mit jedem einen leichten Schnack“. Mittags sind das mitunter viele Schnacks, denn dann müssen manchmal in 2 Stunden 80 Essen auf den Tisch. An solchen Tagen holt er an der Großen Elbstraße – „Der Fisch ist dort nicht länger als 48 Stunden unterwegs“ – gleich mehrmals frischen Fisch.

Nico Adler geht eigentlich nicht zur Arbeit, er scheint immer schon da. Rund 60 Stunden in der Woche ist er im Einsatz: im Ladenlokal am Herd



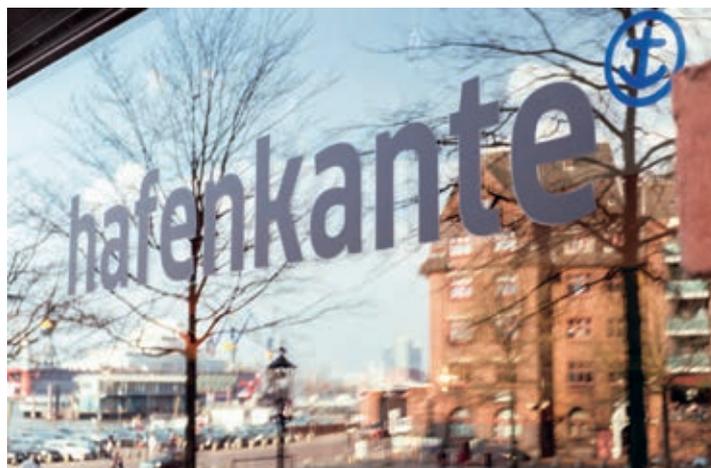
Köche und andere Künstler in der Gastronomie

Köche und Köchinnen arbeiten in Restaurants, Hotels, Kantinen, bei Catering-Services und mitunter auch auf Kreuzfahrtschiffen. Populär wurde der Beruf in den letzten Jahren besonders durch bekannte Sterne- und Fernsehköche.

Koch oder Köchin ist ein staatlich anerkannter Ausbildungsberuf. Im Gastgewerbe gibt es fünf weitere staatlich anerkannte Ausbildungsberufe: Fachkraft im Gastgewerbe, Restaurantfachmann/Restaurantfachfrau, Hotelfachmann/Hotelfachfrau, Hotelkaufmann/Hotelkauffrau, Fachmann für Systemgastronomie/Fachfrau für Systemgastronomie.

stehend, unterwegs mit dem Catering-Service, bei den diversen Feiern, die er im Laden ausrichtet, oder wenn er die Einkäufe für all die Tätigkeiten erledigt. Dazu dann noch das Backoffice mit Buchführung und Co.: „Erschreckend viel Bürokratie gehört dazu.“

Um eine Sorge leichter ist er inzwischen: Nico wohnt seit 2018 mit seiner Partnerin Christina und seiner pflegebedürftigen Mutter sowie Hund Kotscho direkt über dem Lokal in einer Wohnung der altoba. Die vorherige Wohnung befand sich in Farmsen, sodass er nun täglich fast





/ Feuer frei für den Fisch!

Der kommt täglich frisch von der Großen Elbstraße auf den Tisch – für die Mittagsgäste oder Gesellschaften.

3 Stunden Fahrtzeit spart. Das sei eine enorme Erleichterung. Er fühle sich nun quasi doppelt gut aufgehoben bei der altoba.

Als er in die Wohnung einzog, kannte er bereits viele seiner Nachbarn durch das Lokal. Im gesamten Haus bestehe eine nette und entspannte Atmosphäre.

In der freien Zeit geht er gern zum Altonaer Balkon oder lässt am Elbstrand den Tag ausklingen. „Ist doch herrlich – wir haben die Elbe direkt vor der Tür.“

Blickt er auf den Fischmarkt, ist er glücklich. Mit einer Einschränkung: Auch wenn häufig Filmaufnahmen für Serien wie Tatort oder Großstadtrevier gemacht werden, ist ihm der Platz zu unbelebt. Die Stadt Hamburg, so Nico, könnte doch wenigstens den Brunnen wieder in Betrieb nehmen und ein paar Bänke aufstellen. „Die umliegenden Lokale würden bestimmt mitziehen.“ Vielleicht sollte man sich dazu mal auf einen Schnack treffen.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

/ Als kleine Ablenkung von den Bauarbeiten luden die altoba und das Architekturbüro ABJ Architekten die Bewohner der Bornheide zu einer Sondervorstellung des Zirkus ABRAX KADABRAX ein.



MITGLIEDER UND MITARBEITER HAND IN HAND

Aktuell führt der Altonaer Spar- und Bauverein Modernisierungen in drei Wohnanlagen mit insgesamt über 800 Wohnungen durch. Das ist für die altoba ein Rekordwert – und funktioniert nur, wenn alle zusammenarbeiten: Mitarbeiter, Mitglieder und Handwerksbetriebe.

Einen Bestand von rund 6.800 Wohneinheiten pflegen und bewahren, die Hälfte davon älter als 70 Jahre. Das klingt nicht nur nach viel Arbeit – das ist es auch! Die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung gehört zu den wichtigsten Aufgaben der altoba – und zu den herausforderndsten. Denn nicht nur die Ansprüche der Mitglieder an ihren Wohnkomfort verändern sich. Auch wachsende Anforderungen und gesetzliche Auflagen, die von außen an die Genossenschaft herangetragen werden, erhöhen den Aufwand.

Wohnen soll für jedes Mitglied bezahlbar bleiben

Hinzu kommt: Mehr als 2.600 Wohnungen der altoba stehen unter Denkmalschutz. Das ist nicht nur ein Grund, stolz zu sein, sondern bedeutet oft einen schwer planbaren Abstimmungsaufwand. Gleichzeitig wachsen die Anforderungen der Mitglieder an die Kommunikation ihrer Genossenschaft. Das betrifft insbesondere umfangreiche Modernisierungsprojekte: Die Identifikation mit „ihrer“ Wohnanlage ist bei vielen Bewohnern groß – und sie wünschen sich genaue Informationen zu den geplanten Veränderungen in ihrem Wohnumfeld. Gleichzeitig gibt es auch Sorgen: Berichte in den Medien über sogenannte Luxussanierungen und schwarze Schafe unter den Vermietern schüren Ängste vor unverhältnismäßigen Mieterhöhungen nach einer Modernisierung. Doch Genossenschaft bleibt Genossenschaft: Das Ziel der altoba ist es, dass das Wohnen für jedes Mitglied bezahlbar bleibt – und das ein Leben lang. Dies gelingt durch maßvolle und

bedürfnisgerechte Planung, aber vor allem auch durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen insbesondere der Freien und Hansestadt Hamburg.

Entsprechend arbeiten auch bei der Modernisierung viele Teams innerhalb der altoba Hand in Hand: So trägt beispielsweise die Unternehmensfinanzierung Sorge für die Finanzierung und Bereitstellung der Fördermittel. Die Berater in der Projektentwicklung sowie der Vermietungsabteilung sorgen gemeinsam dafür, dass sich die Mitglieder während der häufig nervenaufreibenden Zeit der Modernisierung ihrer Wohnanlage gut betreut fühlen. Denn ohne die Mitwirkung der Mitglieder geht bei einer Modernisierung gar nichts. Genauso wenig wie ohne Dreck, Schmutz und Lärm. Dies ist auch der Grund, weshalb viele der Mitglieder während der Arbeiten innerhalb ihrer Wohnung in eine Ausweichwohnung ziehen. Mitglieder, für die ein solcher Umzug – beispielsweise altersbedingt – eine besondere Härte bedeutet, erhalten zusätzliche Unterstützung durch das Sozialmanagement der altoba.

Auch abgesehen von den großen Modernisierungen ist die Bewahrung des Bestands eine gemeinsame Daueraufgabe. Rund 20 Handwerker sind bei der altoba im eigenen Servicebetrieb der Genossenschaft angestellt – unter anderem als Klempner, Maler, Maurer und Tischler. Im Rahmen der laufenden Instandhaltung bearbeiteten altoba-Handwerker und Fremdfirmen im Jahr 2018 rund 13.000 Aufträge.

HIER MODERNISIERT DIE ALTOBA

So viel Modernisierung war nie: Zurzeit bereitet die altoba drei große Wohnanlagen für die Zukunft vor.



GLÜCKSTÄDTER WEG/IMMENBUSCH, OSDORF

3. BAUABSCHNITT MIT 42 WOHNUNGEN IN 2018 ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN.

MODERNISIERUNG VON INSGESAMT

250

WOHNUNGEN

VIERTER UND LETZTER BAUABSCHNITT STARTETE IM FEBRUAR 2019



REICHARDTBLOCK, BAHRENFELD

—
MODERNISIERUNG VON INSGESAMT

400

WOHNUNGEN

2. BAUABSCHNITT ENDE 2018 ABGESCHLOSSEN. 3. BAUABSCHNITT STARTETE IM FEBRUAR 2019



BORNHEIDE, OSDORF

—
MODERNISIERUNG DER

171

WOHNUNGEN

STARTETE IM HERBST 2017

„ICH KOMME GLEICH MAL RÜBER!“

Polier Walter Bergmann im Einsatz.

Ein Besuch in Osdorf, wo der Altonaer Spar- und Bauverein (altoba) eine Wohnanlage aufwendig modernisiert.

Text: Bärbel Wegner

Der Polier heißt Polier, weil er so viel „parlieren“, also sprechen, muss. Auf Walter Bergmann, gelernter Maurer und im Laufe der Berufsjahre mit allen Baustellenwassern gewaschen, trifft das auf jeden Fall zu. Ständig klingelt das Telefon, treppauf, treppab läuft er zu den Bewohnern. Auf der Baustelle ist er sowieso anzutreffen. Das Wort Beruf? Kommt von Berufung.

Ortstermin in der Straße Immenbusch. Wir treffen den bald 68-jährigen Walter Bergmann im Baubüro der altoba-Wohnanlage, wo schon eingedeckt ist für die nächste Baubesprechung. Bei dieser treffen sich Vertreter des Bauherrn und der Baufirma, Architekten und Handwerker. Vor Kopf sitzt Walter Bergmann, als Polier beschäftigt bei der Firma Josef Hoffmann und seit vielen Jahren immer wieder auf altoba-Baustellen im Einsatz. Poliere wie er sind gefragte Ansprechpartner für die unter-

schiedlichen Akteure auf einer Baustelle und sorgen dort für einen möglichst reibungslosen Ablauf.

Walter Bergmann kommt aus Dieskau in der Nähe von Halle an der Saale. Er ist gelernter Maurer und hat auch kurze Zeit Psychologie studiert. Während er erzählt, klingelt immer wieder das Telefon.

Die Schilderfabrikation meldet sich. Bergmann rechnet im Kopf schnell durch und bestellt 24 Schilder mit der Aufschrift „Balkone nicht betreten“ und 25 mit dem Hinweis „Durchgang gesperrt“. Dann ruft die Fensterputzfirma an, Bergmann weiß Bescheid: „Ja, die Fenster zur Straßenseite sind drin. Ihr könnt putzen kommen.“



/ **Walter Bergmann** in seltener Position – still auf einem Stuhl sitzend.

Zwischendurch erfahren wir, dass der heutige Polier mit seinen Geschwistern im Dieskauer Schloss aufgewachsen ist – der Vater arbeitete für den Besitzer und die Familie bezog eine Wohnung im Schloss – und heute in Brahlstorf wohnt. Derzeit allerdings nur am Wochenende, in der Woche bleibt er in Hamburg, denn die Fahrtzeiten sind zu lang.

Ein Polier hat täglich mit vielen Menschen zu tun. Mit Handwerkern



Polier, das kommt vom französischen Verb „parler“, zu Deutsch: „sprechen“. Parlieren, das tut der Polier Walter Bergmann den lieben langen Tag, hier mit einem altoba-Mitglied aus der Straße Immenbusch in Osdorf. Der Abriss der Balkone steht unmittelbar bevor.

/ Walter Bergmann im Einsatz. Er arbeitet seit 1991 bei der Hamburger Firma Josef Hoffmann GmbH & Co KG, die 2019 ihren 125. Geburtstag feiert. Damit ist sie fast so alt wie die altoba, mit der seit vielen Jahren eine gute Zusammenarbeit besteht.



/ „Etwa 50 bis 60 Telefonate führe ich am Tag – querbeet durch alle Themen.“ Polier Walter Bergmann hält auf der Baustelle die Fäden zusammen.

aus den unterschiedlichsten Gewerken – mit Klempnern, Heizungsmonteuren, Malern, Elektrikern, Fassadenmonteuren, Abrissmitarbeitern, Maurern. Mit den Mitarbeitern der altoba als Bauherren. Mit den Architekten. Und immer wieder mit den Bewohnern. Natürlich knirscht es ab und zu zwischen diesen vielen Akteuren, aber er versucht stets zu vermitteln. „Bin doch Sternzeichen Waage!“

Die Zusammenarbeit mit dem Altonaer Spar- und Bauverein funktioniert gut. Der Polier weiß längst, dass die altoba die Wünsche ihrer Mitglieder, wenn irgend möglich, berücksichtigt. „Manchmal ist die altoba fast zu nett“, sagt Bergmann. Und augenzwinkernd: „Wer hier wohnt, hat doch so etwas wie einen Sechser im Lotto.“

Bei einer Modernisierung wie der in der Straße Immenbusch werden die Mitglieder vor und während der Baumaßnahmen kontinuierlich informiert, etwa in Bewohnersprechstunden. Im Immenbusch 45–55 startete Anfang März 2019 der vierte Bauabschnitt, der Abbruch von Bädern und Balkonen stand bei unserem Gespräch direkt bevor. Ein großer Teil der Bewohner beziehe für den

Zeitraum der Modernisierung eine Ausweichwohnung der altoba, erläutert Bergmann. Doch egal, ob Umzug oder nicht, die Bewohner haben viele Fragen.

Etwa 50 bis 60 Telefonate führt der Polier am Tag. Die Anliegen gingen „querbeet“ durch alle Themen, und zu 98 Prozent schließt er am Telefon mit dem Satz: „Ich komme gleich rüber.“

Die Arbeit bereitet ihm viel Freude: „Oft muss man blitzschnell reagieren.“ Manchmal müsse man improvisieren, was er schon zu DDR-Zeiten gelernt habe.

Jeder Arbeitstag beginnt morgens um 6 Uhr – mit einem „gesunden Frühstück“, betont er. Als Sportersatz bezeichnet er die 700 bis 800 Treppenstufen, die er geschätzt pro Tag bewältigt.

Wie lange er den Beruf noch ausüben wolle? „So lange, wie die altoba mich braucht“, lächelt Walter Bergmann, dessen Vater bis zum 71. Lebensjahr im Dienst war. Das Telefon klingelt. „Walter, kannst du mal rüberkommen?“



„Walter, komm mal hoch. Hier gibt es ein Problem!“

Die anderen können sich darauf verlassen: Polier Walter Bergmann schaut sich die Sache gleich an.

Ein Job für Fast-alles-Könner: Baupolier oder Baupolierin

Baupolier und Baupolierinnen übernehmen in Hoch- oder Tiefbauunternehmen eine leitende Funktion, vertreten auf der Baustelle die Interessen des Bauunternehmens und sorgen für einen möglichst reibungslosen Ablauf auf der Baustelle. Sie führen bis zu 20 Mitarbeitende und sind verantwortlich für die termin- und fachgerechte Ausführung der Arbeiten. Gemeinsam mit dem Bauführer oder der Bauführerin legen sie den Arbeitsablauf fest und planen den wirtschaftlichen Einsatz von Personal, Inventar, Material und Fremdleistungen. Sie verteilen die einzelnen Aufgaben auf die Mitarbeitenden und prüfen, ob die Arbeiten fachgerecht ausgeführt werden. Poliere und Polierinnen überwachen die Einhaltung der Baunormen und Vorschriften, dazu zählen auch die Regeln zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie die der Umweltschutzverordnungen und führen regelmäßig Qualitätskontrollen durch.



/ „Montag geht es los mit den Balkonen!“

Walter Bergmann erläutert, wie der Abriss vor sich geht.

/ **Ute de Vries** leitet die Personalabteilung der altoba.



„Wir profitieren von den Erfahrungen und Ideen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den unterschiedlichsten Branchen.“

BERUFE MIT „GESELLSCHAFTLICHEM UND SOZIALEM MEHRWERT“

Ute de Vries ist Personalleiterin beim Altonaer Spar- und Bauverein. Wir möchten von ihr wissen, wie sich die altoba als Arbeitgeber verändert.

Wird die altoba auch in 10 Jahren noch ein beliebter Arbeitgeber sein?

Ute de Vries: Sehr vieles spricht dafür. Das liegt natürlich zum einen an unserem Produkt: Wir haben Anlass, auch für die kommenden Jahre mit einer starken Nachfrage nach unseren Wohnungen zu rechnen. Die altoba tut viel dafür, dass die Menschen langfristig gern in ihren Wohnanlagen leben. Auch wissen es die Bewohner angesichts der Entwicklungen am Wohnungsmarkt immer mehr zu schätzen, dass sie bei einer Genossenschaft leben, die die Bedürfnisse der Mitglieder in den Mittelpunkt stellt und nicht etwa die Renditewünsche eines Finanzinvestors. Das passt dazu, dass sich viele Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen Arbeitsplatz wünschen, der ihnen mehr bietet als nur ein sicheres Gehalt – nämlich die positive Gewissheit, mit der eigenen Arbeit einen gesellschaftlichen und sozialen Mehrwert zu liefern. Und natürlich ist die Wohnungswirtschaft eine spannende Branche mit vielseitigen und interessanten Aufgabenbereichen.

Was verändert sich im Arbeitsumfeld bei der altoba?

Trends, die die Arbeitswelt verändern, machen natürlich nicht vor unseren Türen Halt: Der technische Fortschritt und die Digitalisierung sorgen für einen Wegfall von Standardtätigkeiten und erfordern die Bereitschaft, sich stetig weiterzuentwickeln. Gleichzeitig merken wir, dass wir in der Kommunikation mit unseren Mitgliedern und anderen Anspruchsgruppen immer stärker gefordert werden. Beispielsweise, wenn es um den Wunsch nach Mitgestaltung bei Veränderungen in den Wohnanlagen geht. Auch bezüglich unserer Reaktionsgeschwindigkeit wächst der Druck. Online-Unternehmen wie beispielsweise Versandhändler wecken die Erwartungshaltung nach kurzen Reaktionsgeschwindigkeiten und transparenten Prozessen. Auf der anderen Seite stehen aber auch immer mehr Menschen, die unsere individuelle Betreuung brauchen, beispielsweise weil es aufgrund von psychischen Schwierigkeiten häufiger Probleme im Zusammenleben innerhalb der Nachbarschaften gibt. Worauf wir uns in jedem Fall einstellen müssen, ist, dass es durch den demografischen Wandel auch für die altoba zunehmend schwierig wird, Fachkräfte zu gewinnen und auch langfristig an uns zu binden.

Sie sind im Oktober 2018 zur altoba gekommen – vorher waren Sie bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen in Süddeutschland tätig. Wie haben Sie den Wechsel erlebt?

Man merkt sofort, dass man sich in dieser Genossenschaft bereits seit vielen Jahren Gedanken darüber macht, wie sie auch künftig in einem wachsenden Konkurrenzumfeld als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen werden kann. Die altoba beteiligt sich beispielsweise regelmäßig am Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ und stärkt ihre Arbeitgebermarke schon seit vielen Jahren. Das war natürlich auch ein Anreiz, mich bei der altoba zu bewerben. Mit ihren guten Sozialleistungen und den vielfältigen Hilfestellungen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie hat die Genossenschaft eine sehr gute Ausgangslage, um ihr Arbeitgeberprofil weiter auszubauen. Abgesehen davon erlebe ich jeden Tag aufs Neue, wie ähnlich die Herausforderungen der Unternehmen unserer Branche im Allgemeinen sind. Angefangen bei der Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands, was für viele Unternehmen nach wie vor ein finanzieller und personeller Kraftakt ist, über die steigenden Ansprüche von Mietern bzw. Mitgliedern bis hin zu immer neuen gesetzlichen Anforderungen, die bewältigt werden müssen.

Wie gewinnt die altoba neue Mitarbeiter?

Als beliebtes Ausbildungsunternehmen haben wir die tolle Chance, viele Mitarbeiter selbst auszubilden. Auch die Weiterqualifizierung unserer Mitarbeiter fördern wir in großem Umfang. Aber auch Quereinsteiger sind wichtig für die Entwicklung der Genossenschaft, denn wir profitieren dabei von den Erfahrungen und Ideen aus den unterschiedlichsten Branchen. Insbesondere im technischen und handwerklichen Bereich allerdings wird es angesichts des Baubooms zurzeit immer schwieriger, unsere offenen Stellen zu besetzen. Die Rekrutierung erfolgt dabei nicht immer nur über Stellenausschreibungen, sondern auch über Empfehlungen und Initiativbewerbungen.

/ **Kontakt zur Personalabteilung:** bewerbung@altoba.de

TAUSENDSASSA – ARBEITEN BEI DER ALTOBA

Natürlich sind es nicht tausend Fähigkeiten, die man für die rund 25 verschiedenen Berufe beim Altonaer Spar- und Bauverein benötigt. Doch zählte man die Tätigkeiten eines Arbeitstages zusammen, sind es gewiss mehr als tausend.

/ Von links nach rechts: Die altoba-Auszubildenden Kristin Rosbander, Svenja Kruse, Carla Hecht, Iakovos Fantidis. Iakovos Fantidis hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann Anfang 2019 erfolgreich abgeschlossen und wurde als Berater im Mieterzentrum eingestellt.



Text: Bärbel Wegner

Wenn morgens die Geschäftsstelle öffnet und die Mitarbeiterinnen am Empfang die Mitglieder begrüßen, sind die 20 Handwerker der bei der altoba vertretenen vier Gewerke längst in den Wohnanlagen der Genossenschaft unterwegs.

Im Hintergrund laufen dann im altoba-Service bereits die Telefone heiß, denn nach wie vor bevorzugen viele Mitglieder das Gespräch, wenn sie ein Anliegen haben – sei es die Meldung einer Reparatur oder die Suche nach einer Wohnung.

Die altoba ist eine von rund 50 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland, die ihren Mitgliedern eine Spareinrichtung bieten. Acht Bankkaufleute betreuen die Geschäftsvorgänge. Sie stehen den Mitgliedern während der Sprechzeiten oder zu vereinbarten Terminen zur Verfügung.

In der Vermietung führen die Mitarbeiter unter anderem Interessentengespräche, verabreden Wohnungsbesichtigungen oder klären Kündigungsformalitäten. Neun Immobilienkaufleute sind als Berater in der Vermietung tätig.

Sähe man alle rund 120 Mitarbeiter der altoba auf einem großen Bild, wären in den Büros viele Köpfe über Bau- und Finanzierungspläne gebeugt. Es arbeiten bildlich gesprochen Hand in Hand: die insgesamt vier Mitarbeiter der Abteilung Projektentwicklung (drei Immobilienkaufleute sind hier im Einsatz) mit den 14 Mitarbeitern der Technik und denen aus der Abteilung Finanzierung.

Bei der altoba bilden zwei gelernte Kaufleute der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die beide noch ein betriebswirtschaftliches Studium absolviert haben, den Vorstand. Regelmäßig berichtet dieser dem Aufsichtsrat und der Vertreterversammlung über die geleistete und geplante Arbeit. Denn das ist ein Grundprinzip einer Genossenschaft: Der Aufsichtsrat berät und kontrolliert den Vorstand, die Vertreterversammlung beschließt unter anderem über den vorgelegten Jahresabschluss.

Für den Jahresabschluss, und nicht nur diesen, ist das Rechnungswesen zuständig: Die Buchhalter und Controller erfassen und buchen alle Vorgänge. Das riesige Zahlenwerk ist heute zum Glück nicht mehr allein auf Papier angewiesen. Drei IT-Experten sind im Einsatz, um die Abläufe für die Mitglieder und Mitarbeiter bestmöglich zu unterstützen.

All das würde wohl nicht über die jeweiligen Arbeitsräume hinaus bekannt, gäbe es nicht die Mitarbeiter der Öffentlichkeitsarbeit. Gemeinsam mit dem Sozialmanagement gehören sie bei der altoba zur fünfköpfigen Abteilung

Kommunikation und Soziales. Dort arbeiten Sozialpädagogen und Kommunikationsfachleute zusammen am großen Thema Nachbarschaft und dem Image der über 125-jährigen Genossenschaft.

Dass die altoba einen guten Ruf genießt, dafür haben sich alle hier Genannten engagiert. Damit das große Gefüge Genossenschaft weiter gut funktioniert, hält die zweiköpfige Personalabteilung unter anderem Ausschau nach neuen Mitarbeitern und sorgt für die Fortbildung und das Zusammengehörigkeitsgefühl des gesamten Teams.

Mehr zum Arbeiten bei der altoba und den Leistungen des Unternehmens für die Mitarbeiter auf den Seiten 64 und 65.

Es arbeiten bei der altoba:

Zahlenliebhaber

- Finanzbuchhalter
- Lohnbuchhalter
- Bilanzbuchhalter
- Mietenbuchhalter
- Controller
- Sachbearbeiter Finanzierung

Bürokapitäne

- Immobilienkaufleute
- Bürokaufleute
- Bankkaufleute
- (Vorstands-)Assistenz

Macher

- Architekten
- Bauingenieure
- Techniker
- Wohnanlagenbetreuer
- Reinigungskräfte

Menschenkenner

- Personalfachleute
- Sozialpädagogen

Handwerker

- Maler
- Maurer
- Tischler
- Gas- und Wasserinstallateure

Computerfans

- IT-Experten

Kommunikationsprofis

- Mitarbeiter Unternehmenskommunikation

Darüber hinaus bildet die altoba Immobilien- und IT-Kaufleute aus.

Informationen zum Arbeiten in der Wohnungswirtschaft:

www.vnw.de/vnw/arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft
web.gdw.de/der-gdw/aus-und-weiterbildung/bildungsgaenge

Bildungsträger (Auswahl):

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

BBA – Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

ZUSAMMENARBEIT IST TEIL DER GENOSSENSCHAFTLICHEN DNA

Von der Grundstücksakquise und Projektsteuerung über die Finanzierung bis hin zur Vermietung – Neubau bei der altoba ist eine Gemeinschaftsleistung.



*/ Am Lohsepark, HafenCity, 61 frei finanzierte Wohnungen sowie
5 Wohneinheiten zum „Arbeiten und Wohnen“ und 3 Gewerbeeinheiten*



/ **Neumieter:** Paula Da Silva Costa Pinto und Valdemar Mendes Miguel mit Tochter Soraya



/ **Finkenau, Uhlenhorst,** 40 öffentlich geförderte Wohnungen. Fertigstellung und Bezug des zweiten Bauabschnitts in 2018.

Was du nicht allein vermagst, dazu verbinde dich mit anderen, die das Gleiche wollen.“ Dieses Zitat von Hermann Schulze-Delitzsch, einem der Gründungsväter der Genossenschaften in Deutschland, belegt: Zusammenarbeit ist Teil der genossenschaftlichen DNA. Das macht sich auch beim Thema Neubau bemerkbar. Nicht nur auf der Baustelle ist es wichtig, dass alle Gewerke und Beteiligten „Hand in Hand“ arbeiten. Bereits bei der Bewerbung um attraktive Grundstücke macht sich Kooperation bezahlt. So legt die altoba nicht nur großen Wert auf einen konstruktiven Dialog mit Stadt und Behörden, sondern auch darauf, dass sie ein guter Partner ist, mit dem beispielsweise andere Wohnungsunternehmen, Baugemeinschaften oder auch soziale Träger gern zusammenarbeiten. Gemeinsam mit diesen Kooperationspartnern entwickelt die altoba beispielsweise Ideen für innovative Quartiere und Wohnformen, die dem Umfeld einen Mehrwert bieten – und somit die Chancen im Rahmen einer Bewerbung für ein Baugrundstück erhöhen.

Auch innerhalb der altoba ist jeder Neubau ein Gemeinschaftswerk: Wenn die Genossenschaft erfolgreich die Bewerbung um ein Grundstück initiiert hat, kann sie sich darauf verlassen, dass die Abteilung Unternehmensfinanzierung starke Partner an ihrer Seite hat, die ein hohes Interesse daran haben, die Neubauten der altoba zu finanzieren. Denn ohne Banken, Versicherungen und Förderinstitute ist kein Neubau denkbar. Ohne die Spareinlagen ihrer Mitglieder allerdings und deren Beitrag zur Finanzierung des Neubauprogramms wäre die altoba von institutionellen Kreditgebern in noch stärkerem Umfang abhängig.

Zusammenarbeit macht stark – kostet zuweilen aber auch Zeit und Geduld. Beispielsweise steht bei der Umsetzung städtebaulicher Konzepte immer häufiger ein langwieriger Prozess der Bürgerbeteiligung am Anfang und Architekturwettbewerbe bzw. -workshops gehören zum heutigen Standard. Doch auch darüber hinaus ist für die altoba-Mitarbeiter in der Projektentwicklung oft Geduld gefragt: Es sind nicht nur umfangreiche Auflagen, beispielsweise zur Energieeffizienz, die das Bauen heute komplexer machen als zu Gründungszeiten der Genossenschaft: Die aktuelle Vielzahl an Neubauprojekten in Hamburg sorgt für eine hohe Auslastung bei allen am Bau oder auch der Modernisierung Beteiligten. Das bedeutet lange Genehmigungsverfahren, steigende Baukosten und Kapazitäts- sowie Materialengpässe auf der Baustelle.

„Was du nicht allein vermagst, dazu verbinde dich mit anderen, die das Gleiche wollen.“ | Hermann Schulze-Delitzsch

So vergehen ab dem Zeitpunkt des Kaufvertrags für ein Baugrundstück mehrere Jahre, bis die Kollegen aus der Vermietungsabteilung die ersten Gespräche mit Mietinteressenten führen können. Und erst mit dem Einzug können dann die Mitglieder bei der Gestaltung ihrer neuen Nachbarschaft zeigen: Gemeinsam lebt es sich am besten.

DIE AKTUELLEN NEUBAUPROJEKTE DER ALTOBA IM ÜBERBLICK

So viel Neubau war lange nicht mehr: Das aktuelle Bauprogramm der Genossenschaft umfasst fast 600 Wohnungen in gefragten Stadtteilen: Ottensen, Altona-Nord, Othmarschen, St. Pauli und HafenCity.

GRIEGSTRASSE, OTTENSEN

ca. **130**

WOHNUNGEN

/ Auf dem Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn werden altoba und Behrendt Gruppe insgesamt mehr als 300 Wohnungen bauen. Die Übergabe des Grundstücks erfolgt spätestens am 31.12.2026.



/ Othmarscher Kirchenweg, Othmarschen, 25 frei finanzierte und 10 öffentlich geförderte Wohnungen. Anhandgabe in 2018, voraussichtlicher Baubeginn 2020.



/ Altona Nord, Mitte Altona, insgesamt 140 Wohnungen, größtenteils öffentlich gefördert. Block Ia.02: Baubeginn in 2017. Block Ia.04: Baubeginn in 2017. Block Ia.03: Baubeginn in 2018. Voraussichtliche Fertigstellung aller drei Projekte in 2020.

PAUL-ROOSEN-STRASSE 24 ST. PAULI

ERWERB IN 2018

UMFANG UND ZEITABLAUF:

IN PLANUNG



KOLBENHÖFE

—
215

WOHNUNGEN, DAVON
205 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT



/ **Kolbenhöfe, Ottensen**, insgesamt 215 Wohnungen, 205 öffentlich gefördert.
Grundstück 1: voraussichtlicher Baubeginn 2020, voraussichtliche Fertigstellung: 2021.
Grundstück 2: Erwerb in 2018, voraussichtlicher Baubeginn 2021.



/ **Baakenhafen, Hafencity**, insgesamt 57 Wohnungen, 44 öffentlich gefördert. Baufeld 90a voraussichtlicher Baubeginn in 2019, voraussichtliche Fertigstellung 2021. Baufeld 96a/b: Architekturwettbewerb in 2018; voraussichtlicher Baubeginn 2020.

WEITERE GRUNDSTÜCKE

—
2

HEINRICHSTRASSE
GAUSSSTRASSE

„WAS ARBEITEN SIE BEI DER ALTOBA?“

/ Inka Möller, Mitarbeiterin Projektentwicklung

„Ich freue mich schon darauf,
mit den Mitgliedern im
Glückstädter Weg und Immenbusch
den Abschluss der Modernisierung
zu feiern.“

VON DER EISVERKÄUFERIN AUF DIE BAUSTELLE

Fragen an ... Inka Möller

Und was arbeiten Sie bei der altoba?

Inka Möller: Ich bin kaufmännische Mitarbeiterin in der Projektentwicklung beim Altonaer Spar- und Bauverein.

Wollten Sie das schon immer machen?

Als Kind war Tierärztin mein Traumberuf. Später habe ich neben der Schule und auch neben Ausbildung und Studium die verschiedensten Jobs gemacht, habe zum Beispiel Eis verkauft, gekellnert, Kinder betreut und einmal einen einzigen Tag in einem Bekleidungsgeschäft gearbeitet, was ich quälend langweilig fand. Jetzt weiß ich meinen vielseitigen Beruf sehr zu schätzen. Nach meiner Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der altoba habe ich zunächst in der Vermietung gearbeitet. Da mich dieser Bereich während meiner Ausbildung besonders begeistert hat, habe ich mich 2018 auf eine interne Stellenausschreibung in der Projektentwicklung beworben.

Was beschäftigt Sie zurzeit besonders?

Aktuell betreue ich zwei große Modernisierungsprojekte in der Bornheide und im Glückstädter Weg/Immenbusch. Ich bin für die gesamte Projektabwicklung zuständig, angefangen bei der Betreuung der Mitglieder über die Planung und Baukostenüberwachung bis hin zur Kommunikation mit Auftragnehmern und Behörden.

Was gefällt Ihnen besonders an Ihren Aufgaben?

Neben den interessanten Aufgaben in der Planung und dem faszinierenden Ineinandergreifen der Abläufe macht es mir besondere Freude, den Baufortschritt zu erleben. Bei unserer Modernisierung im Glückstädter Weg/Immenbusch sind wir bereits im letzten Bauabschnitt und ich freue mich schon sehr darauf, wenn wir im Herbst mit unseren Mitgliedern den Abschluss der Modernisierung feiern können. Beim Projekt

Bornheide wiederum sind wir mitten in der Fassadensanierung und dieses Jahr werden wir noch mit den Arbeiten in den Wohnungen beginnen.

Was muss man können, um das zu können, was Sie tun?

Ich habe eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau gemacht und absolviere berufsbegleitend ein Bachelor-Studium Real Estate. Die wichtigste Voraussetzung für meine Position ist neben einer soliden kaufmännischen Ausbildung und Stärken in der Projektabwicklung sicherlich ein Grundverständnis für technische Konstruktionen. Bei der Begleitung von Bauprojekten braucht man außerdem Frustrationstoleranz sowie hin und wieder starke Nerven. Starke Nerven brauchen übrigens auch unsere Mitglieder bei einer Modernisierung – darum sollten wir in der Projektentwicklung auch Freude daran haben, die Bewohner intensiv zu unterstützen.

Haben Sie eine Vorstellung, wie sich Ihr Beruf in den nächsten 10 Jahren verändern wird?

Ich glaube, dass uns durch den Fortschritt der Digitalisierung unsere Projekte noch einfacher von der Hand gehen werden, weil wir die Prozesse kontinuierlich standardisieren und vereinfachen. Wir gewinnen durch die bessere Steuerung unserer Projekte und durch effizientere Kommunikation zusätzlichen Freiraum, um auf unerwartete Herausforderungen und individuelle Bedürfnisse unserer Mitglieder zu reagieren. Sehr gespannt bin ich auch darauf, wie sich die Nachfrage entwickeln wird – ob zum Beispiel die jungen Leute weiterhin in die großen Städte strömen werden.

/ Christian Gronewold, ein ostfriesischer Tätowierer in Altona. Im Hintergrund die Auszubildende Anna Fischer, die bei ihm das Tätowieren lernt.



MARITIMES, BLUMEN, SCHÄDEL

Christian Gronewold, Tätowierer mit ostfriesisch temperierter Leidenschaft. 2012 hat er seine Ausbildung begonnen, seit 2015 arbeitet er als selbstständiger Tätowierer. Das Ladenlokal der altoba in der Gerichtstraße hat er mit seiner Partnerin Kati Gronewold 2017 angemietet.

Text: Bärbel Wegner

„Eine Tasse Ostfriesentee?“ Der kunstvoll tätowierte Christian Gronewold liebt Ostfriesentee, bevorzugt genossen aus Tassen mit dem entsprechenden Muster. Wir treffen ihn im Gerichtsviertel in seinem Studio, einem Eckladenlokal des Altonaer Spar- und Bauvereins, das er mit seiner Partnerin, der Grafikdesignerin Kati Gronewold, teilt.

Nach Hamburg kam er vor 7 Jahren, um Tätowieren zu lernen. Geblieben ist der gebürtige Ostfrieser aber allein der Liebe wegen – Kati Gronewold und er haben sich gleich zu Beginn seiner Hamburger Zeit kennengelernt.

Kati Gronewold ist in Hamburg geboren und in Ahrensburg aufgewachsen. Hier lebt die kleine Familie, dazu gehört inzwischen auch die 4-jährige Ida, auch heute. „Ein Haus im Grünen, das konnten wir uns in der Stadt leider nicht leisten.“ So fahren die beiden nun täglich nach Altona zur Arbeit.

Kati Gronewold hat an der Kunstschule in Wandsbek Kommunikationsdesign studiert und sich anschließend als freie Grafik-Designerin selbstständig gemacht. Inzwischen ist sie Geschäftsführerin ihrer eigenen Designagentur G2WW GmbH und betreut mit ihrem Team verschiedene Kunden aus Industrie und Logistik. Christian Gronewold

arbeitete nach einer pädagogischen Ausbildung und seinem Zivildienst als sozialpädagogischer Assistent in einem Kindergarten. Aber gezeichnet hat er eigentlich schon immer, und als er vor der Frage stand, etwas Kreatives machen zu wollen, entschied er sich fürs Tätowieren. Den Ausschlag gab ein Praktikum in einem Krankenhaus, erzählt er – die älteren Männer hatten so beeindruckende Seemannsmotive auf der Haut.



Er kommt aus Norden, das liegt direkt vor Norderney im äußersten Nordwesten von Deutschland. Auf seiner Mütze steht „Moin Moin“, was, meint er, eigentlich schon zu viele Worte wären. Für Ostfriesen, versteht sich. Er gelte manchmal als etwas langsam, sagt Christian Gronewold und lächelt, in Ostfriesland sei es halt ruhiger. Und in Altona? Sind die Menschen offener und freundlicher, als er es erwartet hätte.

Als er den Laden eröffnete, haben ihn viele Leute angesprochen. „Die waren so nett hier, ich dachte anfangs, die wollten mich veräppeln!“ Die erste Kundin kam direkt aus dem Nachbarhaus.

Christian Gronewold erzählt, dass er den Kontakt zu Menschen mag. „Das ist auch wichtig für meine Arbeit. Ich will den Leuten ja ans Leder.“ Ein Tätowierer lasse seine Kunden nicht leiden, aber tue ihnen durchaus auch mal weh. Deshalb müsse die Atmosphäre stimmen.

Warum Christian Gronewold Tätowieren gelernt hat? Den Ausschlag gab ein Praktikum in einem Krankenhaus — die älteren Männer hätten so beeindruckende Seemannsmotive auf der Haut gehabt.

Viele seiner Kunden kommen aus Ostfriesland angereist. Die Entscheidung für ein Tattoo haben sie dann längst getroffen. Doch jede und jeder erhält anfangs eine umfangreiche Beratung. Denn bei aller Vorfreude haben die Kunden durchaus Bedenken. Wie sieht die Nachsorge aus? Gibt es einen Pflegeplan? Wie groß ist das Risiko, sich zu infizieren?

Das Risiko, meint Christian Gronewold, sei gering, denn die Hygienestandards, die er erfüllen müsse, seien hoch. Wie lange dauert es denn, ein Tattoo zu stechen? „Kommt darauf an – 1 Stunde mindestens, kann aber auch 4 Stunden dauern.“ Was es koste? Schwer zu sagen. Ab einem Grundpreis von 80 Euro gehe es los, ein Tattoo könne aber auch mehrere hundert Euro kosten. Sehr häufig seien die Motive „Maritimes, Blumen, Schädel“. Und wer sich rechtsextreme Abbildungen wünsche, sei bei ihm falsch.

*/ „Puh, immer kreativ sein ist anstrengend!“
Mal schnell den Akku aufladen mit einer Tasse Tee – verziert mit der original ostfriesischen Rose.*

Rund um die praktische Arbeit gibt es viel zu organisieren. Viel Zeit investiert Christian Gronewold allein schon in Social Media, er pflegt Beiträge ein bei Facebook, Instagram, auf der eigenen Website gronewold-tattoo.de. „Ohne Social Media läuft nichts heute.“

Auch eine kreative Arbeit, nahezu alle Entwürfe sind von Christian Gronewold, strengt an: „Ich muss ja immer gute Ideen haben.“ Auch wenn manche Kunden eigene Vorschläge mitbringen –, die Gespräche bleiben intensiv. „Kreativ sein“, so bestätigt Kati Gronewold, „ist ein an-



Geschichte des Tattoos

In vielen Ländern hat das Tätowieren eine lange Tradition. Schon die Mumien ägyptischer Priesterinnen zeigen Spuren von Tattoos, die frühen Christen ließen sich unter anderem Kreuze oder Fische auftätowieren. Und auf „Ötzi“ Körper sollen Überreste von mehr als 60 Tattoos gefunden worden sein. Die elektrische Tätowiermaschine, heute Standard, wurde jedoch erst Ende des 19. Jahrhunderts erfunden. Eine Weile hatten Tattoos bei uns einen etwas anrüchigen Ruf, doch sie sind längst im Trend: In Deutschland soll es heute ca. 7.000 Tätowierstudios geben.

/ Kati Gronewold ist Geschäftsführerin einer Designagentur.



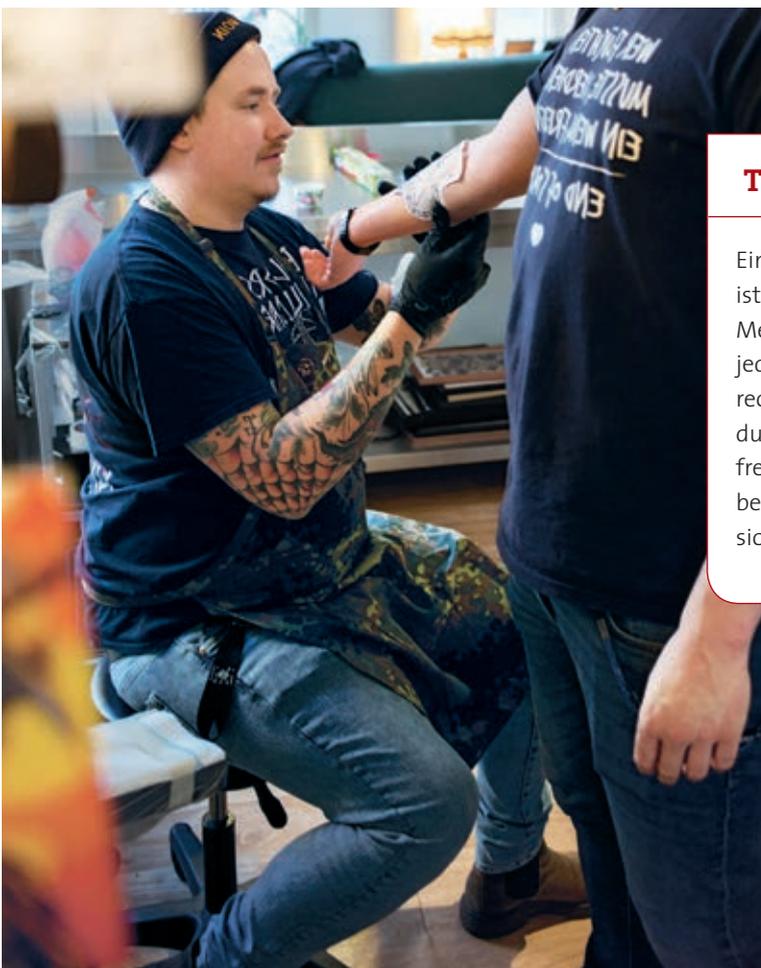
/ Sieht ganz locker aus, erfordert aber viel Disziplin und vor allem absolute Hygiene. „Fast wie in einem Krankenhaus“, meint der Tätowierer.

strenger Prozess. Wenn wir zu Hause sind, wissen wir, was wir getan haben.“ – „Ich muss immer wieder meinen Akku aufladen“, sagt Christian Gronewold und grinst. „Das geht bei mir am besten mit Kaffee und Tee.“

Vom Ladenlokal ist Christian Gronewold restlos begeistert: „Darauf hatte ich in meinen kühnsten Träumen nicht gehofft!“ Kati Gronewold und er hatten es sich schon

„abgeschminkt“, einen Eckladen zu finden. Und dann das: „Der Laden ist wunderschön.“

Christian Gronewold findet es gut, bei einer Genossenschaft ein Ladenlokal zu mieten. „Ich trage mit meiner Miete etwas bei zur Gemeinschaft, das finde ich sympathisch.“ Überhaupt hält er Genossenschaften für eine gelungene Idee. „Sie bringen für viele Menschen einen Mehrwert.“



Tätowieren zum Beruf machen

Ein guter Tätowierer oder eine gute Tätowiererin ist ein Allroundtalent: Künstler, Kaufmann und Mediziner zugleich. Gut zeichnen zu können ist jedenfalls unverzichtbar. Eine einheitliche und rechtlich verbindliche Regelung für die Ausbildung als Tätowierer besteht übrigens nicht und freie Jobs werden in der Regel nicht ausgeschrieben. Man spricht in einem Studio vor oder kennt sich bereits in der Szene.

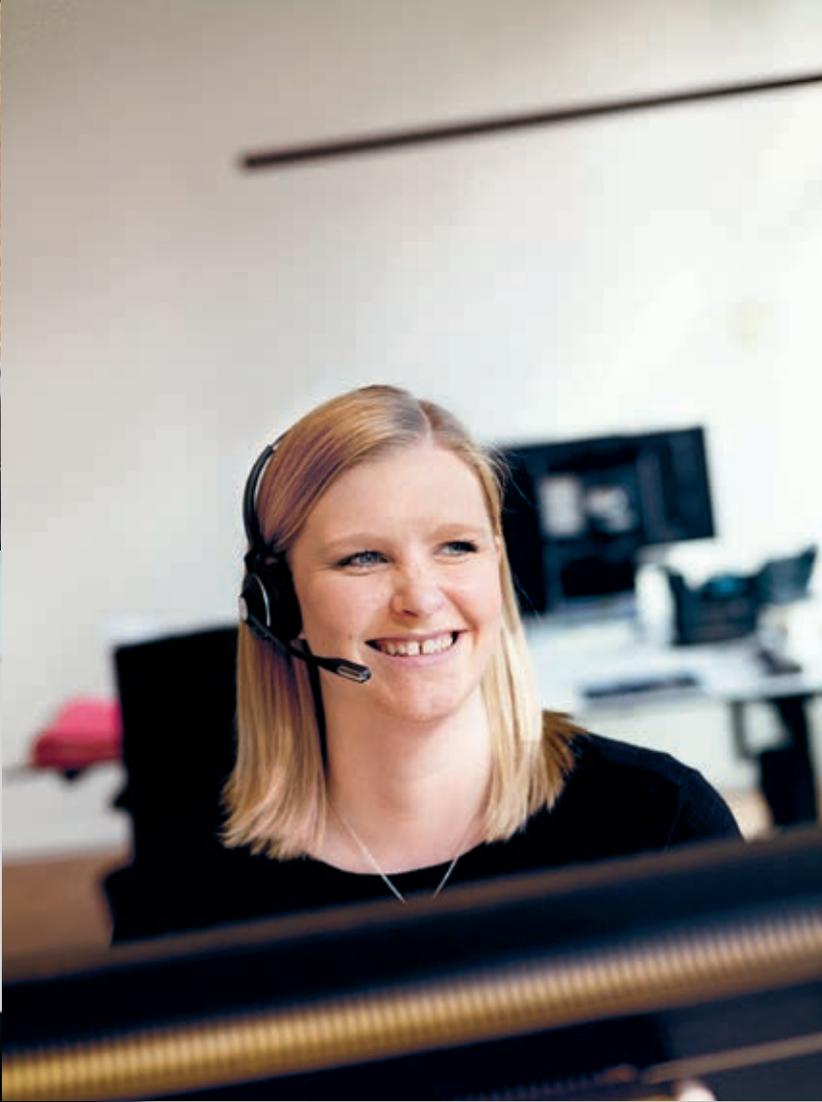


*/ **Möchten Sie uns in der Barnerstraße besuchen?** Wir sind wie gewohnt zu den Öffnungszeiten montags, mittwochs und freitags von 10 bis 13 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 10 bis 18 Uhr für Sie da. Auch außerhalb der Öffnungszeiten können Sie gern einen Termin vereinbaren unter www.altoba.de/Wunschtermin oder rufen Sie uns an unter Tel. 040/38 90 10-0.*



HERZLICH WILLKOMMEN IN DER NEUEN GESCHÄFTSSTELLE

Vor 90 Jahren bezog der Altonaer Spar- und Bauverein seine Räumlichkeiten in der Max-Brauer-Allee 69. Diese waren nicht mehr als Büroraum optimal nutzbar. Daher hieß es für die Mitarbeiter der Genossenschaft im Frühjahr 2019: Kisten packen, da die altoba in gemietete Räumlichkeiten in der Barnerstraße 14 a gezogen ist. Die neue Geschäftsstelle dort erfüllt die Anforderungen an eine moderne Verwaltung und einen fortschrittlichen Kundenservice mit ebenerdigem Zugang und zeitgemäßer Ausstattung. In der Max-Brauer-Allee entsteht nach dem Umzug überwiegend wieder Wohnraum für Mitglieder.





/ Karin Häusler, Leiterin Rechnungswesen bei der altoba

„Mein Eindruck ist, dass ich auch außerhalb des Arbeitsumfelds stark von dem Wandel profitiere, den ich am Arbeitsplatz erlebe.“



KEINE ANGST VOR DER ZUKUNFT!

Unter dem Einfluss der IT wandeln sich Arbeitsplätze – beispielsweise im Rechnungswesen der altoba. Die Abteilungsleiterin Karin Häusler begleitet gemeinsam mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern den Wandel in den Bereichen Zahlungsverkehr, Finanzbuchhaltung und Mietbuchhaltung.

Digitalisierung im Rechnungswesen – Chance oder Grund zur Sorge?

Karin Häusler: Eine Bedrohung ist die Digitalisierung sicherlich nicht – nicht für die Mitarbeiter und am wenigsten für unsere Mitglieder. Die nämlich profitieren davon, dass der technische Fortschritt ihre Genossenschaft von Standardtätigkeiten entlastet und dass die Mitarbeiter Freiräume erhalten, um sich um die individuellen Bedürfnisse der Kunden zu kümmern. Beispielsweise in der Mietbuchhaltung, wo wir uns gemeinsam mit den Kollegen aus der Vermietung und dem Socialmanagement intensiv darum bemühen, säumige Mitglieder durch Unterstützungsangebote in die Lage zu versetzen, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Was ändert sich – was bleibt gleich?

Als ich vor 35 Jahren meine Arbeit im Rechnungswesen begann, gab es noch Kontiermaschinen und jede eingehende Rechnung haben wir vor der Bezahlung mit dem Taschenrechner nachgerechnet. Diese Zeiten vermisse ich überhaupt nicht. Allerdings: Rechnungen wird es immer geben. Dafür sorgt das Handelsgesetzbuch. Neu ist die wachsende Automatisierung und die Tatsache, dass wir dadurch viel weniger Arbeitsaufwand beispielsweise bei der manuellen Erfassung von Daten haben. Stattdessen profitieren wir im Controlling von der besseren Bereitstellung qualitativer Informationen. Dadurch wachsen natürlich die Anforderungen bei der Verwaltung, dem Schutz von Daten sowie der Kontrolle unserer Prozesse. Sprich, die Jobs im Rechnungswesen werden spannender, aber auch anspruchsvoller.

Das klingt nach interessanten beruflichen Perspektiven.

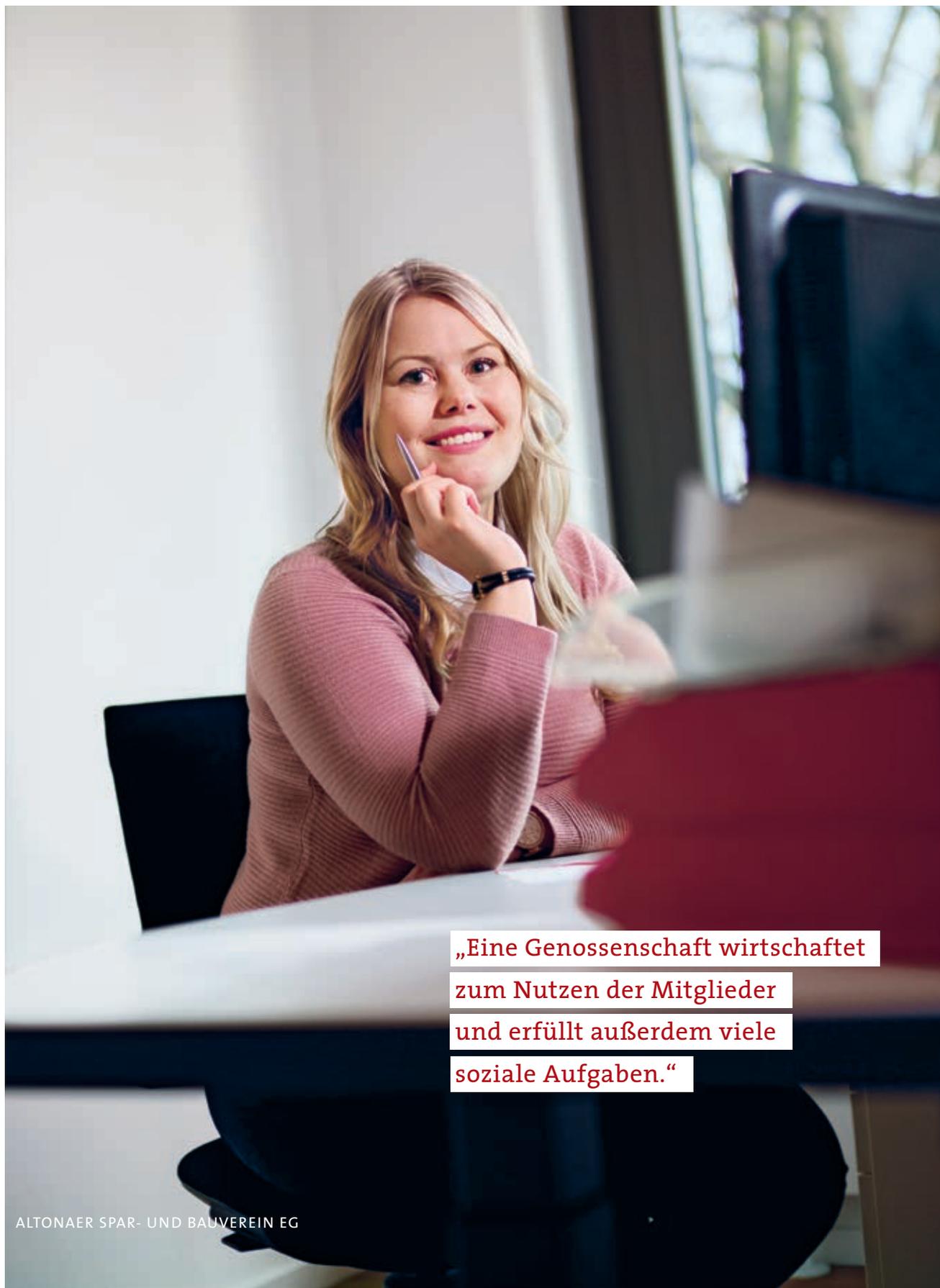
Ja, zumal es mich persönlich motiviert, dass wir bei der altoba immer stärker in Projekten zusammenarbeiten und nicht mehr in Abteilungen denken. Aber man darf auch nicht vergessen: Die Digitalisierung entlastet uns von Routinen. Das menschliche Gehirn zeigt jedoch häufig eine Präferenz für Routinen, weil diese helfen, die eigenen Ressourcen zu entlasten. Unternehmen – also natürlich vor allem die Führungskräfte – müssen auf dem Weg in die Zukunft darum drauf achten, wie wir im Prozess des Wandels möglichst alle Mitarbeiter für die Vorteile des Fortschritts begeistern, wie wir Ängste nehmen und für das lebenslange Lernen motivieren.

Wie motivieren Sie sich selbst für das lebenslange Lernen?

Mein Eindruck ist, dass ich auch außerhalb des Arbeitsumfelds stark von dem Wandel profitiere, den ich am Arbeitsplatz erlebe – wenn auch in ganz anderen digitalen Zusammenhängen. Privat interessiere ich mich beispielsweise sehr für Kunst und Fotografie. Dank Social Media stehe ich plötzlich im direkten Austausch mit Kunstinteressierten und auch Künstlern aus aller Welt. Und natürlich gilt auch das Umgekehrte: Mitarbeiter bringen Ideen ins Unternehmen, die von ihren privaten Erlebnissen mit neuen Medien und Technologien geprägt sind. Dadurch wächst natürlich die Lust, den digitalen Wandel am Arbeitsplatz mitzugestalten

„WAS ARBEITEN SIE BEI DER ALTOBA?“

/ **Natalie Tautz**, Controllerin bei der altoba



„Eine Genossenschaft wirtschaftet zum Nutzen der Mitglieder und erfüllt außerdem viele soziale Aufgaben.“

EIN GUTES SOZIALES UND BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHES GEWISSEN

Fragen an ... Natalie Tautz

Und was arbeiten Sie bei der altoba?

Natalie Tautz: Ich bin Controllerin in der Abteilung Rechnungswesen beim Altonaer Spar- und Bauverein.

Was beschäftigt Sie zurzeit besonders?

Zuletzt war ich unter anderem intensiv mit den Arbeiten für unseren Jahresabschluss beschäftigt. Dazu gehörten beispielsweise der Soll-Ist-Vergleich unserer Planzahlen sowie die finanziellen Rückstellungen, die die altoba tätigt, um für finanzielle Herausforderungen im kommenden Geschäftsjahr gerüstet zu sein. Darüber hinaus unterstütze ich unter anderem bei der Wirtschaftsplanung, betreue das Risikomanagement und das Controlling unserer Instandhaltungsbudgets sowie unserer Liquidität. Da die altoba zu den wenigen Genossenschaften mit eigener Spareinrichtung gehört, unterliegen wir besonderen Auflagen. Beispielsweise senden wir monatlich unsere Liquiditätskennzahl an die Bundesbank, um unsere jederzeitige Zahlungsfähigkeit gegenüber unseren Sparern zu belegen.

Was muss man können, um das zu können?

Controller gelten als das betriebswirtschaftliche Gewissen eines Unternehmens. Darum sollte man natürlich eine große Affinität zu Zahlen haben und ein ausgeprägtes betriebswirtschaftliches Denken mitbringen. Ich habe nach meiner Ausbildung zur Immobilienkauffrau zunächst als Kundenberaterin in der Spareinrichtung gearbeitet. Dann habe ich die Chance genutzt, mich auf eine frei gewordene Stelle im Controlling zu bewerben. Die Fortbildung zur Controllerin habe ich berufsbegleitend gemacht.

Wollten Sie das immer schon machen?

Ich hatte als Kind tausend Ideen – wollte zum Beispiel Ärztin werden oder Polizistin und später dann gern im sozialen Bereich arbeiten. Bei meinem freiwilligen sozialen Jahr in einer Schule für Kinder mit Behinderung fehlte mir dann aber der betriebswirtschaftliche Aspekt, für den ich mich am Wirtschaftsgymnasium begeistert hatte. Darum habe ich mich um einen Ausbildungsplatz bei der altoba beworben, einer Genossenschaft, die zum Nutzen der Mitglieder wirtschaftet und außerdem viele soziale Aufgaben erfüllt. Hier kann ich den Beruf ausüben, der mir Spaß macht – und habe gleichzeitig das Gefühl, zu einer besseren Welt beizutragen.

Was wird sich in Ihrem Berufsfeld in den nächsten 10 Jahren ändern?

Die Digitalisierung prägt die Arbeit in vielen Bereichen – insbesondere im Rechnungswesen. Viele Berichte und Analysen, die ich zurzeit noch teilweise manuell erstelle, können künftig in noch stärkerem Maße automatisiert generiert werden. Das sehe ich sehr positiv, weil wir uns somit noch einfacher Klarheit verschaffen können, um uns mit der qualitativen Auswertung von Informationen zu beschäftigen. Die wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren wie beispielsweise die Bankenkrise haben uns die Auswirkungen der Globalisierung vor Augen geführt. Auch wenn wir uns als Genossenschaft in einem ruhigen finanziellen Fahrwasser bewegen, wird der schnelle Blick auf wirtschaftliche Risiken aus meiner Sicht immer wichtiger.

EIN IDYLL ZUR MIETE

Der Altonaer Spar- und Bauverein bietet faire Mieten, einen nachgefragten Wohnungsbestand und eine Spareinrichtung mit attraktiven Angeboten. Doch der Service für die Bewohner der rund 6.800 Wohneinheiten geht weit darüber hinaus.

/ Neues Zuhause Am Lohsepark: altoba-Mitarbeiterin Aline Witt (links) überreicht Annalena und Abdennasser Zemouri den Schlüssel zu ihrer Neubauwohnung.



Wem gehört Hamburg?“ In Kooperation mit dem Hamburger Abendblatt ging das Rechercheprojekt Correctiv im zurückliegenden Geschäftsjahr dieser Frage auf den Grund. Unter anderem am Beispiel des Stadtteils Altona-Altstadt recherchierten die Journalisten, wie es Mietern in Hamburg ergeht. Themen wie Streit mit den Vermietern, Sanierungsstau und Intransparenz auf dem Wohnungsmarkt sowie Angst vor Mieterhöhungen kamen zur Sprache. Auch der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. (bis 2018 bekannt als Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V.) hat die Recherchen unterstützt. altoba-Vorstand Burkhard Pawils wanderte mit dem Journalisten Jonathan Sachse durch den Wohnungsbestand in Altona-Altstadt. Das Resümee der Journalisten: „Über Genossenschaften gab es nicht eine Beschwerde.“ Jedoch: „Die Schattenseite des Idylls: Man kommt kaum mehr rein.“ (Hamburger Abendblatt vom 24./25.11.2018).

50 Prozent der Neubauwohnungen gingen an Neumitglieder

Das stimmt nicht so ganz: Nach wie vor sind Wohnungsbaugenossenschaften kein sogenannter Closed Shop. Ganz im Gegenteil: 44 Prozent der Neuvermietungen bei der altoba gingen im Jahr 2018 an Neumitglieder. Bei der Vermietung der beiden letzten Neubauprojekte Finkenau und Lohsepark lag der Anteil an Neumitgliedern bei 50 Prozent. Allerdings ist eine kurzfristige Realisierung der Wohnungswünsche von Neukunden angesichts der großen Nachfrage zurzeit tatsächlich nicht möglich. Die Mieterinteressentendatei der altoba umfasste Ende Mai 2018 über 17.000 Interessenten. Da die Genossenschaft hiermit ihrer Verantwortung gegenüber den bestehenden Interessenten und deren geweckter Erwartungshaltung nicht mehr gerecht wurde, hat die altoba im Frühjahr 2018 entschieden, vorerst keine neuen Namen in die Datei aufzunehmen. Wohnungen, die nicht an Mitglieder oder bereits registrierte Interessenten vergeben werden, werden auf der Website altoba.de veröffentlicht. Anlass für die Umstellung war das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung und der entstandene zusätzliche bürokratische Aufwand für Interessenten wie auch Vermieter bei Aufnahme eines Mietgesuchs.

„Die wichtigste Maßnahme, um mehr Wohnungen anbieten zu können, ist Neubau“, sagt Torben Jäger, Prokurist und Leiter des Mietercentrums bei der altoba. Denn die Fluktuation bei der altoba ist weiterhin niedrig – 440 Kündigungen gab es im Geschäftsjahr 2018. 179 davon waren Umzüge innerhalb des altoba-Bestands. Nachfragebedingte Leerstände gibt es aktuell weiterhin weder beim Wohnraum noch beim Gewerbe.

Einen wesentlichen Beitrag für die Treue zur altoba leisten sicherlich die fairen Nutzungsgebühren. Diese betragen im Jahr 2018 durchschnittlich € 7,20. Gemäß dem Mietenspiegel zahlten Hamburger 2018 im Schnitt € 8,62 pro Quadratmeter. Doch auch die Genossenschaft kann sich der allgemeinen Teuerung nicht entziehen und muss wirtschaftlich agieren. Dennoch geht die altoba bei der Entwicklung der Nutzungsgebühren stets nach Augenmaß vor. Eine Erhöhung „auf Knopfdruck“ nach Erscheinen eines neuen Mietenspiegels ist nicht denkbar. Beim Altbau bis Baujahr 1918 ist in der aktuellen altoba-Mietenstrategie beispielsweise eine Nutzungsgebühr von maximal 9 € kalt pro Quadratmeter festgelegt.

Selbst moderate Steigerungen der Nutzungsgebühr können eine finanzielle Herausforderung darstellen. Mitglieder mit geringem Einkommen haben darum die Möglichkeit, über die altoba-Stiftung ein genossenschaftliches Wohngeld zu beantragen. Auch darüber hinaus gilt: Wer in Schwierigkeiten bei der Zahlung seiner Nutzungsgebühr gerät, sollte unbedingt umgehend in Kontakt mit seiner Genossenschaft treten. Im Rahmen der sozialen Mietschuldenberatung bei der altoba arbeiten Mietebuchhaltung, das Mieterzentrum und Sozialmanagement eng zusammen, um gemeinsam mit dem Mitglied den Verlust der Wohnung zu verhindern. Gleichzeitig ist es ihre Aufgabe, wirtschaftlichen Schaden von der Genossenschaft abzuhalten.

Das Sozialmanagement unterstützt bei Herausforderungen im Wohnen

Mitglieder einer Wohnungsbaugenossenschaft profitieren vom lebenslangen Wohnrecht. Doch im Laufe eines Lebens kann es zu Herausforderungen kommen, die das selbständige Leben erschweren. Das Sozialmanagement der altoba hat im zurückliegenden Geschäftsjahr neben 29 Mietschuldenfällen insgesamt 72 Fälle in der sogenannten Einzelfallhilfe bearbeitet. Anlass dafür, dass das Sozialmanagement altoba Mitgliedern seine Hilfe anbietet, sind beispielsweise psychische Probleme, die sich nicht selten auch bis in die Nachbarschaft auswirken, genauso wie Fälle von Verwahrlosung und Vermüllung sowie krankheits- bzw. altersbedingte Probleme bei der Alltagsbewältigung. Auch bei Nachbarschaftsstreitigkeiten oder Auseinandersetzungen über Lärm kann das Sozialmanagement kompetente Hilfe anbieten, zum Beispiel in Form von Mediation. Bei allen diesen Themen arbeitet das Sozialmanagement Hand in Hand mit dem Beschwerdemanagement der altoba sowie mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Mieterzentrum und der Technik.



/ Ein langweiliges Büro sieht anders aus! Eine zweigeschossige Fensterfront, Blick auf den Park und der Kopf ist frei für Poesie oder – Stadtplanung.

„ICH BIN ÜBERZEUGTER STADTMENSCH!“

Im Lohsepark wird es Frühling. Die ersten Zweige stehen in lichtem Grün. Auf einem Trampolin springt ein Kind. Eine Möwe kreuzt unseren Blick. Und am Horizont ein ICE.

Keine Gegensätze für den diplomierten Stadtplaner Frank Sass, der mit seinem 10-jährigen Sohn seit April 2018 im Quartier Am Lohsepark wohnt und in der unteren Etage der Maisonette-Wohnung sein Büro eingerichtet hat.

Zu Besuch bei Frank Sass und Sohn Bobby

Text: Bärbel Wegner

Frank Sass ist in der Geschäftsführung einer Erschließungsgesellschaft in Norddeutschland tätig. „Schauen Sie sich ruhig um“, sagt er, während er noch eine Mail schreibt.

Die Wohnräume im ersten Obergeschoss seiner 80 Quadratmeter großen Wohnung sind auf den Innenhof ausgerichtet und haben einen gemeinsamen Balkon. Die kleine Küche direkt über dem Arbeitsplatz bietet einen wunderbaren Blick durch die große zweigeschossige Fensterfront auf den Lohsepark. „In dieser Wohnung lebt man quasi mit den Jahreszeiten.“

Der nach eigener Aussage „überzeugte Stadtmensch“ lebt seit 25 Jahren in Hamburg. Das Leben auf dem Land stellt für ihn keine Alternative dar, doch für seinen Job ist er jede Woche in ländlichen Regionen unterwegs, prüft Grundstücke, plant die Erschließung, diskutiert mit Anwohnern und Interessenten. Und genießt es, zwischendurch auch mal in einen Wald zu gehen. „Da ist es ganz still, die nächste Autobahn ist manchmal 30 Kilometer entfernt!“

Doch Hamburg sei für ihn ein Ort der Inspiration. „In der Stadt werden Trends gesetzt, die sich dann unter bestimmten Voraussetzungen mit etwas Verzögerung auch auf dem Land etablieren. Vor allem in Bezug auf das Wohnen und (Sub-)Kultur übernimmt die Stadt eine Vorreiterrolle.“ Denn in der Stadt lebten

Singles, Wohngemeinschaften verschiedenster Art, junge Familien. Hier treffe man auf Baugemeinschaften, auf genossenschaftliche und andere Wohn- und Lebensmodelle.

Während er seinen Gästen Espresso zubereitet, erzählt er, was ihm hier gefällt: „Vor allem der Park mit dem Oberhafenquartier. Das ist unser Wohnzimmer! Und der Bolzplatz im Park bringt die Nachbarn zusammen.“ Das gelte auch für die Urban-Gardening-Beete, es sei unkompliziert, sich hier zu begegnen.

Sohn Bob, genannt Bobby, der mit Schulranzen um 14 Uhr auftaucht, besucht die nahe gelegene Katharinen-schule am Dalmannkai und liebt den Park ebenfalls. Er geht zum Fußballspielen dorthin, zum Skaten oder Fahrradfahren oder um mit seinem Freund einfach nur herumzulaufen. „Manchmal legen wir uns ins Gras und schauen in die Wolken.“



/ „Im Lohsepark treffen wir uns mit Freunden, spielen Fußball oder ruhen uns einfach aus.“
Vater und Sohn Sass sind absolute Fans des Lohseparks.

Sein Vater verbringt im Park häufiger die Mittagspause oder trifft sich dort mit Freunden. Er joggt gern und schwärmt, dass es schon etwas Besonderes sei, wenn er in der Dunkelheit jogge und auf dem Rückweg entlang der Großmarkthallen auf die beleuchtete Stadt- und Hafenkulisse zulaufe.

Frank Sass weiß es zu schätzen, dass der Altonaer Spar- und Bauverein am Lohsepark Wohnungen gebaut hat. Man merke, dass viele der Nachbarn aus

Kerngebieten der Genossenschaft kämen, aus Ottensen oder St. Pauli. „Ganz entspannte und normale Leute“, sagt er lachend. „Das tut der Hafencity gut!“

Ob er die großen Fenster des Ladenlokals nicht als zu offen empfinde? Nein, das merkten zwar manche seiner Besucher an, erzählt Frank Sass, aber ihm ginge das überhaupt nicht so. „Es amüsiert mich manchmal, wenn sonntags Spaziergänger sich die Nasen platt drücken, um in das Innere des Ladens zu schauen.“



Im Quartier Am Lohsepark werde ohnehin ein ganz normales und entspanntes Leben gelebt, eher als im anderen, früher gebauten Teil der Hafencity, wo der Anteil der Büros und Investitionen in Zweit- und Drittwohnsitze zu hoch sei. Jetzt werde das Viertel auch durch Baugemeinschaften und genossenschaftlichen Wohnungsbau geprägt, hier lebten viele junge Familien, allein zwei Kindergärten und ein tolles Café am Park gebe es in der Nähe.

Und was hat es nun mit dem Reiz von Wohnen und Arbeiten am gleichen Ort auf sich? Das sei wunderbar, erzählt Frank Sass. Die Aufteilung der Räume sei optimal, er halte Wohnen und Arbeiten zudem strikt getrennt. Keinesfalls wolle er sein Notebook am Küchentisch aufklap-

pen. Der Tag sei zum Teil durch die Zeiten seines Sohnes bestimmt, der jeden Morgen um kurz vor 8 Uhr das Haus verlässt. Dann startet auch er seinen Arbeitstag. Nicht wenige Tage begännen im Sommer mit einem Kaffee draußen auf der Bank vor seinem Fenster.

Frank Sass äußert sich anerkennend über die Genossenschaft: „Interessant, an welchen Orten die altoba inzwischen zu finden ist – wie in der Mitte Altona, in der Hafencity.“ Das zeige Mut zu Entscheidungen, zeige Visionskraft. Damit habe die altoba mit ein bis zwei weiteren Genossenschaften eine Vorreiterrolle inne. Auch was die Bezahlbarkeit angehe: „Für 12 Euro kalt hier wohnen zu können – in dieser Lage. Das ist doch sensationell.“



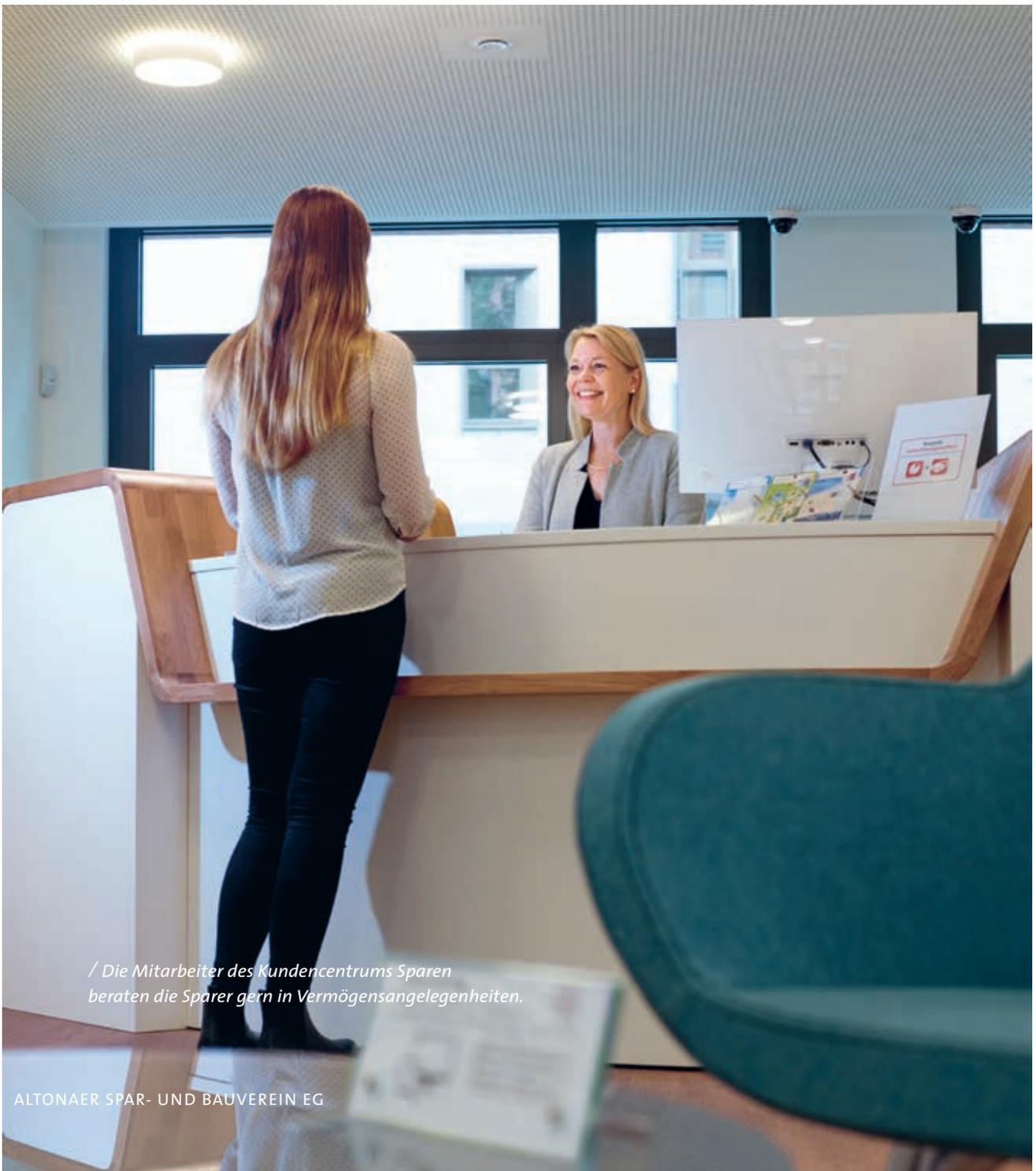
Am Lohsepark

Am Lohsepark baute die altoba 61 frei finanzierte Wohnungen sowie 5 Wohneinheiten zum „Arbeiten und Wohnen“ und 3 Gewerbeeinheiten. Die Wohnungen wurden im Frühjahr 2018 fertiggestellt und den Bewohnern übergeben.



BEI DER ALTOBA ARBEITET SOGAR DAS GELD

Die Digitalisierung verändert das Arbeiten und auch das Sparen bei der altoba. Was kommt: mehr Komfort für die Sparer – und mehr Freiraum für die individuelle Kundenberatung. Was bleibt: eine sichere Geldanlage mit gutem Gewissen.



*/ Die Mitarbeiter des Kundencentrums Sparen
beraten die Sparer gern in Vermögensangelegenheiten.*

RUND

17.919

SPARER

157 Mio.

EURO

SPAREINLAGEN

26.798

SPARKONTEN

Erst mal muss es schlimmer werden, damit es besser werden kann.“ Mit diesem Spruch werden zuweilen die Belastungen beschrieben, die auf Bewohner im Rahmen der Modernisierung einer Wohnanlage zukommen. Doch dieser Spruch gilt auch für andere Zukunftsprojekte – beispielsweise wenn es darum geht, durch die Digitalisierung Vorteile für Kunden und das ganze Unternehmen zu erzielen. Auch die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins hat in den vergangenen Jahren mehrere solcher Projekte angestoßen.

Direkt-Sparen übertrifft Erwartungen

Die vollständige Digitalisierung aller Kundenunterlagen sowie der Geschäftskorrespondenz lief für die Mitglieder weitgehend unsichtbar ab. Andere Neuerungen hingegen forderten die Mitwirkung der Mitglieder und die Bereitschaft, sich auf neue Prozesse einzulassen: 2013 beispielsweise führte die altoba das eBanking ein. Bis Ende 2018 nutzten mehr als 2.000 Kunden den Service, um beispielsweise Kontostände und Umsätze von zu Hause aus oder unterwegs einzusehen. Ende 2017 startete die altoba das Direkt-Sparen, mit dem elektronische Kontoauszüge automatisch im eBanking Postfach landen und somit das Sparbuch ablösen. Überweisungen auf das eigene Referenzkonto können bequem über das eBanking veranlasst werden – bis zu einer Höhe von € 2.000 pro Monat. 1.200 Verträge haben die Kunden der Spareinrichtung bis Ende 2018 abgeschlossen – das Ziel von 750 wurde damit deutlich überschritten. Nach und nach wird das Prinzip des sogenannten Loseblatt-Sparens – mit elektronischen Kontoauszügen anstelle des Sparbuch-Eintrags – auch für andere Produkte eingeführt. „Für die altoba ist die sukzessive Umstellung jedes einzelnen Kunden auf digitale Angebote zunächst sehr aufwendig und kleinteilig“, sagt Thorsten Möller, Leiter der Abteilung Unternehmensfinanzierung. „Aber unsere Kunden profitieren nicht nur durch die moderne und komfortablere Abwicklung ihrer Bankgeschäfte, sondern langfristig auch, indem sich die Berater durch Effizienzgewinne mehr Freiraum für die individuelle Betreuung verschaffen.“

Während die Digitalisierung die Prozesse verändert, bleiben die Anlagegrundsätze in der Spareinrichtung der altoba dieselben wie seit über 125 Jahren: Spekulationsgeschäfte sind ebenso ausgeschlossen wie eine provisionsabhängige Beratung. Auch in Zeiten niedriger Zinsen achtet die altoba darauf, dass die Spareinlagen bei der Genossenschaft im Verhältnis zu vergleichbaren Angeboten der Mitbewerber attraktiv verzinst sind. Viele Mitglieder sparen darum bereits seit Generationen bei der altoba. Und auch die jüngste Generation weiß schon, wie es geht: Das zeigte sich bei der Kinderaktion in der Geschäftsstelle zum Weltspartag am 30.10.2018: Zahlreich kamen die kleinsten Mitglieder wieder der Einladung nach, Erspartes bei der Genossenschaft einzuzahlen und eine kleine Überraschung entgegenzunehmen. So trugen sie einen kleinen Anteil dazu bei, dass die Spareinlagen der altoba in 2018 auf € 157 Mio. weiter leicht anstiegen (Vorjahr: € 156 Mio.). Dieser Anstieg ist aus Sicht der Genossenschaft insbesondere deshalb alles andere als selbstverständlich, da im Geschäftsjahr 2018 überdurchschnittlich viele Geldanlageprodukte das Ende ihrer Laufzeit erreicht hatten – und die Sparer ihr Geld trotz des allgemein niedrigen Zinsniveaus wieder bei der altoba anlegten.

„Die altoba-Berater verschaffen sich durch Effizienzgewinne mehr Freiraum für die individuelle Betreuung.“ | Thorsten Möller

Nachhaltig investieren – seit über 125 Jahren

Wer der altoba sein Geld anvertraut, investiert in aktuelle Neubauprojekte sowie die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestands. Für viele Mitglieder bedeutet das nicht nur eine sichere – und sichtbare – Geldanlage, sondern auch eine ethisch korrekte: Denn auch in der Geldanlage gerät das Thema der Nachhaltigkeit zunehmend in das Bewusstsein. Anlageprodukte, die nach ethischen bzw. nachhaltigen Gesichtspunkten verwaltet werden, verzeichnen bundesweit wachsende Zuflüsse. Auch die Europäische Kommission hat in 2018 einen Aktionsplan rund um nachhaltiges Investieren veröffentlicht.

QUALITÄT HAT IHREN FLEISS

In Zeiten der Digitalisierung ist dieses Zitat des Industriellen Henry Ford aktueller denn je: „Qualität bedeutet, etwas auch dann richtig zu machen, wenn niemand hinsieht.“ Hinter den Kulissen der altoba spielen IT und Prozessmanagement eine immer wichtigere Rolle für den Unternehmenserfolg.



/ Jakob Engelmartin, Leiter IT

Er gehört zu mir wie mein Name an der Tür“? Fast sah es im Herbst 2018 aus, als müsste Marianne Rosenberg ihren beliebten Schlagertext umdichten. Auslöser: die europäische Datenschutz-Grundverordnung. Nach der Beschwerde eines Mieters hatte ein kommunales Wohnungsunternehmen in Wien damit begonnen, die Namensschilder von seinen Türschildern zu entfernen. „Bald keine Namen mehr an Klingelschildern?“, fragte nicht nur die Frankfurter Allgemeine Zeitung. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. warnte vor „einer überzogenen Panikmache“ und überzeugte die Mitgliedsunternehmen davon, dass es nicht notwendig ist, „sofort alle Klingelschilder abzuschrauben.“ (Pressemitteilung vom 18.10.2018)

Die Datenschutz-Grundverordnung gilt seit dem 25.05.2018. Mit ihr wurden die Rechte von Mietinteressenten, Mitgliedern, Mietern, Sparern und Beschäftigten deutlich gestärkt – und vielerorts Unsicherheiten geschürt. Christian Spirgatis besetzt beim Altonaer Spar- und Bauverein die Stabsstelle Prozessmanagement und war darüber hinaus als Datenschutzbeauftragter dafür verantwortlich, die Genossenschaft auf die neue Gesetzgebung vorzubereiten. „Bei der altoba haben wir uns sehr frühzeitig auf die neuen Anforderungen zum Datenschutz eingestellt, unsere Mitarbeiter geschult und die Mitglieder umfassend informiert“, sagt Christian Spirgatis. „Die Daten unserer Mitglieder sind für uns allerdings schon immer ein hohes Gut und genauso schützenswert wie unsere Spareinlagen. Für Unternehmen wie das unsere hätte es keine Datenschutz-Grundverordnung gebraucht.“

„Bei der altoba haben wir uns sehr frühzeitig auf die neuen Anforderungen zum Datenschutz eingestellt.“ | Christian Spirgatis

Trotzdem ist für Christian Spirgatis die Motivation hinter der Gesetzgebung nachvollziehbar, die Verbraucher vor schwarzen Schafen zu schützen. Dasselbe gilt für andere rechtliche Rahmenbedingungen, die der altoba einen zunehmend hohen Ressourcenaufwand abverlangen. Als Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung folgt die altoba unter anderem den strengen Auflagen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Beispielsweise muss die Genossenschaft bei der Geldwäscheprävention dieselben Auflagen zur Kriminalitäts- und Terrorismusbekämpfung erfüllen wie eine international agierende Großbank. Ebenfalls durch die BaFin wurde die altoba in 2018 zur zeitintensiven Einrichtung eines sogenannten Informationssicherheitsmanagementsystems aufgefordert.

Die Anforderungen an Datenschutz, IT-Sicherheit und andere Maßnahmen des Schutzes vor Wirtschaftskriminalität wachsen – genauso wie die Dokumentationspflichten der altoba. Ein Teil der Effizienzvorteile, die die altoba durch kontinuierliche Fortschritte in der Digitalisierung ihrer Daten und Prozesse erzielt, wird dadurch wieder aufgehoben.

Das bekommt auch Jakob Engelmartin zu spüren. Und nicht zuletzt darum ist der IT-Leiter der altoba dankbar für die Chance, mit dem Umzug der Geschäftsstelle in ein modernes neues Bürogebäude eine zukunftsfähige Infrastruktur zu schaffen und eine Grundlage für noch effizientere Verwaltungsabläufe zu legen. Um den Prozess für Mitarbeiter und Mitglieder so „geräuscharm“ wie möglich zu gestalten, wurde die Geschäftsstelle beispielsweise bereits Anfang 2019 auf eine neue, internetbasierte Telefonleitung umgestellt.

Jakob Engelmartin: „Die im Rahmen des Umzugs in die neue Geschäftsstelle getroffenen Maßnahmen helfen uns, eine bessere Vernetzung der Programme zu schaffen, die unsere Mitarbeiter in der täglichen Arbeit und damit schlussendlich die Mitglieder unterstützen.“ Ein weiterer wichtiger Fokus ist die Modernisierung der IT-Umgebung mit Blick auf die junge und auch auf die kommende Generation der Mitarbeiter. Denn gute Mitarbeiter sollen nicht durch veraltete IT-Strukturen den Spaß an der Arbeit verlieren.

1983 war der erste Personal Computer in die Geschäftsstelle der altoba eingezogen (siehe Bericht „Ich habe einfach nur gesehen, was man mit dem Zeug anfangen kann“ im Jahresbericht 2017). Seitdem ist der Einfluss der Informationstechnologie auf die Prozesse kontinuierlich gestiegen – und damit auch die Abhängigkeit von einer funktionierenden IT. Gleichzeitig optimieren Christian Spirgatis und Jakob Engelmartin kontinuierlich die Abläufe und Systeme, um die Abhängigkeit von einzelnen Dienstleistern und kritischen Infrastrukturen zu reduzieren, die Genossenschaft auf Notfälle vorzubereiten und Absicherungen zu schaffen für den Fall, dass Kernprozesse vorübergehend nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die wachsende Komplexität der IT betrifft künftig zunehmend nicht mehr nur die Arbeitsplätze, sondern auch die Wohnanlagen der altoba. Auch diesen Fortschritt wird die Genossenschaft mit Blick auf die Wohn- und Servicewünsche der Mitglieder mitbegleiten. Dies betrifft insbesondere technische Assistenzsysteme, die das Wohnen im Alter erleichtern können.

„EINE GUTE AUSBILDUNG, GUTE VORBILDER UND NETZWERKE SIND WICHTIG“

Ein Gespräch mit Prof. Dr. Sigrid Schaefer von der EBZ Business School über Arbeiten in der Wohnungswirtschaft und den Wandel in der Arbeitswelt.

Interview: Bärbel Wegner

Frau Professorin Schaefer, Sie sind 2015 zur Rektorin der EBZ Business School berufen worden. Was verbindet Sie mit der Wohnungswirtschaft?

Die große Vielfalt an Themen spricht mich an: Die Wohnungswirtschaft umfasst ein Feld, das jeden in der Gesellschaft betrifft. Aspekte wie Daseinsfürsorge oder Nachhaltigkeit betreffen die Wohnungswirtschaft ebenso wie ingenieurwissenschaftliche, wirtschaftswissenschaftliche, juristische und sozialwissenschaftliche Fragen. Diese komplexen Fragen machen das Themenfeld spannend in der Lehre, in der Forschung und natürlich für die Arbeitswelt.

Wie ist das Verhältnis von Frauen zu Männern in der Branche? Und was raten Sie jungen Frauen, die in der Wohnungswirtschaft arbeiten wollen?

Frauen sind seltener in Führungsetagen zu finden, aber sie werden mehr. Mein Rat lautet, sich gut auszubilden,

an Vorbildern zu orientieren und eine gute Vernetzung voranzutreiben. Es gibt beispielsweise den Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft“. Hier versuchen wir zu vernetzen, damit die Frauen Ansprechpartnerinnen haben. Wir haben zum Beispiel eine junge Studierende, die auf diese Weise schon Geschäftsführerin geworden ist. Solche Netzwerke, die Männer eher selbstverständlich zur Verfügung haben, sind für Frauen seltener und sehr wichtig. Sie sollten sich auch schon frühzeitig mit der Vereinbarkeit von Familie und Beruf auseinandersetzen, um nicht aus diesem Grunde später eine Führungsposition abzulehnen.

Die Digitalisierung und die demografische Entwicklung zählen zu den Megatrends der Branche. Sind die Jobs in der Wohnungswirtschaft davon negativ betroffen oder werden die Mitarbeiter sogar gestärkt?

Das halte ich ein Stück weit für eine Glaubensfrage. Ich bin überzeugt, dass die Digitalisierung grundsätzlich keine negativen Veränderungen für das Arbeiten in der Wohnungswirtschaft mit sich bringt. Sicher, die Berufsbilder werden sich verändern. Aber die Veränderung erfolgt ja nicht von jetzt auf gleich, die Mitarbeiter, egal welchen Alters, können sich darauf einstellen. Natürlich werden durch die Digitalisierung auch Arbeiten wegfallen, aber es bieten sich zugleich neue Freiräume: die Möglichkeit, andere Schwerpunkte zu setzen, sich vielleicht stärker im Quartier zu engagieren oder das Sozialmanagement zu stärken. Ich bin überzeugt davon, dass die Veränderungen nicht negativ sein müssen. Voraussetzung ist: Man muss sich weiterentwickeln. Lebenslanges Lernen ist erforderlich, das ist ganz wichtig, denn es wird sich immer wieder etwas verändern.

EBZ

Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum ist eine gemeinnützige Stiftung. Aus dem anfänglichen Ausbildungswerk für Kaufleute der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist in mehr als 60 Jahren die größte Bildungseinrichtung für die Wohnungswirtschaft in Deutschland geworden.

Prof. Dr. Sigrid Schaefer

Prof. Dr. Sigrid Schaefer ist seit 2010 an der EBZ Business School tätig und unterrichtet Betriebswirtschaftslehre. Ihre Schwerpunktthemen sind neben anderen Controlling und nachhaltiges Wirtschaften sowie Quartiersentwicklung. 2015 wurde Prof. Dr. Sigrid Schaefer zur Rektorin der EBZ Business School berufen.

Und wie sieht es mit der demografischen Entwicklung aus?

Auch sie bietet zukünftigen Arbeitskräften Chancen, da viele Stellen frei werden. Zwar ist die Nachbesetzung für Unternehmen nicht immer ganz einfach, doch sie ermöglicht auch Veränderungsprozesse: Hier können die jüngeren Generationen mitgestalten. Eine gewisse Ausbildung vorausgesetzt, kann die demografische Entwicklung Mitarbeiter eher stärken.

Was erwarten die zukünftigen Mitarbeiter von Unternehmen? Welches Arbeitsumfeld, welche Rahmenbedingungen sind gefragt?

Junge Leute befassen sich heute grundsätzlicher mit einer Anstellung: Was ist Arbeit, welche Bedeutung hat Arbeit im Leben? Wie sieht es mit der Selbstbestimmung aus, wenn man bei einem Unternehmen arbeitet? Welche weichen Faktoren werden eigentlich geboten? Das ist mehr als die Höhe des Gehalts, das sind gesundheitliche Aspekte, das ist der Freizeitausgleich, die Möglichkeit, sich im Job weiterzubilden oder Vaterschaftsurlaub nehmen zu können. Solche Punkte werden zunehmend wichtiger. Arbeit darf nicht zu sehr einschränken, sie sollte einen Sinn ergeben, Entfaltungsmöglichkeiten und Flexibilität ermöglichen.

Der schnelle Wandel, etwa durch die Digitalisierung, erfordert die Bereitschaft zur Veränderung und zum Lernen während des gesamten Berufslebens. Ist die junge Generation darauf eingestellt? Und wie motiviert man dazu, Verantwortung für das eigene Lernen zu übernehmen?

Selbstlernkompetenz muss früh angelegt sein, das beginnt in der Schule und setzt sich in der Berufsausbildung fort. Nach meiner Erfahrung ist die Art der Angebote zu bedenken, man muss „den richtigen Knopf finden“, auch Überzeugungsarbeit leisten, die jungen Leute spielerisch ansprechen. Konkret können zeitgemäße Formen so etwas wie Gamification sein oder Webinare. Ein Unternehmen muss Angebote finden, die gut in den Alltag integriert sind. Es muss ein Wissensmanagement aufbauen und weiterentwickeln und natürlich die jeweiligen Zielgruppen



/ Prof. Dr. Sigrid Schaefer lehrt an der EBZ Business School in Bochum und lebt mit ihrer Familie in Essen.

richtig ansprechen, also den 20-Jährigen in der Ausbildung anders als die über 50-jährige Führungskraft.

Eine Genossenschaft ist ihren Mitgliedern verpflichtet. Ein Spannungsfeld! Ist dies für Mitarbeiter reizvoll oder eher beschwerlich?

Nach meiner Erfahrung aus Gesprächen mit Mitarbeitern von genossenschaftlichen Unternehmen ist das vom Typ abhängig. Wer seinen kleinen abgegrenzten Arbeitsbereich haben möchte, für den ist es möglicherweise beschwerlich. Reizvoll ist es für Mitarbeiter, die sehr kommunikationsstark sind und soziale Fähigkeiten haben.

Rund 20 Prozent der Führungskräfte in der Wohnungswirtschaft sind über 60 Jahre alt. Wie kann man dort Karriere machen? Wie wird man Vorstand oder Geschäftsführer?

Eine gute Ausbildung, gute Vorbilder und gute Netzwerke sind wichtig. Es kann von Vorteil sein, lange in einer Genossenschaft gearbeitet zu haben, doch oftmals lohnt sich auch ein Wechsel, um Erfahrungen zu sammeln. Dem Unternehmen bringt ein Wechsel eine neue Sichtweise ein und neue Vorstellungen. Davon können Unternehmen und Mitarbeiter profitieren.

Flexible Arbeitszeiten, gesunde Arbeitsplätze, Unterstützungsprogramme – heutige Arbeitgeber bieten eine Menge, um attraktiv zu sein. Und umgekehrt: Welche Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen tun den Wohnungsgenossenschaften gut? Und wie sollten sich Mitarbeiter auf die genossenschaftlichen Spezifika einstellen und diese zeitgemäß weiterentwickeln?

Es braucht auch hier eine gute Ausbildung und eine hohe Sozialkompetenz. Es braucht Mitarbeiter, die sich einlassen auf die Idee und die Vielfalt von Genossenschaften. Es braucht die Bereitschaft, auf innovative Projekte einzugehen, Projekte wie zum Beispiel das Mehrgenerationenwohnen. Und es braucht Mitarbeiter, die dieses Gedankengut gerne weitertragen, um so den Imagewechsel der ehemals als verstaubt geltenden Genossenschaften voranzubringen.

Genossenschaften profitieren auch von neuen Mitgliedern: Es gibt ja viele Genossenschaften, die einen alten Mitgliederbestand haben, was ja einerseits gut ist. Aber wir kennen auch Genossenschaften, die sich gründen, um ein Projekt zu realisieren. Solche Mitglieder für die eigene Genossenschaft zu gewinnen, ist sinnvoll, um mit ihnen gemeinsam an innovativen Projekten zu arbeiten.

ENGAGEMENT FÜR LEBENSWERTE NACHBARSCHAFT

Bei den vielfältigen Angeboten des Vereins „Vertrautes Wohnen“
im Altonaer Spar- und Bauverein erleben bereits die Jüngsten:
Nachbarschaftliches Engagement lohnt sich!

/ Jedes Jahr ein Höhepunkt: das Kinderfest in der FABRIK.



Ihnen gelingt es, gute Nachbarschaft erlebbar zu machen“, überschrieb das Hamburger Abendblatt seinen Artikel vom 21.04.2018. Das Foto zeigt altoba-Mitglied Gerda Fatum, inmitten „ihrer“ Kaffeegruppe im Nachbarschaftstreff Harmsenstraße. Die Zeitung widmete sich den ungezählten ehrenamtlichen Helfern, die sich in ganz Hamburg für ihre Nachbarschaften stark machen und für gemeinsame Unternehmungen und sportliche Aktivitäten ihre Zeit spenden. Gerda Fatum ist Vorstandsmitglied des Vereins „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein und Leiterin des Treffs Harmsenstraße. Damit ist sie eine von rund 70 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die sich im Nachbarschaftsverein der altoba engagieren – und das ganz nach Neigung und nach Talent: Sie leiten zum Beispiel die unterschiedlichsten Kurse in den fünf Nachbarschaftstreffs oder engagieren sich als Begleiter beim umfangreichen Veranstaltungsprogramm der LebensFreude. Im Jahr 2018 kamen auf über 30 Ausflügen, Reisen, Werksbesichtigungen und Rundgängen wieder rund 1.000 Teilnehmer in Kontakt und in Bewegung. Auch für genossenschaftliche Gemeinschaft gilt übrigens: „Liebe geht durch den Magen“ – die LebensFreude-Veranstaltungen mit kulinarischem Mehrwert waren wieder besonders beliebt, beispielsweise das jährliche Gänseessen in Appelbeck am See mit rund 100 Teilnehmern oder auch die Besichtigung der Brauerei Landgang in Hamburg-Bahrenfeld. Mit Konzerthausführungen der Elbphilharmonie, Ausstellungsbesuchen, einer Betriebsbesichtigung im DESY und historischen Stadtrundgängen gab es jedoch auch im zurückliegenden Jahr wieder viel geistige Nahrung.

Kinder und Familien für die genossenschaftliche Idee gewinnen

In den Nachbarschaftstreffs der altoba sorgten die Kursleiterinnen und Kursleiter sowie engagierte Nachbarschaften ebenfalls wieder für ein vielseitiges Angebot. Besonders nachgefragt sind die Treffs nach wie vor für Bewegungs- und Gesundheitsangebote, angefangen beim Fußballtraining „Wilde 13“ für die Kleinsten bis hin zum Tai-Chi. Für gemeinsames Schneidern, Musizieren und Spielen gibt es Raum genauso wie für Yoga und Meditation. Und wer es aktiver mochte, konnte im vergangenen Jahr in den Treffs der altoba quasi einmal um die Welt tanzen: beim Lindy Hop, Collegiate Shag, Line Dance sowie beim orientalischen und afrikanischen Tanz. Auf große Resonanz stieß darüber hinaus das Angebot, den Treff im Bahrenfelder Dreieck für private Veranstaltungen zu nutzen.



/ Beim Nachbarschaftstheater „ALTONA MACHT AUF!“ werden altoba-Wohnanlagen zur Bühne.

Frank Krolak ist Teamleiter des Sozialmanagements bei der altoba und gemeinsam mit seinem Team Ansprechpartner und Impulsgeber für die ehrenamtlichen Unterstützer. Dabei hat er besonders auch die Familien und Kinder im Blick: „Unser Ziel ist es, bereits die jüngsten altoba-Mitglieder von der genossenschaftlichen Idee zu begeistern und sie dazu anzuregen, sich für ihre Nachbarschaft und ihr Umfeld zu engagieren.“ Entsprechend richtete das Sozialmanagement der altoba gemeinsam mit Kooperationspartnern in den Stadtteilen sowie vielen ehrenamtlichen Unterstützern in 2018 wieder zahlreiche Veranstaltungen für Familien und Kinder aus. Allein mit dem jährlichen Fabrik-Kinderfest erreichte die altoba wieder rund 700 Kinder und Familienangehörige. Bei Aktivitäten wie Backen, Stand-up-Paddling, Schlittschuhlaufen und einem Percussion-Workshop in der Elbphilharmonie wurden junge Mitglieder aktiv. Ein Höhepunkt war darüber hinaus das Familienwochenende auf Sylt.

Naturschützer zweifach ausgezeichnet

Gemeinschaftliches Engagement macht sich bezahlt – das erleben bei der altoba bereits die jüngsten Mitglieder: Innerhalb eines Jahres wurde die NAJU-Kindergruppe Stadtfüchse zweimal ausgezeichnet. Im Frühjahr 2018 gewannen sie bei der Budnianer-Hilfeaktion

„Wünsch Dir was für Deinen Stadtteil“ einen Geldpreis für eine Forscherstation. Anfang 2019 dann gab es für die Stadtfüchse und ihre ehrenamtliche Betreuerin, altoba-Mitglied Kerstin Moulriche, den Altonaer Kinder- und Jugendpreis. Die Umwelt- und Naturschutzgruppe war aus der ersten altoba-Kinderkonferenz im Jahr 2014 entstanden und wird durch die NAJU begleitet.

„Den Wunsch nach Gemeinschaft hat jede Generation.“ | Frank Krolak

Angefangen bei jungen Naturschützern bis hin zu den hochbetagten Mitgliedern der altoba – Ziel des Sozialmanagements und des Vereins „Vertrautes Wohnen“ ist es, in jeder Lebensphase Zugang zu Gemeinschaft und kulturellen Angeboten zu liefern. Erholung und Auszeit für mobilitätseingeschränkte Mitglieder bot darum im April 2018 die Reise nach Bad Bevensen in der Lüneburger Heide. „Ob Rollator, Rollkoffer oder Rollschuh – den Wunsch nach Gemeinschaft hat jede Generation“, sagt Frank Krolak. „Und für die Angebote unseres Nachbarschaftsvereins ist niemand zu alt, niemand zu beschäftigt und niemand zu jung.“

„ES WIRD IMMER SCHWIERIGER, WOHNRAUM FÜR VIELE EINKOMMENS- SCHICHTEN ANZUBIETEN“

Fragen an ... Burkhard Pawils und Thomas Kuper

Was arbeiten Sie bei der altoba?

Thomas Kuper: Wir bilden den Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins.

Was beschäftigt Sie zurzeit besonders?

Burkhard Pawils: Uns beschäftigt insbesondere die kontinuierliche Pflege und Modernisierung unseres wertvollen Wohnungsbestands. Und unsere Genossenschaft ist sehr aktiv, wenn wir Chancen sehen, dort neu zu bauen, wo unsere Mitglieder gern wohnen möchten. Was uns außerdem gerade emotional bewegt, das sind die aktuellen politischen Diskussionen rund um eine Änderungen der Grundsteuer, um die Einführung der Erbpacht für städtische Grundstücke und weitere Veränderungen unserer Rahmenbedingungen. Trotz der aktuellen Diskussion um die Wohnraumknappheit wird es für die Genossenschaften immer schwieriger, Wohnraum für viele Einkommensschichten anzubieten. Die aktuell hohen Baukosten tun ihr Übriges.

Thomas Kuper: Angesichts des vieldiskutierten Fachkräftemangels befassen wir uns darüber hinaus bereits seit Jahren intensiv mit der Frage, welche Maßnahmen wir ergreifen können, um auch künftig noch die Mitarbeiter zu gewinnen und zu binden, die wir benötigen. Aber der demografische Wandel bewegt uns auch im Hinblick auf unseren Wohnungsbestand: Die altoba hat einen Mangel an barrierefreiem bzw. seniorengerechtem Wohnraum.

Was muss man können, um das zu können, was Sie tun?

Burkhard Pawils: Als Vorstand einer Wohnungsbaugenossenschaft muss man zunächst einmal einfach Freude am Umgang mit Menschen haben, nicht nur mit Mitgliedern und Vertretern sowie Mitarbeitern, sondern auch mit Vertretern von Politik, Behörden und anderen Interessengruppen. Geduld und Beharrlichkeit in der Verfolgung der Ziele unserer Genossenschaft sind weitere Qualitäten, die kontinuierlich abgefragt werden: Wohnungsbau ist ein Marathon, kein Sprint. Entsprechend müssen wir bereit sein, viel Lebenszeit in unseren Beruf zu investieren.

Thomas Kuper: Als Basis bringen wir beide eine Ausbildung zum „Gruwo“ mit – dem Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. So hieß der Immobilienkaufmann damals. Ich habe diese Ausbildung bei einem Wohnungsunternehmen in Münster abgeschlossen. Sowohl Burkhard Pawils als auch ich haben später ein betriebswirtschaftliches Studium absolviert und berufsbegleitend die Geschäftsleiterqualifikation erworben. Diese muss jeder Vorstand einer Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung vorweisen.

Wollten Sie das immer schon machen, was Sie heute tun?

Burkhard Pawils: Pilot wollte ich werden – das hat jedoch nicht geklappt. Abgesehen davon wollte ich früher immer



/ Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils, Vorstände der altoba vor der altoba-Wohnanlage Am Fischmarkt

„alles, aber bloß nicht am Schreibtisch sitzen“. Mein Vater sagte allerdings: „Wenn du beruflich erfolgreich bist, endet das fast immer am Schreibtisch.“ Ich finde, ich habe einen guten Kompromiss gefunden, nicht zuletzt, weil ich mich sehr für technische Herausforderungen interessiere, von denen wir im Wohnungsbau ja jede Menge zu lösen haben. Nach meiner Ausbildung bei der damaligen Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt – heute heißt sie Hamburgische Investitions- und Förderbank – und einigen Jahren als Führungskraft dort, kam ich 1995 erstmals als Leiter der Finanzierungsabteilung zur altoba. Dann aber konnte ich bei einer anderen Hamburger Genossenschaft Vorstand werden. 2014 habe ich die Chance genutzt, Vorstand bei der altoba zu werden und in „meinen Bezirk“ zurückzukehren: Ich bin in einer Mietwohnung in Altona aufgewachsen.

Thomas Kuper: Eigentlich wollte ich als Kind ja Lokomotivführer werden, wie mein Großvater. Aber als ich mein Abi gemacht hatte, schwärmte mir ein Freund von seiner abwechslungsreichen Ausbildung in der Wohnungswirtschaft vor – und heute bin ich froh, dass ich mich habe anstecken lassen. Nach Hamburg bin ich gekommen, weil mir hier 2001 eine Stellung bei der altoba angeboten wurde.

Haben Sie eine Vorstellung, wie sich Ihr Beruf in den nächsten 10 Jahren verändern wird?

Thomas Kuper: Wenn man bedenkt, dass die Genossenschaft seit über 125 Jahren Wohnungen baut, sind 10 Jahre nichts.

Aber ich glaube, dass sich trotzdem einiges ändert: Die Kommunikation beispielsweise wird immer anspruchsvoller – es gibt immer mehr Interessengruppen, die beteiligt werden möchten, wenn sich in ihrem Quartier oder ihrer Stadt etwas ändert. Das kann für das Ergebnis von Vorteil sein – in jedem Fall aber kostet es viel Zeit. Und manchmal führen Beteiligungsverfahren auch dazu, dass eine wichtige Personengruppe nicht gehört wird: die Menschen, die verzweifelt auf der Suche nach neuem Wohnraum sind.

Burkhard Pawils: Die meisten unserer Mitglieder möchten gern im Alter oder bei Krankheit so lang wie möglich in ihrer eigenen Wohnung oder in ihrem Quartier wohnen bleiben. Wir wollen unser Wohnungsangebot entsprechend anpassen und sind unter anderem gespannt darauf, wie sich das Interesse an technischen Assistenzsystemen entwickeln wird, die in der häuslichen Pflege unterstützen können. Abgesehen davon bin ich neugierig, zu sehen, wie sich in 10 Jahren unsere aktuellen Bauprojekte entwickelt haben werden. Insbesondere freuen wir uns auf die Kolbenhöfe in Ottensen mit ihrer einzigartigen Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Dass wir dieses Quartier mitgestalten dürfen, ist eine tolle Chance für unsere Genossenschaft.

WIE ARBEITET ES SICH BEI DER ALTOBA?

Als Arbeitgeber arbeitet die altoba kontinuierlich an sich selbst. Dabei haben Vorstand, Personalabteilung und Ausbildungsleitung nicht nur die Mitarbeiter von heute im Blick, sondern bereiten sich auch auf künftige Anforderungen vor.



Wie sieht der ideale Arbeitsplatz aus? Eine Frage, die vermutlich jeder der rund 120 Mitarbeiter des Altonaer Spar- und Bauvereins heute anders beantworten würde. Ob Immobilienkauffrau oder Bankkaufmann, ob Tischler, Sozialarbeiter oder Berater in der Technik – jeder hat unterschiedliche Fähigkeiten und Wünsche, die er an seinen Arbeitsplatz mitbringt.

Aufgabe der altoba als Arbeitgeber ist es, die richtigen Rahmenbedingungen zu schaffen, sodass jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter seine Fähigkeiten am besten einsetzen und entfalten kann – ein Berufsleben lang. Auch wenn immer wieder Quereinsteiger aus den unterschiedlichsten Branchen in die Genossenschaft finden: Viele erfolgreiche Karrieren haben mit einer Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der altoba begonnen. Nach wie vor profitiert die altoba von ihrem guten Ruf als Ausbildungsunternehmen: „Trotz des demografisch bedingten Mangels an Nachwuchskräften sind die Ausbildungsplätze bei der altoba nach wie vor sehr begehrt“, sagt Christine Müller, Ausbildungsleiterin bei der altoba. „Das funktioniert allerdings auch nur, weil wir uns als Ausbilder und Arbeitgeber kontinuierlich weiterentwickeln und uns auf künftige Anforderungen einstellen.“

Lebenslanges Lernen bei der altoba wird möglich durch umfangreiche Aus- und Weiterbildungsangebote wie beispielsweise Seminare, Tagungen und Coachings. Den vielzitierten Mangel an Fachkräften und die Folgen des aktuellen Baubooms bekommt mittlerweile auch die altoba zu spüren, insbesondere bei der Nachbesetzung von Positionen im technischen Bereich. Aber die altoba will sich nicht nur für Bewerber interessant machen. Sondern die Genossenschaft soll auch für ihre mühsam ausgebildeten Fachkräfte möglichst ein Berufsleben lang der attraktivste aller denkbaren Arbeitgeber bleiben.

Berufliche und private Ziele in Einklang bringen

Diese Chance hat die altoba nur, wenn sie eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatem bietet. Dazu zählen bei der altoba beispielsweise sehr flexible Arbeitszeiten und individuelle Unterstützung und Beratung für junge Eltern, genauso wie für Arbeitnehmer, die Angehörige pflegen. Durch unterschiedliche Teilzeitmodelle können Mitarbeiter ihre Arbeitszeit der Erfordernis ihrer jeweiligen Lebensphase anpassen. Für diese und andere Angebote erhielt die altoba mehrfach das Hamburger Familiensiegel der „Hamburger Allianz für Familien“.

Damit Berufswege nicht nur erfolgreich, sondern auch glücklich und gesund verlaufen, gehört das Gesundheitsmanagement zu den zentralen Bausteinen des strategischen Personalmanagements. Die Mitarbeiter verfügen über moderne, ergonomische Arbeitsplätze und können seit 2017 beispielsweise während ihrer Arbeitszeit freiwillig

einen umfangreichen kostenfreien Gesundheits-Check-up im Zentrum für Prävention Culminasceum vornehmen. Bei der Gesundheitsprävention unterstützen auch die zahlreichen Betriebssportgruppen. Gemeinsam meisterten Kolleginnen und Kollegen auch in 2018 wieder sportliche Herausforderungen wie unter anderem den Haspa Staffelmaraathon, den HSH Nordbank Run und die Mopo Team-Staffel.

Doch im Laufe eines Berufslebens stellen sich nicht selten Herausforderungen, die man weder in Gemeinschaft lösen möchte noch mit seinem Arbeitgeber teilen: Hierfür steht jedem Mitarbeiter der altoba sowie seinen im Haushalt lebenden Angehörigen ein professionelles Mitarbeiterunterstützungsprogramm zur Verfügung. Die externen Berater unterstützen anonym bei den unterschiedlichsten beruflichen, privaten und gesundheitlichen Problemen und Fragestellungen: Das können Konflikte innerhalb der Familie und am Arbeitsplatz sein, psychische Erkrankungen oder auch Alltagsprobleme wie zum Beispiel Beratungen zu Versicherungen und Finanzen, die Unterstützung bei der Suche nach Kita- und Pflegeheimplätzen oder freien Terminen bei Fachärzten

altoba gehört weiterhin zu „Hamburgs besten Arbeitgebern“

Um sicherzustellen, dass die Genossenschaft mit Angeboten wie diesen auch den tatsächlichen Bedarf trifft, hat sich die altoba auch 2018 wieder einer umfangreichen Mitarbeiterbefragung im Rahmen des Arbeitgeberwettbewerbs „Hamburgs beste Arbeitgeber“ gestellt. Mit Erfolg: Auch 2019 darf die altoba wieder das begehrte Siegel tragen.

Übrigens: Nicht nur bei der altoba arbeiten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gut und gern miteinander – auch innerhalb der Wohnungswirtschaft wird die Zusammenarbeit großgeschrieben. Bereits die Auszubildenden der Hamburger Wohnungswirtschaft stehen im regelmäßigen Austausch – nicht nur in der Berufsschule, sondern auch am Azubi-Day. Einige von ihnen treffen sich später als angehende Führungskräfte im Young Leader Network des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen wieder. Mehrere altoba-Führungskräfte engagieren sich in den Fachausschüssen des Verbands und Arbeitsgruppen. Ein gemeinsames Ziel von vielen: die Wohnungswirtschaft als attraktiven Arbeitgeber noch bekannter zu machen. Auf der Website www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de können sich Berufseinsteiger und Berufserfahrene über die Jobprofile und Perspektiven informieren – und die gemeinsame Stellenbörse der Wohnungsunternehmen erkunden. Denn schließlich gilt auch für den Wettstreit um die Fach- und Führungskräfte der Zukunft für die norddeutschen Wohnungsbaugenossenschaften das genossenschaftliche Prinzip: „Was dem einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele.“ (Zitat von Friedrich Wilhelm Raiffeisen – 2018 feierten die Genossenschaften seinen 200. Geburtstag.)

Ansprechpartner/Telefonliste



Telefon 040/38 90 10 - 0 Internet www.altoba.de
 E-Mail info@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 | | |
| | | Beschwerdemanagement | |
| Mieterzentrum Bahrenfeld | | Christine Müller | - 150 |
| Fabian Rohlfing | - 122 | | |
| Saskia Steffen | - 123 | Kundenzentrum Sparen | |
| Karina Wübbenhorst | - 124 | Ute Jacobs | - 151 |
| | | Christian Kleine | - 128 |
| Mieterzentrum Ottensen | | Dana Lepthin | - 153 |
| Jan Böge | - 120 | Arne Scheidweiler | - 126 |
| Iakovos Fantidis | - 121 | Maike Schellhorn | - 214 |
| Maibrit Kemper | - 119 | Sven Schmidt | - 159 |
| | | Thomas Schulz | - 205 |
| Mitgliederverwaltung | | Kommunikation und Soziales | |
| Svenja Körber | - 125 | Stephanie Bonnke | - 192 |
| | | Angela Hoier-Quassdorf | - 174 |
| Personalabteilung | | Silke Kok | - 190 |
| Ute de Vries | - 168 | Frank Krolak | - 179 |
| Grace Latussek | - 129 | Tanja Wulf | - 145 |

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

Bildnachweise: altoba (S. 5), Gerald Hänel (S. 18), Oliver Heissner (S. 30, S. 31),

Kristina Wedekind (S. 4, S. 5, S. 20, S. 21, S. 28, S. 31, S. 32, S. 48, S. 60, S. 61), Hermann Jansen (S. 39), Boddenberg 2018 (S. 59), alle anderen (inkl. Titel): Jann Wilken

Illustration Wohnanlagenverzeichnis: Anja Giggenbach

Visualisierungen: ABJ.Planungsgesellschaft mbH (S. 21), coido architects (S. 33), dreidesign GmbH (S. 32), LH Architekten (S. 4, S. 33)

Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2019



| | | | | | |
|------------------------------------|-------|-----------|---------------------------------|--------------|------------------|
| 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) | 398 | 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: | | | | 6.793 | Wohnungen |



Neben dem Jahresbericht steht der Geschäftsbericht 2018 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 · Barnerstraße 14 a · 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