



GESCHÄFTSBERICHT 2019

KAIFU-NORDLAND eG

GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

Vorwort des Vorstandes	07	Gewinn des Deutschen Bauherrenpreises 2020	12
Jahresrückblick 2019	10	Gute Baufortschritte trotz der Einschränkungen	16
		Neubau und Modernisierung	17
		Zwischen Schutz und Isolation	24
		Von der Wohngemeinschaft in die Genossenschaft	20
		„Wir mussten schnell und doch besonnen reagieren.“	26
Goldfische aus Holz und stets ein offenes Ohr	22	Beratung und Coaching, wo früher Werkzeug lagerte	30
		Wohnungsbestand	32
		So arbeiten wir – das KAIFU-Organigramm	36
		Anhang	51
		Lagebericht 2019	40
		Bericht des Aufsichtsrates	60
Jahresabschluss 2019	48	Bemerkung des Aufsichtsrates	62
		Gesetzliche Prüfung	64
		Vertreter	66
		Organe der Genossenschaft	65
		Impressum	70



Ditmar Baaß und Dennis Voss bilden das Vorstandsteam der KAIFU. Hier auf der Baustelle der neuen Geschäftsstelle Kieler Park.

VORWORT DES VORSTANDES

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren!**

In den vergangenen Wochen sind wir dafür viel unterwegs gewesen: Wir haben in Stellingen einen neuen Spielplatz besucht und seinen Initiator getroffen, haben in Eidelstedt erfahren, dass es Gemeinsamkeiten zwischen einem Sportverein und der Genossenschaft gibt, und wir haben am Eimsbütteler Marktplatz nachgefragt, wie es sich in einem preisgekrönten Neubau lebt.

Beeindruckt hat uns, dass und wie die Mitglieder die Arbeit der Genossenschaft anerkennen. Viele von ihnen sind froh, dass die KAIFU-Wohnungen bezahlbar sind und es bleiben werden. Denn genau das ist das Ziel unserer Genossenschaft, und wir werden alles tun, um es auch in Zukunft zu erreichen.

Natürlich hat das Corona-Virus in den vergangenen Monaten alles auf den Kopf gestellt, und niemand weiß, wie sich die Lage in den kommenden Monaten entwickeln wird.

Dennoch bleiben wir zuversichtlich, konnten wir doch in den vergangenen Monaten viele Erfahrungen sammeln. So haben wir unter anderem ein Krisenmanagement eingerichtet und geprüft, wie sich die Pandemie auf unsere Mitglieder auswirken kann. Hierzu haben wir entsprechende Angebote erarbeitet, denn niemand soll Gefahr laufen, wegen Corona seine Wohnung zu verlieren.

Dieser Bericht gibt einen Einblick in das Geschäftsjahr 2019 und steht zugleich im Zeichen der Corona-Pandemie. Die jährliche Vertreterversammlung haben wir in den Herbst verschieben müssen; deshalb greifen wir auf den folgenden Seiten bereits verschiedene Ereignisse aus dem Jahr 2020 auf.

Wir haben unsere Mitglieder kontinuierlich informiert und ihnen Unterstützung angeboten. Und wir haben entschieden, 2020 keine Mieterhöhung durchzuführen.

Dass wir nicht alle geplanten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den

Wohnungen durchführen konnten und zum Beispiel den vorgesehenen Einbau neuer Rauchmelder verschoben haben, traf bei den Mitgliedern auf Verständnis. Darüber haben wir uns gefreut.

Im Hintergrund hatten wir dafür zu sorgen, dass die Kernprozesse des Unternehmens in der Krisenzeit verlässlich abliefen. Schließlich mussten wir einkalkulieren, dass sich Mitarbeiter infizieren könnten und schlimmstenfalls die Geschäftsstelle zu räumen wäre. Unter großem Einsatz aller Betroffenen haben wir die Arbeit im Homeoffice eingeführt. Kreativität und Flexibilität aller waren gefragt, zumal es auch viele behördliche Verordnungen umzusetzen galt. Für all das gab es keine Blaupause. Alles fand im laufenden Betrieb statt.

Nicht nur Vorstand und Mitarbeiter lernten schnell, mit den neuen Gegebenheiten umzugehen. Auch unsere Mitglieder haben solidarische Nachbarschaftshilfe geleistet und aufeinander geachtet. Es gab viele berührende Momente des nachbarschaftlichen Miteinanders.

VORWORT DES VORSTANDES

Das Bündnis für das Wohnen, vereinbart zwischen dem Hamburger Senat und der Wohnungswirtschaft, ist ausgelaufen und muss erneuert werden. Das 2020 im rot-grünen Koalitionsvertrag vereinbarte Ziel, „in zentralen, nachgefragten Lagen“ den Anteil der öffentlich geförderten Neubauten von 30 auf 50 Prozent zu erhöhen, halten wir für problematisch. Wir sind nicht bereit, beispielsweise bei unserem Wohnungsbauvorhaben in Lokstedt eine Quote von 50 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbau zu vereinbaren, und appellieren an die Politik, den bewährten Drittel-Mix beizubehalten. Die Fertigstellungszahlen beim Wohnungsbau der vergangenen Jahre belegen, dass dieser Weg der richtige ist.

Wir sind sicher, dass der Dialog zwischen der Hamburger Politik und der Wohnungswirtschaft zu einer guten Lösung in dieser Frage führen wird, zumal unsere Zusammenarbeit mit den Bezirken funktioniert.

Im Fokus unserer Arbeit steht auch das Thema Nachverdichtung unserer Wohnungsbestände. Hier sind viele Herausforderungen zu lösen, weil die Soziale Erhaltungsverordnung gilt und enorme Auflagen mit sich bringt.



Doch es müssen auch im Korsett der Sozialen Erhaltungsverordnung intelligente, wirtschaftliche Lösungen gefunden werden, die zukunftsweisende Investitionsentscheidungen ermöglichen. Wir befinden uns in konstruktivem Austausch mit dem Bezirksamt Eimsbüttel, um die verschiedenen Faktoren in einen Ausgleich zu bringen.

Wir möchten an dieser Stelle betonen, dass große Bauprojekte, zu deren Planung häufig neue Kitas, Arztpraxen, Gastronomie und Gewerbe gehören, für stabile Nachbarschaften innerhalb eines Quartiers sorgen. Genossenschaften haben sich hier für die Stadt als verlässliche, erfahrene und kooperative Partner erwiesen, deren Argumente gehört werden sollten. Genossenschaften verdrängen nicht, sondern stabilisieren die bestehenden Stadtquartiere.

Ungeachtet der vielen Herausforderungen macht es Freude, für die KAIFU Stadtentwicklung mitzugestalten und nicht zuletzt auch der Genossenschaft selbst ein neues Gesicht zu geben. Bereits vor der Corona-Pandemie waren wir mit der Umstrukturierung interner Abläufe beschäftigt – dem 2018 eingeleiteten Change-Prozess. Wir haben neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in die Teams integriert und einige Abteilungen neu organisiert. In diesem Jahr werden zudem das Corporate Design der KAIFU sowie die Unternehmens-Homepage überarbeitet. Ein weiterer wichtiger Baustein stellt der Umzug in ein neues Geschäftsgebäude dar, der im Winter 2020 stattfinden wird. Das 2018 erarbeitete neue Leitbild füllt sich zusehends mit Leben.

Unnötig zu betonen, dass Neubau, Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnanlagen und die Entwicklung neuer Bauprojekte auch 2019 im Fokus unseres Tagesgeschäfts standen. Wir engagieren uns im Pergolenviertel in Winterhude, wo 24 Wohnungen im Bau sind, in der Mitte Altona, wo ein Wohnprojekt einziehen wird und in Schnelsen, wo wir sechs Wohnungen gekauft haben.



Ein weiteres Projekt liegt uns am Herzen: Unsere Genossenschaft feiert 2021 ihren 100. Geburtstag. Das genaue Programm steht noch nicht fest. Wir werden jedoch das Jubiläum mit unseren Mitgliedern und Partnern trotzdem gebührend würdigen.

Wir danken in diesem besonderen Jahr wieder allen, die zum Gelingen der genannten Projekte und Prozesse beigetragen haben. Unser besonderer Dank gilt dem Aufsichtsrat für den intensiven Austausch und die gute Zusammenarbeit.

Unsere Genossenschaft hat in fast einhundert Jahren so manche Herausforderung überstanden. Ein gutes Miteinander war und ist der Schlüssel dazu. So sehen wir auch den kommenden Monaten, dem kommenden Jahr positiv entgegen.

Der Vorstand

Dennis Voss

Ditmar Baaß

WILLKOMMEN BEI DER KAIFU

Das Team der KAIFU-NORDLAND eG ist in Bewegung. 2019 kamen unter anderem hinzu: Tobias Cors als neuer Leiter der Abteilung Mitglieder- und Immobilienservice; Anna Richter, die sich um die Betriebs- und Heizkosten in der Abteilung Rechnungswesen kümmert; Verena Frankenberger als Bilanzbuchhalterin; Katja Slotke, zuständig für die Kaufmännische Projektentwicklung und Finanzierung; Manuela Schmage als stellvertretende Leiterin der Abteilung Technik; und Lea Bauer, die das Team in der Mietenbuchhaltung und Mitgliederverwaltung unterstützt.



Manuela Schmage (Stellvertretende Leiterin) und Norbert Heuer (Hausmeister) vom Technikteam

AUF GUTE ERREICHBARKEIT!

Um den Service für die Mitglieder weiter auszubauen, hat die KAIFU im Frühjahr 2019 ein neues Technikteam gebildet: Vier Ansprechpartner betreuen inzwischen den Wohnungsbestand. Im Bereich der laufenden Instandhaltung koordinieren und kontrollieren sie alle erforderlichen Arbeiten. Parallel dazu hat die Genossenschaft die Anzahl der Hausmeister erhöht und deren Zuständigkeiten in den einzelnen Bezirken neu aufgeteilt.

MITWIRKEN UND MITBESTIMMEN

Am 26. Juni 2019 fand die 58. ordentliche Vertreterversammlung statt. Die beiden Aufsichtsratsmitglieder Joachim Fast und Andreas Hey wurden für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurde Katja Mack, die Rolf Schoppenhauer ablöst.



AUSGEZEICHNET

Die KAIFU ist stolze Gewinnerin des Deutschen Bauherrenpreises 2020! Bereits im Juli 2019 hatte der Deutsche Städtetag die Genossenschaft für die Auszeichnung vorgeschlagen; die Nominierung erfolgte für das Projekt „Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz für die Generation 60+“ in der Kategorie „Bauen in städtebaulich schwierigen Lagen“. Die Preisverleihung fand im Februar 2020 in Berlin im Rahmen der Fachmesse bautec statt. Mehr dazu auf Seite 12.

VON NACHBARN FÜR NACHBARN

Gleich mehrere Mitgliederfeste wurden im Sommer 2019 gefeiert: Los ging es im Juni in Dulsberg in der Wohnanlage Alter Teichweg. Im August folgten die Wohnanlagen Hohe Weide in Eimsbüttel und Willebrandstraße in Altona.



RUND UMS RAD

Bei bestem Wetter und mit guter Laune wurde die KAIFU-Fahrradwerkstatt am 24. Juli 2019 eröffnet. Sie befindet sich im Spengelweg 29 in Eimsbüttel. Die Mitglieder Herbert Kleinert und Frank Döhner haben den ehrenamtlichen Service maßgeblich mit ins Leben gerufen.

KEINE ANGST VOR PC, TABLET UND SMARTPHONE

Wolfgang Schröder ist IT-Experte und teilt sein Wissen gerne mit anderen KAIFU-Mitgliedern. Seine Workshops im Nachbarschaftstreff Hohe Weide haben auch 2019 wieder für so manches Aha-Erlebnis gesorgt.

FEUER IN SENIORENWOHNANLAGE

Der Brand bei der Johann August Gärtner Stiftung im August 2019 zählte sicher zu den großen Herausforderungen des vergangenen Jahres. Die 46 Bewohner der von der KAIFU verwalteten Seniorenwohnanlage in Eidelstedt blieben glücklicherweise unverletzt. Doch der Schock sitzt tief. Mittlerweile haben fast alle eine neue Unterkunft zur dauerhaften Nutzung gefunden, denn die Anlage ist während der Sanierungsarbeiten unbewohnbar. Nach deren Abschluss besteht die Möglichkeit, ins gewohnte Umfeld zurückzukehren.



KLEINERE WOHNUNG GEFÄLLIG?

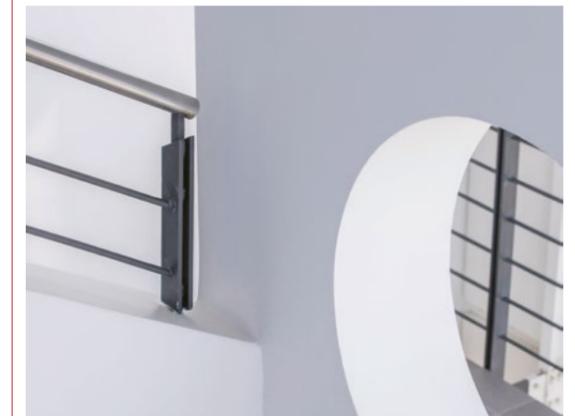
Das 2018 gestartete Projekt „Wohnungswechsel – groß gegen klein“ wurde auch 2019 erfolgreich fortgesetzt. Die KAIFU unterstützt Mitglieder, denen ihre Wohnung zu groß geworden ist, dabei, in eine kleinere zu ziehen. So werden größere Wohnungen für junge Familien frei.

GLÜCKWUNSCH ZUM 130STEN!

Das Genossenschaftsgesetz feierte 2019 Jubiläum. Am 1. Mai 1889 wurde es im Reichsgesetzblatt verkündet, am 1. Oktober 1889 trat es in Kraft. Seitdem sind die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung gesetzlich verankert.

RELAUNCH DER „BEI UNS“

Frischer, moderner und aufgeräumter ist sie geworden: Seit dem Winter 2019/2020 erscheint die Mitgliederzeitschrift der KAIFU in neuem Look.



AUSBLICK: DIE KAIFU ZIEHT UM

Kieler Straße 131 – so lautet die neue Anschrift der Genossenschaft ab Ende des Jahres 2020. Aktuell laufen noch umfangreiche Ausbaumaßnahmen, um die Räumlichkeiten fit zu machen für eine moderne Verwaltung mit barrierefreiem Zugang und zeitgemäßer Ausstattung. Wir freuen uns schon jetzt darauf, unsere Mitglieder in der neuen Geschäftsstelle begrüßen zu dürfen.

GEWINN DES DEUTSCHEN BAUHERRENPREISES 2020

Im Februar 2020 hat die KAIFU-NORDLAND eG in Berlin eine besondere Auszeichnung entgegengenommen: Für den 2016 fertiggestellten Neubau am Eimsbütteler Marktplatz erhielt die Genossenschaft den renommierten Bauherrenpreis. Damit zählt sie zu den elf Gewinnern, die unter insgesamt 230 Bewerbern ausgewählt worden sind.

Im Herbst 2019 nominiert, im neuen Jahr gewonnen: Für besonders hochwertige, innovative Neubauprojekte sind die elf Gewinner am 19. Februar 2020 im Rahmen der Baufachmesse bautec ausgezeichnet worden. Die KAIFU bekam den Preis in der Kategorie „Bauen in städtebaulich schwierigen Lagen“ für den Neubau am Eimsbütteler Marktplatz.

Der Deutsche Bauherrenpreis ehrt besonders herausragende Wohnungsbauprojekte, die hohe Qualität zu tragbaren Kosten umsetzen, und gilt als wichtigste Auszeichnung im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland. Beworben hatte sich die KAIFU mit dem Neubauprojekt „Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz für die Generation 60+“, das 2016 in Kooperation mit LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler erfolgreich realisiert worden ist.

Entstanden sind 26 zum Teil öffentlich geförderte Wohnungen. Die durchschnittlichen Mieten betragen bei den 17 geförderten Wohnungen 6,28 Euro pro Quadratmeter und bei den 9 frei finanzierten Wohnungen 11,12 Euro pro Quadratmeter.

Das Neubauprojekt im Herzen von Eimsbüttel wurde auf einer als Parkplatz genutzten Baulücke zwischen zwei Wohnhäusern errichtet. Ein Großteil des Grundstücks befand sich bereits im Besitz der KAIFU, für die Realisierung des Neubaus musste allerdings ein Sondernutzungsrecht für weitere Flächen von der Stadt Hamburg erworben werden.

Die Herausforderung des Projekts bestand darin, die begrenzte Grundstücksfläche der Baulücke optimal zu nutzen und in direkter Nähe zur Fruchttalallee – einer der Hauptverkehrsadern Hamburgs – attraktiven Wohnraum zu schaffen. Dank der unterschiedlichen Ausrichtung der Räume und der schallisolierten Fenster stellt die Nähe zur viel befahrenen Straße größtenteils kein Problem dar.

Anne Katrin Bohle, Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, betonte bei ihrer Einschätzung der Wettbewerbsergebnisse: „Die diesjährigen Preisträger stehen beispielhaft für die Verantwortung, die Bauherren bei der Bewältigung gesellschaftlicher und ökologischer Herausforderungen in Deutschland übernehmen.“ ^



Der Neubau am Eimsbütteler Marktplatz wurde auf einer Baulücke zwischen zwei Wohnhäusern errichtet.



**Und wie wohnt es sich im Gewinner?
Wir haben einige Mitglieder besucht und
nachgefragt.**

FÜR DIE KAIFU EINEN KUCHEN

ZU BESUCH BEI GERD UND ANGELIKA SCHLEGERMANN

Sie ist Jahrgang 1948, er 1946. Gerd und Angelika Schlegermann genießen ihr Seniorenleben. Zur Familie gehören mittlerweile vier Enkel, mit denen die beiden gerne Zeit verbringen. 2016 ist das Ehepaar aus einem Altbau im Spengelweg in die neue Wohnung am Eimsbütteler Marktplatz gezogen. „Und das kam so ...“, erzählen sie bei einer Tasse Kaffee.

Wir sitzen am gemütlichen Esstisch im dritten Stock mit Blick auf die Straße. An den Wänden hängen gerahmte Drucke des Künstlers Udo Lindenberg, in einem Winkel lehnt ein schlanker Birkenstamm. Eine goldene 50 verrät, dass hier kürzlich goldene Hochzeit gefeiert wurde.

Das Ehepaar erzählt, dass Tochter Nora sie auf die Idee brachte, Mitglied der KAIFU zu werden. Nun wohnen sie statt auf 82 auf 60 Quadratmetern, und „der Keller steht voll“. Doch die beiden wissen es zu schätzen, dass sie durch die Verkleinerung und den genossenschaftlichen Vermieter jetzt und zukünftig ihre Nutzungsgebühr bezahlen können. „Das beruhigt, und wenn einer von uns nicht mehr da ist, kann sich der andere die Miete weiterhin leisten.“ Die Wohnung ist öffentlich gefördert; für den Zuschlag war Angelika Schlegermanns kleine Rente ausschlaggebend.

Das Haus gefällt ihnen; sie halten es durchaus für preiswürdig. Beide wohnen bereits seit 1974 in Eimsbüttel und erinnern sich noch gut an den Parkplatz, der sich vorher auf dem Grundstück befand. „Er-

staunlich, was hier entstanden ist.“ Sie haben auch mitbekommen, dass für den Neubau in den Nachbarhäusern die Fenster versetzt werden mussten. Anfangs habe es wohl Kritik gegeben, aber die Bewohner freuten sich heute darüber, dass es durch den Neubau deutlich ruhiger geworden sei.

Apropos Ruhe: Auch ihre Wohnung sei viel ruhiger als der hellhörige Altbau zuvor. „Mein Mann hört gern laute Musik. Hier merken die Nachbarn gar nichts davon“, sagt Angelika Schlegermann. Und dann ist da noch der Gemeinschaftsraum, den sie bereits für einige private Feiern genutzt haben. „Wir brauchen uns nur anzumelden und anschließend aufzuräumen. Als Dankeschön backe ich für die KAIFU ab und zu einen Kuchen.“

Beide Schlegermanns sind in Hamburg aufgewachsen und schätzen die Schönheiten der Elbmetropole, doch noch mehr hat es ihnen Rom angetan. „Eine faszinierende Stadt, vor allem abseits der Touristenströme.“

Auch Deutschlands Norden wissen die beiden zu genießen. Während sie sich Eimsbüttel und Altona gerne erlaufen, machen sie mit ihren E-Bikes auch mal ausgedehnte Touren, zum Beispiel bis nach Fehmarn, wo schon viele Jahre der Familien-Wohnwagen steht. Zum Schluss noch ein weiteres Kompliment für das Haus: „Super, dass der Fahrstuhl bis in den Keller fährt!“ Und es passen sogar die schweren E-Bikes hinein. ^



„WOHNEN AB 60, HIESS ES – ICH WAR SKEPTISCH“

EIN GESPRÄCH MIT MARGRIT SCHNOOR

Margrit Schnoor ist in Billstedt aufgewachsen, auch die Eltern kamen aus dem Hamburger Raum. Ihr Vater sei Schneider gewesen, erzählt sie, ihre Mutter war „in Stellung“. Margrit Schnoor selbst hat eine kaufmännische Ausbildung absolviert und 35 Jahre bei einer großen Versicherung gearbeitet. Heute lebt sie im Ruhestand.

Angeregt durch ihre Schwester ist sie 2009 Mitglied der KAIFU geworden und hat sich wenige Jahre später um eine Wohnung im entstehenden Neubau am Eimsbütteler Marktplatz beworben. Die Wohnung der Schwester und die dazugehörige Genossenschaft hatten ihr gefallen.

Mit 63 Jahren zog sie gespannt in die 60 Quadratmeter große neue Wohnung ein. Das Konzept „Wohnen ab 60“, sagt sie freimütig, habe sie anfangs skeptisch betrachtet. Sie wollte nicht die Jüngste unter wesentlich älteren Senioren sein. Aber dem war gar nicht so. Heute freut sie sich über die gelungene Mischung der Bewohner. Singles und Paare wohnen hier, die ganz unterschiedlichen Aktivitäten nachgehen.

Positiv aufgefallen ist ihr sogleich der Gemeinschaftsraum. Dort trafen sich die neuen Nachbarn häufig zum Kennenlernen, anfangs noch von der KAIFU initiiert. Inzwischen gibt es andere Anlässe für gemeinsame Treffen, ein nachträgliches Weihnachtskaffeetrinken im Januar zum Beispiel. In der übrigen Zeit pflegen die Bewohnerinnen und Bewohner einen guten, aber losen Kontakt. Einige intensive Bekanntschaften gebe es, ansonsten habe man ja Freunde und Familie und sei unterwegs.

Wie die ersten Tage gewesen seien? „Ehrlich gesagt: seltsam.“ Sie fand es anfangs fast befremdlich, wie stark der Neubau den Schall dämmt. „Man hört gar

nichts von den Nachbarn. Und wenn doch, lässt sich nicht orten, woher das Geräusch kommt.“ Die Lage in der Nähe der viel befahrenen Kieler Straße stört sie nicht, hat sie doch vorher in einem Altbau am Siemersplatz gewohnt, einer ebenfalls sehr belebten Wohngegend. Ihr Süd-Balkon geht auf die etwas ruhigere Rellinger Straße hinaus, sie schätzt den Blick auf die gründerzeitlichen Fassaden gegenüber.

Mit dem Stadtteil war Margrit Schnoor bereits vor ihrem Umzug vertraut. Als junger Mensch hat sie sich hier viel mit Freunden aufgehalten. Ihr gefällt die Nähe zur Osterstraße mit dem bunten Mix an Geschäften und Restaurants, die Nähe zur Bücherhalle und zum kleinen Wochenmarkt in der Grundstraße, den sie samstags gern besucht. Ehrenamtlich engagiert sie sich in einem der Oxfam-Läden in Hamburg, einem gemeinnützigen Projekt, für das sie einmal in der Woche arbeitet.

Überhaupt ist die Seniorin gern unterwegs: Sie geht ins Museum oder ins Theater oder unternimmt mit Freundinnen eine Wanderung. Auch ihr Ehemann, der inzwischen in Köln lebt, ist häufiger Begleiter, insbesondere auf Reisen. In diesem Jahr allerdings führen sie nicht in die Ferne, sondern eher mal nach Cuxhaven und Helgoland. Dort sei es auch sehr schön.

Margrit Schnoor ist mit ihrer Wohnsituation in Eimsbüttel zufrieden. Das Anfang des Jahres ausgezeichnete Haus gefalle ihr insgesamt recht gut, Treppenhauseingang wirkten hell und freundlich, noch verstärkt durch ein Oberlicht. An der Fassade seien ausgesprochen schöne Steine verwendet worden. Kürzlich ist sie auf der Straße sogar von Passanten auf das Haus angesprochen worden. Es gefällt also nicht nur seinen Bewohnern. ^

„MAN MUSS AM BALL BLEIBEN“

BEWOHNERIN ELKE SCHWARTZ ERZÄHLT

Elke Schwartz kommt aus Warringholz bei Itzehoe, wo sie mit zwei Schwestern in einem „Drei-Mädel-Haus“ aufgewachsen ist. Die Eltern hatten eine kleine Landwirtschaft mit zwei Kühen, Schafen ... – „Oma, hattet ihr wirklich ein Schaf?“, fragt Enkelin Lale heute manchmal bewundernd.

Mit 20 Jahren zog die heute 82-Jährige nach Hamburg, wo sie in der Buchhaltung einer großen Firma arbeitete. Bis 1971, dann wurde Tochter Heidi geboren. Ihren Mann Hans hatte Elke Schwartz auf der Hochzeit einer guten Freundin kennengelernt. Er ist 2004 verstorben. Die schöne Wohnung in Langenhorn, im zweiten Stock und mit einem schönen Balkon, wurde zu groß für sie. Es fiel schwer, sie aufzugeben, doch nach einem Oberschenkelhalsbruch und einer neuen Hüfte war es dann so weit.

Als 2015 am Eimsbütteler Marktplatz gebaut wurde, kümmerte sich ihre Tochter darum, dass sie sich dort um eine Wohnung bewarb. Nun lebt sie sehr zufrieden in einer Zwei-Zimmer-Wohnung auf 54 Quadratmetern. Ihre Tochter, ebenfalls Mitglied der KAIFU, wohnt gleich um die Ecke.



Der Balkon von Elke Schwartz ist kleiner als zuvor. Er geht nach hinten raus, zur Rellinger Straße, und wird gut mit Pflanzen bestückt: „Hier ist alles bunt. Eine Blume nenne ich Susanne, denn ich weiß gar nicht, was es für eine ist.“ Sie spreche auch mit den Blumen, erzählt sie. Auf einer Leiter hat sie die Töpfe arrangiert.

Oft sitze sie hier auf dem Balkon und genieße die Ruhe. Doch auch über die netten Kontakte im Haus freut sich die Seniorin, etwa zu Frau Schnoor direkt nebenan oder zu den Nachbarn eine Etage höher. „Im Haus trifft man sich schon mal, dann gibt es nette Gespräche im Flur.“ Und auch Geburtstage feiern die Nachbarn gerne gemeinsam ein wenig nach.

Beim Einzug haben sie sich kennengelernt; die KAIFU habe viel dafür getan. Es gibt einen Gemeinschaftsraum, in dem die Nachbarn gleich nach dem Einzug öfter zusammengekommen sind.

Den Bauherrenpreis für das Wohnprojekt? Den findet Elke Schwartz verdient. Die Architektur des Hauses gefällt ihr, vor allem der großzügige Eingangsbereich sei gut gestaltet.

Sie genießt die Zeit mit der Familie: Die drei Kinder der Tochter – Lale, Malik und Namik – wohnen ja in der Nähe. Mit der Jüngsten und der Tochter wird oft etwas unternommen. „Wir waren in Mölln unterwegs und vor ein paar Tagen auf dem Energieberg in Wilhelmsburg.“

Elke Schwartz meint, sie sei ein Typ, der plane und wissen wolle, wie es weitergeht. Was ist, wenn sie mal Pflege benötigt? Das scheint aktuell noch weit entfernt und doch denkt sie darüber nach. Täglich macht sie Gymnastik in der Wohnung, und fast täglich greift sie zu den Nordic-Walking-Stöcken. „So bleibe ich beweglich!“

In Langenhorn war sie im Sportverein, doch feste Termine mag sie nicht mehr. Langeweile ist ihr allerdings trotzdem fremd: Täglich liest sie das „Abendblatt“ und informiert sich auch mit politischen Sendungen im Fernsehen. „Man muss am Ball bleiben.“ ^

GUTE BAUFORTSCHRITTE TROTZ DER EINSCHRÄNKUNGEN

EIN FAZIT VON HEIKE MÖNNING, LEITERIN DER ABTEILUNG TECHNIK



„Uns beschäftigen neben den Bauprojekten auch interne Prozesse.“

Ein ereignisreiches Jahr 2019 und herausfordernde Monate im laufenden Jahr liegen hinter uns. War von den Auswirkungen der Corona-Pandemie anfangs noch wenig zu spüren, machten sich nach und nach doch die ersten Verzögerungen bei unseren Bauvorhaben bemerkbar. Lieferungen wie die von Fliesen oder Bodenbelägen verspäteten sich, Schlosserarbeiten mussten verschoben werden.

Auch die Hygiene-Richtlinien der Stadt Hamburg wirkten sich aus: Dixi-Klos waren plötzlich nicht mehr erlaubt, Pausenzeiten mussten geändert werden. Auf dem Bau ist und bleibt es eine Herausforderung, die Abstandsregeln einzuhalten, auch wenn die Baubesprechungen natürlich digital stattfinden können. Wir sind froh, dass es auf unseren Baustellen bisher keine Infektionen gegeben hat.

Die KAIFU hat sich bis in Details auf die neue Lage eingestellt. Im Neubau in der Mitte Altona etwa

werden sogar die geplanten Handläufe aus Holz durch Edelstahl ersetzt, denn Edelstahl ist leichter zu desinfizieren.

Trotz solcher Umplanungen und anderer Einschränkungen kommen die Bauvorhaben der KAIFU insgesamt gut voran. In neuen Stadtquartieren wie dem Pergolenviertel in Winterhude und der Mitte Altona ziehen dieses Jahr sogar schon die ersten Bewohner ein.

Bauen, das ist für mich auch der Geruch von frischem Beton – beim Richtfest in Mitte Altona hing er noch in der Luft. Da hier eine Baugemeinschaft einzieht, waren neben Vertretern aus Wohnungswirtschaft, Politik und Handwerk bereits viele der zukünftigen Bewohner zugegen. Es war schön, sie kennenzulernen.

Auch im Pergolenviertel spüre ich die Aufbruchstimmung. Die ersten Häuser sind bewohnt, Eltern mit Kinderwagen ziehen an den Baustellen vorbei, Jogger suchen sich ihren Weg. Hier sind wir gut im Zeitplan und freuen uns über einen nahezu reibungslosen Bauablauf.

Das ganze Viertel wirkt offen und locker, wie es dem Konzept „Wohnen im Park“ entspricht. Die dort verankerte autoarme Ausrichtung des Quartiers wird allerdings gewiss noch Herausforderungen mit sich bringen: Das Parken zum Beispiel wird mit der geringeren Anzahl an Stellplätzen nicht einfach werden, weder für Besucher noch für Pflegekräfte oder Angehörige. Es bleibt spannend, die weitere Entwicklung zu verfolgen.

Neben den Bauprojekten waren es nicht zuletzt interne Prozesse, die uns im vergangenen Jahr beschäftigt haben: Die neu geschaffene Abteilung Technik besteht nun aus den Abteilungen Technik und Servicebetrieb. Auch da sind wir auf einem guten Weg und bauen die Kommunikation mit unseren Mitgliedern auch in diesem Bereich weiter aus. ^

NEUBAU UND MODERNISIERUNG



1 Richtfest in der Mitte Altona

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Altona entsteht heute ein modernes Stadtquartier. Der erste Bauabschnitt mit rund 1.600 Wohnungen soll bis Ende 2020 fertiggestellt sein, einige Häuser sind bereits bewohnt. Auch das Projekt der KAIFU-NORDLAND eG nimmt Formen an: 48 öffentlich geförderte Wohnungen errichtet die Genossenschaft hier derzeit für die deutsch-türkische Baugemeinschaft „Mit Mëkan gemeinsam älter werden“; im Erdgeschoss ist außerdem eine Gewerbefläche für einen kultursensiblen Pflegedienst vorgesehen. Am 20. November 2019 trafen sich die zukünftigen Bewohner und zahlreiche Gäste aus Wohnungswirtschaft, Politik und Handwerk, um Richtfest zu feiern. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für Herbst 2020 geplant.



2 Sechs Wohnungen in Schnelsen übergeben

In Hamburg-Schnelsen hat die KAIFU ihr Angebot um sechs Wohnungen erweitert. Sie sind im zweiten Förderweg errichtet worden und befinden sich am Grothwisch, ganz in der Nähe zu anderen Wohnanlagen der Genossenschaft. Ende 2019 wurde der Neubau fertiggestellt, im Januar 2020 zogen die ersten Bewohner ein. Das Gebäude erfüllt einen hohen Energieeffizienzstandard (KfW 55). Auch das begrünte Flachdach passt zum umweltfreundlichen Konzept.

3 Neubau im Pergolenviertel schreitet voran

Seit 2016 entsteht das neue Stadtquartier auf einer 27 Hektar großen Fläche im Bezirk Hamburg-Nord, gelegen zwischen den S-Bahn-Stationen Alte Wöhr und Rübenkamp. Auf mehreren Baufeldern werden hier rund 1.400 Wohnungen errichtet. Ausreichend Grün- und Freiflächen finden sich ebenfalls auf dem Areal; noch vorhandene Kleingärten wurden in das Quartier integriert. Seit November 2019 sind die ersten Häuser bewohnt und das Viertel füllt sich mit Leben. Auch das Neubauprojekt der KAIFU kommt gut voran: In Kooperation mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft und der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft errichtet die KAIFU insgesamt 24 öffentlich geförderte Wohnungen auf dem Baufeld 3a. Bei strahlendem Sonnenschein wurde am 17. Januar 2020 Richtfest gefeiert. Mit dem Einzug der neuen Bewohner ist im November 2020 zu rechnen. Die Mietverträge sind bereits vereinbart. Die KAIFU freut sich, ihren Mitgliedern in diesem gänzlich neuen Quartier Wohnungen zu bieten.

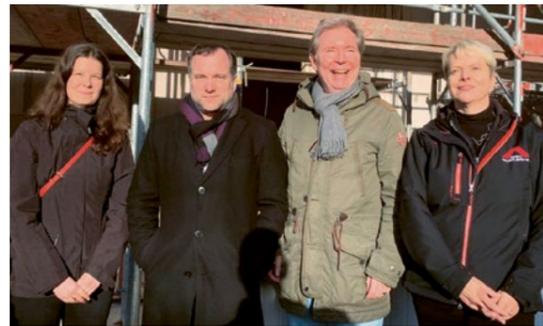


5 Außenanlagen in Eidelstedt neu gestaltet

Pünktlich vor Herbstbeginn 2019 sind die Außenanlagen am Astweg 24–55 nach langer Bauphase fertiggestellt worden. Begonnen hatten die Arbeiten mit der Neugestaltung des Spielplatzes, im zweiten Schritt wurden unter anderem die Wege erneuert. Um eine zu starke Beschattung der Wohnungen zu verhindern, musste außerdem die Bepflanzung zurückgeschnitten und in Teilen neu angelegt werden.

6 Neuer Spielplatz in Schnelsen eingeweiht

Zahlreiche Mitglieder kamen im September 2019 zur Eröffnung des neuen Spielplatzes im Eisenhansweg. Mit Spielhaus, großer Schaukel und Goldfischen aus Holz lädt der Platz seitdem Jung und Alt zum Verweilen ein. Besonders das in den Boden eingelassene Trampolin hat es den Kindern angetan. Sie hatten im Vorfeld eigene Ideen für Spielgeräte in das Beteiligungsverfahren einbringen können.



4 Nachverdichtung in Lokstedt

Die KAIFU-NORDLAND eG will die Wohnanlage im Lohkoppelweg, Ansgarweg und Rimbartweg weiterentwickeln. Geplant ist eine Nachverdichtung mit etwa 90 zusätzlichen Wohnungen, von denen ein Teil mit öffentlicher Förderung errichtet wird. Die Vorbereitungen laufen bereits: Im Frühjahr 2019 wurden im Rimbartweg das ehemalige Heizhaus sowie der zugehörige Schornstein abgerissen. Mitglieder und Anwohner sind in die Planung einbezogen. Bis zum 26. August 2019 konnten sie außerdem den Entwurf für den Bebauungsplan öffentlich einsehen und dazu Stellung beziehen. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist voraussichtlich ab 2022 zu rechnen.



7 Goebenstraße nach der Modernisierung

Nach Abschluss der Arbeiten in der Goebenstraße 6–14 hat die Firma AktivBo 2019 eine professionelle Mitgliederbefragung im Auftrag der KAIFU durchgeführt. Mit erfreulichem Ergebnis: Die Maßnahmen an sich sind von den Bewohnern sehr positiv aufgenommen worden. Modernisiert wurden unter anderem Dach, Balkone und Loggien, Bäder, Küchen, Treppenhäuser und Keller. Außerdem freuen sich die Bewohner über eine umweltschonende Heizung und Warmwasserversorgung. Auch das Preis-Leistungs-Verhältnis und die Zufriedenheit als Mitglied der Genossenschaft stufen mehr als 90 Prozent der Befragten positiv ein. Verbesserungspotenzial sehen die Bewohner dagegen bei der tagesaktuellen Kommunikation während des Baugeschehens. Die KAIFU arbeitet daran, die Prozesse in diesem Bereich weiter zu optimieren.

8 Instandhaltung im Wohnungsbestand

Die Abteilung Technik hat 2019 insgesamt 14.934 Aufträge erledigt. Davon wurden 12.289 von eigenen Handwerkern und 2.645 von Fremdfirmen bearbeitet. Die Aufträge dienten der Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung von Gebäuden. Rund 7,4 Millionen Euro hat die KAIFU 2019 dafür aufgewendet. 2020 sind 7,6 Millionen Euro für Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen.

VON DER WOHNGEMEINSCHAFT IN DIE GENOSSENSCHAFT

KAIFU-MITGLIED MARTIN HILDEBRANDT

Es war im Jahr 1985, als das Haus an der Bundesstraße, in dem Martin Hildebrandt in einer WG lebte, privatisiert wurde und die jungen Leute ausziehen mussten. Martin Hildebrandt bewarb sich bei der KAIFU, hatte nach einiger Zeit Glück und bekam eine Wohnung in der Neumünsterschen Straße. 32 Quadratmeter war sie groß; die Miete, die genossenschaftliche Nutzungsgebühr, betrug um die 250 Mark, erinnert er sich. „Die Wohnung war gut geschnitten, und im Erdgeschoss wohnte eine tolle alte Dame, Frau Osinski.“

Mit seiner Partnerin lebt er nun seit 20 Jahren auf rund 65 Quadratmetern im Scheideweg, dem Bezirk Eimsbüttel ist er also treu geblieben. Reicht den beiden der Platz? Es sei keinesfalls eine Notlösung, versichert Martin Hildebrandt, sondern mehr eine Lebenseinstellung: „Ich bin ohnehin viel unterwegs, die Wohnung liegt zentral, ist günstig und so können wir uns die eine oder andere Reise mehr leisten.“

Wir sitzen im Büro des Sportvereins Eidelstedt Hamburg von 1880 e.V. (SVE) und sprechen über Wohnen, Genossenschaften und natürlich den SVE. An der Wand lehnt ein Fahrrad, auf dem Tisch liegen Pläne, man erkennt die vielen Standorte des Vereins und seiner Tochtergesellschaft (der SVE Hamburg Bildungspartner gGmbH), verteilt in ganz Hamburg.

Martin Hildebrandt, heute 60 Jahre alt, wurde vom Gemeinschaftsgedanken geprägt. Schon früh begeisterte er sich für Vereinssport, studierte später Sport, Geschichte und Politik und ging statt in den Schuldienst Ende der Achtzigerjahre lieber in die Geschäftsführung und Vorstandsarbeit des SVE. Bereits zuvor hatte er in dem Verein unterschiedliche Kurse geleitet, von Kinderturnen und Fußball über Tischtennis bis hin zu Reha-Sport, und sich an Vereinsstrategie und Organisation beteiligt. Seinen Job dort mache er bis heute „mit Herzblut und viel Energie“.

Faszinierend sei schon die Geschichte des Vereins, meint Hildebrandt. Die Wurzeln des SVE lägen 1880



„Wenn sich die Stadt entwickelt, entwickelt sich auch der SVE.“ Martin Hildebrandt erarbeitet mit dem SVE-Team passende Angebote für die Mitglieder des Vereins.



in Altona. Nach dem Krieg bestimmten aktive Eisenbahner in erster Linie die weiteren Geschicke, deren Betriebssport nach Eidelstedt ausgelagert wurde.

Als Hildebrandt zum Verein kam, hatte dieser um die 3.000 Mitglieder; heute sind es bereits rund 8.000. Als Mitte der Achtzigerjahre die Fitnessbewegung aufkam, gestaltete der SVE sie aktiv mit und baute Standorte mit Schwerpunkten im Gesundheitsbereich auf.

Als Grundsatz gilt stets: Man war und ist dem Gemeinwohl verpflichtet. Hier sieht das KAIFU-Mitglied Parallelen zum genossenschaftlichen Modell: Auch ein Sportverein verfolgt die Interessen seiner Mitglieder, handelt in deren Interesse und integriert die Neankömmlinge in seine Gemeinschaft – beim SVE waren das in den letzten Jahren zum Beispiel viele Geflüchtete.

Die KAIFU habe ihn im Umgang mit Mitgliedern vor zwei Jahren in der Wohnanlage am Scheideweg beeindruckt: Bei einer relativ unspektakulären Maßnahme im Innenhof wurden die Bewohner beteiligt, konnten sich mit dem Vorstand austauschen, einander kennenlernen und etwas bewirken. „Das gefiel mir sehr. Man kann auch im Kleinen groß sein.“

Auch der SVE musste stets flexibel auf Veränderungen reagieren. Als vor Jahren absehbar war, dass der Ausbau der Ganztagschulen den Verein in seiner Existenz gefährden könnte, musste gehandelt werden: „Wenn die Kinder nicht zu uns kommen können, weil sie noch in der Schule sind, gehen wir eben zu den Kindern.“ – Gesagt, getan! Der SVE war der erste Sportverein, der die klassische Betreuung ehemaliger Horte an vielen Schulen übernahm. An insgesamt 19 Schulen und Kindertagesstätten in ganz Hamburg ist der Verein heute präsent und beschäftigt insgesamt 170 pädagogische Mitarbeiter.

Auch zur KAIFU besteht zukünftig eine solche Verbindung: Die Genossenschaft errichtet im Zuge von Wohnungsneubauten eine Kindertagesstätte in Lokstedt, die der SVE mieten und betreiben wird. Baustart ist vermutlich 2022. Man arbeite bereits gut zusammen, erläutert Hildebrandt.

Aktuell bewegten den Verein die Einschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie. Nachdem die Angebote im Juli wieder vorsichtig angelaufen seien, ginge

man nach den Sommerferien fast zum Normalbetrieb über, allerdings verbunden mit vielen neuen Regeln. Das Ganze sei eine Gradwanderung: „Die Politik muss ja ständig abwägen, was schlimmer ist für unsere Gesellschaft – viele Infizierte oder viele Menschen mit mangelnden Sozialkontakten und deren Folgen.“

Doch im Verein habe man die Zeit auch genutzt und sich technisch weiterentwickelt. So wurden unter anderem rund 150 Trainingsvideos erstellt und online zugänglich gemacht. Ein Highlight war das Angebot „Balkonsport“ für die großen Eidelstedter Siedlungen: Jeweils zwei Trainer motivierten die Bewohner vom Hof aus zum Mitmachen. Darüber hinaus hatten sich besonders ältere Mitglieder über die Telefonaktionen gefreut, 2.000 Senioren wurden angerufen und nach ihrer Situation befragt oder nahmen den SVE-Einkaufsservice dankend in Anspruch.

Und wie nimmt Martin Hildebrandt „seinen“ Stadtteil, „seine“ Straße wahr? Der Historiker lacht. Er erinnere sich noch heute an den Duft frischer Brötchen von Bäcker Oertel, wenn er nach einer durchfeierten Nacht um fünf Uhr morgens heimkehrte.

Bäcker Oertel gibt es längst nicht und fünf Uhr wird es auch nicht mehr. Das Viertel habe sich verändert, es sei viel gebaut worden. Doch es sei andererseits schön, dass jetzt mehr Kinder im Quartier lebten.

Was er in seiner Freizeit gern täte? „Sie mögen mich für verrückt halten, aber ich trenne das nicht. Ich tue alles gern, was ich tue.“ Selbst der Weg zur Arbeit macht Freude. Den legt er mit dem Fahrrad zurück. „Über 5.000 Fahrrad-Kilometer sind das im Jahr.“ Respekt! ^

GOLDFISCHE AUS HOLZ UND STETS EIN OFFENES OHR

EIN BESUCH BEI MITGLIED ROLF PRÄTZLICH IM EISENHANSWEG

Rolf Prätzlich ist ein engagierter Mensch, und wenn er sich etwas vorgenommen hat, bleibt er dran. Aufgewachsen in der Nähe des Blankeneser Bahnhofs, schaute er schon als Kind fasziniert dem Postzug, den S-Bahnen und den Rangierloks zu, und beschloss mit fünf Jahren, einmal Lokführer zu werden. Er hat es geschafft. 1967 trat er seine erste Lehre bei der Deutschen Bundesbahn an, durchlief drei verschiedene Berufsausbildungen mit Abschluss und blickt heute, vom Ruhestand aus, noch stolz auf die Zeit zurück.

Er zeigt uns einen mehrseitigen Artikel in einer großen Tageszeitung über ihn und seine rund 25 Führerscheine, denn für jede Lok benötigte man einen anderen. „Ich bin fast rund um die Uhr und im ganzen Land unterwegs gewesen.“ Unter anderem gingen die Fahrten von Hamburg nach Fulda oder führten nach Dänemark oder Dortmund. In der Gewerkschaft der Lokführer (GDL) war er ebenso aktiv wie im Betriebsrat. Noch immer hält er der GDL die Treue und führt dort Beratungen durch.

Als er 1986 KAIFU-Mitglied wurde und mit seiner Frau und den beiden Töchtern nach Schnelsen zog, dauerte es nicht lange, bis der damalige Hausmeister, Horst Rissler, ihn fragte, ob er sich als Vertreter aufstellen lassen wolle. Seit 1988 ist er in der Vertreterversammlung der Genossenschaft aktiv. „Wenn die Mitglieder ein Anliegen haben, finden sie bei mir immer ein offenes Ohr. Ich versuche zur Zufriedenheit aller zu vermitteln.“ Gleichzeitig merkt er bedauernd an, dass der genossenschaftliche Gedanke weniger gelebt werde als noch vor Jahren. „Der Vorstand bemüht sich darum, doch das Interesse der Mitglieder nimmt ab.“

Ob er sich auch in Schnelsen vor Ort engagiere? Ja, viele Jahre im TuS Germania Schnelsen von 1921 e.V. als Schiedsrichter und vier Jahre im Hauptvorstand.

Außerdem arbeite er im Arbeitskreis Burgwedel mit. Menschen zusammenbringen, sich um soziale Probleme im Stadtteil kümmern, Feste organisieren und langfristig etwas vorbereiten, das ist seine Sache. „Bei mir ist immer Schwung im Laden“, meint er augenzwinkernd.

Beim Einzug in die 1969 erbaute Wohnanlage kannten die Prätzlichs schon einige Ehepaare, man hielt gute Nachbarschaft. Wie im Jahr 1994: Da feierten die Bewohner drei Tage lang ein Fest in der Anlage – „mit Straßensperre, Live-Musik und allem Drum und Dran.“ Viele Genossenschaftsmitglieder packten mit an und Rolf Prätzlich organisierte kräftig mit. „Das wurde gemeinsam eine runde Sache.“

Auch bei dem 2019 eröffneten Spielplatz hat er sich eingebracht. Zuvor hatte er mit dem Vertreter Bernd Fischer zusammengesessen und einige Anliegen der Bewohner erörtert, darunter die Renovierung der Treppenhäuser und die wenigen Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder. Letzteres „übernahm“ Rolf Prätzlich und sprach die KAIFU darauf an. „2019 waren beide Projekte zu aller Zufriedenheit erledigt“, sagt er, froh über das Ergebnis. Im September 2019 wurde der Spielplatz eröffnet. Vorausgegangen waren Beteiligungsangebote, auch für Kinder. Aus 10 Spielgeräten konnten fünf ausgewählt werden. Etwa 25 Kinder hätten Ideen eingebracht, erzählt Rolf Prätzlich.

Nun schmücken große Goldfische aus Holz, ein sogenanntes Vogelnest zum Schaukeln und ein Spielhaus den Platz. Er ist mit einem Zaun versehen, damit die Knirpse nicht türmen können. Viele Nachbarn kamen zur Einweihung, „auch viele ohne Kinder“. Das sei ein schönes Erlebnis gewesen. ^



ZWISCHEN SCHUTZ UND ISOLATION

SENIOREN IN DER CORONA-KRISE

Der Kampf gegen Corona hat fast alles verändert. Gerade Menschen, die durch ihr Alter oder Vorerkrankungen zur Risikogruppe gehören, haben in den vergangenen Monaten ihr gewohntes Leben massiv einschränken müssen. Besonders Bewohner in Pflegeheimen litten unter den rigiden Besuchsregelungen. Und ein Ende der Corona-Krise ist nicht in Sicht. Was bedeutet die Pandemie für das Wohnen im Alter? Mit dieser Frage beschäftigt sich Peter Wenig, Autor des Hamburger Abendblatts, in diesem Gastbeitrag.

Die Corona-Hinweise finden sich fast immer auf der Startseite. Wer in diesen Wochen im Internet nach Informationen zu Hamburger Pflegeheimen sucht, stößt sofort auf Regelungen zu den Besuchen bei Heimbewohnern. Die meisten Heime bevorzugen Besuche in Außenbereichen oder in eigens geschaffenen Zonen im Haus, andere erlauben Besuche auf den Zimmern. Eine Anmeldung ist vorgeschrieben, die Zahl der Besucher im Haus begrenzt.

Im Vergleich zu den rigiden Vorschriften zu Beginn der Pandemie – da gestatteten die Heime Besuche nur in absoluten Ausnahmefällen – wirken diese Regelungen eher moderat. Dass die Heime ihre Bewohner und ihre Pflegekräfte weiter schützen müssen, steht außer Frage. Allein im Wolfsburger Hanns-Lilje-Heim starben 44 Bewohner an dem Virus.

Die Corona-Krise hat die Diskussion um Pflegeheime neu entfacht. Wie groß ist die Ansteckungsgefahr bei einer Pandemie? Welche Konsequenzen hat soziale Isolation gerade für ältere Menschen?

Bis zur Suizidgefahr – Folgen der Isolation

„Isolation kann schwerwiegende Folgen haben. Sie kann Ängste auslösen, Depressionen verstärken und durch die extreme Unterforderung und Dauer Langleitigkeit und Frustration auslösen, was zu Symptomen wie Niedergeschlagenheit und Schlaflosigkeit führen kann“, sagte Professor Bernd Löwe, Direktor des Instituts und der Poliklinik für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie am Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf, im Abendblatt. Der Altersmediziner Professor Johannes Pantel von der Universität Frankfurt hält die Isolation von Senioren, die gesundheitlich beeinträchtigt sind, für „Gift“. Dem

Spiegel sagte Pantel: „Sie bewegen sich weniger, kommen weniger raus, die psychosoziale Situation verschlechtert sich bis hin zu depressiven Verläufen und Suizidgefahr.“

Nun hat die Pandemie auch für ältere Bürger, die noch in den eigenen vier Wänden leben, schwerwiegende Folgen. In der besonders schweren Corona-Phase sollten auch sie ihre sozialen Kontakte auf ein absolutes Minimum einschränken – eine Vorgabe, die bei einem dramatischen Anstieg der Infektionen jederzeit wieder eingefordert werden könnte. Aber im Gegensatz zu Heimbewohnern können sie sich zumindest in ihrem vertrauten Umfeld bewegen. Sie können in ihrem Bücherschrank nach Lektüre suchen, sich etwas kochen oder sich Essen liefern lassen. Das Maß der Eigenständigkeit ist viel höher.

Und so steht über allem am Ende die Frage: Wo und wie wollen wir leben, wenn wir im Alter auf Hilfe angewiesen sind? Diese Frage wird in den kommenden Jahren unabhängig von der Pandemie durch die demografische Entwicklung immer stärker in den Vordergrund rücken: Laut Bertelsmann Stiftung wird bis 2030 der Anteil der Pflegebedürftigen in Hamburg um 22,7 Prozent auf fast 62.000 Menschen steigen. Und mehr als 69.000 Hamburger werden Hilfe im Alltag brauchen.

Was Senioren wünschen

Nach einer aktuellen Umfrage des Meinungsforschungsinstituts Forsa im Auftrag des Versicherungskonzerns Axa würden sich rund zwei Drittel aller Befragten für Service-Wohnen (auch Betreutes Wohnen genannt) mit bedarfsgerechtem Wohn- und Pflegeangebot (69 Prozent) oder für den Verbleib in der eigenen Wohnung mit ambulantem Pflegedienst (67 Prozent) entscheiden. Für etwa jeden Zweiten (51 Prozent) kämen auch eine Wohngemeinschaft mit anderen Senioren oder Wohnen in einem Mehrgenerationenhaushalt (49 Prozent), zum Beispiel bei den Kindern, infrage. Die wenigsten (17 Prozent) würden einen Platz in einem Altersheim wählen.

Dies spiegelt sich auch in den langen Wartezeiten auf Plätze im Service-Wohnen wider. „Oftmals kann viel Zeit vergehen, bis eine Wohnung angemietet werden kann. Daher sollte ein Umzug in ein Betreutes Wohnen frühzeitig geplant werden“, schreibt die

Verbraucherzentrale. Die Heimbetreiber reagieren auf die wachsende Nachfrage. So wird das Hospital zum Heiligen Geist in Poppenbüttel, wo rund 1.200 Senioren im Service-Wohnen oder in der stationären Pflege leben, bei seinen 100 Millionen Euro teuren Neubauplänen die Zahl der Plätze im Service-Wohnen von 300 auf 600 verdoppeln.

Genossenschaftliche Lösungen

Nur bedeutet auch ein Umzug in das Service-Wohnen häufig ein Verlassen des gewohnten Quartiers. Barrierefreiheit, Hausnotruf, Pflegedienst, häufig ein Essensservice oder ein Restaurant erleichtern das Leben im Alter sehr. Aber sie ersetzen nicht die sozialen Kontakte, die Beziehungen zu Nachbarn, zum Freundeskreis im Viertel, wo man womöglich über Jahrzehnte gewohnt hat. Ein Umzug macht vieles schwierig, zumal man gerade beim Älterwerden zunehmend auf seine Ärzte angewiesen sein wird.

Der Senat fördert seit Jahren Projekte, damit Senioren in ihrem vertrauten Quartier alt werden können. Für den barrierearmen Umbau von Mietwohnungen und Eigenheimen gewährt die Stadt über die Hamburger Wohnraumförderung jedes Jahr Zuschüsse von über 24 Millionen Euro.

Genossenschaften, denen rund 132.000 der insgesamt 946.000 Wohneinheiten in der Hansestadt gehören, beschäftigen sich besonders intensiv mit den demografischen Herausforderungen, da sie ihren Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht garantieren. „Unsere Unternehmen geben jedes Jahr 200 Millionen Euro dafür aus, Wohnungen barrierearm zu gestalten“, sagt Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG errichtete schon Mitte der 1980er-Jahre in Eidelstedt 46 Wohnungen für eine Stiftung, die ausschließlich an Mitglieder über 65 Jahren vergeben werden. Sie wohnen dort eigenständig, werden aber auf Wunsch und nach Bedarf betreut. Derzeit errichtet die Genossenschaft auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Altona ein Wohnprojekt für deutsche und türkische Senioren. Wie auch andere Genossenschaften gewährt die KAIFU Zuschüsse für

Umzüge, falls man im Alter in eine kleinere Wohnung umziehen möchte. Der Quadratmeterpreis bei einer vergleichbar ausgestatteten Wohnung bleibt gleich. Die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (MGF) baute in ihre fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser (335 Wohnungen) mit offenen Laubengängen zwischen 2004 und 2007 nachträglich Fahrstühle ein. In anderen Häusern wurden nachträglich in Erdgeschossbereichen barrierefreie Eingänge für Rollstuhlfahrer geschaffen.

Und doch wäre es falsch, den Fokus allein auf Scheine und Beine zu legen. Es geht um mehr, dies hat gerade die Pandemie gezeigt. Gerade in schwierigen Zeiten zeigt sich die Stärke gewachsener Nachbarschaften. So musste zwar auch die KAIFU-NORDLAND eG ihre Nachbarschaftstreffs wegen Corona schließen. Doch viele Mitglieder kauften für ältere Nachbarn ein oder bildeten Telefonketten, damit Hochbetagte sich nicht einsam fühlten. „Dies ist gelebte Solidarität“, sagt Vorstand Dennis Voss.

Keine Frage, auch in der Zeit nach Corona wird der Kampf um die besten Konzepte für das Wohnen im Alter ein Marathon. Aber der Einsatz lohnt. ^



ZUR PERSON

Peter Wenig
Journalist, Hamburger Abendblatt

„WIR MUSSTEN SCHNELL UND DOCH BESONNEN REAGIEREN.“



Ein Gespräch mit der Prokuristin Sandra Balicki, Leiterin der Abteilung Personal und Organisationsentwicklung.

Frau Balicki, wie haben Sie die Zeit des Lockdowns in der Genossenschaft erlebt?

Sandra Balicki: Erst einmal als sehr überraschend, als eine so noch nie da gewesene Situation. Als Personaler ist man es zwar gewohnt, auf plötzliche Ereignisse zu reagieren. Wir sind ohnehin Klärungshelfer, ‚Retter‘, strategische Partner, Unterstützer. Doch diese Situation war einzigartig. Man wusste, etwas wird passieren, aber nicht in welchem Ausmaß. Wichtig war es, schnell, aber trotzdem besonnen zu reagieren. Wir mussten die Situation fortlaufend analysieren und entscheiden, wie wir mit ihr umgehen. Es brauchte auf jeden Fall einen Notfallplan, der unterschiedliche Punkte enthielt.

Wann und wie ging es bei der KAIFU los?

Sandra Balicki: Wir haben natürlich die ersten Meldungen im Januar und Februar verfolgt, aber noch ohne zu ahnen, was da auf uns zurollte. Wir haben nach Italien geschaut und überlegt, was die Geschehnisse dort für uns bedeuten könnten. Also haben wir durchgespielt, wie wir uns am besten arbeitsfähig halten, haben angefangen, Hygienemittel zu beschaffen und die entsprechenden Maßnahmen zu verschärfen. Wir haben aufgeklärt, auf Abstandsregeln hingewiesen und waren überhaupt vorsichtiger im Umgang miteinander.

Die KAIFU hatte schon sehr frühzeitig damit begonnen, Handschuhe, Alltagsmasken und andere Hygienemittel anzuschaffen.

Sandra Balicki: Ja, da waren wir schnell und gut ausgestattet. Als dann der Lockdown kam, hatten wir zum Glück alles da. Angesichts der Schließung von Kitas und Schulen und der Benennung von Risikogruppen durch Fachkundige wurde ja immer deutlicher, dass wir reagieren mussten.

Waren viele Mitarbeiter der KAIFU von den Einschränkungen betroffen?

Sandra Balicki: Die Risikogruppen natürlich, zum Beispiel die Älteren, aber auch Menschen mit Vorerkrankungen oder mit Schwersterkrankungen. Wenn wir noch all jene Mitarbeiter mit Betreuungsproblemen hinzunehmen, mussten wir für rund ein Drittel unseres Teams umgehend Lösungen finden.

Die KAIFU hat innerhalb kürzester Zeit 15 Arbeitsplätze im Homeoffice eingerichtet.

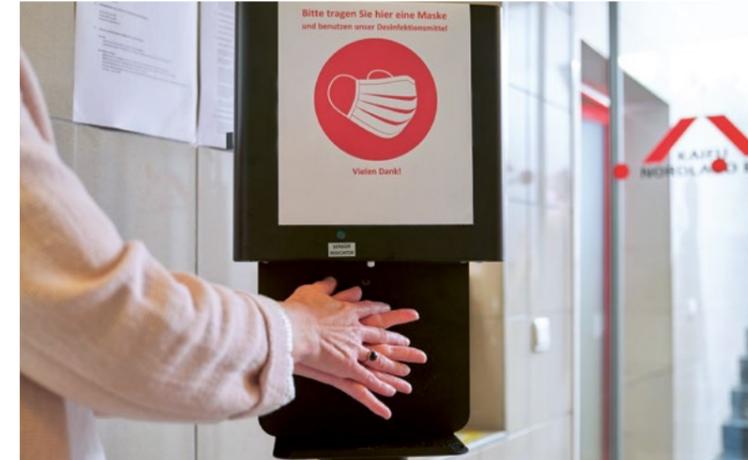
Sandra Balicki: Ja, das war eine sportliche Leistung. Zwar waren bereits einige Mitarbeiter mit Notebooks ausgestattet, doch es gab auch vereinzelte Fälle, für die wir neue Geräte besorgen und zu Hause installieren mussten. Das lief alles ganz pragmatisch, schnell und unkompliziert. Wir sind ja eine Genossenschaft im Wandel. Viele Dinge werden zurzeit angepackt, ob Digitalisierung, neue Strukturen und Prozesse und neue Formen der Zusammenarbeit. Aber das Homeoffice an sich mit seiner Flexibilisierung der Arbeitsorte stand zu dem Zeitpunkt in der Agenda nicht unter den Top Drei. Durch das Corona-Virus hat das Thema jetzt einen starken An Schub bekommen.

Wie lief die Zusammenarbeit während des Lockdowns ab?

Sandra Balicki: Wir haben einen Notfallplan aufgestellt, natürlich in enger Abstimmung mit allen Protagonisten in diesem Prozess. Wir haben regelmäßig an den Vorstand berichtet und haben uns mit der IT ebenso abgestimmt wie mit den Abteilungsleitern, deren Mitarbeiter von unseren Schutzmaßnahmen betroffen waren. Vor allem aber – und das ist ein wichtiger Punkt – haben wir kollegial zusammengestanden. Jeder hat geguckt, was zu tun ist, und hat mit unterstützt.

Handwerker oder Hausmeister müssen ihre Aufgaben draußen vor Ort erledigen, die Mitarbeiter in der Verwaltung arbeiten geschützt. Wie sind Sie mit der Unterschiedlichkeit umgegangen?

Sandra Balicki: Wir mussten darauf achten, die Arbeits- und Geschäftsfähigkeit mit einem Grundstock von Mitarbeitern aufrechtzuerhalten. Wir durften nicht in die Situation kommen, dass die



ganze Geschäftsstelle geschlossen wird. Also haben wir immer einen Teil der Belegschaft für eine gewisse Zeit ins Homeoffice geschickt, während der andere vor Ort mit Abstand die Stellung gehalten hat. Danach wurde gewechselt. Im gewerblichen Bereich war die Umsetzung der Hygieneregulungen in unserem Fokus. Hier haben wir wesentlich mehr Wert darauf gelegt, dass sich die Mitarbeiter zurücknehmen und weniger Arbeit zu erledigen haben, dass sie weniger in die Wohnungen gehen müssen, es jederzeit ablehnen und sich mit uns rückkoppeln können. Auch im Kontakt mit den Mitgliedern in den Wohnanlagen galt es, Vorsicht walten zu lassen und den Schutz an erste Stelle zu stellen.

„WIR MUSSTEN SCHNELL UND DOCH BESONNEN REAGIEREN.“

Aus Gewohnheit und Herzlichkeit fällt es oft schwer, Abstand zu halten.

Sandra Balicki: Das war für uns alle sehr schwer umzusetzen, sowohl im Umgang mit Geschäftskontakten, Kollegen als auch bei der Rekrutierung, die wir ja weitergeführt haben. Im ersten Schritt haben wir natürlich Telefoninterviews für die Bewerber eingeführt und eine Vorauswahl getroffen. Dann haben wir gefragt, ob sie ein persönliches Gespräch wünschen. Wir haben Desinfektionsmittel zur Verfügung gestellt, Masken getragen und auf Abstand geachtet. Alle Bewerber haben sich gefreut, dass wir unsere Rekrutierung nicht ausgesetzt haben wie wohl einige andere; ein schönes Feedback in dieser Zeit.

Hat die KAIFU auch Kurzarbeitergeld für die Mitarbeiter in Anspruch nehmen müssen?

Sandra Balicki: Nein, das war uns ganz wichtig. Deshalb haben wir auch jegliche Sicherheits- und Schutzmaßnahmen ergriffen, um einerseits unsere Arbeitsfähigkeit zu erhalten, andererseits aber auch niemanden zu sehr in Gefahr zu bringen.

Wie haben die Mitarbeiter auf die Ausnahme-situation reagiert?

Sandra Balicki: Der eine geht besser damit um, der andere nicht so gut. Da gab es eine große Bandbreite. Es gab viel Dankbarkeit, etwa für die schnellen, pragmatischen Lösungen, aber auch teils Ängste und Ohnmachtsgefühle angesichts ad hoc kaum lösbarer Herausforderungen. Die Mitarbeiter brauchten uns, wenn sie plötzlich mit ihren Kindern allein zu Hause standen. Wir haben ihnen dann gesagt: Alles gut, machen Sie sich keine Sorgen, wir lösen das gemeinsam. Das war wichtig. Ich glaube, dass wir in solchen Fällen tatsächlich für Ruhe und Entlastung sorgen konnten.

Wir haben Arbeitszeiten angepasst, Mitarbeiter von heute auf morgen freigestellt und übermorgen den Rechner hingestellt. Gerade den Risikogruppen wollten wir vermitteln, dass es in Ordnung ist, eine Zeit lang nicht vor Ort zu sein. Es sind manchmal Kleinigkeiten, die zur Beruhigung beitragen.

Bei der KAIFU hat es keine Corona-Krankheitsfälle gegeben?

Sandra Balicki: Richtig. Es gab einige Testungen. Bei jedem Verdacht haben wir die Mitarbeiter sofort nach Hause geschickt und auf die nächsten Instruktionen gewartet. Wir hatten auch Kontakt mit dem Gesundheitsamt, um uns zu informieren, was wir alles beachten müssen, gerade auch im Umgang mit den Mitgliedern. Welche Informationen dürfen wir erfragen? Da wird die Grenze des Datenschutzes schnell berührt. Nach innen haben wir an die Mitarbeiter appelliert, gemeinsam mit uns auf Nummer sicher zu gehen und sich über den Gesundheitszustand auszutauschen, was sehr gut funktioniert hat.

Sie selbst haben einen Sohn zu versorgen.

Sandra Balicki: Er wird bald sechs Jahre alt. Home-schooling war da noch kein Thema, aber auch ich musste die Herausforderung lösen, dass es von einem Tag auf den anderen keine Kitabetreuung mehr gab, und zwar für zwölf Wochen. Auch jetzt gibt es nur eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit. Es bleibt ein Spagat, was jeder Arbeitnehmer mit Kindern bestätigen kann.

Einigen Mitarbeiterinnen ging es ähnlich?

Sandra Balicki: Alle, die zu Hause geblieben sind, steckten sofort in der Zwickmühle: Sie sollten ja trotzdem arbeiten und nebenbei die Kinder beschulen. Man wird keiner der beiden Aufgaben richtig gerecht. Auch ich habe teilweise aus dem Homeoffice gearbeitet und war schließlich froh, wenn ich mal vier Stunden reine Arbeitszeit im Büro hatte. Zwischendurch hatte ich eine extrem schwere Infektion, der Arzt musste mit dem Corona-Test nach Hause kommen – negativ, zum Glück. In der Zeit hatte ich sehr viel Kontakt zum Gesundheitsamt. Die Mitarbeiter dort haben sich wirklich bemüht, das hat Hamburg sehr, sehr gut gemacht.

Auf mehreren Ebenen gingen Sie also durch diese Zeit. Wie hat das KAIFU-Team während des Lockdowns Kontakt gehalten?

Sandra Balicki: Mit Telefon- und Videokonferenzen, wie alle anderen auch. Dank Homeoffice hat es viele Erkenntnisse gegeben für die Ausrichtung des mo-

bilien Arbeitens in der Zukunft. Um nicht zu sehr in die Isolation zu geraten, kommt dem Kontakthalten dabei große Bedeutung zu. Allgemein wünschen sich zwar Viele, von zu Hause aus zu arbeiten, doch die meisten waren heilfroh, als sie wieder zurückkommen konnten.

Und wie geht es weiter bei der Genossenschaft? Bauen Sie die Schutzmaßnahmen langsam ab?

Sandra Balicki: Gerade im Personalbereich sind wir inzwischen sehr sensibilisiert, gibt es doch im Arbeitsschutz jetzt eine Gefährdungsbeurteilung „Corona“. Deshalb haben wir neue Schutzkonzepte erstellt, denn bis wir einen Impfstoff haben, werden wir uns mit der Pandemie arrangieren müssen. Es kann neue Situationen geben, in denen wir schnell flexibilisieren müssen. Dafür braucht es Konzepte. Der Arbeitsschutz wird sich in diese Richtung verschärfen, wobei wir schon jetzt den neuen Arbeitsschutzstandard zu Covid 19 sicherstellen und gewiss werden auch andere Arbeitsgesetze an die neue Zeit angepasst. Wir wollen

so normal wie möglich weitermachen und genießen auch temporäre Lockerungen und die damit einhergehende Entspannung in der Belegschaft. Aber wir hören nicht auf, wachsam zu sein und schnellstmöglich geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Was hat Sie im vergangenen Geschäftsjahr besonders beschäftigt?

Sandra Balicki: Der Aufbau und die Weiterentwicklung des gesamten Personalmanagements nimmt nach wie vor sehr viel Raum ein. Wir haben Bereiche zusammengelegt, die Führungsebene teilweise neu besetzt und wichtige Stabsstellen geschaffen. Daneben arbeiten wir intensiv an unseren Prozessen zur Verbesserung der Arbeitsabläufe und richten unsere Zusammenarbeit partizipativer aus. Alles Dinge, die in die Zukunft weisen. Und dann haben wir tatsächlich auch einen großen Schritt in Richtung Digitalisierung gemacht. Es ist eine stete Weiterentwicklung. ▲

Das Interview wurde im Juni 2020 geführt.



BERATUNG UND COACHING, WO FRÜHER WERKZEUG LAGERTE

MITGLIEDERVERTRETERIN GUNDULA KRAWCZYK-WÖHL PRAKTIZIERT IM EHEMALIGEN HAUSMEISTERBÜRO

„Kommen Sie herein!“ Gundula Krawczyk-Wöhl sitzt in ihrem Büro in der Bismarckstraße in Eimsbüttel, und es wirkt nicht so, als hätte sie nur wegen der sommerlichen Hitze die Tür geöffnet. Die Diplom-Psychologin und Bankkauffrau, die mit ihrem Mann und zwei Töchtern in einer KAIFU-Wohnung im Scheideweg lebt, begrüßt uns herzlich und erzählt, was sie bewegt und bewegen will.

Als selbstständiger Coach arbeitet Gundula Krawczyk-Wöhl im Bereich Personal- und Organisationsentwicklung. Nach dem Abitur am Kaifu-Gymnasium ging sie zunächst ins Bankwesen. Als Ausbilderin entdeckte sie schließlich die Freude daran, Menschen in ihrer Entwicklung zu begleiten, und entschied sich nach ein paar Jahren für ein Studium der Psychologie: „Menschen dabei zu unterstützen, sich zu entwickeln, ist eine großartige Aufgabe.“

Heute praktiziert sie als selbstständiger Coach im ehemaligen Büro des Hausmeisters: „Ein Glücksgriff, direkt um die Ecke zu wohnen, und ein Segen zur Zeit der Corona-Pandemie.“ Da, wo früher das Werkzeug lagerte, stehen nun ein Flipchart-Ständer und eine Pinnwand. An der Wand über dem Arbeitstisch hängt ein Plakat mit den Facetten kollegialer Führung.

Aktuell entwickelt Gundula Krawczyk-Wöhl mit Kolleginnen eine Plattform für interaktives Lernen. „Entwicklung und Lernen wird in Zukunft in der Kombination von Präsenz- und Online-Formaten stattfinden“, ist sie überzeugt. Gemeinsam überlegen sie, sich möglicherweise genossenschaftlich zu organisieren. Sie sind zu dritt und erfüllen damit die Minimalanforderung, um eine Genossenschaft zu gründen.

Dem Genossenschaftsgedanken ist das langjährige KAIFU-Mitglied ohnehin zugetan. Fast ihr ganzes Leben habe sie bei der KAIFU gewohnt, erzählt sie. Anfangs in der Heckscherstraße, später in der Hohen Weide. Unvergessen sei der wunderschöne Innenhof, eigentlich ein Paradies für Kinderspiele: „Der Hausmeister hat uns allerdings vom Rasen geschickt. Und die Nachbarn riefen damals nicht nur einmal energisch ‚Mittagszeit!‘, wenn wir gespielt haben.“

Ihre Genossenschaftsanteile bekam sie zum 18. Geburtstag geschenkt. „Ich fand das damals altersbedingt gar nicht so prickelnd.“ Doch mit Anfang 20 suchte sie nach der Ausbildung eine erste eigene Wohnung bei der KAIFU und hatte Glück: „Im Lehmweg im zweiten Stock mit einem kleinen Balkon zu wohnen, das war prima.“ Und im Haus war es nett: Sie habe sich mit einer alten Dame angefreundet, man habe öfter gemeinsam Kaffee getrunken und sich gegenseitig geholfen, das sei eine schöne Zeit gewesen.

Während ihres Psychologiestudiums lernte sie ihren zukünftigen Mann Stefan kennen. Der zog bald mit in die Wohnung, die erste Tochter wurde geboren, und schnell suchte die junge Familie ein etwas größeres Zuhause. So zogen die drei in die nächste KAIFU-Wohnung im Scheideweg.

Gundula Krawczyk-Wöhl lacht. „Irgendwann meinte ich dann, wir bräuchten ein Haus mit Garten, dachte, das müsste sein.“ Gesagt, getan, aber im eigenen Haus in Sasel merkte die inzwischen vierköpfige Familie bald, dass diese Lebensform nicht zu ihnen passte. Wieder wurde gesucht und wieder ermöglichte die KAIFU einen Wechsel. „Wir mussten eine Weile warten, bekamen aber schließlich den Zuschlag für unsere jetzige Wohnung in einem Neubau im Scheideweg. Dort sind wir total glücklich.“



Gundula Krawczyk-Wöhl findet, dass sie an ihrer Genossenschaftswohnung mehr hat als eine gemietete Fläche: „Ich weiß das lebenslange Wohnrecht sehr zu schätzen und auch den guten Service.“ Da lag es nahe, selbst einen Beitrag zu leisten. Seit der letzten Wahl ist sie Vertreterin „aus Überzeugung“. Auch durch das Entgegenkommen der Genossenschaft bei der Corona-Pandemie – „die Stundung der Miete für das Ladenlokal wurde sofort angeboten“ – sieht sie ihre Einschätzung bestätigt.

Die ersten Zusammenkünfte der Vertreter hat sie bereits erlebt. Alles verlief entspannt, die Vertreter hätten zufrieden mit dem Ablauf gewirkt. Sie äußert sich anerkennend über die erteilten Informationen durch die Vorstände und das transparente Vorgehen. Auch mit anderen Vertretern kam sie schnell ins Gespräch.

Den Prozess der Umstrukturierung und Neugestaltung bei der KAIFU begrüßt sie. „Dieser Prozess wird durch das neue Leitbild für alle sichtbar.“

Auch die Kommunikation mit den Bewohnerinnen und Bewohnern findet sie wichtig und kann sich vorstellen, hier oder im Bereich gemeinschaftliches Wohnen stärker aktiv zu werden.



Sobald es die Zeit erlaubt, geht es mit der Familie wieder auf Reisen – im Wohnmobil durch Frankreich und Holland, gern auch nach Heiligenhafen. In Frankreich, südlich von Genf etwa, schwimmt die leidenschaftliche Schwimmerin gern im Lac d'Annecy, dem, so heißt es, saubersten See Europas. ^

WOHNUNGSBESTAND

Bezirk Altona

Bielfeldtstraße 23
 Bodenstedtstraße 27–31
 Elmenhorststraße 3
 Goldbachstraße 8
 Goldbachstraße 10
 Griegstraße 38
 Herwigredder 25
 Lisztstraße 47–53
 Niflandring 1–5
 Niflandring 2–8
 Niflandring 8 A
 Niflandring 26–30
 Willebrandstraße 12
 Willebrandstraße 16–20

Bezirk Bergedorf

Rahel-Varnhagen-Weg 17–27
 Von-Moltke-Bogen 9–25

Bezirk Eimsbüttel

An der Feldmark 39–47
 Astweg 24–40
 Astweg 29–41
 Astweg 40 A–C
 Astweg 41 A
 Astweg 42–48
 Astweg 43–55
 Astweg 55 A–C
 Bismarckstraße 48–52
 Bismarckstraße 62–78
 Bismarckstraße 93–95
 Bismarckstraße 97
 Bogenstraße 49–51
 Bogenstraße 61–63
 Bogenstraße 66
 Bogenstraße 68
 Boßdorfstraße 1

Boßdorfstraße 2
 Boßdorfstraße 3
 Boßdorfstraße 4
 Brüder-Hornemann-Str.1
 Büttskamp 16–52
 Christian-Förster-Straße 26–32
 Doormannsweg 14–18
 Doormannsweg 40–42
 Eimsbütteler Marktplatz 8 A–C
 Eimsbütteler Marktplatz 10 A–B
 Eimsbütteler Marktplatz 10 C–D
 Eimsbütteler Marktplatz 12 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 14 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 16 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 32
 Eisenhansweg 1
 Eisenhansweg 2–18
 Eisenhansweg 3–15
 Eisenhansweg 17
 Eschenholt 24
 Faberstraße 1–7
 Faberstraße 2–6
 Faberstraße 8–10
 Fruchttallee 72 A–C
 Furtweg 27
 Furtweg 27 A–D
 Goebenstraße 2
 Goebenstraße 6–14
 Grandweg 84–90
 Grandweg 90 A–D
 Grandweg 92 B–D
 Grandweg 94 A–D
 Grandweg 96
 Grothwisch 2
 Heckscherstraße 43–45
 Heckscherstraße 45 A
 Heckscherstraße 47
 Heußweg 78–82

Heymannstraße 12–18
 Heymannstraße 20–24
 Hohe Weide 21–33
 Hohe Weide 36–56
 Hoherade 10–12
 Hoherade 14
 Isestraße 1
 Kaiser-Friedrich-Ufer 8–13
 Kottwitzstraße 22–26
 Lappenbergsallee 1
 Lelka-Birnbaum-Weg 8–10
 Lohkoppelweg 3
 Lohkoppelweg 3 A
 Lohkoppelweg 5
 Lohkoppelweg 5 A
 Lohkoppelweg 7
 Lohkoppelweg 7 A
 Lohkoppelweg 9
 Lohkoppelweg 9 A–C
 Lohkoppelweg 11
 Lohkoppelweg 11 A
 Lohkoppelweg 31 A–D
 Lohkoppelweg 33
 Lohwurt 17–23
 Lüttenredder 6–8
 Neumünstersche Straße 3–5
 Neumünstersche Straße 7–11
 Övelgönner Straße 13–17
 Paulinenallee 26 A–B
 Rellinger Straße 2–4
 Rimbartweg 16 A–E
 Rimbartweg 18 A–E
 Rimbartweg 20 A–D
 Riwka-Herszberg-Stieg 2–6
 Sartoriusstraße 7–11
 Scheideweg 13–19
 Scheideweg 27–33
 Scheideweg 32

Scheideweg 37
 Scheideweg 37 A
 Scheideweg 39
 Scheideweg 39 A–C
 Scheideweg 40
 Scheideweg 42
 Scheideweg 46–48
 Sillemstraße 83–87
 Sophienallee 29–31
 Spengelweg 31–33
 Steinacker 11 A–B
 Steinacker 13 A–C
 Steinacker 15 A–C
 Steinacker 17 A–B
 Steinacker 19 A–C
 Steinacker 21 A–C
 Voigtstraße 6–10

Bezirk HH Mitte

Caspar-Voght-Straße 3–7
 Griesstraße 29
 Griesstraße 31
 Griesstraße 31 A–B
 Griesstraße 35
 Hammer Hof 34
 Hammer Hof 34 A–B
 Hammer Hof 36–40
 Horner Weg 43 A–B
 Horner Weg 45 A–B
 Horner Weg 47 A–B

Bezirk HH Nord

Alter Teichweg 91–105
 Elsässer Straße 3
 Elsässer Straße 3 A
 Foorthkamp 13 A–B
 Foorthkamp 15–19
 Foorthkamp 21–25

Foorthkamp 27
 Foorthkamp 29
 Foorthkamp 31
 Foorthkamp 31 A
 Fuhsbüttler Straße 303–309
 Glindweg 9
 Götzberger Weg 1
 Götzberger Weg 95–101
 Hartzloh 26–28
 Krohnskamp 4–6
 Lehmweg 38
 Lehmweg 39
 Lehmweg 40
 Lohkoppelstraße 73–75
 Lorenzengasse 11–19
 Neubertstraße 59–63
 Oldachstraße 8
 Reesestraße 9–17
 Reyesweg 12–20
 Reyesweg 20 A
 Ruthsweg 16–20
 Wakendorfer Weg 18–58

Bezirk Wandsbek

Dernauer Straße 49 A–B
 Eitnerweg 6–18
 Ellerneck 21–29
 Erich-Ziegel-Ring 36–40
 Erich-Ziegel-Ring 40 A–D
 Friedrich Ebert Damm 54 A–D
 Friedrich Ebert Damm 56 A–D
 Friedrich Ebert Damm 58 A–D
 Friedrich Ebert Damm 60
 Friedrichshainstraße 1 A–C
 Friedrichshainstraße 2
 Friedrichshainstraße 3 A–C
 Friedrichshainstraße 4 A–C
 Friedrichshainstraße 5 A–C

Gluckstraße 31 A–C
 Gluckstraße 35 A–E
 Gluckstraße 39 A–D
 Heinskamp 19–21
 Jenfelder Allee 58
 Jenfelder Allee 60
 Jenfelder Allee 62
 Kedenburgstraße 30–34
 Kelloggstraße 15–21
 Kühlungsborner Straße 26–38
 Martensallee 3 A–B
 Martensallee 5 A–B
 Martensallee 7 A–B
 Martensallee 9
 Martensallee 11 A–C
 Martensallee 13 A–C
 Martensallee 15 A–C
 Martensallee 17 A–E
 Papenstraße 63
 Papenstraße 63 A–B
 Rahlaukamp 53
 Ritterstraße 38–42
 Thiedeweg 27 A–E
 Thiedeweg 29
 Tonndorfer Hauptstr. 154 A
 Tonndorfer Hauptstr. 154 D
 Tonndorfer Hauptstr. 154 G
 Tonndorfer Hauptstr. 156 A–G
 Tonndorfer Hauptstr. 158 B–E

WOHNUNGSBESTAND

Bestand nach Hamburger Bezirken

Altona	266 Wohnungen
Bergedorf	141 Wohnungen
Eimsbüttel	2.667 Wohnungen
HH Mitte	151 Wohnungen
HH Nord	833 Wohnungen
Wandsbek	909 Wohnungen

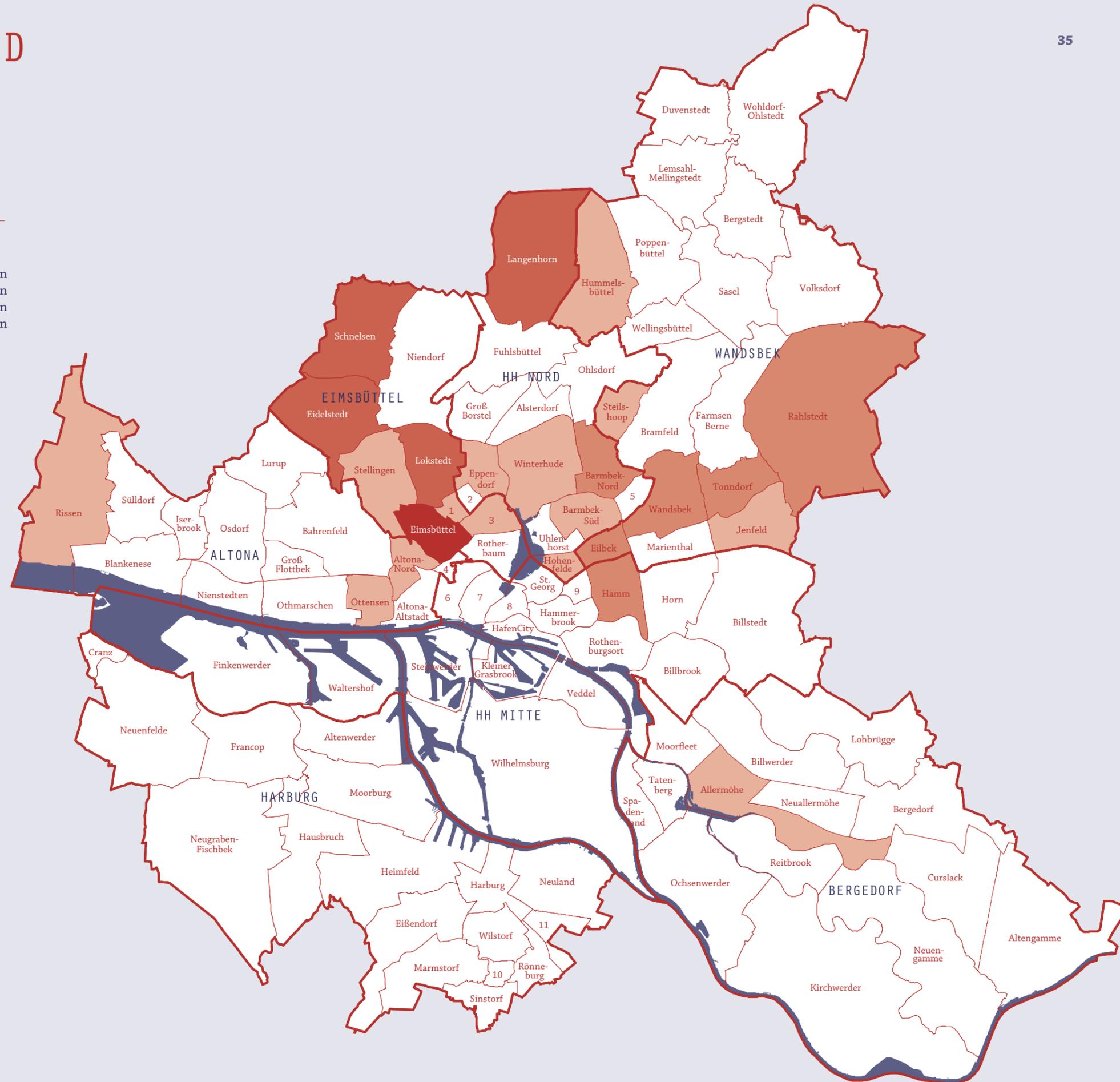
Gesamt 4.967 Wohnungen

Legende

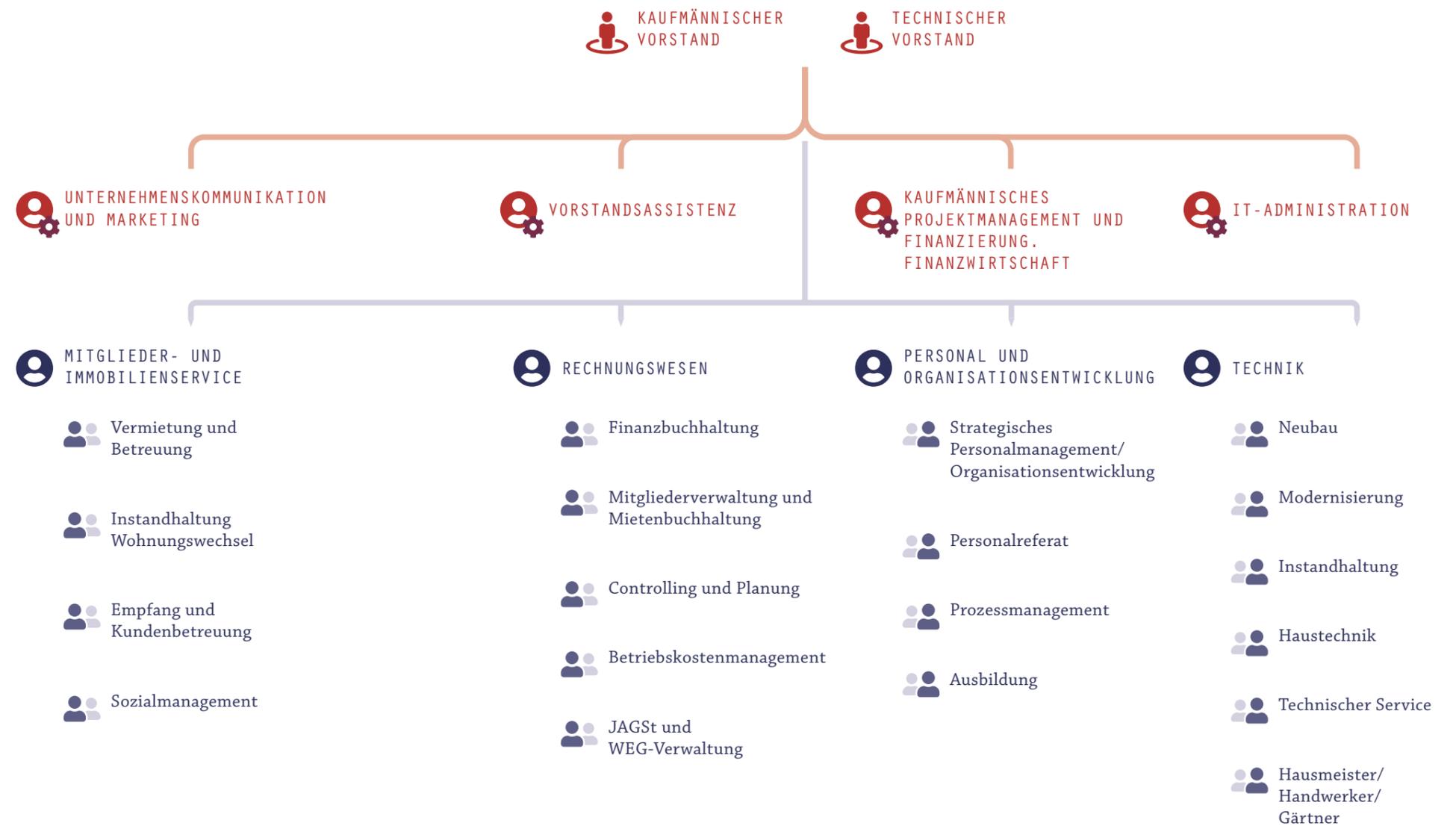
- 1-150 Wohnungen
- 151-300 Wohnungen
- 301-500 Wohnungen
- Über 1.000 Wohnungen

Nummerierte Stadtteile

- 1 Hoheluft-West
- 2 Hoheluft-Ost
- 3 Harvestehude
- 4 Sternschanze
- 5 Dulsberg
- 6 St. Pauli
- 7 Neustadt
- 8 Hamburg-Altstadt
- 9 Borgfelde
- 10 Langenbek
- 11 Gut Moor



SO ARBEITEN WIR – DAS KAIFU-ORGANIGRAMM



Legende

-  Vorstand
-  Stabsstelle
-  Abteilung
-  Kompetenzteam

LAGEBERICHT	40
JAHRESABSCHLUSS MIT BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	48
ANHANG	51
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	60
BEMERKUNG DES AUFSICHTSRATES	62
GESETZLICHE PRÜFUNG	64
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	65
VERTRETER	66

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS, WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND GESCHÄFTSVERLAUF

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 20257 Hamburg, Sophienallee 33. Sie verfügt über einen Wohnungsbestand ausnahmslos in der Freien und Hansestadt Hamburg und betätigt sich ausschließlich im Hamburger Raum. Insofern wird die Entwicklung der Genossenschaft ganz wesentlich von der Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung an diesem Standort beeinflusst.

Zweck der Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist somit die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft verwaltet vier Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Hamburger Stiftung. Zum 31.12.2019 wird noch eine Reihenhaussiedlung mit Wärme beliefert.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft bewirtschaftete die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG per 31.12.2019 einen eigenen Bestand von:

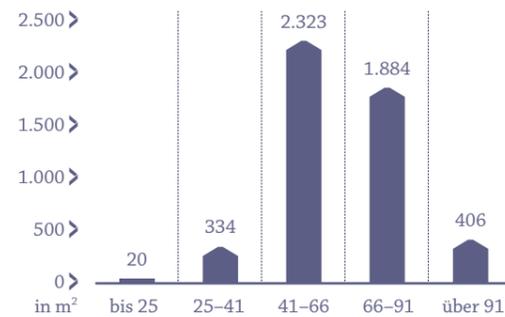
- 4.967 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 326.189 m²
- 35 Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.122 m²
- 838 Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
- 768 Kfz-Abstellplätze im Freien

Durch den Ankauf eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen in Schnelsen hat sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Vorjahr auf die Zahl von 4.967 Wohnungen erhöht.

Per 31.12.2019 sind 947 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden.

Die Genossenschaft verfügt über ein breites Spektrum von Wohnungsgrößen für verschiedene Nachfragegruppen.

Anzahl Wohnungen nach Fläche



Anzahl Wohnungen nach Zugangsjahr



Die Einteilung der Wohnungszugänge ist analog dem Hamburger Mietenspiegel gegliedert.

Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft ist nach wie vor ungebrochen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass ca. 50 % des Bestandes der KAIFU-NORDLAND eG in stark nachgefragten Stadtteilen wie Altona, Eimsbüttel, Eppendorf oder Harvestehude liegen.

Aufgrund gut ausgestatteter Wohnungen und der kontinuierlichen Bestandsweiterentwicklung ist die Genossenschaft in der Lage, auf die Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt zu reagieren. Zudem wird die Genossenschaft durch die geplanten Neubauten in den kommenden Jahren in der Lage sein, einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder entsprechende Angebote zu unterbreiten.

LAGEBERICHT

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2019 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Im Bundesdurchschnitt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im abgelaufenen Jahr um 0,6 % gestiegen und hat sich dementsprechend das zehnte Jahr in Folge erhöht. Jedoch hat im Vergleich der letzten sechs Jahre das Wachstum zunehmend an Schwung verloren.

Die deutsche Wirtschaft setzt zwar das andauernde Wachstum fort, jedoch wuchs dieses mit deutlich geringerem Tempo als in den Vorjahren (2016: 2,2 %, 2017: 2,5 % und 2018: 1,5 %).

Im Zehnjahresvergleich liegt das Wirtschaftswachstum sogar damit erstmals nach sechs Jahren unter dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3 %). Gründe für das niedrige Wachstum werden vorwiegend in dem bescheidenen Konsum und in der seit langem kriselnden Industrie gesehen.

Die Bundesregierung erwartet, dass die deutsche Wirtschaft allmählich ihre Schwächephase überwindet, sodass für 2020 mit einer Zunahme des preisbereinigten BIP in Höhe von 1,1 % gerechnet wird. Geprägt wird dieses Ergebnis durch eine robuste Binnenwirtschaft, welche der konjunkturellen Schwäche der exportorientierten Industrie gegenübersteht. Die Dynamik des wirtschaftlichen Wachstums wird durch die Erholung des Welthandels zunehmen.

Dagegen prognostiziert das Institut für Weltwirtschaft (IFW) in Kiel aufgrund der aktuellen Entwicklung, dass es in 2020 aufgrund der derzeitigen Corona-Pandemie zu Einbrüchen zwischen 4,5 % und 9,0 % des deutschen BIP kommen wird. Der Prognose wurden dabei zwei verschiedene Szenarien unterstellt. Einmal geht das IFW von einem „Lockdown“ der deutschen Wirtschaft bis Ende April und das andere Mal bis Ende Juli 2020 mit jeweils anschließender Erholung der Wirtschaft auf das vorherige Niveau aus. Aufgrund der höchstwahrscheinlich eintretenden Aufholeffekte sieht das IFW für 2021 eine hohe Zuwachsrate von 7,2 % bis 10,9 %.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Hamburg im ersten Halbjahr 2019 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 1,6 % gestiegen. Somit zählt Hamburg wiederholt zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten in Deutschland.

In Hamburg stiegen im Wohnungsbau die bau-gewerblichen Umsätze um 1,3 % auf über 483 Mio. € und stützen dementsprechend den Hamburger bau-gewerblichen Umsatz von über 1.932 Mio. € (+ 5,2 % zum Vorjahr). Dagegen gab es niedrigere Auftrags-eingänge im Hamburger Wohnungsbau (338 Mio. €; - 6,5 % zum Vorjahr). Solche Schwankungen zum Vorjahr können beispielsweise durch die unregelmäßige Akquisition von Großaufträgen verursacht werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Anzahl der erfassten Betriebe gegenüber dem Vorjahr erhöht hat.

In Hamburg betragen die Mieten im freifinanzierten und ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) im Schnitt 8,66 €/m². Im Vergleich zum Mietenspiegel 2017 sind dementsprechend die Netto-Kaltnieten durchschnittlich um insgesamt 0,22 €/m² bzw. 2,6 % gestiegen. Gegenüber der allgemeinen Preisentwicklung zwischen 2017 und 2019 in Höhe von 3,3 % wird ersichtlich, dass der Mietenanstieg deutlich unter dem Anstieg der Preisentwicklung lag.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Zinsen für Baugeld sind weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die weiterhin anhaltende Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Die Bevölkerung Hamburgs wächst kontinuierlich weiter und stieg von 2017 auf 2018 um rund 10.000 Einwohner auf 1.841,2 T. Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung setzt somit den Wachstumstrend der letzten Jahre fort. Studien halten einen weiteren Anstieg in Hamburg auf ca. 1,95 Mio. Einwohner bis 2040 aufgrund einer positiven Bilanz aus Geburten und Sterberaten sowie einem Wanderungsgewinn für realistisch.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg wird somit mittelfristig weiter anhalten.

3. Geschäftsverlauf

Für die Unternehmensentwicklung sind u. a. folgende Kennzahlen von Bedeutung:

	Plan 2019 in Mio. €	IST 2019 in Mio. €	IST 2018 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	25,7	26,0	25,5
Instandhaltungsaufwendungen	7,5	7,6	7,7
Zinsaufwendungen	4,0	4,0	4,5
Jahresüberschuss	3,9	4,2	3,9

Die Abweichung von den Plan-Ist-Werten 2019 beruht im Wesentlichen auf höheren Sollmieten und sonstigen betrieblichen Erträgen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr. Dem steht ein Mehraufwand im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen und Abschreibungen gegenüber. Diese Abweichungen führen in Summe zu einer Verbesserung des Jahresüberschusses über dem Plan.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 6,45 €/m² Wohnfläche per 31.12.2019 (Vorjahr: 6,32 €/m² Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Mietanstieg zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2019 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietanstieg in Höhe von 0,13 €/m² Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbestand, aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge Mieterwechsel.

Die Fluktuationsquote belief sich im Berichtsjahr auf 6,57 %. Die Anzahl der Kündigungen ist mit 326 leicht über dem Vorjahresniveau (321). Alle frei werdenden Wohnungen wurden – sofern kein Modernisierungs- oder umfangreicher Instandsetzungsbedarf bestand – kurzfristig wieder vermietet. Mit dem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnungen, konnten – wie in den Vorjahren – positive Resultate erzielt werden.

Die Anzahl der Wohnungsvermietungen ist mit 332 unverändert zum Vorjahr.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle. Am 31.12.2019 standen 13 Wohnungen (Vorjahr: 9) leer. Die Erlösschmälerungen liegen mit ca. 0,8 % in etwa auf dem niedrigen Stand des Vorjahres.

Für Instandhaltungsmaßnahmen beliefen sich die Kosten im Jahr 2019 auf rund 7,6 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €). Zusätzlich wurden 728,3 T€ (Vorjahr: 704,5 T€) an aktivierungsfähigen Modernisierungen aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von der Realisierung und Planung von Neubauvorhaben geprägt.

Im November 2019 wurde für die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus mit 6 öffentlich geförderten Wohneinheiten durch die Bonava Wohnbau GmbH fertiggestellt. Die Erstvermietung wurde Anfang 2020 durchgeführt und die Gesamtkosten des Vorhabens beliefen sich bis zum 31.12.2019 auf rund 1,7 Mio. €.

Des Weiteren wird in Kooperation mit mehreren anderen Hamburger Genossenschaften und einer Eigentümergemeinschaft ein Bauvorhaben in der Mitte Altona und ein weiteres im Pergolenviertel rea-

lisiert. Die bisher angefallenen Gesamtkosten bis zum 31.12.2019 belaufen sich auf rund 11,3 Mio. € und die Fertigstellungen sind für die zweite Jahreshälfte 2020 geplant. Die Finanzierung der Maßnahmen wird durch Eigen- sowie Fremdmittel erfolgen.

Die Anzahl der Mitglieder ist im letzten Jahr auf 8.742 (Vorjahr 8.684) gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei steigendem Personalbestand gestärkt haben.

II. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2019 liegt bei rund 173,1 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr um etwa 0,1 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 152,4 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr um 4,3 Mio. € erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Zugängen aus der Realisierung der Neubauvorhaben, welche den planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen liegt 2019 um 4,2 Mio. € unter dem Wert von 2018. Dies resultiert in erster Linie aus der Abnahme der flüssigen Mittel, welche für die Finanzierung der Neubauvorhaben verwendet wurden.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um etwa 4,3 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2019 bei 35,8 %.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2019 ergibt folgendes Bild:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen 2019 zu 2018	
	in T €	in %	in T €	in %	in T €	in %
AKTIVA						
Anlagevermögen	152.437	88,1	148.164	85,6	4.273	2,9
Umlaufvermögen	20.680	11,9	24.867	14,4	-4.187	-16,8
Gesamtvermögen	173.117	100,00	173.031	100,0	86	0,0
PASSIVA						
Eigenkapital	62.004	35,8	57.715	33,4	4.289	7,4
Langfristiges Fremdmittel						
Verbindlichkeiten	98.272	56,8	103.666	59,9	-5.394	-5,2
Pensionsrückstellungen	618	0,4	617	0,4	1	0,1
Rückstellungen	88	0,1	95	0,1	-7	-7,4
Kurzfristiges Fremdkapital	12.135	6,9	10.938	6,2	1.197	10,9
Gesamtkapital	173.117	100,0	173.031	100,0	86	0,0

Das Anlagevermögen ist Ende 2019 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2. Finanzlage

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine satzungsmäßig angemessene Dividende von 3 % ausgeschüttet werden kann.

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, sodass keine Währungsrisiken gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,9 %.

Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehenskonditionen auch zukünftig nicht zu erwarten.

Die folgende Kapitalflussrechnung, die nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) erstellt wurde, liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel

und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung des Finanzmittelbestandes aus:

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	2019 in T €	2018 in T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.	16.864,1	16.418,6
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	14.297,7	12.966,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.628,3	-2.760,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.205,4	-9.761,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.328,1	16.864,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2019 in T €	2018 in T €
Cashflow nach DVFA/SG	9.523,0	9.102,7
Planmäßige Tilgungen	-5.394,2	-5.359,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	4.128,8	3.743,6

Die Geschäftstätigkeit im Jahre 2019 führte zur Verringerung der Liquiditätsreserve um rund 4,5 Mio. €.

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2019 hinaus sieht eine weiterhin stabile Liquiditätsausstattung bei weiteren Investitionen in den Bestand vor. Künftige Investitionen werden sowohl durch Eigenmittel als auch durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft

wird, auf der Grundlage einer kurz- und mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt.

Die Genossenschaft verfügt über eine gut ausgestattete Liquidität, die sicherstellt, dass das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt. Die Genossenschaft verfügt über eine Kontokorrentkreditlinie bei der Hamburger Sparkasse in Höhe von 2,0 Mio. € und einen zusätzlichen Kreditrahmen in Höhe von 48,0 Mio. €.

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von rund 4,2 Mio. € erzielt (Vorjahr: 3,9 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

Der Verbesserung bei den Mieterlösen und dem Zinsaufwand in der Hausbewirtschaftung stehen die gestiegenen Instandhaltungskosten und BAB-Kosten gegenüber.

Im neutralen Ergebnis war im Vorjahr der Verkauf eines Reihenhauses enthalten.

Ertragslage	2019 in T €	2018 in T €	Veränderung in T €
Hausbewirtschaftung	4.825,1	4.287,8	537,3
Betreuungstätigkeit	-37,5	-31,2	-6,3
Finanzergebnis	-54,8	-12,5	-42,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-571,0	-517,4	-53,6
Neutrales Ergebnis	11,8	217,6	-205,8
Jahresüberschuss	4.173,6	3.944,3	229,3

III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT
1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Das Risikomanagement, welches ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung ist, ist auf die unternehmensspezifischen Belange zugeschnitten und darauf gerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken zu erkennen.

Es basiert auf der Analyse externer Beobachtungsbereiche wie Wohnungs- und Kapitalmarktentwicklungen, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen, Arbeitsmarktentwicklung und demografischer Entwicklung. Darin werden die stärksten entwicklungsbeeinflussenden Chancen und Risiken für die Wohnungsbaugenossenschaft gesehen.

Daneben kommen interne Instrumente zur strategischen und operativen Steuerung des Unternehmens wie umfangreiche Planungsrechnungen, Controllingauswertungen sowie Kennzahlenanalysen zum Einsatz. Die eingesetzten Instrumente werden regelmäßig überprüft und an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst. Ein Kreditportfolio- und Zinsmanagement wird in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister betrieben. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Gegenwärtig wird aufgrund der allgemeinen Entwicklung in Hamburg kein erhöhtes Risiko der Leerstands-entwicklung gesehen. Aufgrund guter Nachfrageprognosen für unsere Wohnungsbestände ergeben sich nachhaltige Chancen für die Unternehmensentwicklung. Im Rahmen von Strategieüberlegungen wurden die Möglichkeiten zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des sich u.a. durch demografische Entwicklungen ändernden Marktes aufgezeigt und deren Umsetzungen fortgesetzt. Im Mittelpunkt der nächsten Jahre stehen dabei der Bestandserhalt genauso wie die Bestandserweiterung und -verbesserung.

Jedoch ist in diesem Zusammenhang die Ausbreitung des Corona-Virus (COVID-19) seit Anfang 2020 zu berücksichtigen. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Ent-

wicklung macht es zurzeit schwierig, die Auswirkung zuverlässig einschätzen zu können. Jedoch ist ein gewisses Risiko im zukünftigen Geschäftsverlauf zu berücksichtigen. Risiken können einerseits die Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und damit einhergehende Kostensteigerungen sein. Andererseits kann es auch zum Verzug von Mieteinnahmen oder sogar Mietausfällen kommen. Um dieser Problematik effektiv entgegenzuwirken, plant die Genossenschaft derzeit die Mieter durch Stundungs- oder Ratenzahlungsvereinbarungen zu unterstützen.

Aufgrund langfristiger Finanzierungen vorwiegend durch Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind, ist auch bei Veränderungen des Kapitalmarktes keine finanzielle Gefährdung unserer Genossenschaft zu erkennen.

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. In Einzelfällen hat die Genossenschaft Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Zinskonditionen abgeschlossen. Des Weiteren werden Zinsänderungsrisiken durch die recht gleichmäßig verteilten Zinsbindungsfristen und steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen weitmöglichst reduziert.

Mögliche Unsicherheiten aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinnahmen, welche durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert sind, nicht erkennbar.

Im Rahmen der Investitionen bestehen Preisänderungen bei den Baukosten, die zurzeit stetig steigen. Zur Minimierung eines Kostensteigerungsrisikos wird bereits in der Planungsphase ein Kostenaufschlag berücksichtigt und ein Projektcontrolling durchgeführt.

2. Chancen der künftigen Entwicklung

Zukünftig erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen aufgrund der hohen Nachfrage und der sehr guten Lage des Wohnungsbestands.

Weitere Chancen sehen wir bei Neubauvorhaben sowie bei der Durchführung von umfangreichen Modernisierungen im derzeitigen Wohnungsbestand.

Weiterhin werden unsere angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und

Nachbarschaftstreffs die Lebensqualität und die ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen stärken. Auch für die Zukunft planen wir eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Dienstleistungen, wodurch ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen induziert werden soll.

Zudem hat die KAIFU im Berichtsjahr erneut an der Weiterentwicklung der Organisation gearbeitet. Es wurden unter anderem die Voraussetzungen geschaffen, Posteingang und Postausgang digital zu erfassen und die sich daraus ergebenden Aufgaben im ERP-System zu verknüpfen. Im Februar 2020 wurde das System erfolgreich eingeführt.

Außerdem wird die Genossenschaft mit ihrer Geschäftsstelle in neu angemietete Geschäftsräume im

Kerngebiet der Genossenschaft umziehen. Bevor das neue Büro bezogen werden kann, sind im Jahr 2020 noch umfangreiche Um- und Ausbaumaßnahmen notwendig.

Sowohl durch den Bezug der Räume als auch durch die organisatorische Weiterentwicklung sorgen wir für moderne Arbeitsplätze und schaffen die Basis, dass die Genossenschaft auch in Zukunft ihren Kundenansprüchen gerecht wird.

Dementsprechend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken, welche zu einer ungünstigen Unternehmensentwicklung mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten, erkennbar.

3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Trotz der Corona-Pandemie ist nicht mit erheblichem Leerstand sowie Mietausfällen zu rechnen.

Zudem wird die Genossenschaft auch zukünftig ihren Immobilienbestand optimieren. Sowohl die Investitionen in den Bestand als auch die Investitionen in die Neubauvorhaben werden weiterhin ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe des Wohnungsbestands sind kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2019 in Mio. €	Plan 2020 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	26,0	26,3
Instandhaltungsaufwendungen	7,6	7,6
Zinsaufwendungen	4,0	3,8
Jahresüberschuss	4,2	3,9

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen verbessert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Genossenschaft in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln wird.

Hamburg, 14.04.2020

Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU - NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		2018 in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	11.348,00	11.348,00	15.423,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.965.590,57		142.657.132,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	33.773,13		37.233,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00		1.294.211,10
4. Technische Anlagen und Maschinen	21.627,73		15.453,24
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.415,92		366.234,02
6. Anlagen im Bau	11.538.664,37		3.201.544,47
7. Bauvorbereitungskosten	355.965,76		576.360,22
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	152.425.389,48	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	572,00	572,00	572,00
Anlagevermögen insgesamt		152.437.309,48	148.164.163,95
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.782.573,75		7.454.898,76
2. Andere Vorräte	0,00	7.782.573,75	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	129.891,61		136.275,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.928,42		45.805,28
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131,57		1.457,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	379.929,74	558.881,34	363.439,47
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		12.328.095,16	16.864.113,27
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.795,91	560,00
BILANZSUMME		173.116.655,64	173.030.714,05

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		2018 in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	303.290,71		301.912,00
2. der verbleibenden Mitglieder	20.525.004,62		19.825.155,73
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.316,00	20.858.611,33	34.216,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 409,20 € (280,80 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage, davon aus dem Jahresüberschuss 2019 eingestellt: 418.000,00 € (395.000,00 €)	6.403.000,00		5.985.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage, davon aus dem Jahresüberschuss 2019 eingestellt: 2.000.000,00 € (1.900.000,00 €)	29.475.000,00		26.375.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.465.000,00	39.343.000,00	3.465.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	46.573,27		79.300,17
2. Jahresüberschuss	4.173.586,58		3.944.255,01
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.418.000,00	1.802.159,85	-2.295.000,00
Eigenkapital insgesamt		62.003.771,18	57.714.838,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	617.938,00		616.550,00
2. Steuerrückstellung	100.697,00		71.150,00
3. Sonstige Rückstellungen	805.900,00	1.524.535,00	645.600,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.533.682,78		85.762.305,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.786.749,63		18.245.556,41
3. Erhaltene Anzahlungen	7.916.069,33		7.879.641,96
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.553,04		83.970,26
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	244,52		38.178,06
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.951.409,53		1.633.537,28
7. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern: 66.880,42 € (105.627,68 €)	143.549,15	109.406.257,98	165.614,05
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		182.091,48	173.771,27
BILANZSUMME		173.116.655,64	173.030.714,05

GEWINN- UND VERLUST- RECHNUNG

VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

	Geschäftsjahr in €		2018 in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.224.252,88		33.574.692,66
b) aus Betreuungstätigkeit	26.549,08		23.663,23
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.426,62	34.271.228,58	21.995,50
2. Veränderung des Bestands an Unfertigen Leistungen		327.674,99	153.698,65
3. Sonstige betriebliche Erträge		495.523,43	602.158,55
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-14.463.054,86		-14.155.215,15
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-18.136,82	-14.481.191,68	-16.693,62
ROHERGEBNIS		20.613.235,32	20.204.299,82
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.600.394,22		-3.131.462,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung 153.746,61 € (116.435,59 €)	-821.604,71	-4.421.998,93	-709.996,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.356.479,53	-5.348.328,27
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.557.781,14	-1.468.854,03
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus der Abzinsung 4.687,12 € (2.110,59 €)		4.761,19	33.896,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus der Aufzinsung 16.305,00 € (23.545,97 €)		-3.994.815,22	-4.533.519,62
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-137.190,95	-125.362,38
11. Ergebnis nach Steuern		5.149.730,74	4.920.672,10
12. Sonstige Steuern		-976.144,16	-976.417,09
13. Jahresüberschuss		4.173.586,58	3.944.255,01
14. Gewinnvortrag		46.573,27	79.300,17
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-418.000,00	-395.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-2.000.000,00	-1.900.000,00
16. BILANZGEWINN		1.802.159,85	1.728.555,18

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter der Nummer 332.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und

die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

A. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach HGB abzuzinsen sind, wurde von der Bruttomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände (soweit entgeltlich erworben) werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen auf der Grundlage einer Nutzungsdauer zwischen 3 und 5 Jahren, aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten - vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer sowie erhaltene Zuschüsse - bewertet.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren.

Im Zusammenhang mit nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer auf jeweils bis zu 30 Jahre verlängert.

Nachträgliche Herstellungskosten im Zusammenhang mit dem Büroausbau werden auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt.

Die Rauchwarnmelder (Neumontage von funkgesteuerten Rauchwarnmeldern) werden unter den Wohngebäuden aktiviert und über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Neu erstellte Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Andere Bauten (Parkpalette) werden linear mit 2,3 % p.a. der ursprünglichen Herstellungskosten abgeschrieben.

Die unter technische Anlagen und Maschinen erfassten Gegenstände werden über 5 bis 10 Jahre linear abgeschrieben.

Für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 2- bis 14-jährigen Nutzungsdauer.

Für Geringwertige Vermögensgegenstände sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Aufwendungen bis 250 € netto	Sofortabzug im Geschäftsjahr
Aufwendungen 250,01 € bis 800 € netto	Vollabschreibung im Geschäftsjahr

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz von 0,58 %.

Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G mit 2005 G von Prof. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2019 eine Rentensteigerung von 1,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 % Stand 25. Oktober 2019 (im Vorjahr 3,20 % Stand 19. Dezember 2018) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden Marktzins der letzten sieben Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst. Dies gilt für die Rückstellungen für Jubiläen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz

- Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem folgenden Anlagenspiegel zu entnehmen.

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.19 in €	Kumuliert 01.01.2019 in €	Abschreibungen			Buchwert	
	01.01.2019 in €	Zugänge in €	Abgänge in €	Umbuchung in €			des Geschäfts- jahres in €	Änderung in Zusammen- hang mit Abgänge in €	Kumuliert zum 31.12.2019 in €	31.12.19 in €	31.12.18 in €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	47.871,76	9.371,25	23.646,49	0,00	33.596,52	32.448,76	13.446,25	23.646,49	22.248,52	11.348,00	15.423,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.981.747,15	2.436.393,61	2.628,80	32.710,74	288.448.222,70	143.324.614,38	5.158.017,75	0,00	148.482.632,13	139.965.590,57	142.657.132,77
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	526.525,43	0,00	0,00	0,00	526.525,43	489.292,30	3.460,00	0,00	492.752,30	33.773,13	37.233,13
3. Grundstücke ohne Bauten	1.353.254,42	0,00	0,00	-1.198.859,10	154.395,32	59.043,32	0,00	0,00	59.043,32	95.352,00	1.294.211,10
4. Technische Anlagen und Maschinen	523.422,59	9.764,91	40.438,68	0,00	492.748,82	507.969,35	3.590,42	40.438,68	471.121,09	21.627,73	15.453,24
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.258.927,69	247.416,34	276.432,34	0,00	1.229.911,69	892.693,67	177.965,11	255.163,01	815.495,77	414.415,92	366.234,02
6. Anlagen im Bau	3.201.544,47	6.758.946,51	0,00	1.578.173,39	11.538.664,37	0,00	0,00	0,00	0,00	11.538.664,37	3.201.544,47
7. Bauvorbereitungskosten	576.360,22	191.630,57	0,00	-412.025,03	355.965,76	0,00	0,00	0,00	0,00	355.965,76	576.360,22
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SACHANLAGEN GESAMT	293.421.781,97	9.644.151,94	319.499,82	0,00	302.746.434,09	145.273.613,02	5.343.033,28	295.601,69	150.321.044,61	152.425.389,48	148.148.168,95
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
ANLAGENVERMÖGEN INSGESAMT	293.470.225,73*	9.653.523,19	343.146,31	0,00	302.780.602,61	145.306.061,78	5.356.479,53	319.248,18	150.343.293,13	152.437.309,48	148.164.163,95

* Abw. z. Vorjahr 21,30 €

2. Die Zugänge im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“ betreffen das Bauvorhaben Ansgarweg. Bei der Position „Anlagen im Bau“ handelt es sich im Wesentlichen um die Bau-/Grundstückskosten für die Mitte Altona und Pergolenviertel.
3. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2020 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten und Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2019 angefallen sind.
4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Art der Forderung	Insgesamt in €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in €
Forderungen aus Vermietung	129.891,61 (136.275,34)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.928,42 (45.805,28)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131,57 (1.457,98)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	379.929,74 (363.439,47)	68.213,51 (72.380,28)
Gesamtbetrag 2019 (Gesamtbetrag Vorjahr)	558.881,34 (546.978,07)	68.213,51 (72.380,28)

5. Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Guthaben aus Abrechnungen für Gaslieferungen, Zuschüsse für Energiespar- und Modernisierungsmaßnahmen, die entsprechend der Laufzeit abgezinst werden sowie Forderungen auf Kostenerstattungen und Forderungen an WEG's aus Instandhaltungsrücklagen.

7. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagenspiegel per 31.12.2019

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung für das Geschäftsjahr in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	5.985.000,00	-	418.000,00	6.403.000,00
Bauerneuerungsrücklage	26.375.000,00	1.100.000,00	2.000.000,00	29.475.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.465.000,00	-	-	3.465.000,00
Rücklagen gesamt	35.825.000,00	1.100.000,00	2.418.000,00	39.343.000,00

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2019 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre (2,71 % Stand 25. Oktober 2019) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,97 % Stand 25. Oktober 2019) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 33,3 T€.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

9. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	Insgesamt in T €
Gewährleistung bei Eigenheimen	150,0
Rückstellung der Kosten für die Hausbewirtschaftung	160,0
Rückstellung für Abschluss- und Prüfungskosten	45,0
Rückstellung für Verwaltungsaufwand	258,8
Rückstellung für Instandhaltungskosten	192,1
Gesamt	805,9

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

Verbindlichkeitspiegel 2019

Verbindlichkeiten	insgesamt in €	Restlaufzeit			Davon durch Grundpfand- rechte gesichert in €
		unter 1 Jahr in €	1 bis 5 Jahre in €	über 5 Jahre in €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	80.533.682,78 (85.762.305,85)	5.238.861,40 (18.887.825,67)	22.816.997,14 (18.202.803,47)	52.477.824,24 (48.671.676,71)	80.533.682,78 (85.762.305,85)
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kredit- gebern	17.786.749,63 (18.245.556,41)	488.163,54 (471.219,18)	2.085.674,65 (2.011.219,55)	15.212.911,44 (15.763.117,68)	17.786.749,63 (18.245.556,41)
Erhaltene Anzahlungen	7.916.069,33 (7.879.641,96)	7.916.069,33 (7.879.641,96)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.553,04 (83.970,26)	74.553,04 (83.970,26)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	244,52 (38.178,06)	244,52 (38.178,06)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.951.409,53 (1.633.537,28)	2.814.559,63 (1.633.537,28)	136.849,90		
Sonstige Verbindlichkeiten	143.549,15 (165.614,05)	143.549,15 (165.614,05)			
Gesamtbetrag	109.406.257,98	16.676.000,61	25.039.521,69	67.690.735,68	98.320.432,41
Beträge Vorjahr	(113.808.803,87)	(29.159.986,46)	(20.214.023,02)	(64.434.794,39)	(104.007.862,26)

11. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.935,3 T€.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 7.366,9 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet in 2019 im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen u.ä. (360,7 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (10,5 T€) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (26,4 T€).
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 7.655,1 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Der Anstieg des Personalaufwands ist hauptsächlich durch diverse Neueinstellungen von Arbeitnehmern, einer Tarifierhöhung und sonstigen Personalverpflichtungen zu erklären. Im Vergleich zum Vorjahr ist er um 580,5 T€ gestiegen.
- Bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (876,1 T€) und Kosten für die Unternehmensberatung (84,1 T€). Weiterhin sind die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (54,2 T€) und Kosten für die Verkehrssicherung und des daraus resultierenden neuen Pflichtenhefts (41,7 T€) enthalten. Darüber hinaus sind für die Architektenleistung für den Eimsbütteler Marktplatz (28,6 T€) angefallen.
- In den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind 3,6 T€ aus Arbeitnehmer-Jubiläen und 1,0 T€ aus der Abzinsung von Modernisierungszuschüssen enthalten.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 16,3 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung sowie 43,3 T€ für Verwarentgelte der Aareal Bank, Haspa und DKB. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 551,9 T€, aufgrund von diversen Umfinanzierungen, gesunken.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2019:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	23	6
Technische Mitarbeiter	9	0
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u. a.	20	1
Mitarbeiter gesamt	52	7

2. Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.2019	8.684 Mitglieder
Zugang 2019	256 Mitglieder
Abgang 2019	198 Mitglieder
Stand am 01.01.2020	8.742 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 699,8 T€.

3. Der zuständige gesetzliche Prüfungsverband ist der

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des Vorstands:
Ditmar Baaß
Dennis Voss

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Niels Berlin – Vorsitzender
Ralf Holz – stellv. Vorsitzender

Joachim Fast
Andreas Hey
Gesine Heyn
Gregor Kaiser
Martina Koeppen
Katja Mack ab 26.06.2019
Silja Romeyke
Rolf Schoppenhauer bis 26.06.2019

6. Es bestehen per 31.12.2019 in Höhe von 7.313,9 T€ finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2019 bilanziert wurden.

7. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

8. Abgesehen von der Corona-Pandemie gab es keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen.

9. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat (Umlaufbeschluss) wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.173.586,58 € ein Betrag in Höhe von 418.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 2.000.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages ein Bilanzgewinn von 1.802.159,85 €.

10. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 603.746,95 € an Dividenden auszuschütten, 1.100.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 98.412,90 auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, den 14.04.2020

Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

ÜBER SEINE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Aufsichtsrat hat nach §§ 38 GenG und 25 Abs.1 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 10 Sitzungen abgehalten, davon sieben gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat durch die Vorstandsmitglieder über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die laufende Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Themen der Aufsichtsratssitzungen während des Berichtsjahres waren u.a.:

- Jahresplanung und regelmäßiger Plan/Ist-Vergleich
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm, insbesondere die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Foorthkamp, Papenstraße und Övelgönner Straße
- notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen (z.B. Dichtigkeitsprüfung von Abwasserleitungen)
- Bestandsentwicklung (städtebauliches und architektonisches Konzeptfindungsverfahren Eimsbütteler Marktplatz)
- Wohnungsvergabe
- Bautätigkeit, insbesondere Neue Mitte Altona und Pergolenviertel in Barmbek sowie Fertigstellung der 6 öffentlich geförderten Wohnungen in Hamburg-Schnelsen
- Ansgarweg: Rückbau eines Heizkraftwerkes, Neubauplanungen, Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Außenanlagen, insbes. Astweg und Eisenhansweg
- Heizungsanlagen, insb. Planung für die Wohnanlage VE1 Hohe Weide
- wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen und Mietenspiegel
- Vermietungstätigkeit
- Projekt „Umzüge im Bestand von Groß nach Klein“
- Personalentwicklung
- Change – Veränderungsprozesse im Bereich der Unternehmenskultur, Unternehmensstruktur und Unternehmensentwicklung (z.B. Kaifu-Leitbild „Kompass“)
- papierloses Arbeiten
- Kommunikation der Kaifu mit Mitarbeitern, Mitgliedern und Vertragspartnern
- Überlegungen zu Entwicklungen und Perspektiven für ein Bürogebäude
- Lagebericht für 2018, Jahresabschluss zum 31.12.2018
- Verwendung des Bilanzgewinns 2018
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2019.

Einen besonderen Fokus haben Vorstand und Aufsichtsrat – wie in den Vorjahren – auf die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien der Genossenschaft gelegt. Dadurch soll neben der Verbesserung der Wohnsituation eine gute Vermietbarkeit sowie die Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes langfristig sichergestellt werden.

Hier sehen Vorstand und Aufsichtsrat auch in den kommenden Jahren nach wie vor einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. Um das Angebot der Genossenschaft an Wohnraum weiter zu vergrößern, wird weiterhin an städtischen Ausschreibungen für Grundstücke teilgenommen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden geprüft, da wegen der großen Nachfrage Bauflächen in Hamburg in den nächsten

Jahren immer schwieriger zu akquirieren sein werden. Darüber hinaus hat die Genossenschaft an einem städtebaulichen und architektonischen Konzeptfindungsverfahren zur Weiterentwicklung der genossenschaftlichen Bestände am Eimsbütteler Marktplatz teilgenommen.

Durch die Neubautätigkeit wird nicht nur der Wohnungsbestand erweitert, sondern auch eine Durchmischung der Baualtersklassen erreicht. Im Pergolenviertel wurde die Bautätigkeit begonnen. Die in 2018 begonnene Bautätigkeit in der Neuen Mitte Altona wurde fortgeführt. Die Bauprozesse werden vom Aufsichtsrat begleitet.

Der Anstellungsvertrag mit dem Vorstandsmitglied Dennis Voss wurde bis zum 31.12.2023 verlängert und Herr Voss bis zum 31.12.2023 zum Vorstand bestellt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband erstattete Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 wurde satzungsgemäß in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2019 insgesamt vier Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2018 geprüft. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2018 und 2019 in Stichproben geprüft. Das Darlehensmanagement wurde ebenfalls kontrolliert.

Die Wohnungsvergabe wurde mit Prüfung der Vermietungsakten in Stichproben kontrolliert. Es fand eine Kassenprüfung statt.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu zwei Sitzungen zusammengetreten, um über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu beraten. Hierfür wurden verschiedene Wohnanlagen besichtigt. Neubaumöglichkeiten wurden erörtert.

Die Bauplanung und Baudurchführung der Neubauplanungen in Altona und in Barmbek sowie die Nachverdichtung in Lokstedt wurden begleitet. Daneben nahmen einzelne Mitglieder des Bauausschusses an Angebotseröffnungen teil.

Der Eingabenausschuss hatte in 2019 keine Sitzungen. Der Change-Ausschuss begleitete in einer Sitzung die Veränderungsprozesse unternehmenskultureller und personeller Art in der Genossenschaft. Der Kommunikationsausschuss beschäftigte sich in einer Sitzung mit der Kommunikation nach Innen und Außen.

Hamburg, den 19.05.2020

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

BEMERKUNG DES AUF SICHTSRATES

ZUM JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT 2019

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 vorgelegte Lagebericht 2019, der zum 31.12.2019 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 16.04.2020 und am 18.05.2020 mit dem Vorstand eingehend erörtert.

In der Gemeinsamen Sitzung vom 18.05.2020 stellte der Verband auch das vorläufige Prüfungsergebnis der Verbandsprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 vor. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Inventar waren darüber hinaus Gegenstand umfassender stichprobenweiser Prüfungen des Aufsichtsrates.

Im Zusammenhang mit den vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2019 gegebenen Berichten kann als abschließendes Ergebnis festgestellt werden, dass in dem Lagebericht und in dem Jahresabschluss sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und zutreffend wiedergegeben worden sind.

Der Aufsichtsrat stimmt deshalb den Ausführungen im Anhang zum Jahresabschluss sowie in dem Lagebericht uneingeschränkt zu.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge (neutrales Ergebnis) sind um 205,8 TEUR niedriger als im Vorjahr. Die wesentliche Abweichung i.H.v. 190,0 TEUR ergibt sich aus dem Vorjahres-Erlös aus dem Verkauf eines Reihenhauses. Im Übrigen fielen auch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen geringfügig niedriger aus.
- Das Instandhaltungsvolumen betrug ca 7,6 Mio EUR und liegt damit auf dem nahezu gleichen Niveau wie im Vorjahr (7,7 Mio EUR).
- Nachdem bereits in 2017 und 2018 der Zinsaufwand im Verhältnis zum jeweiligen Vorjahr um 470 TEUR bzw. 300 TEUR reduziert wurde, konnte er von 2018 auf 2019 um weitere ca. 500 TEUR auf nunmehr 4,0 Mio EUR gesenkt werden. In der weiteren Senkung des Zinsaufwandes zeigt sich nicht nur die Marktentwicklung und Auswirkungen von planmäßigen Tilgungen, sondern vor allem die aktive Steuerung des Darlehensportfolios durch gezielte Umschuldungen und Forward-Absicherungen.
- Die Kennziffern, insbesondere bezüglich der prozentualen Verwendung der Mieten für Kapitaldienste (aktuell: 35,4%) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (aktuell 2019: 35,8%; 2018: 33,36%; 2017: 30,7%; 2016: 27,9%), haben sich wie schon in den Vorjahren weiter positiv verbessert und sind 2019 besser als die vom Verband ermittelten Betriebsvergleichszahlen (Kapitaldienst: 36,3%; Eigenkapital 34,4%).

- Interessant ist auch das Verhältnis der Miete zum Kapitaldienst. 14,9% (Vorjahr: 17,9 %) der Mieten werden für Zinsen und 20,5% (Vorjahr: 20,2%) für Tilgungen verwendet. Mithin werden insgesamt 35,4% (Vorjahr: 38,1%) der Miete für den Kapitaldienst verwendet.
- Auffällig ist auch die Bautätigkeit, die sich insbesondere im Zugang der Anschaffungs- / Herstellungskosten im Anlagevermögen (A4 des Anhangs) von 9,64 Mio EUR widerspiegelt.

Auf Grund der vom Aufsichtsrat satzungsgemäß durchgeführten Prüfungen und der vom Vorstand gegebenen Auskünfte wird außerdem festgestellt, dass

- der Vorstand die Geschäfte ordnungsgemäß geführt hat,
- das Rechnungswesen keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben hat,
- der Jahresabschluss zutreffend aus der Buchführung entwickelt und durch ein ordnungsgemäß aufgestelltes Inventar nachgewiesen wurde,
- die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft geordnet waren und
- die Genossenschaft im Geschäftsjahr in der Lage war, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Ergänzende Bemerkungen zum Lagebericht sowie zum Jahresabschluss hält der Aufsichtsrat nicht für erforderlich.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des zum 31.12.2019 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 zu beschließen;
- den Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen;
- die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 19.05.2020

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)
- Vorsitzender -

GESETZLICHE PRÜFUNG

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 08.05.2020

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-
Vorpommern – Schleswig-Holstein**
Prüfungsdienst

Klein
Wirtschaftsprüfer

Kues
Wirtschaftsprüferin



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Dennis Voss
Ditmar Baaß

AUFSICHTSRAT

Niels Berlin (Vorsitzender)
Ralf Holz (stellvertretender Vorsitzender)
Joachim Fast
Andreas Hey
Gesine Heyn
Gregor Kaiser
Martina Koeppen
Katja Mack
Silja Romeyke

(Stand September 2020)

VERTRETER

STAND: 31.12.2019

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
1	Kaiser-Friedrich-Ufer 8-13, Boßdorfstraße 1, 2, 3, 4, Heymannstraße 12-24, Hohe Weide 21-33 und 36-56, Bogenstraße 49-51	
	Treskow, Rafaela	Puls, Michael
	Vietheer, Volker	
	Regenhardt, Katharina	
	Jagdmann, Marlies	
2	Lehmweg 38-40, Neumünstersche Straße 3-11, Isestraße 1	
	Göllner, Marcel	
3	Krohnskamp 4-6, Lorenzengasse 11-19, Glindweg 9	
	Limmer-Ehlers, Heike	
4	Fuhlsbüttler Straße 303-309, Hartzloh 26-28, Ruthsweg 16-20, Oldachstraße 8	
	Glandt, Ingrid	
	Reumann, Gert	
5	Alter Teichweg 91-105, Elsässer Straße 3, 3a, Reyesweg 12-20, 20a, Lohkoppelstraße 73-75, Reesestraße 9-17	
	Bleistein, Linda	Gimpel, Daniel
	Heuer, Ralph	
6	Bismarckstraße 48-52, 62-78, 93-95, Bogenstraße 61-63 und 66-68, Scheideweg 46-48, Goebenstraße 2 und 6-14	
	Andresen, Broder	Reese, Jens
	Dr. Vogel, Kirsten	
7	Sillemstraße 83-87, Heußweg 78-82, Sartoriusstraße 7-11	
	Petersson, Sabine	
8	Eimsbütteler Marktplatz 8 a-c, 10 a-d, 12 a-d, 14 a-d, 16 a-d, Faberstraße 1-7 und 2-10, Lappenbergsallee 1, Rellinger Straße 2-4, Spengelweg 31-33, Voigtstraße 6-10	
	Bockwoldt, Bärbel	Esser, Andrea
	Ebert, Johannes	Rataj, Werner
	Esser, Anja	
9	Kottwitzstraße 22-26, Scheideweg 13-19, 27-33, 37, 37a, 39, 39 a-c, 32, 40, 42	
	Cornelius, Tom	Hildebrandt, Martin
	Krawczyk-Wöhl, Gundula	
10	Heckscherstraße 43, 45, 45a, 47, Christian-Förster-Straße 26-32	
	Gerdelmann, Johannes-Hermann	
11	Wakendorfer Weg 12-60, Götzberger Weg 1-3 und 95-101	
	Akbas, Birgit	
	Müller, Marion	

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
12	Horner Weg 43 a-b, 45 a-b, 47 a-b, Caspar-Voght-Straße 3-7, Hammer Hof 34, 34 a-b, 36-40	
	Wunstorf, Holger	
13	Griesstraße 29-31, 31 a-b, 35, Ritterstraße 38-42, Papenstraße 63, 63 a-b, Neubertstraße 59-63, Erich-Ziegel-Ring 36-40, 40 a-d	
	Haase, Stefanie	Hennerkes, Roland
	Giese, Riccardo	
14	Övelgöner Straße 13-17, Hoherade 10-14, Fruchtallee 72, 72 a-c, Doormannsweg 14-18, 40-42, Sophienallee 29-31, Paulinenallee 26 a-b	
	Puls, Michael	
	de Wall, Vincent Paul	
15	Griegstraße 38, Lisztstraße 47-53, Bielfeldtstraße 23, Willebrandstr. 12, 16-20, Elmenhorststraße 3, Goldbachstr. 8-10, Bodenstedtstr. 27-31	
	Regenhardt, Simon	Riemekasten, Joh. Oskar
16	Gluckstraße 31 a-c, 35 a-e, 39 a-d, Heinskamp 19-21	
	Giersch, Kathrin	Wetzel, Michael
17	Martensallee 3 a-b, 5 a-b, 7 a-b, 9, 11 a-c, 13 a-c, 15 a-c, 17 a-e, Tonndorfer Hauptstraße 154 a-g, 156 a-g, 158 a-g, Ellerneck 21-29, Rahlaukamp 53, Kühlungsborner Str. 26-38	
	Siemers, Andrea	
	Vaßmer, Frank	
18	Friedrich-Ebert-Damm 54 a-d, 56 a-d, 58 a-d, 60, Thiedeweg 27 a-e, 29, Dernauer Straße 49 a-b, Kedenburgstraße 30-34	
	Hartwig, Marion	
	Reich, Thomas	
19	Friedrichshainstraße 1 a-c, 2, 3 a-c, 4 a-c, 5 a-c	
	Opitz, Klaus	
20	Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a-d, Lohwurt 17-23, An der Feldmark 39-47	
	Koßel, Uwe	
21	Grandweg 84-90, 90 a-d, 92 b-d, 94, 94 a-d, 96	
	Tobler, Kay	
22	Lohkoppelweg 3, 3 a, 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a-c, 11, 11 a, 31 a-d, 33, Rimbartweg 16 a-e, 18 a-e, 20 a-d	
	Proske-Witt, Anke	
	Edelstein, Peter	
23	Foorthkamp 13 a-b, 15-31, 31a	
	Peters, Martina	Brokop-Barein, Marc

VERTRETER

STAND: 31.12.2019

Wahl-bezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
24	Eitnerweg 6-18 Kruse, Siegfried	
25	Steinacker 11 a-b, 13 a-c, 15, 15 a-c, 17 a-b, 19 a-c, 21 a-c Kopittke, Gisela	
26	Astweg 24-40, 40 a-c, 42-48, 29-41, 41 a, 43-55, 55 a-c Schröder, Monika Burmester, Nicole Tzeggai, Mahari	Pikula, Edmund
27	Eisenhansweg 1-18, Büttskamp 16-52, Riwka-Herszberg-Stieg 2-6, Brüder-Hornemann-Straße 1, Lüttenredder 6-8, Lelka-Birnbaum-Weg 8-10, Grothwisch 2 Prätzlich, Rolf Fischer, Bernd Glabbatz, Erwin	
28	Kelloggstraße 15-21, Jenfelder Allee 58-62 -	
29	Niflandring 1-5, 2-8, 8 a, 26-30, Herwigredder 25 Regenhardt, Helmut	Hartwig, Tatjana
30	Rahel-Varnhagen-Weg 17-27, Von-Moltke-Bogen 9-25 Kramer, Klaus	
31	Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung Groß, Claudia Heinrich, Inken Hermes, Peter Ihlius, Claudia Leube, Petra Rohlf, Jürgen Nimmer, Klaus Berlin, Anke Behrendt, Peter	

Wahl-bezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
	Zintner, Michaela	
	Krebs, Gisela	
	Osada, Nanni	
	Berlin, Claus	
	Rexa, Barbara	
	Gryzinski, Günter	
	Overmann, Svea	
	Hußmann, Holger	
	Höhne, Ralf	
	Neukam, Paul	
	Wetzel, Dagmar	
	Berlin, Claudia	
	Hoppe, Christa	
	Aghamiri, Bahram	
	Maaßen, Sylvia	
	Kober, Günther	
	Palder, Jürgen	
	Tiemann, Detlev	
	Heinrich, Freerk	
	Großweischede, Klaus	
	Kuhlendahl, Frieder	
	Schirmacher, Axel	
	Schlarbaum, Claudia	
	Habla, Bärbel	
	Meister, Martin	
	Wesselhöft, Jürgen	
	Stahl, Axel	
	Heinrich, Tjorben	

IMPRESSUM



Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Sophienallee 33, 20257 Hamburg
 Telefon: 040 43 17 02-0 | Fax: 040 43 17 02-32
 info@kaifu.de | www.kaifu.de

Verantwortlich

KAIFU-NORDLAND eG

Gestaltung

endlichsommer GmbH, Hamburg

Konzeption und Text

Textpertin, Bärbel Wegner, Hamburg

Fotos

AdobeStock: S. 10 unten
 Andreas Laible: S. 25
 Bodo Marks: S. 11 rechts
 Bonova: S. 17 unten
 Hendrik Lueders: S. 10 links
 Jochen Quast: Cover, S. 6–9, S. 11 links, S. 13–16, S. 20,
 S. 21, S. 31
 Kristina Wedekind: S. 17 oben
 Oliver Heissner: Cover, S. 10 oben, S. 12
 Steven Haberland: S. 18 oben, S. 23, S. 26–27, S. 29
 KAIFU-Nordland eG: Cover, S. 19, S. 18 links

Druck

Druckerei Siepmann GmbH

Auflage

500



