

Jahresbericht 2019

Das Magazin zum Geschäftsjahr



Gemeinsam sind wir stärker –

auf diese so einfache wie wunderbare Formel lässt sich das Erfolgsrezept der Genossenschaften zurückführen.

Die aktuelle Situation erfordert von uns allen besonders viel Kraft. Die Welt steht unter dem Eindruck der Corona-Pandemie. Viele von Ihnen müssen gerade sehr stark sein, um trotz wirtschaftlicher und gesundheitlicher Sorgen nicht die Zuversicht zu verlieren oder um beispielsweise den Spagat von Kinderbetreuung und Beruf zu bewältigen. Einige müssen sich während der Isolierung von Freunden und Familien und der Veränderung des Alltags neue Kraftquellen suchen. Andere arbeiten in sogenannten systemrelevanten Berufen wie der Pflege und haben wiederum nicht die Chance, ihre Gesundheit zu schützen.



Thomas Kuper (links) und Burkhard Pawils

Die wichtigste Ressource unserer Genossenschaft nicht nur in dieser Zeit sind ihre Mitglieder. Einige von ihnen sowie einige unserer Kooperationspartner präsentieren in diesem Bericht ihre Kraftressourcen. Wir wünschen Ihnen, dass auch Sie in dieser Zeit auf hilfreiche Energiequellen zurückgreifen können – und auf starke nachbarschaftliche Netzwerke: Sei es in Form von Einkaufshilfen während einer amtlich verordneten Quarantäne, einem Lächeln oder Winken vom Balkon oder einfach in Form verständnisvoller Nachbarn, wenn sich der Bewegungsdrang heimbeschulter Kinder lautstark Ausdruck verschafft.

Zurzeit wird mehr gewohnt als gewohnt – viele von uns verbringen besonders viel Zeit zu Hause. Wir als Vorstände des Altonaer Spar- und Bauvereins freuen uns, dass wir Ihnen mit dem Jahres- und dem Geschäftsbericht 2019 demonstrieren können, dass Ihre Genossenschaft über die wirtschaftliche Stärke und die Leistungsfähigkeit verfügt, um auch in den kommenden Jahren den Wohnkomfort für ihre Mitglieder weiterzuentwickeln, den wertvollen Wohnungsbestand zu bewahren und attraktive Neubauprojekte zu realisieren.

Wir wünschen jedem Einzelnen von Ihnen viel Stärke und alles Gute in dieser besonderen Zeit.

Ihre Vorstandsmitglieder

Burkhard Pawils

Thomas Kuper

HÖHEPUNKTE 2019

Was die Genossenschaft bewegte

SEIT 01.04.2019 EMPFÄNGT DIE
ALTOBA IHRE MITGLIEDER IN
DER NEUEN
GESCHÄFTSSTELLE IN DER
BARNERSTRASSE.



Barrierefrei, freundlich und modern
präsentiert sich der neue Eingangsbereich.
Bei der Wahl des Standorts in der Nähe des
Bahnhofs Altona wurde auf eine gute
Erreichbarkeit für alle Mitglieder geachtet.



Die altoba ist Mieter im neuen
Bürogebäude „ottensenOPEN“.



Wer viel arbeitet, hat viel Anlass zu feiern: In 2019 feierte die altoba dreimal Richtfest sowie ein Modernisierungsabschlussfest (Foto: Mitte Altona Baublock lb.03).



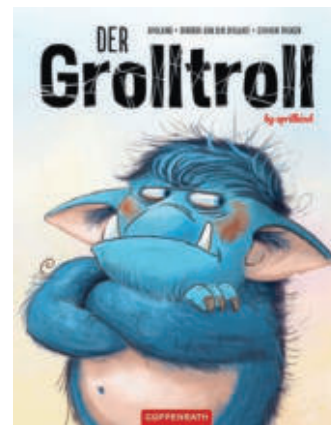
**Zum Richtfest Mitte Altona,
Block Ib.03, am 20.11.2019**

„Wir befinden uns hier in dem vielleicht ‚inklusivesten‘ Baublock inmitten des inklusiven neuen Quartiers Mitte Altona. Dieser neue Teil wird in seiner besonderen Zusammensetzung neuer Bewohnerinnen und Bewohner über die unmittelbare Nachbarschaft hinaus integrationsfördernd wirken und hat eine besondere soziale Bedeutung für das Quartier. Darüber hinaus zeichnet sich das Projekt durch die intensive und vorbildhafte Zusammenarbeit von insgesamt fünf Baugemeinschaften und drei Wohnungsbaugenossenschaften aus: Ohne diese Beteiligten und ihr großes Engagement für diesen neuen Stadtteil wäre die soziale Seite der Mitte Altona nicht vollständig. Ihnen gilt mein besonderer Dank.“

*Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin der Behörde
für Stadtentwicklung und
Wohnen*

**Altonaer Spar- und
Bauverein gehört
weiterhin zu „Hamburgs
besten Arbeitgebern“**

Ende 2019 war die Meinung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gefragt: Die altoba beteiligte sich wieder am Wettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Am 23.01.2020 gab es Grund zu feiern: Die altoba erhielt zum achten Mal in Folge die begehrte Trophäe – und diesmal erstmals mit Bestnote!



Hamburger VorleseVergnügen

Schlechte Laune bei der altoba? Von wegen! Mit ihrem Buch „Der Grolltroll“ sorgte die Autorin Barbara van den Speulhof am 19.06.2019 im Rahmen des Lesefestivals für Kinderlachen im Kommunikationszentrum.



INHALT

Auf einen Blick • Seite 7

Bericht des Vorstands • Seite 8

Der Aufsichtsrat informiert • Seite 10

RAUSGESCHAUT:

„In allem, was uns berührt, steckt ein Schatz!“ (Isabell Frank) • Seite 14

„Es geht darum, die Natur zu stärken und zu schützen“ (Jade Werner) • Seite 16

Altona macht auf! (Tania Lauenburg und Carsten Brandau) • Seite 18

Ente oder Hase? (Katty Nöllenburg) • Seite 22

REINGESCHAUT:

Was war los in 2019? • Seite 24

Modernisierung und Instandhaltung • Seite 26

Neubau • Seite 32

Die neue Geschäftsstelle • Seite 38

Arbeiten • Seite 40

Interview: Was Christian Spirgatis bewegt • Seite 42

Sparen bei der altoba • Seite 44

Nachbarschaft • Seite 46

Ansprechpartner • Seite 50

Unsere Wohnanlagen • Seite 51

AUF EINEN BLICK

	2019 € Mio.	2018 € Mio.	2017 € Mio.
Bilanzsumme	494	447	409
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	49	47	45
Neubau- und Modernisierungsleistungen	50	56	46
Instandhaltungsleistungen	10	11	11
Geschäftsguthaben	31	31	30
Rücklagen	55	52	45
Rückstellungen	18	17	16
Spareinlagen und Sparbriefe	165	157	156

	2019	2018	2017
Zahl der Wohnungen	6.812	6.793	6.696
Zahl der sonstigen Objekte	1.997	1.963	1.897
Zahl der Mitglieder	16.809	16.532	16.092
Zahl der Mitarbeiter (Vollzeitstellen)			
– Kaufmännische Mitarbeiter (inkl. Techniker)	71	69	71
– Gewerbliche Mitarbeiter (Handwerker, Wohnanlagenbetreuer, Reinigungskräfte)	35	36	36
– Auszubildende	4	5	7

Auf www.altoba.de/Geschaeftsbericht finden Sie den Geschäftsbericht 2019
(dieser enthält zusätzlich den Jahresabschluss und den Lagebericht) zum Download.

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Doch selten erschien das abgelaufene Geschäftsjahr zum Zeitpunkt der Erstellung unseres Geschäftsberichts so weit entfernt wie in diesem Jahr. Denn das Coronavirus hat unser privates und öffentliches Leben wie auch unseren Berufsalltag vorübergehend in bislang unvorstellbarem Ausmaß verändert.

Die Regularien zum Jahresabschluss der Genossenschaft bringen es mit sich, dass die Berichterstattung stets mit einem recht großen zeitlichen Abstand zum Vorjahr erfolgt. Wie wird sich dieser Bericht also – bedingt durch die Unwägbarkeiten des ersten Halbjahres 2020 – zum Zeitpunkt seines Erscheinens lesen? Fest steht: Veraltet ist der Geschäftsbericht 2019 in keinem Fall. Der Jahresabschluss dokumentiert die wirtschaftliche Stärke des Altonaer Spar- und Bauvereins zum Beginn der Coronapandemie. Und: Das Geschäftsmodell der altoba – das gilt sowohl für das Vermietungsgeschäft wie auch die Angebote unserer Spareinrichtung – ist zukunftsorientiert. Es besteht auch für die kommenden Jahre kein Zweifel an einer großen Nachfrage nach fair bepreistem Wohnraum in Hamburg – insbesondere in den momentan besonders beliebten Stadtteilen, in denen die altoba einen Großteil ihres Wohnungsbestands hat. Das genossenschaftliche Modell und das zugrunde liegende Prinzip der Hilfe zur Selbsthilfe zeigen gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ihre Stärken.

Die Genossenschaft hat seit ihrer Gründung ihre Güter stets konservativ verwaltet und verfügt über eine stabile wirtschaftliche Basis. Ein verzögerter Eingang von Nutzungsgebühren wird die Substanz der altoba ebenso wenig nachhaltig schädigen wie mögliche Kostensteigerungen sowie verspätete Fertigstellungen bei unseren Neubau- und Modernisierungsprojekten.

Grundlage für den langfristigen Erhalt unserer soliden Ertragsgrundlage sind stabile politische Rahmenbedingungen. Das Ergebnis der Hamburger Bürgerschaftswahlen im Februar 2020 lässt uns von einer Fortsetzung der konstruktiven Zusammenarbeit zwischen Politik und Wohnungswirtschaft ausgehen. Diskussionen rund um Themen wie einen Mietendeckel nach dem Berliner Vorbild oder Forderungen nach einer Zwangsenteignung von Wohnungsunternehmen führen vor, wie gefährdet auch das genossenschaftliche Geschäftsmodell sein könnte, wenn mit geringem Sachverstand und hohem Geltungsdrang an den politischen Rahmenbedingungen manipuliert würde.

Bereits jetzt wird den Wohnungsbaugenossenschaften ein hoher Beitrag zur Bewältigung politischer Ziele abverlangt: beispielsweise durch die umfangreichen energetischen Auflagen, denen im Neubau, aber auch bei der Modernisierung unserer Wohnanlagen, Rechnung zu tragen ist. In 2019 hatte die altoba parallel die Modernisierung von drei Wohnanlagen mit insgesamt 800 Wohneinheiten in der Bearbeitung. Gleichzeitig blieben die Aufwände in der Instandhaltung auf einem hohen Niveau.

Die Planungen der Stadt, ihre Grundstücke künftig vornehmlich als Erbbaurecht zu verkaufen, stoßen bei der altoba wie bei einem Großteil der Wohnungswirtschaft auf wenig Gegenliebe. Doch auch dieser Herausforderung kann unsere Genossenschaft mit einer gewissen Gelassenheit begegnen, denn der altoba ist der rechtzeitige Erwerb attraktiver Grundstücke gelungen. In der Mitte Altona wird die altoba Ende 2020 ihren dritten Neubau fertigstellen. Am Baakenhafen in der HafenCity hat sich die altoba zwei Grundstücke gesichert. Die Bauarbeiten sind im Frühjahr 2020 angelaufen. Auf dem Gelände der Kolbenhöfe (Ottensen) beginnen in diesem Jahr ebenfalls die Bauarbeiten. Ihr Anteil an dem mit der Behrendt

Gruppe erworbenen Gelände der Adolf-Jäger-Kampfbahn in Ottensen wird der altoba spätestens im Jahr 2026 übergeben. Weitere „Vorrats“-Grundstücke besitzt die altoba in der Heinrichstraße und der Gaußstraße. Ein Grundstück im Othmarscher Kirchenweg wurde der altoba zur exklusiven Planung anhand gegeben. Auf diese Weise wird die Genossenschaft auch in den kommenden Jahren ihre beachtliche Neubautätigkeit aufrechterhalten können, um die anhaltende Wohnungsnachfrage ihrer Mitglieder zu bedienen und die Grundlage für künftige Erträge zum Erhalt des Wohnungsbestands abzusichern.

Noch wichtiger als der Neubau ist für die Genossenschaft jedoch die kontinuierliche Pflege ihres Bestands. Unser großer Dank gilt den Mitgliedern in der Bornheide 80/82, dem Reichardtblock sowie der Wohnanlage Immenbusch/Glückstädter Weg, die im Jahr 2019 die Modernisierungsarbeiten in ihren Wohnanlagen mit großer Geduld und Kooperationsbereitschaft mitgetragen haben. Gemeinsam legen wir die Grundlage dafür, dass sich die Mitglieder auch künftiger Generationen in den Häusern der altoba wohlfühlen.

Die altoba hat in den 128 Jahren ihrer Geschichte tiefe gesellschaftliche Umbrüche und wirtschaftliche Verwerfungen überstanden und die Widerstandsfähigkeit ihres Geschäftsmodells bewiesen. Alles spricht dafür, dass dieses weiterhin der Fall sein wird und wir auch auf das Jahr 2020 positiv zurückblicken werden.

Unser Dank gilt im besonderen Maße: unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr großes Engagement im Geschäftsjahr 2019, dem Betriebsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, den Mitgliedervertreterinnen und -vertretern sowie dem Aufsichtsrat für den konstruktiven Austausch.

Wir danken selbstverständlich auch allen weiteren Partnern, die einen Beitrag dazu geleistet haben, das Jahr 2019 erfolgreich zu gestalten, sowie allen Mitgliedern, die sich für ihre Nachbarschaft engagieren und die Aktivitäten der Genossenschaft mitbegleiten. Lassen Sie uns bitte so weitermachen!

Freundliche Grüße



Burkhard Pawils



Thomas Kuper

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Pflicht, die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen und ihn bei der Erfüllung seiner Aufgaben zu fördern und zu beraten. Diesem sich aus Gesetz und Satzung ergebenden Auftrag ist der Aufsichtsrat auch im Jahr 2019 mit der gebotenen Sorgfalt und Ausführlichkeit in enger Zusammenarbeit mit dem Vorstand nachgekommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen 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 acht gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine weitere Sitzung gegeben.

Außerdem gab es eine rege Ausschusstätigkeit des Aufsichtsrats. Der Wohnanlagenausschuss hat diverse Rundgänge durch verschiedene Wohnanlagen durchgeführt. Diese Begehungen sind eine wichtige Möglichkeit, um sich vom Zustand der Wohnanlagen zu überzeugen und Informationen vor Ort zu erhalten. Der Prüfungsausschuss hat sich insbesondere mit dem Jahresabschluss 2018, der Entwicklung der alten Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee 69-71/Goetheallee 4 sowie mit dem Einbau fernprüfbarer Rauchwarnmelder in die Wohnungen der Genossenschaft und dem weiteren Vorgehen hierzu befasst.

Einige Aufsichtsratsmitglieder haben in 2019 an einem Seminar über die erforderliche Sachkunde von Aufsichtsratsmitgliedern nach dem Kreditwesengesetz (KWG) teilgenommen. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats verfügen über das Zertifikat „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

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

In 2019 fanden wie in den vergangenen Jahren auch sechs Veranstaltungen für Mitglieder der Vertreterversammlung statt, auf denen Vertreterinnen und Vertreter sowie Ersatzvertreterinnen und Ersatzvertreter in der bewährten Art Gelegenheit hatten, außerhalb der Vertreterversammlung informiert zu werden und Fragen zu stellen. Seitens der

Teilnehmerinnen und Teilnehmer erfolgten wie in den vergangenen Jahren wertvolle Hinweise aus den einzelnen Wohnbezirken.

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

- Neubauprojekte Mitte Altona, Baakenhafen (Hafen-City), Kolbenhöfe I (Friedensallee), Kolbenhöfe II (sog. Hohenzollern-Quartier/Schwarzkopfgelände neben den Kolbenhöfen I), Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße (Gelände Altona 93),

- Ankauf eines Erbbaurechts sowie Kauf von zwei Tiefgaragenstellplätzen Am Born 22 in Ottensen,
- Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften im Zuge von Neubaumaßnahmen nach Konzeptausschreibungen der Freien und Hansestadt Hamburg,
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte in den Wohnanlagen Glückstädter Weg/Immenbusch (abgeschlossen in 2019), Reichardtblock, Hochhaus Bornheide 80/82,
- Instandhaltungsrahmen 2020,
- Vorbereitung der Vertreterwahl 2020.

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 2019 beziehenden Prüfung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. wurden dem Aufsichtsrat durch die Prüfer in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 27. April 2020 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 2019 überzeugend ausgefallen.

Der Aufsichtsrat hat sich besonders darüber gefreut, dass die Altona Anfang 2020 zum ersten Mal bei der Umfrage „Hamburgs beste Arbeitgeber“ mit fünf von fünf Sternen ausgezeichnet wurde, nachdem es in den Vorjahren sieben Mal in Folge zu einer Auszeichnung mit vier Sternen kam.

Die Zusammensetzung unseres Aufsichtsrats hat sich in 2019 verändert. Turnusgemäß schieden Hans-Peter Harloff und Ingrid Hasselwander aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind nicht mehr zur Wiederwahl angetreten. Dr. Matthias Firzlaff, dessen Amtszeit ebenfalls mit der Vertreterversammlung 2019 geendet hätte, legte sein Mandat bereits zum 30. April 2019 nieder.

Hans-Peter Harloff hatte viele Jahre das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden bekleidet. Die Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats bedanken sich bei allen für ihr Engagement in der und für die Genossenschaft und wünschen für die Zukunft alles Gute!

Die Vertreterversammlung am 28. Mai 2019 hat auf Vorschlag des Aufsichtsrats Herrn Nils Müller, Frau Katharina Lengjel und Herrn Hans-Joachim Schroeder für 3 Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Den Vorsitz im Prüfungsausschuss führt weiterhin Sven Stegelmann, weitere Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Frank Buschmann und (neu) Dr. Ursula Voirin. Doris Seguin sitzt weiterhin dem Wohnanlagenausschuss vor, dem nun auch die neu hinzugewählten Aufsichtsratsmitglieder Nils Müller, Katharina Lengjel und Hans-Joachim Schroeder angehören. 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.

Obwohl es mit drei neuen Aufsichtsratsmitgliedern in 2019 zu einer doch sehr umfangreichen Veränderung im Aufsichtsrat gekommen ist, hat das Gremium insgesamt

schnell zu einer guten Arbeit im Team zusammengefunden. Dies gilt umso mehr, als dass auch in 2018 und 2017 jeweils ein Wechsel angestanden hat und somit in den letzten 3 Jahren fünf Aufsichtsräte von insgesamt neun neu hinzugekommen sind. Eine gewisse Kontinuität in der Gremienbesetzung ist in ihrer Bedeutung für die Genossenschaft nicht zu unterschätzen.

In 2020 laufen die Mandatszeiten von Silvia Nitsche-Martens, Ulrich Krebbel und Sven Stegelmann im Aufsichtsrat ab. Alle drei stehen für weitere 3 Jahre zur Verfügung. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung die Wiederwahl der drei genannten Kandidaten vor.

Den vom Vorstand vorgelegten Lagebericht, den aufgestellten Jahresabschluss 2019 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 2019 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2019 (Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstands zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen,
- dem Vorstand für das Jahr 2019 die Entlastung zu erteilen.

Die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres belegen, dass die altoba auch über 2019 hinaus ein aktives, wirtschaftlich solides und zukunftsgerichtetes Unternehmen ist. Der Förderauftrag für die Mitglieder bestimmt das tägliche Handeln des Vorstands und der Mitarbeiterinnen und



Die altoba-Aufsichtsratsvorsitzende Silvia Nitsche-Martens am Baakenhafen (HafenCity)

Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit danken wir allen sehr herzlich und sprechen ihnen unsere volle Anerkennung aus.

Dank dieser stabilen wirtschaftlichen Basis und ihres zukunftsicheren Geschäftsmodells wird die altoba auch die große aktuelle Herausforderung im begonnenen Geschäftsjahr 2020 gut meistern: Die Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland trübt die Erwartungen an die deutsche Gesamtwirtschaft seit Februar 2020 ein. Ebenso ist für die Genossenschaft im Geschäftsverlauf 2020 mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Hierzu zählen beispielsweise Umsatzeinbußen, die sich aus dem verzögerten Abschluss von Neubaumaßnahmen ergeben, sowie Kostensteigerungen bei den beauftragten Unternehmen. Mit zusätzlichem Miet- bzw. Nutzungsgebührenaussfall ist zu rechnen. Die langfristige positive Zukunftsperspektive

der Genossenschaft sehen wir durch die Pandemie hingegen nicht gefährdet.

Allen Vertreterinnen und Vertretern sowie Ersatzvertreterinnen 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 27. April 2020

Silvia Nitsche-Martens
Aufsichtsratsvorsitzende



„Ich liebe Natur um mich herum. Momentan scheint alles stillzustehen. Das gibt uns Zeit, die Natur und die wohlthuende Sonne intensiv zu erleben.“ *Isabelle Frank*

„IN ALLEM, WAS UNS BERÜHRT, STECKT EIN SCHATZ!“

Ein Gespräch mit altoba-Mitglied Isabelle Frank

In einem Streitgespräch Empathie zeigen und trotzdem die eigenen Bedürfnisse auf den Punkt bringen, geht das überhaupt? Ja, lautet die Antwort und bei der Methode der „Gewaltfreien Kommunikation“ geht es genau darum. Isabelle Frank befasst sich seit Jahren mit diesem Thema und bietet im Nachbarschaftstreff Bahrenfeld Kurse dazu an.

„Gewaltfreie Kommunikation‘ ist für mich keine Methode, sondern eine Haltung.“ *Isabelle Frank*

„Beim Konzept der ‚Gewaltfreien Kommunikation‘ geht es um eine herzliche Sicht auf Menschen und das Leben. Diese Haltung ist von Respekt geprägt: Keiner stellt sich über den anderen.“ *Isabelle Frank*

Text: Bärbel Wegner

„Bevor ich hier eingezogen bin, habe ich in einer Wohn-gemeinschaft gewohnt und hätte anschließend gern ein Wohnprojekt gegründet.“ Der Gemeinschaftsgedanke ist der 45-Jährigen, die mit ihrem achtjährigen Sohn in Hamburg lebt, keineswegs fremd, aber genossenschaftliches Wohnen praktiziert sie zum ersten Mal. Ihre Nachbarschaft genießt sie sehr – gerade auch als Mutter: „Hier ist immer jemand, mit dem mein Sohn spielen kann, und jemand, der nach den Kindern schaut.“

Isabelle Frank ist in der Schweiz geboren und häufig umgezogen, von Köln ging es zuletzt nach Hamburg, wo sie seit über 20 Jahren lebt. Sie arbeitet mit Kindern: Als Heilerzieherin hat sie sich zur Bewegungsforscherin und Waldpädagogin weitergebildet, vor etwa 7 Jahren entdeckte sie das Konzept der „Gewaltfreien Kommunikation“ für sich. Wie so häufig im Leben brachte auch sie eine Krise dazu, sich zu ändern: „In der Phase vor der Trennung von meinem damaligen Freund lernte ich das Konzept kennen. Das hat mich zwar nicht vor der Trennung bewahrt, konnte aber bewirken, dass wir respektvoll und auf Augenhöhe miteinander umgegangen sind und als Eltern weiter in guter Verbindung stehen.“

In dieser schweren Phase, erzählt sie, habe ihr dieser Umgang miteinander die Augen geöffnet für eine neue Welt. Sie besuchte Seminare, bildete sich fort und machte eine Trainerausbildung in diesem Bereich. Die Beweggründe des anderen zu verstehen, auch wenn seine Handlungen nicht immer für gut befunden werden, das sei der Schlüssel: „Wir alle haben Themen, die schmerzvoll sind. Sich diesen behutsam und liebevoll zu nähern, kann sehr bereichernd sein. In allem, was uns berührt, steckt ein Schatz!“

Auch wenn der gemeinte Schatz eher nach innen gedacht ist, hat Isabelle Frank ihn mit viel Elan nach außen gebracht. Gemeinsam mit anderen hat sie eine freie demokratische Schule namens „Freiwärts“ mitgegründet, eine von 200 bundesweit. Ein Konzept für einen Kindergarten ist in der Umsetzung. Und ein Buch hat sie im vergangenen Jahr herausgebracht – „Mit dem Herzen sehen und

sich verantwortlich zeigen“ –, das diese Haltung im Kontakt von Kindern und Erwachsenen auf den Punkt bringt. Ach ja, nicht zu vergessen: Isabelle Frank gibt zusammen mit den beiden Trainerinnen Yukiko Possel und Petra Brix Kurse zum Thema „Gewaltfreie Kommunikation“, ehrenamtlich im Nachbarschaftstreff Bahrenfeld. Im Frühjahr fanden die Kurse online statt, demnächst geht es hoffentlich wieder auf direkter Augenhöhe weiter.



Das Buch „Mit dem Herzen sehen und sich verantwortlich zeigen“ kann direkt über Isabelle Frank bezogen werden. Mehr dazu unter www.isabellefrank.de.

DAS KONZEPT DER „GEWALTFREIEN KOMMUNIKATION“

Genau wie körperliche Gewalt können auch Worte schwer verletzen und traumatisieren. Bereits seit den 1960er-Jahren befasste sich der US-amerikanische Psychologe Marshall B. Rosenberg (1934 – 2015) mit dem Thema und entwickelte in den 1980er-Jahren sein mittlerweile international anerkanntes Konzept der „Gewaltfreien Kommunikation“. Im Mittelpunkt steht die Empathie: Welche Gefühle löst eine bestimmte Wortwahl oder Ansprache aus, welche Bedürfnisse hat der Gesprächspartner, welche Bitte hat er an den anderen? So können konstruktive Lösungen bei gegenseitigem Respekt gesucht und gefunden werden.

Mehr unter www.gfk-info.de



Jade Werner lebt mit ihrer Mutter in Bahrenfeld. „Mir ist wichtig, dass es hier so schön grün bleibt“, sagt sie. In ihrem Garten haben sie Obstbäume gepflanzt und Insektenhotels aufgehängt.

„ES GEHT DARUM, DIE NATUR ZU STÄRKEN UND ZU SCHÜTZEN“

Ein Gespräch mit dem altoba-Mitglied Jade Werner

Grün ist ihr Ding. Jade Werner, heute 13 Jahre alt, war schon im frühen Grundschulalter eines der ersten Mitglieder bei den Stadtfüchsen, der NAJU-Gruppe in Altona. Als inzwischen „alter Hase“ hat sie rund um Natur und Umwelt einiges zu sagen.

Die altoba hatte 2014 zu einer Kinderkonferenz eingeladen. Einige der jungen Teilnehmer wollten mehr für die Umwelt tun. So entstand die erste NAJU-Gruppe in Ottensen, die sich bis heute trifft.



Wer genau hinschaut, kann viel entdecken. Mit der NAJU-Gruppe und der Becherlupe unterwegs im Bahrenfelder Dreieck.

Text: Bärbel Wegner

„Bei den Stadtfüchsen habe ich entdeckt, wie ich der Natur helfen kann“, sagt sie und lacht. „Der schlaue Fuchs gehört zur Natur. Und wir Kinder von den Stadtfüchsen wollen genauso schlau mit der Welt umgehen!“ So hat Jade mit ihrer Gruppe Insektenhotels und Nistkästen gebaut, ein Beet im nahegelegenen altoba-Hof angelegt, eine Woche auf dem Bauernhof verbracht und häufig im großen Luthergarten der Lutherkirchengemeinde gewerkelt. Ein Highlight war die Verleihung des Altonaer Kinder- und Jugendpreises an die Stadtfüchse im Altonaer Rathaus letztes Jahr. „Das war prima. Es gab Geld und ein Herbarium für die Gruppe.“ Ein Herbarium? Damit kann man Pflanzen trocknen und pressen.

Jade besitzt ein Album, in das sie getrocknete Blüten einklebt, z.B. ihre Lieblingsblüte, die Kirschblüte. Die kann sie zum Zeitpunkt unseres Telefonats noch im eigenen Garten betrachten. Sie hat mit ihrer Mutter Rika Werner, die ebenfalls altoba-Mitglied ist und sich in den Umweltschutzverbänden NABU und Greenpeace engagiert, etliche kleinere Obstbäume und -sträucher gepflanzt: Kirsch-, Esskastanien- und Apfelbäume, Blaubeersträucher.

Jade, die die 7. Klasse des Gymnasiums Hochrad besucht, kommt ins Schwärmen. „Ich kann nur allen Stadtkindern



Austopfen: Jade weiß, wie das geht.

empfehlen, sich ebenfalls für Umwelt und Natur einzusetzen. Denn jeder kann zeigen, dass ihm die Welt, in der wir leben, wichtig ist, und auch im Kleinen seinen Beitrag leisten.“

HALLO, STADTFÜCHSE: AUSGEZEICHNET!

Die Kindergruppe Stadtfüchse hat die altoba in Kooperation mit der NAJU* und mit Grünanteil vom Stadtteilzentrum Motte gegründet. Das Natur- und Umweltprojekt ist eine Idee der altoba-Kinderkonferenz 2014. Die Teilnehmer zwischen 8 und 12 Jahren widmen sich Naturthemen. So haben die Stadtfüchse zum Beispiel schon nach Frühlingsboten in ihrer Nachbarschaft geforscht, Beete angelegt, bei „Hamburg räumt auf“ geholfen oder Insektenhotels und Igelhäuser gebaut. Im Januar 2019 erhielt die NAJU-Kindergruppe den Altonaer Kinder- und Jugendpreis und wurde im gleichen Jahr für den Deutschen Engagement-Preis nominiert.

* Die Naturschutzjugend ist die Kinder- und Jugendorganisation im Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) mit rund 90.000 Mitgliedern in etwa 1.000 Gruppen. In Hamburg sind es derzeit neun Kinder- und zwei Jugendgruppen. Klassiker sind „Erlebter Frühling“ für Kinder und die vielen Jugendfreizeiten. Die NAJU engagiert sich auch politisch, etwa bei Fridays for Future.

www.naju.de

AUFGEPASST

Die Stadtfüchse treffen sich in der Regel jeden zweiten Dienstag im Monat im altoba-Nachbarschaftstreff Bahrenfelder Dreieck, Woyrschweg 21/23 (Innenhof), von 17.15 bis 19.15 Uhr.

STARKE PERFORMANCE: ALTONA MACHT AUF!

Ein Gespräch mit Carsten Brandau und Tania Lauenburg



Große Fans von ALTONA MACHT AUF!: Die altoba-Mitglieder Heino und Hannelore Hushahn öffnen ihren Balkon im Röhrigblock gerne für Darbietungen und genießen, was dann geschieht. Der Spaß mit Carsten Brandau und Tania Lauenburg ist da natürlich inklusive (Foto oben). 2019 trat das Ensemble des Chors Home bei ihnen auf (Foto rechts).

„Es wäre schön, wenn sich auch 2020 Bewohner eines Hauses zusammentun – natürlich mit dem gebotenen Sicherheitsabstand –, den goldenen Stoff ins Fenster hängen und einfach loslegen. Ganz ohne Organisation. Für sich und ihre Nachbarn.“

Text: Bärbel Wegner

Wann er auf die Idee für das Konzept von ALTONA MACHT AUF! gekommen ist? Carsten Brandau muss nicht lange überlegen. Es sei an einem jener Sommerabende gewesen, an denen er es sich auf seinem Eimsbütteler Balkon gemütlich gemacht hatte, nachdem seine kleinen Kinder zu Bett gebracht waren. Wie schön wäre es damals gewesen, wenn jetzt der Nachbar gegenüber mit einer Gitarre auf dem Balkon gespielt hätte.

Tania Lauenburg, künstlerische Leiterin der theater altona und Produzentin mehrerer Theaterstücke, die sich mit Altona befassen, hatte eines Nachts zu ungefähr dieser Zeit einen verrückten Traum, in dem sich in einer Straße plötzlich Türen und Fenster öffneten und die Bewohner Kunst darboten.

Die beiden Theatermenschen kannten sich und legten los – mit einem guten Plan. Ein partizipatorisches Projekt sollte es werden, bei dem alle mitmachen können. Ein Projekt, das Nachbarn auf lustvolle und sinnliche Weise zusammenbringen und vielleicht auch versöhnen sollte.

Denn 2009 debattierte man in Altona über die Ansiedlung von IKEA: „Viele sprachen nicht mehr miteinander, und wenn, dann verbittert“, erinnert sich Carsten Brandau, der das Skript zu ALTONA MACHT AUF! geschrieben hat.

Offene Theaterformen lagen zu der Zeit im Trend, in Dresden hatte man eine Bürgerbühne erfunden, in der Thalia-Spielstätte in der Gaußstraße wurde kräftig experimentiert. Geplant, getan? „Wir mussten anfangs viele Leute überzeugen, ein Selbstgänger war das Konzept nicht.“ Doch mit der Zeit waren genug Kooperationspartner an Bord, die Form des begleitenden Coachings wurde entwickelt, eine bescheidene Finanzierung stand. Ein Experiment mit offenem Ausgang war geboren.

Auch die Nachbarschaften mussten sich zunächst an ALTONA MACHT AUF! gewöhnen. In der Anfangszeit gingen die Fenster links und rechts einer Darbietung noch zögerlich auf. Dann stellten die meisten Anwohner fest: Es lohnt sich. Die Darbietungen an zwei festgelegten Tagen im Jahr sind Unterhaltung pur.





Aus einem Fenster werden Gedichte gelesen, aus einem anderen heraus wird Musik gemacht, dazwischen findet Improvisationstheater statt. Einmal hielten Freunde einen Nachruf auf einen bekannten Kneipenwirt, seine Stimme war von Band zu hören und im Anschluss wurde auf sein Wohl Bier ausgeschenkt. Von einem anderen Balkon werden jedes Jahr „starke Altonaer Geschichten“ erzählt.



Einige müssen erst über ihren Schatten springen, aber der Sprung wird belohnt. Die Fanggemeinde wächst von Jahr zu Jahr, und der Applaus ist sicher. „Auch wenn mal jemand schief singt oder aufgeregt ist, der Respekt vor der Leistung ist groß“, sagt Tania Lauenburg. Viel Organisation steckt hinter den so spontan wirkenden Abläufen, viel Vorbereitung mit einem Ziel: „Das ist der magische Moment, wenn die Bewohner aufmachen und das Publikum mitreißen.“



Inzwischen hat sich ALTONA MACHT AUF! zu einem Format entwickelt, das von Groningen bis Weimar, von Konstanz bis Berlin Nachahmer gefunden hat – manchmal mit Unterstützung der beiden Initiatoren. Angelegt auf ursprünglich nur ein Jahr, ist die Teilnehmer- und Publikumsschar Jahr um Jahr gewachsen. Kunst auf Balkonen, in geöffneten Fenstern und auf Höfen, dargeboten von kunstaffinen Menschen ebenso wie von „über den Schatten springenden“ Einsteigern, kommt gut an.

Im Jahr 2020 wird ALTONA MACHT AUF! aufgrund der Kontaktbeschränkungen nicht stattfinden. Nun könnte sich endlich ein weiterer Traum der beiden erfüllen, in dem sich das Projekt verselbstständigt. „Es wäre schön, wenn sich die Bewohner eines Hauses zusammen tun – natürlich mit dem gebotenen Sicherheitsabstand –, den goldenen Stoff ins Fenster hängen und einfach loslegen. Für sich und ihre Nachbarn.“

Hochspannung und Genuss zugleich. Wo wird als Nächstes aufgeführt und was wird es sein? Ulli Buth mit ihrer Geige weiß es und die Darsteller in der Mülltonne ebenfalls. Und wenn die Routenbegleiterin Nicola Möller La Rosa durch das Megafon um Applaus bittet, wird der reichlich gegeben – selbstverständlich auch den drei Herren oben rechts mit Fliege (v.l.: Max Bürkel, Lukas Reinkemeier und Thorsten Hansen).



ALTONA MACHT AUF!

Während der Balkon im Theater oder in der Oper sonst gute Sicht auf das Bühnengeschehen bietet, kehren sich die Verhältnisse bei ALTONA MACHT AUF! um: Der Balkon wird zur Bühne, die Häuserwände öffnen ihre „Sehnsuchtsfenster“. Jeder, der Lust hat, kann an bestimmten Tagen seinen Balkon oder sein Fenster nutzen oder anderen zur Verfügung stellen, um Musik, Tanz, Schauspiel oder Literatur darzubieten. Für genügend Publikum ist mit den geführten Touren gesorgt: Etwa 1.000 Anwohner beteiligten sich bereits mit einem Beitrag auf dem Balkon oder am Fenster vor insgesamt rund 5.000 Zuschauern. Das Projekt wurde unter anderem 2015 für den BKM-Preis Kulturelle Bildung nominiert, vergeben von der Bundesbeauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM), und 2017 mit dem renommierten Hamburger Stadtteilkulturpreis ausgezeichnet.

Mehr unter www.altona-macht-auf.de.



Der Theaterautor und Hörspielmacher Carsten Brandau wurde für seine Arbeit bereits mehrfach ausgezeichnet. 2011 initiierte er gemeinsam mit Tania Lauenburg erstmals die partizipatorische Stadtteilperformance ALTONA MACHT AUF! Tania Lauenburg entwickelte unter anderem für das Kulturfestival altonale die theater altonale, deren künstlerische Leiterin sie seit 2007 ist.



Katty Nöllenburg genießt normalerweise vom Balkon des Instituts den Blick auf die Außenalster.

ENTE ODER HASE?

Ein Gespräch mit Katty Nöllenburg

Menschen stärken, damit sie auch in Konfliktsituationen gut miteinander umgehen können: Das in Hamburg viel gefragte Institut für Konfliktaustragung und Mediation e.V. schafft dafür die Grundlagen und begleitet entsprechende Prozesse – auch mit dem Altonaer Spar- und Bauverein bzw. den Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

Ein Beispiel ist das erfolgreiche Projekt Community Lotsen.



Text: Bärbel Wegner

Konflikte können nur gelöst werden, wenn beide Parteien aufeinander zugehen und jede Partei die Position der anderen versteht. Katty Nöllenburg nennt diesen Prozess einen Perspektivwechsel. Sie zeigt einige sogenannte Kippbilder, die optische Illusionen zeigen. „Das Bild kann sowohl einen Hasen als auch eine Ente darstellen.“ Ente

oder Hase? Welcher Betrachter hat recht? Beide. Und genau darum geht es. Erkennen beide beides, haben sie ihren eigenen Horizont erweitert.

Seit mehr als 20 Jahren widmet sich die 40-jährige dem Thema Konflikt in all seinen Facetten. Katty Nöllenburg

„Es geht immer um ein ‚Neues Wir‘. Denn ich kann gleichzeitig Altonaerin, Hamburgerin, Türkin, Lehrerin, Muslima, Mutter und Sportlerin sein. Ich muss keine Gruppenzugehörigkeit abgeben, sondern bekomme eine dazu.“ *Katty Nöllenburg*

ist Ethnologin, Diplom-Sozialpädagogin und Ausbilderin für Mediation. Gemeinsam mit Urs Erben leitet sie das 1998 gegründete Hamburger Institut, zu dem inzwischen ein festes mehrköpfiges Team gehört. Zu den Aufgabefeldern des Instituts zählen unter anderem die Arbeit mit Schulklassen und die Lehrerfortbildung. „Gemeinsam stark sein“ lautete beispielsweise das Motto einer Projektwoche zur Gewaltprävention. Dahinter steht die Überzeugung, dass eine zur Auflösung von Konfliktsituationen notwendige konstruktive und wertschätzende Haltung erlernbar und trainierbar ist. Katty Nöllenburg spricht von Konfliktaustragungskompetenz und interkultureller Kompetenz.

Sie selbst kommt aus einer Familie, die diverse Nationalitäten und Religionen in sich vereint. Ihr Job sei ihr damit quasi „in die Wiege gelegt worden“. Mit ihrer eigenen Familie wohnt Katty Nöllenburg heute in der Mitte Altona.

Sie mag die Urbanität dort und schätzt es, wenn viele Menschen zusammenleben. Im Bezirk Altona sei Vielfalt traditionell gewollt, die „hoffentlich auch bald im neuen Stadtteil noch sichtbarer wird“.

Es müssten in der Stadt – auch wegen des Konfliktpotenzials – mehr Begegnungsräume für unterschiedliche Kulturen geschaffen werden, sagt sie. Hier seien die Stadtplaner gefragt. „Die Menschen müssen sich willkommen fühlen.“ In den letzten Jahren sei bereits mehr Vielfalt entstanden, das gelte auch für andere Quartiere. Unterschiedliche Lebensentwürfe würden akzeptiert, es gebe stärkende Strukturen und im Bedarfsfall unterstützende Ansprechpartner. Zu ihnen zählt der Altonaer Spar- und Bauverein. Bereits mehrfach hat das IKM in einem Nachbarschaftstreff der Altonaer Kurse angeboten, in denen die teilnehmenden Nachbarn angeleitet wurden, das Miteinander zu stärken.



Mitglieder der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bei der Übergabe der zweiten Runde der Zertifikate an die Community Lotsen in Hamburg-Hamm 2017



Rayyan Omar aus Somalia war eine der ersten Community Lotsen überhaupt.

COMMUNITY LOTSEN

Die Stiftungen der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften initiierten 2015 mehrheitlich – darunter auch die Altona-Stiftung – gemeinsam mit dem IKM ein andauerndes Projekt, um geflüchtete Menschen in Kommunikation und Streitschlichtung auszubilden: Eine der Voraussetzungen, um sich erfolgreich in ein Quartier zu integrieren. Dafür wurden Geflüchtete geschult und so als Community Lotsen ausgebildet. Diese sind im Quartier gut vernetzt, vermitteln bei Konflikten und bieten auch eigene Gemeinschafts-Projekte an.

REINGESCHAUT: WAS WAR LOS IN 2019?

MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALTUNG
26

NEUBAU
32

DIE NEUE GESCHÄFTSSTELLE
38

ARBEITEN
40

INTERVIEW:
WAS CHRISTIAN SPIRGATIS BEWEGT
42

SPAREN BEI DER ALTOBA
44

NACHBARSCHAFT
46



*Das erste Wohnhaus
der Genossenschaft
in der Helenenstraße/
Zeiseweg im Altonaer
Gerichtsviertel*



*Bauarbeiten in der Valparaisostraße
(Reichardtblock) in den 1930er-Jahren*



RUND

13.000

AUFTRÄGE WURDEN 2019 IM RAHMEN DER
LAUFENDEN INSTANDHALTUNG BEARBEITET.

HALLO, ALTES HAUS!

Das erste Haus des Altonaer Spar- und Bauvereins entstand 1893 und ist heute noch ein beliebtes Wohnhaus in nachgefragter Lage. Rund 6.800 Wohnungen hat der Altonaer Spar- und Bauverein seitdem errichtet (Stand: Ende 2019). Mehr als die Hälfte dieses Bestands ist 70 Jahre oder älter. Das bedeutet einen hohen Aufwand für Modernisierung und Instandhaltung der alten Häuser. Das gilt insbesondere deshalb, weil mehr als 2.600 Wohnungen der altoba unter Denkmalschutz stehen und viele Maßnahmen mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen sind.

GESCHAFFENES BEWAHREN – BESTAND ERHALTEN

So viel Modernisierung war noch nie: Drei umfangreiche Projekte mit einem Volumen von insgesamt mehr als 800 Wohnungen waren im Geschäftsjahr 2019 parallel in der Bearbeitung. Großprojekte wie diese sind nicht nur wichtig, um den Wohnungsbestand den sich wandelnden Wohnwünschen der Mitglieder sowie neuen energetischen Anforderungen anzupassen. Sondern die Rechnung geht auch auf andere Weise auf: Nach jedem erfolgreichen Abschluss eines Modernisierungs- oder umfangreichen Instandhaltungsprojekts sinkt die Anzahl der Reparaturmeldungen. Das bestätigen auch die Anrufstatistik der altoba-Reparatur-Hotline und die altoba-Anrufbilanz bei der Notdienstzentrale der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Dennoch bleibt die Pflege des altoba-Wohnungsbestands eine

Daueraufgabe: Rund 13.000 Aufträge waren im zurückliegenden Geschäftsjahr im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu bearbeiten. Diese wurden teilweise durch Fremdfirmen bewältigt, vor allem aber durch die 20 Handwerker der Genossenschaft: Im altoba-eigenen Servicebetrieb arbeiten Maler, Maurer, Klempner und Tischler.

Mit Sonderprojekten im Rahmen der laufenden Instandhaltung steigen zudem Wohnzufriedenheit und Aufenthaltsqualität für die Mitglieder spürbar: So erscheint seit dem Jahreswechsel 2019/2020 die Wohnanlage der altoba in der Baumeisterstraße 21 auf St. Georg in neuem Glanz – unter anderem mit einer neuen Fassade, neuem Dach und neuen Fenstern. Gute Nachrichten gab es im November

2019 auch bei den Informationsveranstaltungen für die Mitglieder aus der Windhukstraße 16–20, der Röhrigstraße 7–11 sowie dem Germerring 11–13. Ihre Wohnungen wird die altoba ab Frühjahr 2020 nachträglich mit Balkonen ausstatten. Durch die gleichzeitige Erneuerung der Dächer erhalten die Häuser parallel eine Wärmedämmung.



Wiederhergestellte Fassade an der Bahrenfelder Chaussee

GESCHAFFT!

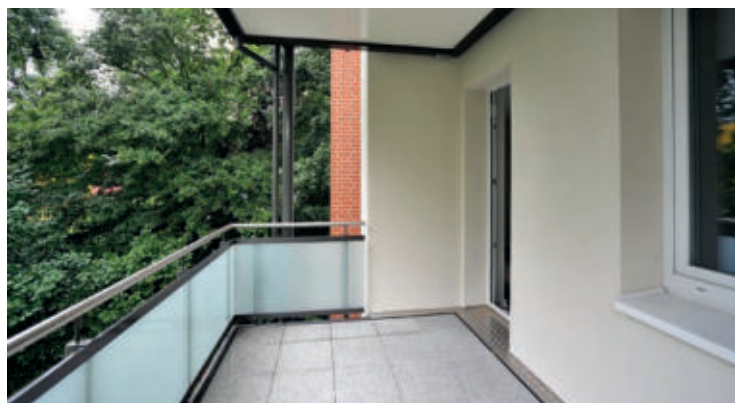
Dank an die Mitglieder für 3,5 Jahre Geduld und Durchhaltevermögen: Mit einem Modernisierungs-Abschlussfest feierte die altoba am 26. September 2019 den erfolgreichen Abschluss der energetischen Modernisierung von 250 Wohnungen im Immenbusch/Glückstädter Weg in Osdorf. Die Mitglieder dürfen sich unter anderem über moderne Bäder, neue Fenster und neue, größere Balkone freuen. Von den deutlich geringeren Energieverbräuchen profitieren nicht nur die Mitglieder, sondern auch die Umwelt.



Mitglieder aus dem Immenbusch/Glückstädter Weg feierten die gelungene Modernisierung und dankten „ihrem“ Polier Walter Bergmann (oben links) für seinen Einsatz.

„Die Modernisierung und zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen ist eine große Kraftanstrengung – nicht nur für die Genossenschaft, sondern vor allem auch für die betroffenen Bewohner: Die Mitglieder im Immenbusch/Glückstädter Weg haben mit ihrer Geduld und Kooperationsbereitschaft maßgeblich zum Erfolg der Maßnahme beigetragen.“

*Burkhard Pawils,
Vorsitzender des Vorstands der altoba*



Die neuen großzügigen Balkone



Mehr Platz auf Balkonien



Mehr Wohnkomfort dank moderner Bäder



Moderne Wärmedämmung reduziert die Energiekosten.

VORHER:



Die Wohnanlage vor der Modernisierung



Die alten Balkone wurden zurückgebaut und durch größere Balkone ersetzt.



*Dreck, Lärm, Unruhe:
Die Modernisierung war ein Kraftakt für alle Bewohner.*

ERHALT EINES DENKMALS

Im denkmalgeschützten Reichardtblock mit seinen rund 400 Wohnungen starteten 2016 die Arbeiten zur Fassadensanierung und Modernisierung. Die Arbeiten sind in acht Bauabschnitten bis 2023 geplant.



2015 fanden die ersten Mitgliederinformationsveranstaltungen statt.



Fassadensanierung Reichardtblock: An der Bahrenfelder Chaussee mussten Teile der Fassade neu aufgemauert werden.



Wohnungen in der Reichardtstraße vor und nach der Modernisierung



Die Fassade an der Bahrenfelder Chaussee nach der Sanierung

IM FERNSEHEN: DAS ROTE ERBE DER ALTOBA

Der typische rote Backstein gehört zum Hamburger Straßenbild und ist Teil der Geschichte unserer Stadt. Für die Bewohner der Gebäude, für die Wohnungseigentümer und für alle, die sich für den Erhalt des „roten Hamburgs“ einsetzen, ist der Backstein Teil ihrer Gegenwart. Die NDR-„nordstory“ hat sich damit befasst, was es für alle Beteiligten bedeutet, dieses Erbe zu erhalten. Als ein Beispiel hierfür hat der NDR-Autor Uli Patzwahl die Fassadensanierung und Modernisierung des Reichardtblocks gewählt und dokumentiert. Die altoba hat die Dreharbeiten unterstützt. Die einstündige Dokumentation „Hamburgs rotes Erbe. Der Backstein bröckelt“ findet sich in der NDR-Mediathek.

MODERNISIERUNG EINES HOCHHAUSES

Nach 2 Jahren hinter dem Baugerüst zeigen sich die Nord- und Westfassaden des Hochhauses Bornheide 80/82 seit Ende 2019 in neuem Glanz. 2020 werden die Arbeiten an den Süd- und Ostfassaden fortgesetzt und die Strangsanierung der 171 Wohnungen hat begonnen.



Fenster mit einer Gesamtfläche von rund 2.900 Quadratmetern wurden erneuert. Für die Arbeiten war zwischenzeitlich eine Gerüstfläche von 10.000 Quadratmetern aufgebaut.

RUND

14.500

QUADRATMETER FASSADENFLÄCHE
GILT ES ZU SANIEREN.



Mitte Altona, Block Ib.03: Architekturentwurf Hartfil-Steinbrinck

12.715

BAUGENEHMIGUNGEN ERTEILTE
HAMBURG IM JAHR 2019.

WO BAUT DIE ALTOBA? WAS BAUT DIE ALTOBA?

Hamburg gilt vielerorts als Vorbild für den Wohnungsbau. Während in anderen Städten beispielsweise über einen Mietendeckel und weitere zusätzliche Formen der Regulierung des Wohnungsmarkts gesprochen wird, setzen Politik, Behörden und Wohnungsunternehmen in Hamburg vor allem auf Kooperation. Im Bündnis für das Wohnen haben sich der Hamburger Senat, die Wohnungswirtschaft und die Bezirke im Jahr 2016 das Ziel gesetzt, jedes Jahr den Bau von mindestens 10.000 Wohnungen zu ermöglichen. Mit über 12.700 Baugenehmigungen wurde das Ziel in 2019 erneut übertroffen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden über 3.700 geförderte Wohnungen fertiggestellt. Zwei Drittel davon haben die im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen organisierten Unternehmen gebaut – und auch der Altonaer Spar- und Bauverein trägt seinen Anteil.

Ende 2019 umfasste das Neubauprogramm der altoba fast 600 Wohnungen, mehr als die Hälfte davon öffentlich gefördert.



*Am neuen Quartier Kolbenhöfe beteiligt
sich die altoba mit rund 215 Wohnungen.*

MITTE ALTONA

EIN QUARTIER – DREI PROJEKTE

Mit drei Projekten und insgesamt 140 Wohnungen (davon 125 öffentlich gefördert) beteiligt sich die altoba am ersten Bauabschnitt der Mitte Altona. Die ersten beiden Projekte in Block Ia.02 und Ia.04 wurden bis Ende März 2020 bezogen. Die Wohnungen in Block Ib.03 sollen bis Ende 2020 bezugsfertig sein.



Die Ähnlichkeit der Motive liegt in der Natur der Sache: Beim Richtfest im Mai 2019 für Block Ib.04 (Foto oben) zeigten sich von links nach rechts: Michael Wulf (BVE), Dr. Peter Tschentscher (Hamburgs Erster Bürgermeister), Burkhard Pawils (altoba), Axel Horn (BVE), Thomas Kuper (altoba).

Im November trat Bausenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt zwischen Vertreter der drei Bauherren in Block Ib.03 (Foto unten).



Ein Blick auf Block Ib.03



*Gute Laune bei Hamburgs
Erstem Bürgermeister
Dr. Peter Tschentscher auf
dem Richtfest im Mai 2019.*



WILLKOMMEN IN DER MITTE ALTONA

Die ersten 94 altoba-Wohnungen in der Mitte Altona sind bezogen. Insgesamt entstehen im ersten Bauabschnitt des neuen Quartiers rund 1.600 Wohnungen.



*Familie Zimmermann/Schüller zog in ihre Wohnung
in Baublock Ia.04.*

BAAKENHAFEN

BAUSTART AM BAAKENHAFEN

Am Baakenhafen (HafenCity) entstehen in zwei Projekten insgesamt 56 Wohnungen für die altoba, davon 42 öffentlich gefördert. In Baufeld 90a starteten die Bauarbeiten im April 2019; voraussichtlich im Herbst 2020 ist Baustart für Baufeld 96.

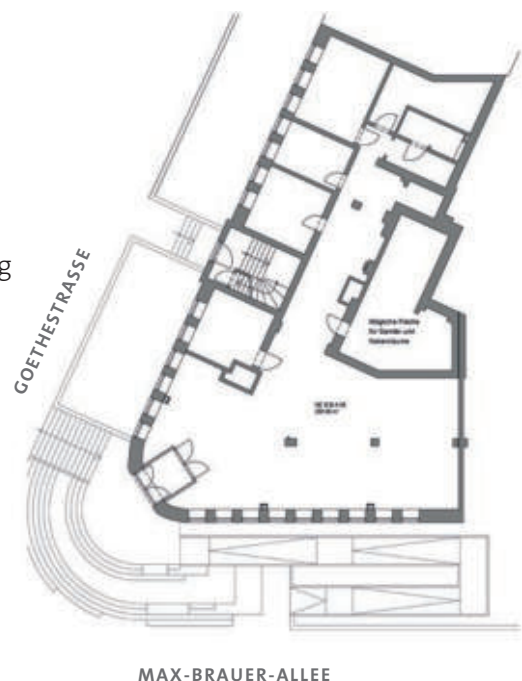


Blick vom HafenCity ViewPoint auf das wachsende Baakenhafen-Quartier (Januar 2020)

MAX-BRAUER-ALLEE 69/71

ALTOBA-BÜROS WERDEN WOHNRAUM

Mit ihrem Umzug in die Barnerstraße hat die altoba-Verwaltung Platz zum Wohnen geschaffen: Bis frühestens Frühjahr 2021 entstehen 13 frei finanzierte und 5 öffentlich geförderte Genossenschaftswohnungen in den ehemaligen Büroräumen der altoba an der Max-Brauer-Allee 69. Gleichzeitig modernisiert die altoba die Wohnungen nebenan in der Hausnummer 71 und baut im Dachgeschoss zwei zusätzliche Wohnungen aus.





OTHMARSCHER KIRCHENWEG

BAUSTART VORAUSSICHTLICH 2026

Der Baustart für 35 Genossenschaftswohnungen in Othmarschen verzögert sich: Die Hamburger Schulbehörde benötigt das Grundstück, das der altoba bereits zur Planung anhand gegeben worden war, für den zwischenzeitlichen Aufbau von Schulcontainern. Das bedeutet, dass die Wohnungen voraussichtlich erst im Jahr 2028 bezogen werden können.

KOLBENHÖFE

NEUE NACHBARN IN DEN KOLBENHÖFEN

Rund 215 Genossenschaftswohnungen und zwei Kindertagesstätten entstehen in unmittelbarer Nähe der altoba-Wohnanlagen Bahrenfelder Dreieck und Röhrigblock. Geplanter Baustart für das erste Baufeld auf dem Gelände der Kolbenhöfe (Ottensen) ist im Mai 2020. Abgesehen von rund 10 frei finanzierten Wohnungen werden alle weiteren öffentlich gefördert.

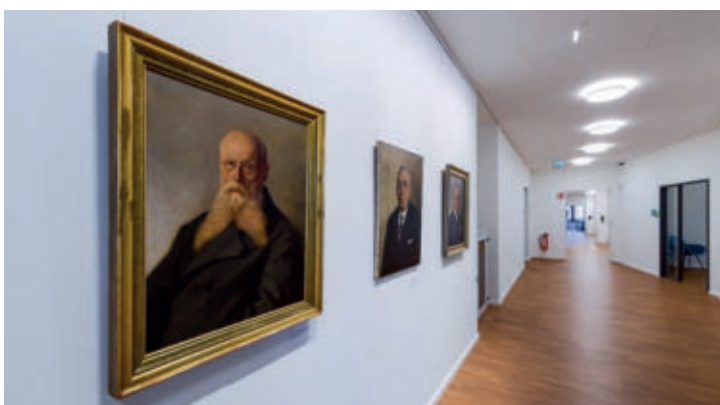
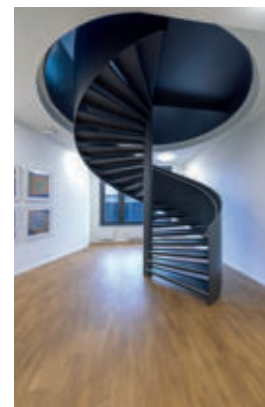


Auf dem ehemaligen Gelände der Kolbenschmidtwerke entsteht ein Miteinander von Wohnen und Arbeiten (hier: Baufeld 1).

WEITERE GRUNDSTÜCKE

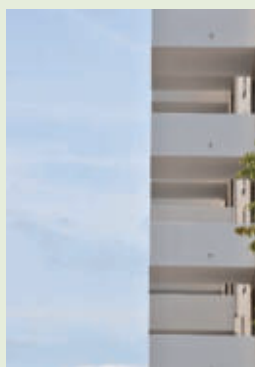
WO BAUT DIE ALTOBA NOCH?

Noch offen ist der Baustart für das Grundstück in der Griegstraße in Ottensen (Adolf-Jäger-Kampfbahn). Hier plant die Genossenschaft rund 150 Wohnungen: Die Fläche wird der altoba spätestens 2026 zur Verfügung gestellt. Weitere „Vorrats“-Grundstücke besitzt die Genossenschaft z. B. in der Paul-Roosen-Straße in St. Pauli und in der Heinrichstraße in Eimsbüttel.



In der neuen Geschäftsstelle können Besucher viel Vertrautes aus der altoba-Historie entdecken. Außerdem zieren Beiträge aus dem Fotowettbewerb die Wände. Der unkomfortable Fahrstuhl aus der alten Geschäftsstelle allerdings ist endlich Geschichte!

ALTOBA-FOTOWETTBEWERB



Ergebnisse des Fotowettbewerbs „So lieben wir es – urbanes Leben in Hamburg“. Die Siegerfotos (oben, v.l.) stammen von Anja Hamm, Moritz Hohmeier und Tina Hartz. Weitere sehenswerte Beiträge (unten, v.l.) kamen von Sven Malke, Karin Häusler und Maike Podolske.



Viel Raum für Gespräche gibt es sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. OG am Ende der Wendeltreppe.

ANGEKOMMEN IN OTTENSEN

Mit Umzügen sollte sich eine Wohnungsbaugenossenschaft auskennen. Beim Bezug seiner neuen Geschäftsstelle konnte der Altonaer Spar- und Bauverein diese Kenntnisse in die eigene Praxis umsetzen. Der Umzug von der Max-Brauer-Allee in die Barnerstraße 14 a verlief entsprechend reibungslos und am 1. April konnten die kaufmännischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der altoba ihre neuen, modernen Arbeitsplätze beziehen.

Auch viele Mitglieder waren neugierig und nutzten die Gelegenheit, beim Tag der offenen Tür am 25. Mai 2019 die neuen Räumlichkeiten kennenzulernen – oder sogar mitzugestalten: Zahlreiche Mitglieder beteiligten sich am Fotowettbewerb „So lieben wir es – urbanes Leben in Hamburg“. Aufgrund der hohen Qualität der Beiträge wurden nicht nur die drei Gewinner-Motive, sondern noch mehrere weitere Bilder erworben, die jetzt die neue Geschäftsstelle schmücken.

Besucher profitieren von dem neuen großzügigen Beratungsbereich in der Barnerstraße 14 a und den modernen Beratungsräumen. Besonders wichtig: Endlich verfügt der altoba-Besucherbereich über einen barrierefreien Zugang – die Zeiten, in denen Mitglieder für ihre Rollatoren, Rollstühle und Kinderwagen der störungsanfällige Fahrstuhl an der Max-Brauer-Allee 69 zugemutet werden musste, sind vorbei. Auch wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit der zukunftsorientierten technischen Ausstattung der neuen Geschäftsstelle in die richtige Ausgangsposition versetzt, um die fortschreitende Digitalisierung vieler Geschäftsbereiche mitzugestalten.

Einer der weiteren Pluspunkte der neuen Büros: die direkte Nachbarschaft zu den Kolleginnen und Kollegen im altoba-Servicebetrieb (Barnerstraße 16). Noch näher, nämlich im selben Gebäude, befindet sich jetzt das neue Kommunikationszentrum. Im „alten“ Kommunikationszentrum am Hohenzollernring wird demnächst nicht mehr getagt und diskutiert, sondern das Tanzbein geschwungen: Die Gewerbefläche wurde an eine Tanzschule vermietet.



Bunt wie die Genossenschaft selbst: Das Team der altoba versammelte sich im Mai 2019 zum Gruppenfoto im damals noch ganz neuen Innenhof der Geschäftsstelle an der Barnerstraße 14 a.

ARBEITGEBER MIT BESTNOTE: WIE ARBEITET ES SICH BEI DER ALTOBA?

Ende 2019 fand die Mitarbeiterbefragung statt – Anfang 2020 stand das Ergebnis fest: Der Altonaer Spar- und Bauverein wurde zum achten Mal in Folge beim Arbeitgeberwettbewerb „Hamburgs beste Arbeitgeber“ ausgezeichnet. Und nicht nur das: Erstmals erhielt die Genossenschaft mit fünf von fünf Sternen die Bestnote.

Rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten bei der altoba, darunter Immobilienkaufleute, Architekten und Ingenieure, Handwerker, IT-Spezialisten, Bankkaufleute und Sozialpädagogen; außerdem erlernen (zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses) drei junge Leute den Beruf des Immobilienkaufmanns/der Immobilienkauffrau bei der altoba. Doch der wachsende Wettbewerb um gut qualifizierte Fach- und Führungskräfte wird auch für die Genossenschaft spürbar. Durch die Mitarbeiterbefragung im Zuge des Wettbewerbs erhält die altoba wichtige Impulse für die eigene Personalarbeit.

Besonders erfreulich sind die positiven Bewertungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wie auch der Führungskräfte, was die Vereinbarkeit von Beruf und Privatem angeht. Zu den Angeboten zählen beispielsweise besonders flexible Arbeitszeiten, die Vielzahl unterschiedlicher Teilzeitmodelle und weitere Hilfestellungen für Eltern und Pflegende. Ebenfalls hervorragende Bewertungen erhielt in

der Befragung zu „Hamburgs beste Arbeitgeber“ das Gesundheitsmanagement der altoba.



altoba-Vorstandsmitglied Thomas Kuper und Personalleiterin Ute de Vries nahmen die Auszeichnung „Hamburgs beste Arbeitgeber“ entgegen.



Den Tag der offenen Tür am 25.05.2019 nutzte Christian Spirgatis für Gespräche mit Mitgliedern vor seiner Bürotür.

INTERVIEW MIT CHRISTIAN SPIRGATIS

„WIR GEWÄHRLEISTEN DAS, WAS GERADE IN SCHWIERIGEN ZEITEN WICHTIG IST.“

Nur wenige kennen den Altonaer Spar- und Bauverein so gut wie er. Für 2021 plant Christian Spirgatis seinen Berufsausstieg – nach 45 Jahren in der Wohnungswirtschaft, davon 37 Jahre in unterschiedlichsten Führungspositionen bei der altoba. Zurzeit verantwortet er die Stabsstelle Prozessmanagement der Genossenschaft und ist außerdem u. a. Datenschutzbeauftragter. Während des Beginns der Corona-Pandemie durfte Christian Spirgatis einiges Neues über die Stärken seiner Genossenschaft erfahren.

Haben Sie in den vergangenen Monaten der Corona-Krise etwas über die altoba gelernt, das Sie vorher noch nicht wussten?

Christian Spigatis: Ich war zuversichtlich, dass wir dank organisatorischer und technischer Vorbereitung in der Lage sein würden, beispielsweise bei einer vollständigen Schließung der Geschäftsstelle die geschäftskritischen Prozesse aufrechtzuerhalten und dafür viele Arbeitsplätze ins Homeoffice zu verlagern. Die behördlich angeordnete Schließung hat uns glücklicherweise nicht ereilt, aber dennoch arbeitet seit Anfang März ein Teil von uns von zu Hause aus. Es freut mich, wie gut wir damit zurechtkommen. Die Kommunikation funktioniert und wir haben uns in kurzer Zeit an die digitale Zusammenarbeit gewöhnt. Unsere Verbindung ist stark – auch wenn manche Kollegen sich seit Monaten nicht mehr persönlich gesehen haben. Gleichzeitig ist es bemerkenswert, wie groß nach kurzer Zeit der Wunsch bei den meisten war, wieder ins Büro zurückzukehren.

Der Begriff Resilienz ist zurzeit in vieler Munde. Wie übersetzen Sie ihn in die Praxis?

Das Gegenteil von Resilienz ist Starrheit. Resilienz bezeichnet auch Elastizität, beispielsweise einer Brücke oder von Flugzeugtragflächen. Wären diese starr, würde es eher Ermüdungsbrüche geben. Für den Geschäftsbetrieb bedeutet Resilienz die Fähigkeit, nach erheblichen Störungen von außen in einen durchhaltbaren Betriebszustand zurückzukehren und dauerhaft die definierten Leistungen zu erbringen. Für die altoba heißt dies, dass wir trotz negativer Einwirkungen beständig die durch Satzung und Leitbild definierten Ziele weiterverfolgen: Gemäß dem Dreiklang in unserem Leitbild sind dies die Förderung der Mitglieder und der Mitarbeiter sowie die Sicherung der Zukunft der Genossenschaft.

Gibt es Stärken unserer Genossenschaft, die in den vergangenen Monaten besonders zum Tragen kamen?

Es ist eine neu erworbene Stärke, dass wir in den vergangenen Jahren die Digitalisierung im Verwaltungsbereich vorangetrieben haben. Eine historisch gewachsene Stärke der Genossenschaft sind ihre Nachbarschaften und das solidarische Miteinander. Noch vor Beschluss der Corona-Kontaktbeschränkungen Anfang März meldeten sich die ersten Mitglieder bei uns, um ihren Nachbarn Unterstüt-

zung anzubieten. Von den älteren Mitgliedern, die unser Sozialmanagement kontaktiert hat, um ihnen beispielsweise eine Einkaufshilfe vorzuschlagen, berichteten die meisten, dass sie bereits Hilfe hatten.

Auch die Mitgliederorientierung der Verwaltung ist eine feste Größe. Als die Regeln über den Umgang mit Corona-bedingten Mietrückständen erlassen wurden, mussten wir an unserem etablierten Verfahren nichts ändern. Die Betreuung und unsere soziale Mietschuldenberatung leisten wir seit jeher mit dem Ziel, dass die Mitglieder ihre Genossenschaftswohnung bzw. ihr Gewerbeobjekt behalten können.

Was sind für Sie die wichtigsten Stärken der altoba?

Wir gewährleisten das, was gerade in schwierigen Zeiten wichtig und nachgefragt ist: sicheres Wohnen zu angemessenen Preisen plus soziale Unterstützung. Unser positives Bewirtschaftungsergebnis investieren wir in zusätzliche oder modernisierte Wohnungen bzw. es fließt direkt allen Mitgliedern zu.

Sind Genossenschaften unverwundlich oder sind Krisenszenarien denkbar, die auch die Existenz unserer altoba gefährden könnten?

Der Altonaer Spar- und Bauverein hat in 128 Jahren schwerste Krisen überstanden, man denke an den 1. Weltkrieg, Hyperinflation und Weltwirtschaftskrise, die Gleichschaltung während des Nationalsozialismus und die Bombenschäden des 2. Weltkriegs.

Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen. Für Instandhaltung, energetische Modernisierung und für den Neubau müssen Marktpreise bezahlt werden. Dazu kommt ein hoher Erfüllungsaufwand für bürokratische Anforderungen. Wie jedes Unternehmen kann eine Genossenschaft überfordert werden, z. B. wenn das Kostendeckungsprinzip nicht eingehalten werden kann. Ein Bedrohungsszenario sind von daher rein politisch motivierte unverhältnismäßige Eingriffe. Diskussionen um Mietendeckel, die Nicht-mehr-Umlagefähigkeit der Grundsteuer oder gar Zwangsenteignungen von Wohnungsunternehmen verfolgen wir mit Sorge. Ich bin gleichwohl optimistisch, dass die Politik mit uns gemeinsam die richtigen Wege geht.



Das Kundencentrum Sparen ist ebenfalls in der Barnerstraße 14 a angekommen.

>>> ZINSEN BLEIBEN NIEDRIG

>>> MEHR ALS 2.300 MITGLIEDER NUTZEN MITTLERWEILE DAS
LOSEBLATTSPAREN ALS MODERNE ALTERNATIVE ZUM SPARBUCH

SPAREN BEI DER ALTOBA

Lohnt sich das Sparen überhaupt noch? Angesichts dauerhaft niedriger Zinsen sinken die Anreize, sein Geld anzulegen. Für die Mitglieder des Altonaer Spar- und Bauvereins gilt dies offensichtlich nur bedingt: Auch im Niedrigzinsjahr 2019 verzeichnete die Spareinrichtung des Altonaer Spar- und Bauvereins Mittelzuflüsse. Die Spareinlagen wuchsen auf einen Höchstsatz von € 165,5 Mio.

Viele altoba-Sparer schätzen es, dass die Genossenschaft auch in Zeiten niedriger Zinsen im Vergleich zu den Angeboten regionaler Mitbewerber attraktive Zinsen bietet. Gleichzeitig gilt: Wer bei der altoba spart, investiert nachhaltig und verantwortungsvoll: Mit ihren Spareinlagen unterstützen die Mitglieder aktuelle Neubau- und Modernisierungsprojekte ihrer Genossenschaft in ihrer Stadt.

Über eine Spareinrichtung verfügt die altoba bereits seit ihrer Gründung 1892. Seitdem haben Generationen ihr Ersparnis bei ihrer Genossenschaft angelegt.

WAS GIBT'S NEUES?

Die Anzahl der Sparkonten stieg auf 26.555.

Mehr als 2.300 Sparer nutzen mittlerweile das Loseblattsparen als moderne Alternative zum Sparbuch. Durch ihre Teilnahme am altoba-eBanking haben sich rund 2.500 Sparer die Möglichkeit verschafft, Kontostände und Umsätze bequem von zu Hause aus einzusehen. Rund 2.700 Sparer nutzen den Überweisungsservice, um Überweisungen auf das eigene Referenzkonto zu veranlassen.



Familienfest am HausDrei am 27.04.2019

„STARK“, DIESES JAHR

Ein Jahr in Bewegung mit der altoba und dem Verein „Vertrautes Wohnen“

Kein Mensch ist so reich, dass er nicht einen Nachbarn brauchte“, so ein ungarisches Sprichwort. Zu den Reichtümern des Altonaer Spar- und Bauvereins zählen seine nachbarschaftlichen Netzwerke und das freiwillige Engagement der Mitglieder. Durch die Abteilung Kommunikation und Soziales der altoba sowie den Nachbarschaftsverein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein erhalten Mitglieder vielfältige Unterstützung, wenn sie sich für ihre Nachbarschaften starkmachen möchten,

wenn sie gemeinsam gegen Einsamkeit vorgehen oder ganz einfach zusammen kreativ werden möchten.

Seit über 20 Jahren bringt der Verein „Vertrautes Wohnen“ altoba-Mitglieder und ihre Nachbarn miteinander in Kontakt und in Bewegung, unter anderem mit einem umfangreichen Veranstaltungsprogramm, mit seinen fünf Nachbarschaftstreffs und den unterschiedlichen Möglichkeiten des freiwilligen Engagements: ein Rückblick in Zahlen und Bildern.

DAS GEMEINSAME FAMILIENFEST MIT DEM HAUSDREI,
DEM BAUVEREIN DER ELBGEMEINDEN UND DEM
GESUNDHEITSAMT ALTONA LOCKTE RUND

800

GÄSTE AN.



64 Prozent

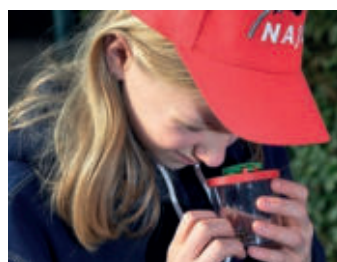
*der Großstadtbewohner wünschen sich einen
besseren Kontakt zu ihren Nachbarinnen und
Nachbarn. Dies ergab eine aktuelle, repräsentative
Umfrage von infratest dimap im Auftrag
der nebenan.de Stiftung im Jahr 2019.*



*Bei der Dankeschönveranstaltung für die Freiwilligen des
Vereins „Vertrautes Wohnen“ ging es am 28.09.2019 auf eine
Barkassen- und Doppeldeckerbustour quer durch die Stadt.*

„Wilde 13“

IST DER NAME DER FUSSBALL-
TRAININGSGRUPPE FÜR KINDER IM
BAHRENFELDER DREIECK.



*Große Freude bei der
NAJU-Kindergruppe
der altoba: Sie nahm am 31.01.2019 den
**ALTONAER KINDER- UND
JUGENDPREIS 2018**
in Empfang. Sie wurde außerdem für den
DEUTSCHEN ENGAGEMENTPREIS 2019
nominiert.*

ZUM
KINDERFEST
IN DER FABRIK AM 27. OKTOBER 2019
KAMEN RUND

700

KINDER, ELTERN UND GROSSELTERN.



61

REGELMÄSSIGE GRUPPEN TRAFEN SICH 2019 IN
DEN FÜNF ALTOBA-NACHBARSCHAFTSTREFFS.
22 MAL WURDE IM NACHBARSCHAFTSTREFF
BAHRENFELDER DREIECK GEBURTSTAG, HOCHZEIT
ODER AUCH PROMOTION GEFEIERT.

„FÜNF HAUSMITTEL ERSETZEN EINE DROGERIE“

– NACH DIESEM BUCH STELLT EINE GRUPPE REGELMÄSSIG
IM NACHBARSCHAFTSTREFF HARMSSENSTRASSE
IHRE REINIGUNGSMITTEL SELBST HER UND SCHONT
DABEI DIE UMWELT UND DEN GELDBEUTEL.

50

*Mal trafen sich die Bornheide Kids im Nachbarschaftstreff
des Hochhauses Bornheide 80/82.*



180-

*Grad-Wende: Für unsere Mitglieder
im Museum für Illusionen kein Problem.*

406

*Mitglieder hatte der Verein
„Vertrautes Wohnen“ durchschnittlich
in 2019.*

LINDY HOP, LINE DANCE ODER LIEBER
AFRIKANISCHER TANZ? **ACHT TANZGRUPPEN** TREFFEN
SICH REGELMÄSSIG IN DEN ALTOBA-TREFFS.

917

TEILNEHMER

(„MEHRFACHNUTZER“ INKLUSIVE) WAREN
BEI 31 AUSFLÜGEN, BESICHTIGUNGEN UND
THEATERBESUCHEN MIT DEM VEREIN
„VERTRAUTES WOHNEN“ UNTERWEGS.

54

TEILNEHMER

FUHR DER BUS BEISPIELSWEISE
ZUM „ENTEN-MENÜ“
NACH BEHRINGEN/BISPINGEN.

50

TEILNEHMER

BESICHTIGTEN DIE AIRBUS-WERKE
IN FINKENWERDER.

KLASSIK, KLETTERN ODER KUSCHELN?

Mehr als

260 Tiere

*konnten die Kinder eines Ausflugs auf dem Kinderbauernhof
Kirchdorf streicheln, füttern und erleben. Andere kamen
lieber mit in den Kletterpark Wilhelmsburg, die Parkour Halle
oder in die Indoor-Spielhalle Rabatzz. Bei den zwei
„Klassiko-Workshops“ in der Elbphilharmonie konnten
kleine Musiker klassische Instrumente erkunden.*



Ansprechpartner



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	
Aline-Marie Witt	– 133	www.altoba.de/Schaden	
Mieterzentrum Bahrenfeld		Beschwerdemanagement	– 150
Jill Carina Liedtke	– 123	Christine Müller	
Karina Wübbenhorst	– 124		
Mieterzentrum Ottensen		Kundenzentrum Sparen	– 151
Jan Böge	– 120	Ute Jacobs	– 128
Iakovos Fantidis	– 121	Christian Kleine	– 153
Maibrit Kemper	– 119	Dana Lepthin	– 126
		Arne Scheidweiler	– 214
Mitgliederverwaltung		Maike Schellhorn	– 159
Svenja Körber	– 125	Sven Schmidt	– 205
		Thomas Schulz	
Personalabteilung		Kommunikation und Soziales	– 192
Ute de Vries	– 168	Silke Brandes	– 174
Grace Latussek	– 129	Angela Hoier-Quassdorf	– 190
		Silke Kok	– 179
		Frank Krolak	– 145
		Tanja Wulf	

IMPRESSUM

Redaktion	Silke Brandes, Silke Kok (Presse- und Öffentlichkeitsarbeit)
Kontakt	kommunikation@altoba.de
Text und Beratung	textpertin Bärbel Wegner
Gestaltung und Realisation	Klötzner Company Werbeagentur GmbH
Bildnachweise	Titel: dreidesign, Hartfil-Steinbrinck Architekten (MACINA digital film), Anselm Gaupp, Kristina Wedekind, S. 3: Jann Wilken, S. 4/5: Bodo Dretzke, Ulrich Mertens / visuelle-konzepte.de, BSW / Jens Rüssmann, Stephan Pricken, S. 13-22: Kristina Wedekind, S. 23: Elke Ribeaucourt (BGFG), S. 26: Altonaer Spar- und Bauverein, Stiftung Historische Museen Hamburg/Altonaer Museum, S. 27: GSPart, S. 28-31: Kristina Wedekind, S. 34/35: Kristina Wedekind, Ulrich Mertens / visuelle-konzepte.de, S. 36: Silke Kok, S. 38/39: Bodo Dretzke, S. 40: Jann Wilken, S. 41: Guido Kollmeier, S. 42-44: Kristina Wedekind, S. 46-49: Kristina Wedekind, pixelio.de, Museum der Illusionen Hamburg
Illustration	Titel: Gina Rosas Moncada
Visualisierungen	Titel: dreidesign, Hartfil-Steinbrinck Architekten (MACINA digital film), S. 32: Hartfil-Steinbrinck Architekten (MACINA digital film), S. 33: coido architects, S. 36: Architekturbüro Sawallich Planungsgesellschaft mbH, S. 37: dreidesign, S. 51: Klötzner Company Werbeagentur

Wohnanlagenverzeichnis

Stand April 2020



1) Schnelsen (MC Bahrenfeld)	98	Wohnungen	9) Ottensen (MC Ottensen)	1.678	Wohnungen
2) Niendorf (MC Bahrenfeld)	43	Wohnungen	10) Bahrenfeld (MC Bahrenfeld)	1.983	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)	1.239	Wohnungen	16) Uhlenhorst (MC Ottensen)	40	Wohnungen
Gesamt:				6.906	Wohnungen



Neben dem Jahresbericht steht der Geschäftsbericht 2019 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