

Wie geht es dem Altonaer Spar- und Bauverein, Frau Böhme und Herr Kowalski?



Ein Interview zum Geschäftsjahr 2012 mit dem Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins



Wie geht es dem Altonaer Spar- und Bauverein, Frau Böhme und Herr Kowalski?

Ein Interview zum Geschäftsjahr 2012 mit dem Vorstand des Altonaer Spar- und Bauvereins

Ein ereignisreiches Jahr für den Altonaer Spar- und Bauverein, das Jahr des 120-jährigen Bestehens, das Jahr 2012. Gleich drei Richtfeste wurden gefeiert, neue Bauvorhaben begonnen, eine neue Hausordnung ist erschienen und vieles mehr. Dazu eine Ausstellung im Altonaer Museum, eine Buchveröffentlichung zur Geschichte der Genossenschaft – und „als Zugabe“ hatte die Uno noch das Jahr 2012 zum Jahr der Genossenschaften ausgerufen.

Im Mai 2012 wurde anlässlich des 120-jährigen Bestehens die Ausstellung „Bei uns nebenan. Bauen und Wohnen in Altona“ im Altonaer Museum eröffnet. Im Juli erschien das Buch des Historikers und Journalisten Dr. Holmer Stahncke „Eine Genossenschaft und ihre Stadt. Die Geschichte des Altonaer Spar- und Bauvereins“. Die Kultursenatorin der Stadt Hamburg kam zur Ausstellungseröffnung, 40.000 Besucher zählte das Altonaer Museum insgesamt während der Laufzeit der Ausstellung von Mai bis Dezember. Wie haben Sie diese Ereignisse vorbereitet und was ist Ihnen daran wichtig?

Holger Kowalski: Wir haben gemeinsam die Geschichte unserer Genossenschaft erkundet. „altoba forscht“, so nannten wir dieses Projekt, weitete sich über den Mitgliederkreis schnell zu einem mehrfachen Kooperationsprojekt im Stadtteil aus. Gesucht wurden Gegenstände aus der Geschichte und Erinnerungen an Begebenheiten. Mitglieder und Mitarbeiter der altoba, Studenten der Medienakademie sowie Schüler und Lehrer der Max-Brauer-Schule ließen sich begeistern und machten mit. In Zusammenarbeit mit dem Stadtteilarchiv Ottensen und gemeinsam mit dem Altonaer Museum und vielen Akteuren aus dem Stadtteil haben wir die Ausstellung vorbereitet. Das alles zusammen hatte eine starke Öffentlichkeitswirksamkeit, sowohl nach innen als auch nach außen.

Welche Auswirkungen hatte das Internationale Jahr der Genossenschaften?

Petra Böhme: Es war beeindruckend, 2012 in allen Medien eine verstärkte Berichterstattung über das Thema Genossenschaften und Wohnungsgenossenschaften wahrzunehmen. Ebenfalls positiv war, dass die Genossenschaftsverbände erstmals so viele gemeinsame Aktionen durchgeführt haben. Das wird das Genossenschaftswesen hoffentlich auch langfristig stärker in den Fokus rücken. Der Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften hat eine Ausstellung über Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg im Museum der Arbeit unterstützt, die im Dezember eröffnet wurde. Im April 2012 startete an der Universität Hamburg eine Vorlesungsreihe zum Thema Genossenschaftlicher Wohnungsbau. Mein Kollege Holger Kowalski und ich leisteten mit jeweils einem Vortrag einen Beitrag dazu.

Was hat Sie im Geburtstagsjahr der altoba persönlich beeindruckt?

Holger Kowalski: Es ist einerseits viel geschehen in den 120 Jahren und andererseits scheint es mir, als habe sich gar nicht so viel geändert! Probleme um die Hausordnung, um nur ein Beispiel zu nennen, gab es vor 120 Jahren ebenso wie heute und wird es in 120 Jahren auch noch geben.

Das Buch machte für mich erfahrbar, dass die Altvorderen stets unter einem Kostendruck gearbeitet haben. Aber sie haben sich nicht beeindrucken lassen, finde ich, sie haben immer schöne Häuser gebaut im Spar- und Bauverein. In den 1970er Jahren hat eine verfehlte Stadtentwicklungspolitik leider zu Abstrichen an der Architektur geführt, doch heute bauen wir wieder in hervorragender architektonischer und bautechnischer Qualität. Und das werden wir auch in Zukunft tun.

Wohnungsbau ist ein wichtiges Thema in Hamburg. 6.000 Wohnungen will der SPD-Senat jährlich bauen lassen. Die Zahl der Baugenehmigungen stieg 2012 bereits auf über 8.700. Welche Strategie verfolgen Sie langfristig? Wird die Modernisierung oder eher der Neubau in den nächsten Jahren im Fokus stehen?

Holger Kowalski: Wir haben seit Mitte der 80er Jahre über die 90er bis in die 2000er Jahre hinein sehr viel modernisiert und relativ wenig gebaut. Jetzt steht der Neubau wieder im Fokus. Das entspricht auch dem Zeitgeist. Trotzdem wird die Modernisierung des Wohnungsbestandes nicht vernachlässigt. Ganz im Gegenteil. 2012 haben wir 12,7 Millionen Euro in die Modernisierung und Instandhaltung investiert und 2013 werden es 14,2 Millionen sein.

Petra Böhme: Dennoch gibt es eine Grenze: Altbauten können nur bis zu einem gewissen Punkt modernisiert werden. Irgendwann braucht man Neubauwohnungen, um einen zeitgemäßen Standard bieten zu können. Unsere Mitglieder wünschen sowohl den Bau von neuen Wohnungen als auch den Erhalt einfacher Altbauwohnungen im Bestand. Das ist nicht nur eine Frage des Lebensstils, sondern auch eine Frage des Einkommens.

2012 erfolgte der Spatenstich für ein „Haus der Zukunft“ in den Othmarscher Höfen. Wie kam es dazu?

Holger Kowalski: Wir haben das Thema Nachhaltigkeit in den Fokus gestellt und uns die Frage gestellt, wie die Generation unserer Kinder und Enkel in 50 Jahren mit einem Haus umgehen wird. Niemand weiß, welche Lebensmodelle und -formen es dann geben wird. Also machen wir es ihnen leicht, das Haus ohne großen technischen Aufwand jederzeit den aktuellen Bedürfnissen anzupassen.

Ein weiteres Motiv ist, dass Umbauten, zum Beispiel bei der Zertifizierung einer Wohnung, hohe Kosten verursachen. Und ein nicht unerheblicher Teil der Kosten entsteht durch das Versetzen der Wände – um beispielsweise im Altbau ein besseres Bad einbauen zu können.

Vom Haus der Zukunft in die Gegenwart – welche Anforderungen erfüllt der Neubau in der ehemaligen „Kleinen Bergstraße“?

Petra Böhme: Das Bauvorhaben erfüllt konsequent viele Anforderungen der heutigen Zeit. Es bietet mit seinen 55 Wohnungen unseren Mitgliedern öffentlich geförderten Wohnraum, es gibt hier zwei Wohnprojekte und eine Wohngemeinschaft für Menschen, die demenzkrank sind oder andere kognitive Einschränkungen haben. Das Ganze wurde inmitten eines Wohnquartiers gebaut – auf einem ehemaligen Parkplatz. Ein Beispiel für gelungene Nachverdichtung! In seiner Vielfalt ist dieses Bauprojekt eigentlich ein Meisterstück einer Genossenschaft. In der Öffentlichkeit fand es große Aufmerksamkeit und viel Anerkennung.

Wie kommt es zur Zusammenarbeit der AltoBa mit Investoren wie Behrendt Wohnungsbau in Kerngebieten Ottensens?

Holger Kowalski: Es gibt kaum noch kleine Grundstücke. Die Grundstücksengagements, die zu bebauenden Felder, werden zurzeit immer größer – über 900 Wohnungen zum Beispiel in den Othmarscher Höfen. Das kann eine Genossenschaft wie der Altonaer

Spar- und Bauverein nicht allein bebauen. Doch wenn man auf diesen großen Flächen bauen will, muss man das Risiko verteilen. Wenn in einem Projekt öffentlich geförderter Wohnraum entsteht und gleichzeitig Eigentumswohnungen, wird der Grundstückspreis auf alle Schultern entsprechend verteilt. Der Senat möchte zudem eine soziale Durchmischung, es sollen Sozialwohnungen im ersten und zweiten Förderweg und frei finanziertes Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft entstehen.

Was tut sich im Bezirk Altona, wie läuft die Zusammenarbeit?

Holger Kowalski: Im Vertrag für Hamburg, einer Vereinbarung des Senats mit den Bezirken, hat sich der Bezirk Altona verpflichtet, jährlich 900 neue Wohnungen zu bauen. Man wird diese Zahl erfüllen. Das wird auf den bekannten großen Flächen, wie Neue Mitte Altona und Othmarscher Höfe, geschehen, aber auch durch Verdichtung.

Wir haben ein gutes „Standing“ bei Verhandlungen. Man schätzt uns als Vermieter, und die Arbeit des Sozialmanagements findet Anerkennung. Durch unsere Projekte und Kooperationen sind wir sehr bekannt im Stadtteil, auch das wirkt sich positiv aus.

Der Altonaer Spar- und Bauverein betreibt von Gründung an eine Spareinrichtung.

Über 25.200 Sparkonten bestanden zum 31.12.2012.

Wie verhielten sich die Mitglieder in der Krise? Wie ist heute das Sparverhalten?

Petra Böhme: Das Verhalten der Sparer war 2012 ausgeglichen. Es war konservativ im positiven Sinne: Die Sparer bleiben der altoba treu. Obwohl Spargelder abgehoben wurden, kamen 2012 stetig neue hinzu. Es gibt auch hier eine Durchmischung. Und unsere Zinsen sind im Vergleich immer noch recht gut.

Bis zum 31.12.2012 stiegen die Spargelder auf rund 133 Millionen Euro an. Die konnten wir für unsere Bauvorhaben nutzen. In der Kleinen Bergstraße zum Beispiel erfolgte ein großer Teil der Finanzierung über Fördermittel, dazu wurden Sparmittel eingesetzt, genau genommen Darlehen der Mitglieder. Aber es war keine Fremdfinanzierung über Banken notwendig.

Gab es Neuerungen in der Spareinrichtung?

Petra Böhme: Die Spareinrichtung entwickelte seit 2012 vor allem ein neues Projekt: das „altoba-eBanking“. Dieses ist ab Herbst 2013 in der Testphase. Wenn Sparer nicht in Altona leben oder, um ein Beispiel zu nennen, geerbt haben, erleichtert eBanking, das Konto bei uns weiterzuführen.

Die altoba beschäftigt rund 100 Mitarbeiter. Die Genossenschaft gilt als attraktiver und familienfreundlicher Arbeitgeber, erhielt dafür bereits das „Hamburger Familiensiegel“. Was hat sich 2012 getan?

Petra Böhme: Die Stadt Hamburg hat einen „Pakt für Prävention“ geschlossen. Die altoba entwickelte entsprechend 2012 für ihre Mitarbeiter ein umfangreiches Gesundheitsmanagement. Nach der Auftaktveranstaltung, einem Gesundheitstag für alle Mitarbeiter, haben sich unter anderem als Folge mehrere Betriebssportgruppen gebildet. Erfreulich: Der Krankenstand ist bereits gesunken.

Wir führen fortlaufend Mitarbeiterbefragungen durch. 2012 auf ungewohnte Weise. Die altoba nahm an einem Wettbewerb teil, den die Kommunikationsberatung Faktenkontor durchführte: „Hamburgs beste Arbeitgeber“. Es nahmen 242 Hamburger Unternehmen teil. 2013 wurde das Ergebnis bekanntgegeben: Die altoba zählt zu den 32 am besten bewerteten Teilnehmern und wurde mit dem Siegel „Hamburgs beste Arbeitgeber“ ausgezeichnet.

Wie stellen Sie sich auf unterschiedliche Ansprüche Ihrer Mitarbeiter ein?

Petra Böhme: Wir entwickeln für unsere Mitarbeiter sehr differenzierte Modelle. Aktuell planen wir für die Mütter, die gut ausgebildet sind und jetzt nach und nach in den Beruf zurückkehren. Aber wir denken auch an diejenigen, deren Eltern möglicherweise sehr alt sind und Hilfe benötigen.

Und wir stellen uns längerfristig darauf ein, dass Menschen in unserer Gesellschaft über das Rentenalter hinaus arbeiten wollen und müssen. Als Genossenschaft sehen wir uns hier in der Verantwortung und entwickeln dazu flexible Modelle. Gut vorstellbar, dass wir beispielsweise in der Zukunft auch ehemaligen Mitarbeitern Teilzeitjobs zur Verfügung stellen.

2012 wurde eine neu formulierte Hausordnung veröffentlicht, die altoba verbesserte ihren Service entscheidend. Was hat sich hier getan?

Holger Kowalski: Die Hausordnung wurde den Mitgliedern zunächst zur Diskussion gestellt und dann erst überarbeitet. Das ganze Projekt und die fertige Hausordnung kamen gut an.

2012 haben wir auch die Erreichbarkeit unserer Mitarbeiter am Telefon entscheidend verbessert. Denn die meisten unserer Mitglieder greifen zum Telefon. Auch das gehört zur Kommunikation: Mitglieder möchten ihre Sorgen loswerden, Reparaturanmeldungen oder auch andere Angelegenheiten. Wir sind stolz auf unser CRM-System. 2012 haben wir ein Beschwerdemanagement mit einer Beschwerde-Hotline entwickelt. Diese startet 2013.

Auch die Umstellung auf digitales Fernsehen war ein intensiver Prozess. Viele Menschen sind überfordert, haben oftmals keine Unterstützung in der Nachbarschaft. Dann rufen sie schnell bei „ihrer“ altoba an.

Welche Entwicklungen stören die Arbeit der altoba?

Holger Kowalski: Unangenehm waren 2012 und sind auch 2013 neue behördliche Verordnungen, wie die Legionellen- und die Sicheluntersuchungen.

Diese Verordnungen schränken unsere Arbeit ein. Denn es entstehen ständig neue hochinvestive, teure Maßnahmen, die es einem schwer machen, die gesteckten Ziele zu erreichen. Geplant war zum Beispiel ein Projekt mit regenerativen Energien – ein Eisspeicher im Schützenblock. Das Projekt musste wegen der hohen Kosten für Sicheluntersuchungen zurückgestellt werden.

Die altoba betreibt fünf Nachbarschaftstreffs. Vier Mitarbeiter sind im Sozialmanagement tätig, das den Verein „Vertrautes Wohnen“ im Altonaer Spar- und Bauverein e.V. begleitet und unterstützt und die Mitglieder in Notfällen berät. Was war wichtig 2012? Gibt es neue Vorhaben?

Petra Böhme: Wir feierten im Altonaer Museum 2012 das 15-jährige Bestehen des Vereins „Vertrautes Wohnen“. Wir spüren den Erfolg dieser Idee an der Begeisterung unserer Mitglieder. Die Angebote kommen gut an, die Teilnehmerzahlen steigen. Zukünftig wollen wir uns noch stärker an Kinder und Familien wenden.

Die Zusammenarbeit mit Institutionen im Stadtteil, mit Kulturzentren und Schulen, ist uns wichtig. So haben wir 2012 die Nutzung einer Fahrradwerkstatt in der Motte vorbereitet und planen weitere Kooperationen für 2013.

Wird sich beim Thema Nachbarschaft grundsätzlich etwas ändern? Wie geht die altoba hier mit der Zeit?

Petra Böhme: Derzeit sind wir sehr zufrieden mit der Entwicklung. Der Verein „Vertrautes Wohnen“ hat weitere Mitglieder gewonnen, die Veranstaltungen wurden stärker besucht und die Zahl der Ehrenamtlichen bleibt stabil.

Holger Kowalski: Gleichzeitig geschieht ein Generationswandel. Das ist ein langsamer Prozess, aber wir begleiten ihn und schauen voraus. Der Wandel betrifft unsere Medien wie die Mitgliederzeitschrift und den Internetauftritt, aber auch die Nachbarschaftstreffs. Wie kommunizieren denn junge Menschen heute miteinander? Und wie möchten oder wie werden sie ihren Nachbarn oder den älteren Menschen begegnen? Vielleicht entstehen zukünftig auch gänzlich neue Formen der Begegnung, neue Formen von Nachbarschaftstreffs.

Bei Projekten wie „altoba forscht“ haben sich Schüler und ältere Mitglieder getroffen und beide haben davon profitiert. Das ist ein generationsübergreifender Ansatz, den wir weiterentwickeln werden.

Doch all dies gestalten wir natürlich mit unseren Mitgliedern gemeinsam. Wir haben jedenfalls ein offenes Ohr für neue Trends und Ideen und schauen, was der Gemeinschaft guttut.

Vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte die Journalistin Bärbel Wegner