



Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

# Geschäftsbericht

# 2020

**KAIFU-NORDLAND eG**

Geschäftsbericht 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>Jahresrückblick 2020</b>	<b>10</b>
<b>Die neue Geschäftsstelle</b>	<b>12</b>
<b>100 Jahre KAIFU</b>	<b>14</b>
<b>Interview mit Andreas Breitner</b>	<b>18</b>
<b>Mieten und Visionen</b>	<b>20</b>
<b>Die KAIFU-Gästewohnung</b>	<b>24</b>
<b>Das Pergolenviertel</b>	<b>26</b>
<b>Mitte Altona</b>	<b>28</b>
<b>Modernisierung</b>	<b>30</b>
<b>Wohnungsbestand</b>	<b>32</b>
<b>Organigramm</b>	<b>36</b>
<b>Lagebericht 2020</b>	<b>38</b>
<b>Jahresabschluss 2020</b>	<b>54</b>
<b>Anhang</b>	<b>57</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>64</b>
<b>Bemerkung des Aufsichtsrates</b>	<b>66</b>
<b>Gesetzliche Prüfung</b>	<b>68</b>
<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>70</b>
<b>Vertreter</b>	<b>71</b>
<b>Impressum</b>	<b>74</b>

# Vorwort



Die KAIFU-Vorstände Dennis Voss und Ditmar Baaß (v.l.n.r.)

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

**erfolgreich im Wohnungsbau, Umzug der kompletten KAIFU-Geschäftsstelle und Arbeiten unter Pandemie-Bedingungen – mit diesen Schlagworten lässt sich das KAIFU-Jahr 2020 umreißen. Wiederum nehmen wir auch in diesem Geschäftsbericht das nächste Jahr – 2021 – in den Blick. Lesen Sie, wie die KAIFU durch das Jahr 2020 und den Anfang 2021 gekommen ist.**

Für die KAIFU war das Jahr 2020 erfolgreich, auch wenn sich die Nachwirkungen der Pandemie zurzeit noch nicht abschließend bewerten lassen. Insgesamt 72 öffentlich geförderte Wohnungen wurden bezugsfertig, darüber freuen wir uns, und ebenso über den Umzug der Geschäftsstelle in den Kieler Park, für uns ein Meilenstein. Moderne Räume mit neuesten technischen Standards bieten ausgezeichnete Arbeitsbedingungen, zeigen die KAIFU als attraktiven Arbeitgeber und bieten auch einen Mehrwert für die Mitglieder.

Der Geschäftsbetrieb ist 2020 trotz der Pandemie mit ihren bekannten Begleiterscheinungen nahezu störungsfrei verlaufen. Dazu hat auch der Einsatz digitaler Formate unter anderem mit Homeoffice beigetragen – in der KAIFU inzwischen ein unverzichtbarer Teil des Büro-Alltags. Dennoch bleiben die persönliche Begegnung und der Austausch direkt vor Ort, die Zusammenarbeit im KAIFU-Team, mit den

Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern ein unverzichtbarer Teil des genossenschaftlichen Miteinanders. Den Digitalisierungsschub mit all seinen Möglichkeiten begrüßen wir, haben aber auch deutlich erfahren, dass die virtuelle Kommunikation die persönliche sehr gut ergänzen, nicht aber ersetzen kann.

Der Schutz der Gesundheit von Mitarbeitern und Mitgliedern hatte und hat weiterhin höchste Priorität. Wann immer es möglich war, unterstützte die KAIFU sehr konkret. So wurden etwa zu Beginn der Pandemie Masken an alle Mitglieder verteilt und wir haben eine Impfkampagne im Wohnhaus Eimsbütteler Marktplatz organisiert.

Die Bauvorhaben der KAIFU gingen 2020 mit nur geringen Einschränkungen gut voran. Fertig gestellt haben wir in zwei spannenden, sich derzeit gut entwickelnden neuen Quartieren weitere öffentlich geförderte Wohnungen: 48 in der Mitte Altona und 24 im Pergolenviertel.

Die Vorbereitungen für den Neubau von Ergänzungsbauten auf einem KAIFU-Grundstück in Lokstedt erstrecken sich bereits über sieben Jahre. 2021 haben wir, nach Änderungen 2020 im Bebauungsplan „Lokstedt 67“, nun endlich einen Bauantrag eingereicht. Es ist für uns nur schwer nachvollziehbar, dass ein Bauvorhaben, für das noch nicht einmal mehr Flächen versiegelt werden, so langsam zur Baureife kommt.



Zum Glück hat die KAIFU geeignete Grundstücke im Besitz, so dass wir trotz inzwischen verschärfter Bedingungen bei der Vergabe von städtischen Grundstücken in Hamburg, die aktuell vorrangig in Erbpacht vergeben werden sollen, unsere Bauaktivitäten fortsetzen können. Die KAIFU möchte Grundstücke kaufen und nicht pachten. Denn wir wollen ein Grundstück in hundert Jahren nicht noch einmal bezahlen müssen. Wir investieren für unsere Mitglieder jetzt und planen langfristig, das ist unser Auftrag.

Klimawandel und Klimaschutz gehören zu den großen Aufgaben der Zukunft. Schon länger achtet die KAIFU darauf, wo immer möglich, ökologische Maßnahmen umzusetzen. Das gilt für den Umgang mit Wasser wie für die Energieversorgung. Entsprechend den Klimaschutzzielen wird die KAIFU in Zukunft so viel regenerative Energie einsetzen wie möglich.

Das betrifft beispielsweise Heizungsanlagen, die auf Fernwärme umgestellt werden. Hier arbeiten wir eng mit dem städtischen Wärmeversorger „Wärme Hamburg“ zusammen. Ein schöner Zufall, dass die 500.000. Wohnung, die „Wärme Hamburg“ an umweltschonende Fernwärme angeschlossen hat, eine KAIFU-Wohnung war.

Auch das ökologisch ambitionierte, autoarme Quartier Mitte Altona wird mit Fernwärme versorgt. Die KAIFU hat dort energiesparend gebaut. Das beginnt bereits mit der Architektur; die Gebäude sind hoch gebaut und kantig, wodurch die Umfassungsfläche sehr gering gehalten wird.

Ein innovatives Quartier ist auch das Pergolenviertel, das die Stadtplaner bewusst als grüne Oase entworfen haben. Ihre Vorgaben waren strikt, so dass ein homogenes Wohngebiet entstehen konnte, wie wir es seit der Schumacher-Ära in Hamburg fast gar nicht mehr kennen. Bereits ein halbes Jahr nach dem Bezug der Wohnanlage funktioniert anscheinend das soziale Miteinander bestens, wie wir uns kürzlich bei einem Rundgang mit dem ehemaligen Hamburger Bürgermeister und heutigen Bundeskanzler Olaf Scholz und Vertretern der Wohnungswirtschaft durch das Quartier überzeugen konnten.

So macht Bauen Spaß. Aber Bauen wird angesichts neuer Auflagen und steigender Baustoffpreise immer teurer. Wer teuer bauen muss, kann nicht günstig vermieten. Die KAIFU baut bereits viel geförderten Wohnraum, doch steigen derzeit die Baukosten schneller, als sich die staatlichen Förderbedingungen anpassen. Eine Genossenschaft kann nicht un-



begrenzt zusätzliche Eigenmittel in ein gefördertes Projekt stecken. Hier besteht Handlungsbedarf.

Auch wenn wir im frei finanzierten Wohnungsbau die gestiegenen Kosten nicht im selben Maße über die Mieten weitergeben wie private Projektentwickler, dürfen wir auch hier nicht außer Acht lassen, dass wir eine wirtschaftliche Verantwortung für die Genossenschaft haben. Unterm Strich können wir aber feststellen, dass wir immer noch sehr günstige Nutzungsgebühren, die genossenschaftlichen Mieten, bieten. Wir werden auch in Zukunft sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen bauen, um die Interessen aller Mitglieder zu berücksichtigen.

Zum Abschluss ein paar Worte zum 100. Geburtstag der KAIFU. Wir sind stolz auf das in dieser Zeit Erreichte. Leider hat die Pandemie größere Feierlich-

keiten für unsere Mitglieder unmöglich gemacht. Wir hoffen, das Jubiläum mit unseren Mitgliedern und Partnern 2022 gebührend feiern zu können und freuen uns auf jeden Fall auf ein Wiedersehen.

Wir danken an dieser Stelle wieder allen, die die KAIFU in diesem Jahr begleitet und unterstützt haben. Ein besonderer Dank für einen intensiven Austausch und gute Zusammenarbeit gilt dem Aufsichtsrat und allen KAIFU-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeitern.

Die KAIFU hat noch viel vor – wir freuen uns darauf, die kommenden Aufgaben gemeinsam anzugehen.

Der Vorstand

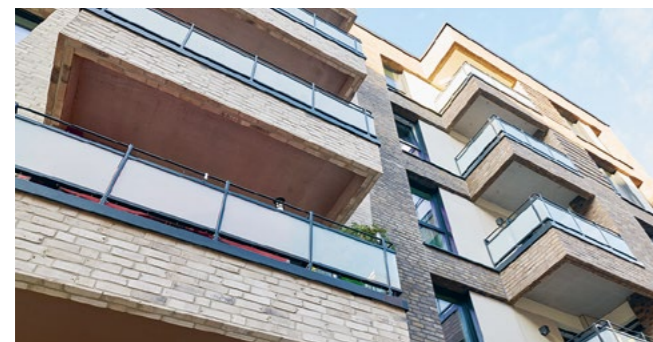
Dennis Voss

Ditmar Baaß

# Jahresrückblick 2020

## Die KAIFU im Zeichen von Corona

Es fiel nicht leicht, aber eine Einschränkung des Geschäftsbetriebes war pandemiebedingt 2020 notwendig. Die Geschäftsstelle wurde für Besucher geschlossen und viele Mitarbeiter arbeiteten im Homeoffice. Der Geschäftsbetrieb lief weiter und, soweit bekannt, sind unsere Mitglieder gut durch die Coronazeit gekommen: Sie wurden bei Bedarf beraten, die KAIFU hat Mieterhöhungen im Jahr 2020 gestoppt und zusätzlich zinslose Mietstundungen ermöglicht. Im Frühjahr 2020 wurden Stoff-Masken an alle Mitglieder verschickt. Abgesagt werden mussten jedoch alle geplanten KAIFU-Veranstaltungen. Auch die 58. Vertreterversammlung fand nicht statt, die notwendigen Beschlüsse wurden schriftlich gefasst. Last but not least: Das auch vom Mitarbeiterteam intensiv vorbereitete Jubiläum mit vielen Festivitäten musste auf das Jahr 2022 verschoben werden.



## Neue Wohnungen in Mitte Altona und im Pergolenviertel

Für eine Wohnungsgenossenschaft ist Wohnungsbau Verpflichtung und Herzensangelegenheit zugleich: Ende des Jahres 2020 zogen in Mitte Altona KAIFU-Mitglieder in 48 öffentlich geförderte Wohnungen ein, im Pergolenviertel in der Nähe des Stadtparks in 24 Wohnungen.

## Neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Das KAIFU-Team verstärken Malin Gerken, Auszubildende zur Immobilienkauffrau, Tina Neumann und Finn Tomfort in der Abteilung Mitglieder- und Immobilienservice.



## Damals auf dem Dulsberg

Stelltafeln informieren auf dem Dulsberg zur Geschichte der Gebäude. Bei einem Rundgang kann man sie kennenlernen. Eine Tafel informiert über die Geschichte der Wohnanlage Alter Teichweg/Elsässer Straße.

## Wohnungswechselprojekt der KAIFU

Familien mit mehreren Kindern suchen in Hamburg geeigneten Wohnraum zu einem fairen Preis - aussichtslos? Ein Beitrag zur Lösung für diese Herausforderung ist das Wohnungswechsel-Projekt der KAIFU, das 2018 an den Start ging und auch 2020 fortgesetzt wurde. Mitglieder älterer Jahrgänge, die mittlerweile allein in großen Wohnungen leben, ziehen in eine kleinere.



## Neue Geschäftsstelle bezogen

Die KAIFU zieht um und alle kommen mit: Die neue Anschrift der Genossenschaft ab Ende 2020 lautet Kieler Straße 131. Das 64 Köpfe starke KAIFU-Team ist in neuen Räumen, unter anderem barrierefrei und mit zeitgemäßer Ausstattung, wie gewohnt im Einsatz für die Mitglieder.

## Vertreterversammlung 2020

Die jährliche Vertreterversammlung konnte coronabedingt nicht als Präsenzveranstaltung stattfinden. Alle erforderlichen Beschlüsse wurden schriftlich gefasst.

## Johann August Gärtner-Stiftung

Nach dem Brand im August 2019 wurde die von der KAIFU verwaltete Service-Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren wiederhergestellt. Unter anderem wurde das Betreuungskonzept überarbeitet. Der Wieder- oder Neubezug der 46 Wohnungen war für September 2021 geplant.

## Eigenkapitalquote auf 37,8 Prozent gestiegen

Zahlen sind nicht alles – aber ohne sie geht es nicht. Die Entwicklung der Eigenkapitalquote auf erstmals 37,8 Prozent schafft eine gute Ausgangsposition für mögliche Finanzierungen in den kommenden Jahren. Zum Vergleich: 2015 betrug die Quote 25,1 Prozent.

## Bebauungsplan Lokstedt 67

Seit 2016 läuft die intensive Planung, begleitet von vielen Gesprächen mit Mitgliedern und Anwohnern vor Ort rund um die Grundstücke der KAIFU am Lohkoppelweg, Ansgarweg und Rimbartweg. Im Juni 2021 wurde der neue Bebauungsplan von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossen und die KAIFU konnte mit der konkreten Bauplanung für mehr als 100 Wohnungen beginnen. Geplanter Baubeginn ist 2022.



## 100 Jahre KAIFU

Einen Streifzug durch die Geschichte der KAIFU – vom ersten Plan der 77 Gründungsmitglieder bis zum Umzug in eine moderne Geschäftsstelle – unternimmt man mit der Broschüre „100 Jahre KAIFU“, erschienen zum Geburtstag im Jahr 2021.

## Fernwärme im Pergolenviertel

In einer Kooperation von KAIFU und Wärme Hamburg gab es einen wunderbaren Zufall: Durch Anschluss einer KAIFU-Wohnung im Pergolenviertel werden von Wärme Hamburg nun insgesamt 500.000 Wohneinheiten mit Fernwärme versorgt. Auch die lokale Presse berichtete.

# Die neue Geschäftsstelle

## Gut angekommen in der Kieler Straße

**Eine Weichenstellung für die Zukunft. Am 7. Dezember 2020 hat die KAIFU ihre Räumlichkeiten in der neuen Geschäftsstelle im „Kieler Park“ in der Kieler Straße 131 bezogen.**

In Zeiten, in denen der Digitalisierungsprozess der Gesellschaft nicht nur pandemiebedingt immer mehr Fahrt aufnimmt, stellen auch wir als KAIFU uns permanent die Frage, wie wir den Herausforderungen unserer Zeit begegnen. Sind wir für die Zukunft gewappnet? Die neue Geschäftsstelle in der Kieler Straße 131 (Ecke Kieler Straße/Holstenkamp) ist eine unserer Antworten auf diese Frage.

Die Räumlichkeiten in der Sophienallee 33, in denen die Geschäftsstelle der KAIFU in den letzten Jahrzehnten beheimatet war, platzten aus allen Nähten und genügte auch technisch nicht mehr den Ansprüchen an einen modernen Arbeitsplatz. Auch beim Thema Barrierefreiheit konnten wir nicht allen Anforderungen gerecht werden. Zeit etwas zu ändern.

In den neuen, offenen und hellen Räumlichkeiten können unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseren Mitgliedern nicht nur eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Beratung in einer angenehmen Atmosphäre anbieten, sondern dank neuester technischer Ausstattung auch effizienter und digitaler ihrer täglichen Arbeit nachkommen. Zudem ist hier für einen barrierefreien Zugang gesorgt, um allen unseren Besucherinnen und Besuchern gerecht zu werden.

Dennis Voss, Vorstandsmitglied der KAIFU, sieht im Umzug der Geschäftsstelle eine Weichenstellung für die Zukunft der Genossenschaft und freut sich über die neuen, großzügig gestalteten Räumlichkeiten. Mit dem Umzug soll auch eine neue Bürophilosophie

Einzug halten: „Mit den neuen Büros schaffen wir es nicht nur, den Bedürfnissen unserer Mitglieder passgenauer zu entsprechen,“ so Voss, „wir gestalten den Kulturwandel in unserem Unternehmen und bündeln unsere Kräfte aktiv für die Zukunft. Wir wollen ganz im genossenschaftlichen Sinne noch enger zusammenrücken und gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, unseren Mitgliedern und unseren Geschäftspartnern den kommenden Herausforderungen begegnen,“ so Voss weiter.

Eine große Karte unserer Heimatstadt Hamburg zeigt im Empfangsbereich, in welchen Quartieren wir als KAIFU mit unseren Wohneinheiten präsent sind. Und auch die Bezeichnungen der Räume dürfen als Hommage an unsere Hansestadt verstanden werden. Die Beratungsräume heißen „EBBE“ und „FLUT“ und man bespricht sich in Räumen mit Namen wie „EIMSBÜTTEL“, „ALTONA“ oder „HOHELUFTE“. Zudem gibt es auf jeder Etage, die passenderweise ganz maritim von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nur „Decks“ genannt werden, Sitznischen, sogenannte „Alkoven“, die neben Raum für Kurzbesprechungen auch Platz zum mobilen Arbeiten bieten und oben drein in der Pause ein beliebter Treffpunkt für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der KAIFU sind.

Erreichbar ist die Geschäftsstelle mit der Bahn über die U-Bahn-Station Emilienstraße oder die S-Bahn-Station Diebsteich. Mit dem Bus sind die nächstgelegenen Haltestellen Langenfelder Straße oder Armbruststraße. Für Besucher, die mit dem Auto anreisen, gibt es drei kostenfreie Besucherparkplätze. Diese befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes, an der es ebenfalls einen Zugang zum Gebäude gibt. Die Einfahrt zu den Parkplätzen finden Sie im Haferweg 24.



# 100 Jahre KAIFU

Ein Rückblick in Bildern

Als vor einhundert Jahren aus dem Mieterverein von Groß-Hamburg heraus die heutige Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG gegründet wurde, setzte sie ein Zeichen für Nachhaltigkeit und nachhaltiges Verhalten. Denn nicht kurzfristige Rendite zählt bei der KAIFU, sondern die Interessen der Mitglieder und die langfristige Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft. Eine Erfolgsgeschichte: Über 5.000 Wohnungen bietet die KAIFU heute. Die ersten Wohnungen entstanden am Kaiser-Friedrich-Ufer, inzwischen ist die Genossenschaft in 27 Hamburger Stadtteilen vertreten. Begleiten Sie uns auf einem kurzen Streifzug durch 100 Jahre Geschichte der KAIFU in Bildern.



Hohe Weide 36-56



Richtfest



Groß und Klein beim Laternenumzug der KAIFU-Mitglieder

1954



1923



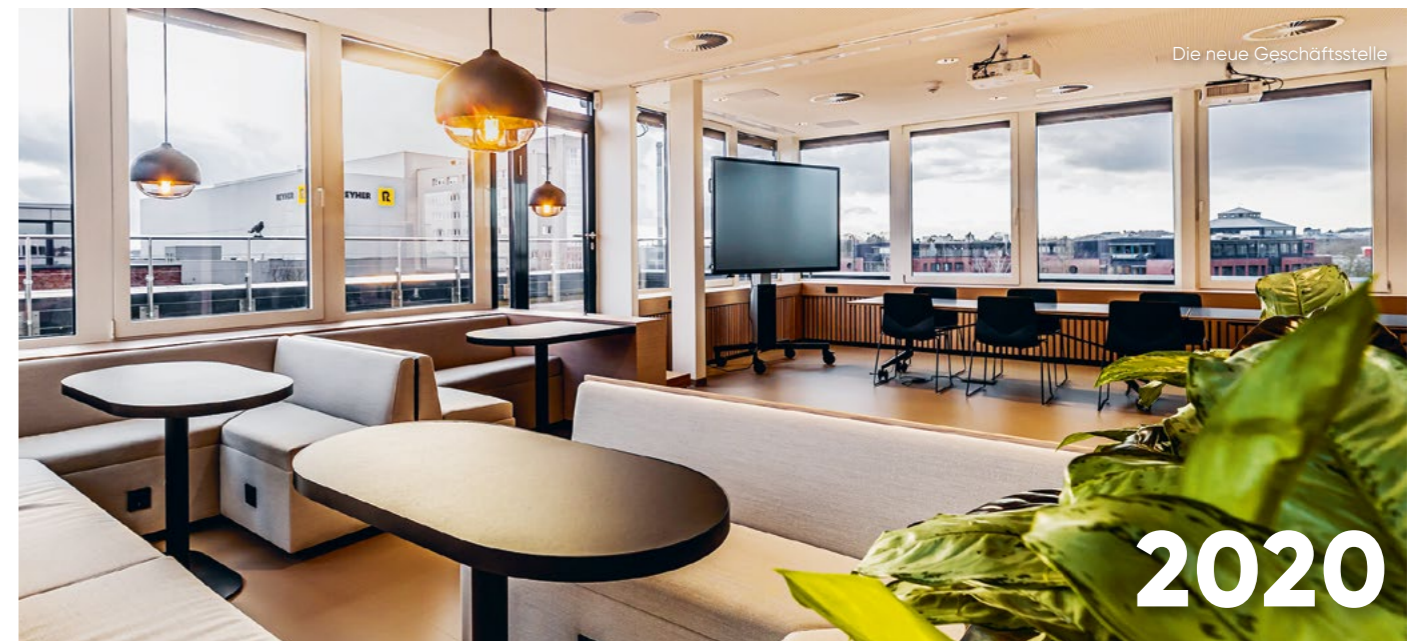
Wohnküche

1932



Mitgliederfest im Sommer 1954





Am 26. März 2021 haben wir das Jubiläum der KAIFU gefeiert. Leider war dies nur im kleinen Rahmen möglich. Aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben. Für das Jahr 2022 planen wir, sofern es die Umstände zulassen, die Veranstaltungen zum Jubiläum nachzuholen. Lassen Sie sich überraschen und feiern Sie mit uns gemeinsam 101 Jahre KAIFU.

# Interview

## VNW-Direktor Andreas Breitner über gestiegene Baukosten, Solardächer-Pflichten und Klimaschutz

**Frage: Herr Breitner, die Flutkatastrophe im Ahrtal wird die Diskussion über den Klimaschutz in den nächsten Monaten und Jahren prägen. Was bedeutet dies für die Wohnungsunternehmen, die im VNW organisiert sind?**

„Unsere Mitglieder investieren seit Jahren Milliarden in die Sanierung und Instandsetzung ihrer Bestände und sorgen auf diese Weise dafür, dass der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert wird. Auch beim Neubau halten sich unsere Mitglieder streng an alle gesetzlichen Vorgaben. Dennoch frage ich mich angesichts dieser verheerenden Katastrophe, wie wir noch mehr tun können. Ein großes Problem ist die immer weiter fortschreitende Versiegelung unserer Böden durch Neubauten und die dafür notwendige Verkehrsinfrastruktur. Versiegelte Flächen begünstigen Hochwasser. Daher sollten wir geplante Neubauprojekte an den Rändern von Städten und Gemeinden genau prüfen und lieber Neues auf Flächen entstehen lassen, die schon bebaut sind. Wir könnten dort zum Beispiel höher bauen oder sanierungsbedürftige Gebäude durch energieeffiziente Neubauten ersetzen, statt sie künstlich durch teure Umbaumaßnahmen am Leben zu erhalten.“

**Ab 2023 gilt für Neubauten in Hamburg – von wenigen Ausnahmeregelungen abgesehen – eine Pflicht zum Bau von Solaranlagen auf den Dächern. Ab 2025 gilt dies auch für Bestandsbauten, wenn das Dach erneuert wird. Ist dies aus Ihrer Sicht der richtige Weg?**

„Dieser Weg ist einseitig, weil er nur auf eine Technologie setzt. Ich befürchte, dass andere Technologien, wie zum Beispiel Kraftwärme-Kopplungen, ein Stück weit auf der Strecke bleiben. Ich fürchte, viele Bauherren werden sich mit anderen Technologien nicht mehr beschäftigen, da sie mit dem Einbau von Solardächern ihre ökologische Pflicht erfüllt sehen, obwohl andere Maßnahmen womöglich sinnvoller wären. Wir sind ohnehin keine Freunde von ordnungsrechtlichen Eingriffen, wenn es um unsere Gebäude geht. Unsere Unternehmen kümmern sich tagtäglich bei Neubau

und Instandsetzung um den Klimaschutz. Sie können daher am besten beurteilen, welche Maßnahmen bei ihren Projekten sinnvoll sind.“

**Kann man Klimaschutzpolitik und preiswertes Bauen überhaupt miteinander versöhnen?**

„Das bleibt ein Zielkonflikt. Jede Investition am Gebäude, sei es für Klimaschutz oder für Barrierefreiheit, löst Kosten aus. Die Frage bleibt, wie stark man die Mieterinnen und Mieter mit diesen Kosten belasten darf. Das gilt besonders für unsere Unternehmen, die in ihrem Bestand naturgemäß einen hohen Anteil von Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren haben. Deren Sanierung unter den Vorgaben des Klimaschutzes würde Milliarden kosten. Und gerade hier leben viele Mieter mit einem geringen Einkommen. Manchen würde durch entsprechend hohe Mietpreissteigerungen der finanzielle Kollaps drohen. Die Akzeptanz für Klimaschutzmaßnahmen würde entsprechend sinken. Und wir müssen auch bedenken, dass wir die Vermieter nicht über Gebühr finanziell belasten dürfen. Dann gerät das gesamte Geschäftsmodell des preiswerten Wohnens in Gefahr. Mieter und Vermieter bilden gerade bei unseren Mitgliedern Schicksalsgemeinschaften.“

**Ein anderes Thema sind die immer stärker steigenden Baukosten. Wie sehen Sie das?**

„Früher haben wir gesagt, die Baukosten gehen durch die Decke, heute sagen wir, sie gehen in den Himmel. Die Herausforderung hängt vor allem mit dem Mangel an Baustoffen zusammen, insbesondere beim Holz. Erste Handwerksbetriebe müssen Kurzarbeit anmelden oder gehen gar in die Insolvenz, weil sie keine Baustoffe bekommen. Diese Verknappung an Material treibt die Baupreise immer weiter nach oben. Vorstände von Genossenschaften gehen unter diesen Bedingungen hohe Risiken ein. Denn sie können die Miete, die sie erreichen müssten, damit sich Projekte trotz der hohen Baukosten noch rechnen, oft ihren Mitgliedern nicht mehr zumuten.“

**Wie kann die Politik helfen?**

„Es gibt nicht den Knopf im Büro, mit dem man dieses Problem abstellen kann. Aber die Politik kann sehr wohl Einfluss nehmen. So werden in Schleswig-Holstein aus ökologischen Gründen keine neuen Kiesgruben mehr genehmigt, obwohl auch dieser Baustoff sehr fehlt. Das ist ein Fehler, den man rückgängig machen muss. Zu prüfen wäre auch ein Exportverbot für Holz. Amerikanische und kanadische Unternehmen kaufen derzeit deutsches Holz zu hohen Preisen.“

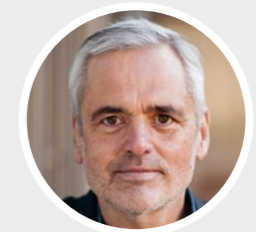
**Die Grundstücke werden ebenfalls immer teurer. Gäbe es Wege, damit Genossenschaften städtische Grundstücke preiswerter erwerben können?**

„Der Senat versteckt sich oft hinter dem Vergaberecht und den Beihilferegeln der EU. Wenn ich dann in andere Städte und Gemeinden gucke, dann wundere ich mich mitunter. Lübeck hat zum Beispiel eine Verbilligungsrichtlinie erlassen. Städtische Grundstücke, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau entsteht, werden beim Verkauf bis zu 60 Prozent rabattiert. Auch die Gemeinde Scharbeutz hat ein entsprechendes Programm entwickelt. Ich habe den Eindruck, dass sich der Senat ein Stück weit verdrückt zwischen dem Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und dem Ziel, hohe Einnahmen durch Grundstücksverkäufe zu generieren. Das ist ein Zielkonflikt, den der Senat lösen muss. Ich finde, dass man Genossenschaften die Grundstücke eigentlich schenken müsste, weil sie nur Gutes damit vorhaben.“

**Warum sind Wohnungsgenossenschaften wichtig für die Gesellschaft?**

„Wir brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Dafür sind Wohnungsgenossenschaften Garanten. Genossenschaften spekulieren nicht mit Immobilien, sondern hegen und pflegen ihre Bestände und sorgen für hochwertige Neubauten. Die Vorstände bedienen nicht die Interessen renditegetriebener Investoren, kümmern sich nicht um das Wohl ihrer eigenen Geldbeutel, sondern um das Wohl ihrer Mitglieder. Überschüsse fließen in Instandsetzung, Sanierung und

Neubau. Das macht Genossenschaften so wertvoll. Ich wundere mich, dass ihre Arbeit oft so wenig anerkannt wird. Warum rollt man ihnen nicht stärker den roten Teppich aus, wenn sie Anliegen melden? Auf diese Frage habe ich keine Antwort. Vielleicht ist der Begriff Wohnungsgenossenschaft nicht sexy genug. Vielleicht wirkt er ein bisschen antiquiert. Das ändert aber nichts daran, dass wir solche Genossenschaften stärken und fördern müssen.“



**Andreas Breitner**

Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

### Vita

Andreas Breitner (\* 24. Februar 1967 in Kiel) ist ein ehemaliger deutscher Politiker (SPD). Er war von 2012 bis 2014 Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, stellvertretender Landesvorsitzender der SPD Schleswig-Holstein und dort Landesvorsitzender der Sozialdemokratischen Gemeinschaft für Kommunalpolitik (SGK). Breitner ist verheiratet, hat drei Kinder und lebt in Rendsburg.

Seit 2015 ist er Verbandsdirektor des VNW, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

# Mieten und Visionen

Warum sind Wohnungsgenossenschaften gerade jetzt so wichtig? Wie kann ehrenamtliches Engagement noch funktionieren? Welche Risiken birgt ein Mietendeckel? Sechs Thesen zur Lage und Zukunft der Wohnungsgenossenschaften



**Peter Wenig**  
Journalist

## Vita

Peter Wenig beschäftigt sich als Journalist seit Jahren auch mit wohnungspolitischen Themen. Für seine Reportagen im „Hamburger Abendblatt“ wurde er mehrfach für den Deutschen Reporterpreis nominiert. 2020 gewann er den Großen Preis im Berufswettbewerb des Verbands Deutscher Sportjournalisten (VDS).

## 1 Wohnungsgenossenschaften – eine alte Idee, aktueller denn je

Es waren Zeiten bitterer Not. Mitte des 19. Jahrhunderts lebten weite Teile der deutschen Bevölkerung unter menschenunwürdigen Bedingungen. Es entstanden erste Wohnungsgenossenschaften mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. „Was einer allein nicht schafft, das schaffen viele“, lautete das Credo des Sozialreformers Friedrich Wilhelm Raiffeisen (1818 bis 1888). Bürger und Stände schlossen sich zusammen und schufen gemeinsam Wohnraum.

Der genossenschaftliche Gedanke hat die Jahrhunderte überlebt: Genossenschaften arbeiten nicht renditegetrieben, sondern stellen das Wohl ihrer Mitglieder in den Vordergrund. Wer eine Genossenschaftswohnung bezieht, genießt lebenslanges Wohnrecht, Kündigungen wegen Eigenbedarfs sind ausgeschlossen. Bei Generalversammlungen von Genossenschaften hat jedes Mitglied – unabhängig von der Größe der Wohnung – eine Stimme. Dort werden Vertreter gewählt, die wiederum den Aufsichtsrat wählen. Der Aufsichtsrat bestellt den Vorstand.

Hamburg zählt zu den deutschen Städten mit besonders vielen Genossenschaftswohnungen. 130.000 Wohnungen gehören Genossenschaften, das entspricht 20 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen. Die Netto-Durchschnittsmiete liegt laut Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften bei 7,03 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese Durchschnittsmiete lag in den vergangenen Jahren stets etwa 20 Prozent unter dem Mittelwert des Hamburger Mietenspiegels. Dorothee Stapelfeldt (SPD), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, sagt: „Genossenschaftliches Wohnen ist ein sehr gutes zukunftsfähiges Modell für das Wohnen. Es ist sozial, ein Leben in Gemeinschaft.“

## 2 Wohnungsgenossenschaften kümmern sich auch abseits der Wohnungen um ihre Mitglieder

Soziales Engagement gehört zur DNA der genossenschaftlichen Idee. Google liefert für die Begriffe Wohnungsgenossenschaft und soziales Engagement mehr als 167.000 Ergebnisse. Nachbarschaftstreffs bietet fast jede Genossenschaft. Hier können Mitglieder klönen oder gemeinsam Ausflüge unternehmen. Da immer mehr Menschen in Großstädten alleine leben – in Hamburg liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte inzwischen bei 54,3 Prozent –, geht es dabei auch um gelebte Sozialarbeit.

Neben den Nachbarschaftstreffs bieten viele Genossenschaften auch Kurse an, bei der KAIFU etwa trifft sich seit Jahren eine Gruppe, die das Interesse an der Fotografie eint. Zudem unterstützen zahlreiche Genossenschaften soziale Initiativen wie Hausaufgabenhilfe oder kulturelle Veranstaltungen.

In Notlagen können Mitglieder ebenfalls auf ihre Genossenschaft zählen. Der Verein Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften verweist auf niederschwellige und kostenlose Beratungs- und Hilfsangebote für Mitglieder in schwierigen Lebenssituationen etwa bei Überschuldung, Messie-Syndrom oder Demenz.

# Mieten und Visionen

## 3 Wohnungsgenossenschaften leben vom Engagement der Mitglieder

Von Altkanzler Helmut Schmidt (1918 bis 2015) stammt der Satz: „Charakter zeigt sich in der Krise.“ Beim Ausbruch der Pandemie bewiesen viele Mitglieder von Genossenschaften Solidarität. Sie organisierten Einkäufe für infizierte Nachbarn, die ihre Wohnung durch die Quarantäne-Auflagen nicht mehr verlassen durften. Sie unterstützten hochbetagte Mitglieder, die aus berechtigter Sorge vor einer Ansteckung den Gang in den Supermarkt scheuten.

Doch auch abseits einer pandemischen Situation wie Corona zeigt sich das ehrenamtliche Engagement vieler Mitglieder. Dabei geht es um Hilfen im Alltag, etwa bei der Unterstützung einer pflegebedürftigen Nachbarin, um die ehrenamtliche Betreuung einer Hobbygruppe und nicht zuletzt um die Vertreter, die die Interessen der Mitglieder vertreten. Genossenschaften profitieren dabei von der in der Regel sehr niedrigen Fluktuation. Wer hier einzieht, bleibt oft über Jahrzehnte im Quartier, entsprechend gut wachsen Nachbarschaften zusammen.

## 4 Wohnungsgenossenschaften brauchen auskömmliche Mieten, um weiter für bezahlbaren Wohnraum sorgen zu können

Wer lebenslanges Wohnrecht garantiert, muss im Gegenzug massiv in den Bestand investieren. Dabei geht es um Modernisierungen, um mehr Komfort und um den seniorengerechten Umbau von Wohnanlagen, der angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland immer wichtiger wird. Der Einbau von Aufzügen und von barrierefreien Bädern ist teuer. Auch die energetischen Modernisierungen im Sinne des Klimaschutzes verlangen enorme Investitionen. Nicht zuletzt geht es um den Neubau von Wohnungen, dafür müssen Genossenschaften Rücklagen bilden können.

Aus diesen Gründen wehrten sich die Berliner Genossenschaften gegen den vom Berliner Senat eingeführten Mietendeckel: „Ohne Rechtssicherheit und ohne Überschüsse keine Investitionen mehr, vor allem nicht mehr in den Neubau.“ Das Bundesverfassungsgericht kassierte im April 2021 den Mietendeckel als verfassungswidrig.

Eine Regulierung der Mieten würde zudem das soziale Engagement der Wohnungsgenossenschaften gefährden. Kooperationen mit Kitas, Organisation von Nachbarschaftshilfe oder Sponsoring von Kulturinitiativen sind wichtig für Quartiere. Aber sie müssen aus den Mieteinnahmen refinanziert werden.

## 5 Wohnungsgenossenschaften stehen vor immensen Herausforderungen

Der GdW, Spitzenverband der deutschen Wohnungswirtschaft, beklagt, dass in Deutschland viel zu wenig neue Wohnungen gebaut werden: „Es fehlen 80.000 zusätzliche Sozialwohnungen und 60.000 bezahlbare Mietwohnungen pro Jahr.“

Vor allem die enorm gestiegenen Baukosten, geschuldet auch den neuen Verordnungen zur Energieeinsparung, machen Neubau-Projekte so schwierig. „Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht“, schreibt der GdW.

Für Genossenschaften ist diese Entwicklung besonders herausfordernd. Schließlich sollen sie auch im Neubau für bezahlbaren Wohnraum sorgen. Hinzu kommen die hohen Kosten für Grundstücke. Innerstädtische Grundstücke gibt es kaum noch zu bezahlbaren Konditionen. Nachverdichtungen stoßen regelmäßig auf Widerstand im Umfeld, inklusive rechtlicher Auseinandersetzungen. Genehmigungsverfahren dauern immer länger, oft ziehen sie sich über Jahre hin.

Zugleich steigt der Druck, für altersgerechte Wohnungen zu sorgen. Laut GdW gibt es in Deutschland derzeit etwa 700.000 altersgerechte Wohnungen, knapp zwei Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Dies ist schon jetzt viel zu wenig. Und die Lücke zum Bedarf wird größer und größer. Experten schätzen, dass Deutschland 2035 angesichts einer immer älter werdenden Bevölkerung 3,6 Millionen altersgerechte Wohnungen benötigen wird. Auch hier stehen die Genossenschaften als Garanten für lebenslanges Wohnen besonders im Fokus.

## 6 Wohnungsgenossenschaften brauchen Visionen

Klimawandel, soziale Gerechtigkeit, Fluchtbewegungen, militärische Konflikte – das 21. Jahrhundert stellt die Gesellschaft vor immense Herausforderungen. Auf den ersten Blick wirkt der Genossenschaftsgedanke mit Blick auf die globalen Krisen anachronistisch. Doch dieser Blick täuscht. Unabhängig von religiösen und politischen Anschauungen schließen sich Menschen unterschiedlichster Herkunft zusammen, um ein Stück Heimat zu schaffen, die allen gehört. Wie auch immer die Antworten auf die Fragen des 21. Jahrhunderts aussehen mögen – Lösungen wird es nur mit genossenschaftlichen Werten wie Solidarität, Gemeinsinn und demokratischen Strukturen geben.

Doch zur Wahrheit gehört auch, dass diese Werte neu belebt werden müssen. Es wird immer schwieriger, Mitglieder für Ehrenämter zu gewinnen, da ergeht es Genossenschaften nicht anders als Vereinen. Und doch zeigen Bewegungen wie Fridays for Future, dass auch junge Menschen sehr wohl bereit sind, sich in ihrer Freizeit zu engagieren. Umweltbewusstes Recycling, gemeinsames Gärtnern, Organisation von Veranstaltungen in Gemeinschaftsräumen, Entwicklung von Sharing-Modellen etwa für Lastenräder – statt um Ämter muss es künftig viel mehr um Projekte gehen. Teilhabe darf gerade mit Blick auf die jungen Mitglieder nicht mehr auf Vertreterversammlungen beschränkt sein. Gefragt sind digitale Formate, angetrieben über die sozialen Netzwerke, dies alles kann nur über hauptamtliche Unterstützung funktionieren. Genossenschaften haben für diesen Weg einen riesigen Schatz: die enorme Identifikation ihrer Mitglieder. Ihn gilt es zu bergen.

# Die KAIFU-Gästewohnung

## Ein genossenschaftlicher Service für die Mitglieder

Serviceangebote, die über das Wohnen hinausgehen, sind typisch für Wohnungsgenossenschaften und entsprechen dem heute oft als „Sharing“ bezeichneten Gedanken vom Teilen und Ausleihen. Das gilt für die gemeinsam genutzte Gartenanlage oder Waschküche ebenso wie für Fahrradkeller, -werkstätten oder Gästewohnungen. Die Mitglieder finanzieren und nutzen gemeinsam, was für einen allein zu aufwendig wäre. Denn warum ein Gästezimmer in der Wohnung freihalten, wenn nur selten Übernachtungsbesuch kommt und der Wohnraum in der Stadt knapp ist?

Die KAIFU bietet ihren Mitgliedern eine Gästewohnung für unterschiedliche Zwecke – für Besucher der Genossenschaftler, als Ausweichwohnung bei einer Modernisierung oder für den Fall, dass eine Auszeit von Familie und Co. guttut.

Die Wohnung befindet sich in der Faberstraße in Eimsbüttel, mitten im Wohnungsbestand der KAIFU, und ist komplett eingerichtet. 2020 wurde sie frisch renoviert und bietet jetzt angenehm viel Komfort. Zu zahlen ist eine vergleichsweise geringe Nutzungsgebühr pro Nacht. Die Buchung ist unkompliziert – die Mitgliedschaft berechtigt zur Nutzung.

**Die KAIFU-Gästewohnung bietet auf zwei Zimmern einen Rundum-Service, von Balkon bis WLAN ist alles vorhanden. Zum Bummeln laden die nahegelegene Osterstraße und Seitenstraßen mit zahlreichen Cafés, Restaurants und Läden ein. Entspannung bietet das Kaifu-Bad an der Hohen Weide, dessen Außenpool das ganze Jahr über beheizt wird. Dank der U-Bahn sowie zahlreicher Buslinien ist die Wohnung in der Faberstraße sehr gut an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.**



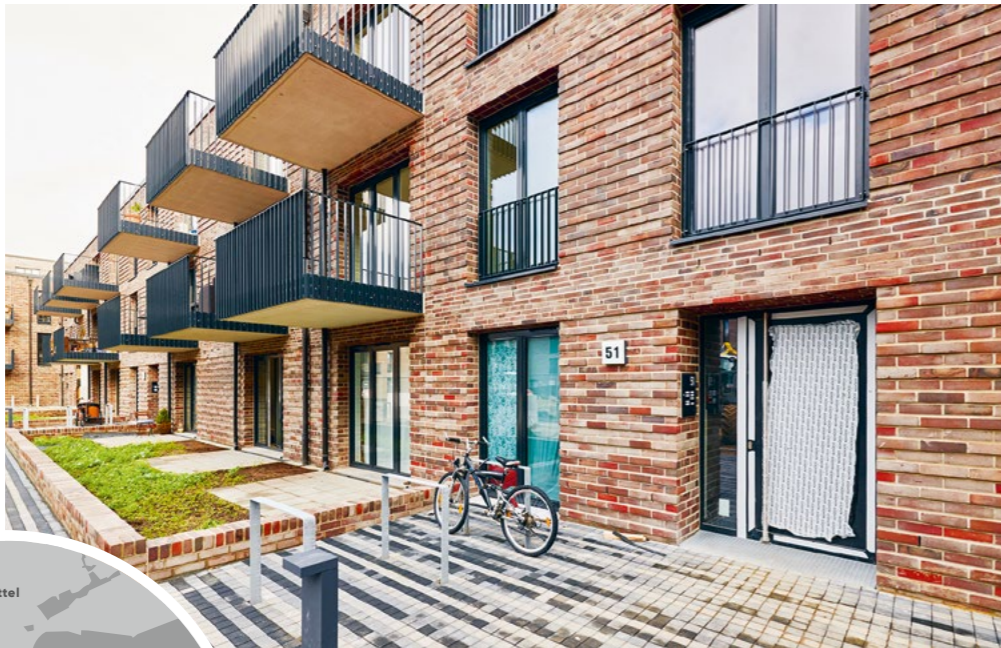
**Gästewohnungen gibt es übrigens nicht nur bei der KAIFU – viele der rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland bieten ihren Mitgliedern eine Gästewohnung oder ein Gästezimmer. Häufig werden sie, wenn Termine frei sind, auch an Mitglieder anderer Genossenschaften vermietet.**



**Einrichtungen, die über das Wohnen hinausgehen, haben bei Wohnungsgenossenschaften Tradition: Schon vor hundert Jahren bauten einzelne Genossenschaften für die Mitglieder Kindergärten, Bäckereien und Gaststätten oder man nutzte gemeinsam technische Neuerungen wie die ersten Staubsauger oder Telefone.**

# Das Pergolenviertel

Ein Stadtteil mit besonderen Akzenten



## Größtes Neubauquartier im Bezirk Hamburg-Nord

1.700 Wohneinheiten auf einer Fläche von 27 Hektar – das Pergolenviertel ist das größte Neubauquartier im Bezirk Hamburg-Nord. Bis zum Jahr 2024 soll das gesamte Projekt fertig sein, das mit seiner klassischen architektonischen Gestaltung, angelehnt an die Barmbeker Backsteinbauten der 1920er- und 1930er-Jahre, und innovativen Mobilitätskonzepten wie Carsharing oder Lastenradverleih gekonnt die Brücke von Alt nach Neu schlägt. Auf dem direkt an die City Nord und den Stadtpark angrenzenden Areal

entstehen Miet- und Eigentumswohnungen, Studierenden-Apartments sowie Wohngemeinschaften für Menschen mit Pflege- und Assistenzbedarf, 60 Prozent davon öffentlich gefördert. Baubeginn war im Jahr 2016.

## Viel Raum für viel Grün

Das Grün bekommt im Pergolenviertel besonders viel Raum. 171 Kleingärten sind auf einer sechs Hektar großen Fläche geplant, auf weiteren sieben Hektar Parkanlagen, Spiel- und Bolzplätze. Darüber hinaus sollen drei Kitas, ein Lehrschwimmbecken und Einzelhandelsangebote entstehen. Was aber den besonderen Charme des Viertels ausmacht, sind die namensgebenden Pergolen – berankte Laubengänge, die an mehr als 100 Stellen die öffentlichen Wege überspannen. Viele dieser Pergolen können durch Patenschaften bepflanzt werden. Selbst bei den Hausbauten finden die Pergolen gestalterisch Berücksichtigung: Durch hohe Rundbögen hindurch sind die innenliegenden Höfe erreichbar.



**Die Hofeingänge mit ihren hohen Rundbögen wirken einladend und verbinden Innen- und Außenraum. Rund 100 Pergolen schmücken im Inneren die öffentlichen Wege des Quartiers.**  
[www.pergolenviertel.de](http://www.pergolenviertel.de)

## Die KAIFU im Pergolenviertel

Die KAIFU ist mit 24 Wohnungen Teil des Pergolenviertels. Gebaut wurde in Kooperation mit der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft und der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft auf dem Baufeld 3a am Winterlindenweg. Im Januar 2020 war Richtfest, im November zogen die neuen Mieterinnen und Mieter ein.

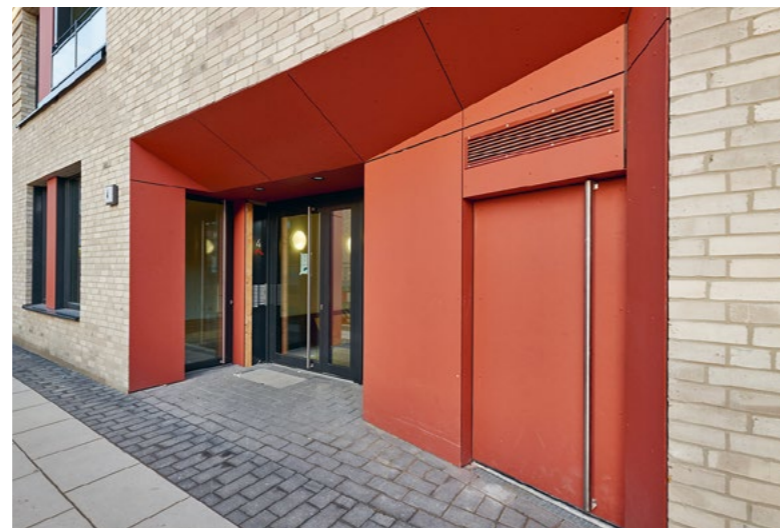
# Mitte Altona

Ein Quartier mit anspruchsvollen Zielen



## Alles neu in Mitte Altona

Die Mitte Altona, Hamburgs großes Stadtentwicklungsprojekt, ist zentral gelegen, innovativ gestaltet und zugleich eine kleine Welt für sich. 1.600 Wohnungen sowie eine Stadteilschule werden bis 2022 auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Altona fertiggestellt sein. Gemeinschaftliche Wohnformen, Inklusion, Mobilität, Beteiligung – ein Quartier mit anspruchsvollen Zielen. Für das gesamte Bauprojekt gilt ein „Drittel-Mix“: ein Drittel sind Sozialwohnungen, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen. Wenn die Verlegung des Fernbahnhofs Altona abgeschlossen ist, werden nach Planung ab 2029 weitere 1.900 Wohnungen gebaut werden. Voraussichtlich ab 2023 wird auf dem Gelände des angrenzenden Holstenareals ein weiteres neues Quartier mit insgesamt 1.300 Wohnungen entstehen.



## Mit Quartiersentwicklung und Mobilstation

Bestimmten zuvor rangierende Züge und gestapelte Getränkepaletten das Bild rund um die Harkortstraße, sind es nun die dort lebenden Menschen. Ihre Stimmen haben Gewicht, wenn es um zukunftsweisende Mobilitäts-Angebote, gleichberechtigte Teilhabe am sozialen Leben und eine lebendige Nachbarschaft geht. ProQuartier Hamburg ist deshalb bis 2024 von der Stadt mit dem Quartiers- und Mobilitätsmanagement beauftragt worden. Kamen Quartiersentwickler zuvor meist in Bestandsquartieren wie



## Co-Working und eine Gaststätte in der Alten Kleiderkasse

Der denkmalgeschützte Backsteinbau aus dem 19. Jahrhundert diente einst als Lagerfläche für die Berufsbekleidung von Bahnmitarbeitern. In der Alten Kleiderkasse kann man flexibel Arbeitsplätze, eine Geschäftsadresse, Konferenzräume und private Büros mieten. Auf der Rückseite, zum Park hin geöffnet, lädt das Kultlokal Blaue Blume zum Verweilen ein.

Kirchdorf-Süd oder Mümmelmansberg zum Einsatz, sollen sie in der Neuen Mitte Altona von Anfang an für eine positive Entwicklung sorgen.

Der Quartiersraum Mitte Altona, auch als Besprechungs- und Ausstellungsraum genutzt, befindet sich neben der Mobilstation an der Harkortstraße 109.

In der Mobilstation kann, wer in Mitte Altona oder in der Umgebung wohnt, zu geringen Kosten unter anderem Bollerwagen und Falträder, eine Rikscha und einen elektrischen Anhänger oder ein Rolli-Rad ausleihen.

## Die KAIFU in der Mitte Altona

Die KAIFU hat in der Mitte Altona für die deutsch-türkische Baugemeinschaft „Mit MEKÂN gemeinsam älter werden e.V.“ 48 öffentlich geförderte Wohnungen mit zwei Gemeinschaftsräumen, einer Gewerbeeinheit, neun Tiefgaragenstellplätzen sowie Fahrradstellflächen errichtet. Im November 2020 zogen die ersten Bewohner ein. Im Erdgeschoss des Hauses ist eine kultursensible häusliche Alten- und Krankenpflege untergebracht.

# Modernisierung



**Ditmar Baaß**  
Vorstandsmitglied

## „2020 konnte die KAIFU mit nur geringen Einschränkungen weiter bauen und modernisieren“

„Wir sind froh, dass wir 2020 unsere beiden Neubauprojekte im Pergolenviertel und in der Mitte Altona erfolgreich abschließen konnten. Auf den Baustellen gab es wenig Verzögerungen – trotz Coronapandemie. 2021 sieht es da schon anders aus: Baustoffmangel und Engpässe bei den Handwerksbetrieben wirken sich aus.“

Herausfordernd waren und sind die gestiegenen Baukosten und weiterhin die hohen Grundstückspreise, die sich innerhalb von 30 Jahren verdreifacht haben.

Wir werden uns verstärkt dem Thema Nachhaltigkeit und den damit verbundenen Rahmenbedingungen zuwenden. Seit Juli 2021 gibt es in Hamburg bereits keine Baugenehmigungen mehr ohne den Nachweis eines Anteils erneuerbarer Energien. Mit einer Eisspeicherheizung in der Bismarckstraße haben wir bereits gute Erfahrungen gemacht, zukünftig werden wir im Bereich Ökologie kräftig zulegen. Wir wissen, dass wir hier viel Verantwortung tragen – der Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist beim Wohnen besonders groß.“



### Leerstand mit Sinn

Die Fluktuation bei der KAIFU ist gering und gekündigte Wohnungen werden in der Regel zügig wieder vermietet. Doch 2020 standen 33 Wohnungen leer. Dieser erhöhte Leerstand, im Vorjahr waren es nur 13 Wohnungen, resultiert hauptsächlich aus dem Leerzug von Dachgeschosswohnungen im Altbaubestand. Dieser erfolgte aus Brandschutzgründen. Für die vom Auszug betroffenen Mitglieder hat die KAIFU andere Wohnungen bereitgestellt.



### Umfangreiche Modernisierung am Kaiser-Friedrich-Ufer

Im ältesten Wohnungsbestand der Genossenschaft, der Wohnanlage am und nahe dem Kaiser-Friedrich-Ufer, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme geplant: Die Häuser werden an die Fernwärme angeschlossen, die Elektrik sowie die Trink- und Abwasserleitungen werden erneuert und neue Fenster eingebaut. Mit der Maßnahme wurde Anfang 2020 im Rahmen von Wohnungseinzelmodernisierungen bei Mieterwechseln begonnen.



### Balkone in Eimsbüttel

Die Häuser Boßdorfstraße 2–4 und Heymannstraße 20–24 erhielten neue vorgestellte Balkone, die zugleich größer sind als ihre Vorgänger.



### Es hat gefunkt

Die Ausstattung der KAIFU-Wohnungen durch moderne Funkrauchwarnmelder und Funkheizkostenverteiler hat sich coronabedingt etwas verzögert. Doch inzwischen sind die ersten Wohnungen mit neuer Technik versehen. Der Austausch der Rauchwarnmelder begann 2019 und wird 2021 fortgesetzt.



### Instandhaltungsbedarf nach Wohnungswechseln

Wenn Kosten steigen, kann durchaus etwas Positives dahinterstecken: Das erfolgreiche Projekt „Wohnungswechsel – groß gegen klein“ machte nämlich mehr Malerarbeiten und umfangreiche Elektroarbeiten erforderlich. 2019 betraf dies bereits 326 Wohnungen und 2020 noch einmal 325 Wohnungen. Die Wohnungen waren in einem guten Zustand, mussten aber jeweils auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden.



### Unter der Erde – wir haben fertig

Seit 2013 ließ die KAIFU die Sielleitungen für insgesamt 4.467 Wohnungen untersuchen und wenn nötig instandsetzen. 2020 wurden die Leitungen für weitere 556 Wohnungen geprüft und die Maßnahme damit abgeschlossen.



### Es wurde heller

2020 wurden insgesamt 54 Treppenhäuser, teils mit Mitgliederbeteiligung, gestrichen und die Elektrik erneuert.



### Abteilung Technik in Zahlen

2020 hat die Abteilung Technik insgesamt 18.800 Aufträge erledigt, davon haben die eigenen Handwerker 14.660 bearbeitet. Für Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung von Gebäuden hat die KAIFU rund 6,8 Millionen Euro eingesetzt, im Vorjahr waren es 7,6 Millionen.



# Wohnungsbestand

Unsere Wohnungen im Überblick

Altona	375 Wohnungen
Bergedorf	141 Wohnungen
Eimsbüttel	2.536 Wohnungen
HH Mitte	151 Wohnungen
HH Nord	1.031 Wohnungen
Wandsbek	807 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>5.041 Wohnungen</b>

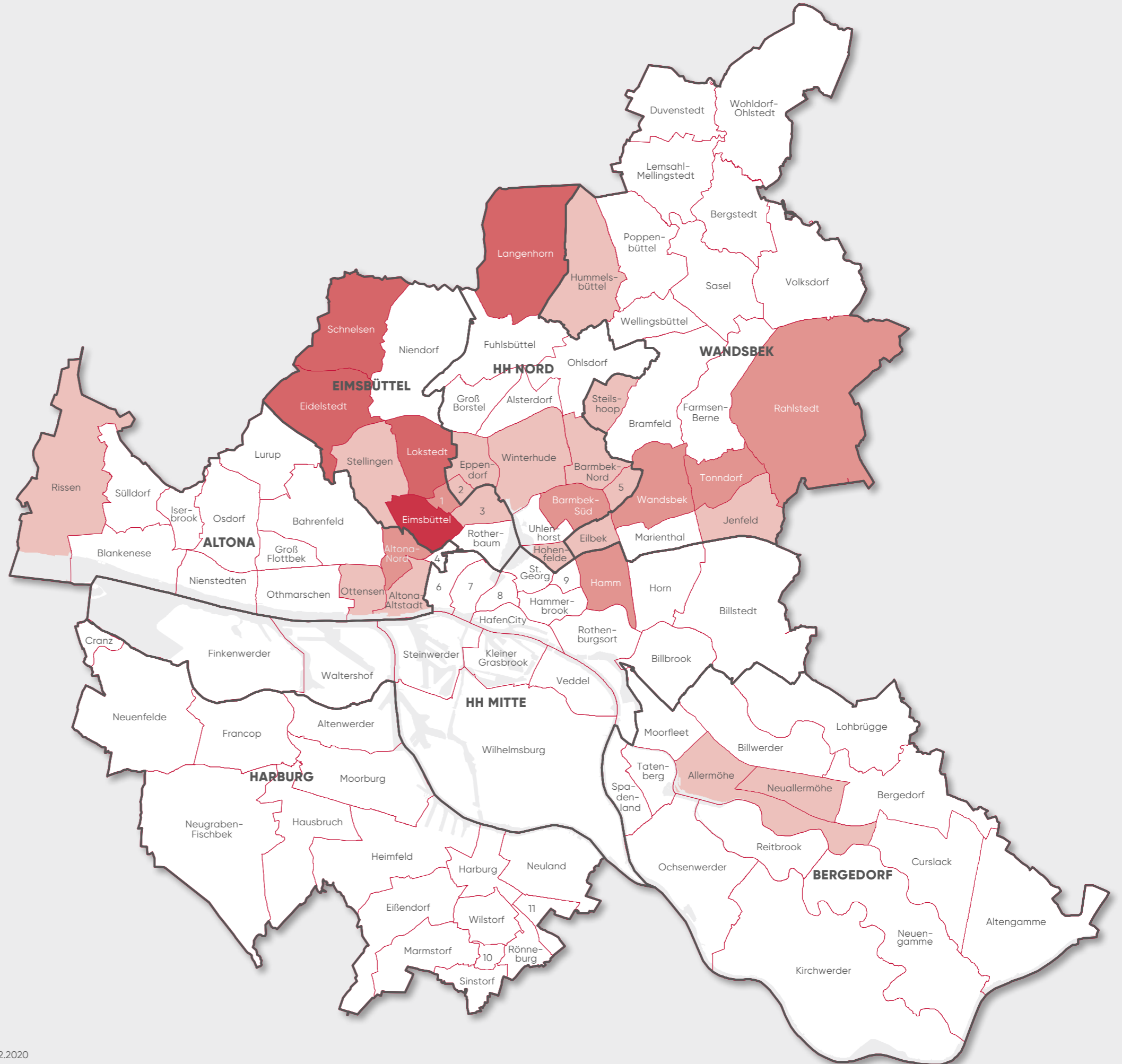


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

<b>Legende</b>	<b>Nummerierte Stadtteile</b>
● 1–150 Wohnungen	1 Hoheluft-West
● 151–300 Wohnungen	2 Hoheluft-Ost
● 301–500 Wohnungen	3 Harvestehude
● über 1.000 Wohnungen	4 Sternschanze
	5 Dulsberg
	6 St. Pauli
	7 Neustadt
	8 Hamburg-Altstadt
	9 Borgfelde
	10 Langenbek
	11 Gut Moor

Stand: 31.12.2020

# Wohnungsbestand

## Unsere Wohnungen im Überblick

### BEZIRK ALTONA

Bielfeldstraße 23  
 Bodenstedtstraße 27–31  
 Elmenhorststraße 3  
 Goldbachstraße 8  
 Goldbachstraße 10  
 Griegstraße 38  
 Herwigredder 25  
 Lisztstraße 47–53  
 Nifflandring 1–5  
 Nifflandring 2–8  
 Nifflandring 8 A  
 Nifflandring 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  
 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–Birnbäum–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

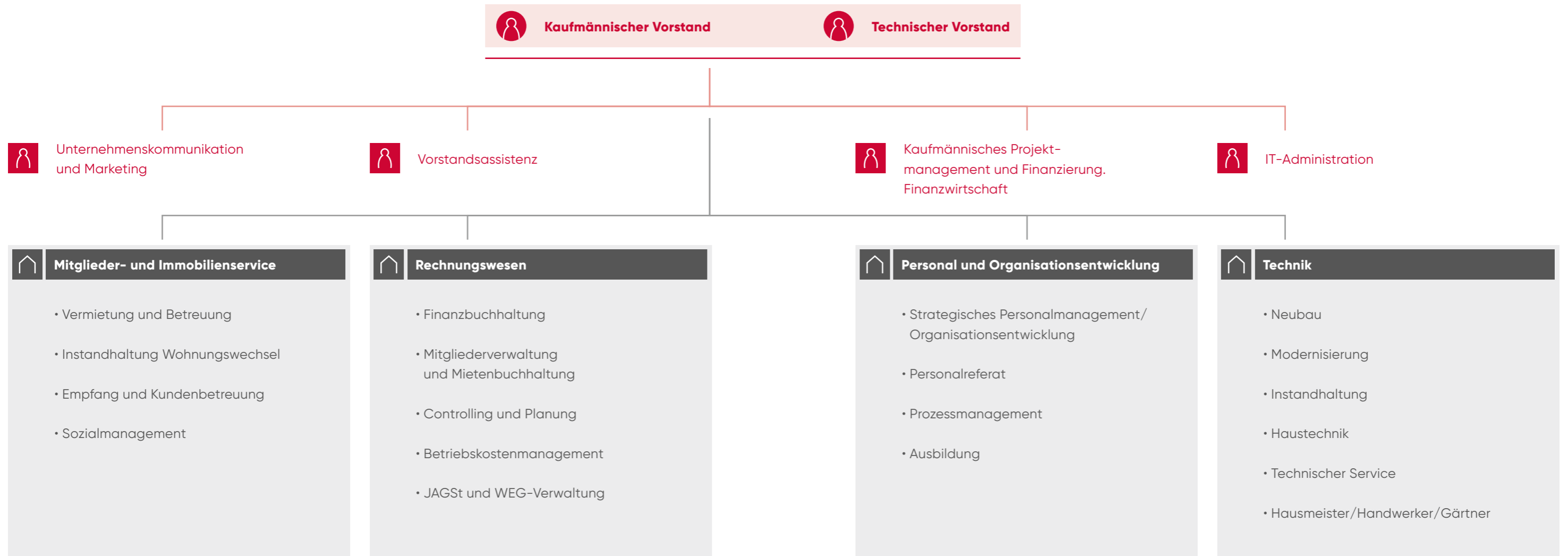
### BEZIRK WANDSBEK

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  
 Glückstraße 31 A–C  
 Glückstraße 35 A–E  
 Glückstraße 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

# Organigramm

## So arbeiten wir



**Legende:**

-  Vorstand
-  Stabsstelle
-  Abteilung
-  Kompetenzteam

# 2020

**8.868**

Mitglieder

**6,45 %**

Fluktuationsquote

**5.041**

Wohnungen

**6,55 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche Nutzungsgebühr

**5,56 Mio. €**

Jahresüberschuss

**37,8 %**

Eigenkapitalquote

Lagebericht	40
Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	54
Anhang	57
Bericht des Aufsichtsrates	64
Bemerkung des Aufsichtsrates	66
Gesetzliche Prüfung	68
Organe der Genossenschaft	70
Vertreter	71

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

### I. Grundlagen des Unternehmens, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG (kurz: KAIFU) ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 22769 Hamburg, Kieler Straße 131. Sie verfügt ausschließlich über einen Wohnungsbestand in der Freien und Hansestadt Hamburg. 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 Wohnungsver-sorgung. Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist somit die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft verwaltet vier Wohnungseigen-tümergeinschaften sowie eine Hamburger Stif-tung. Zum 31.12.2020 werden noch mehrere Reihen-hauszeilen in Hummelsbüttel mit Wärme beliefert.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft be-wirtschaftete die KAIFU per 31.12.2020 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2020

5.041	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 330.716 m <sup>2</sup>
34	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.986 m <sup>2</sup>
874	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
768	Kfz-Abstellplätze im Freien

Die wesentlichen Veränderungen im eigenen Woh-nungsbestand ergaben sich durch die beiden fertig-gestellten Neubauvorhaben im Pergolenviertel und

in der Mitte Altona mit insgesamt 72 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4.349,59 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren wurde der Umbau einer Gewerbe-fläche in Wohnfläche in 2020 abgeschlossen. Durch die Nutzungsänderung wurden zwei Wohnungen neu geschaffen und eine Wohnung vergrößert, wodurch die Wohnfläche um weitere 189,39 m<sup>2</sup> zunahm. Zudem ergaben sich weitere unwesentliche Veränderungen durch Neuaufmessungen.

Durch die vorgenannten Veränderungen ergibt sich zum 31.12.2020 eine Erhöhung des Wohnungsbe-stands auf 5.041 Wohnungen mit einer Gesamtwohn-fläche von 330.715,90 m<sup>2</sup>.

Die Anzahl der Gewerbeeinheiten ist zum Vorjahr durch die neue Gewerbeeinheit im Neubau in der Mit-te Altona und dem Wegfall von zwei Gewerbeflächen, die in Wohnraum bzw. einen Mitarbeiterstützpunkt umgebaut wurden, um eine Einheit gesunken.

Im Vorjahresvergleich hat sich durch die Fertigstellun-gen der beiden Neubauvorhaben mit jeweils eigenen Tiefgaragen die Zahl der Garagen- und Tiefgaragen-stellplätze um insgesamt 36 Stellplätze auf 874 Stell-plätze erhöht.

Zum 31.12.2020 sind 1.019 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden. Die Veränderungen zum Vorjahr ergeben sich durch die öffentlich geförderten Neu-bauvorhaben, die in 2020 fertiggestellt wurden.

Die Genossenschaft verfügt über ein breites Spekt-rum von Wohnungsgrößen für verschiedene Nachfragegruppen, die den beiden nachstehenden Tabellen entnommen werden können.

Abbildung 2: Wohnungsstatistik nach Wohnungsgrößen

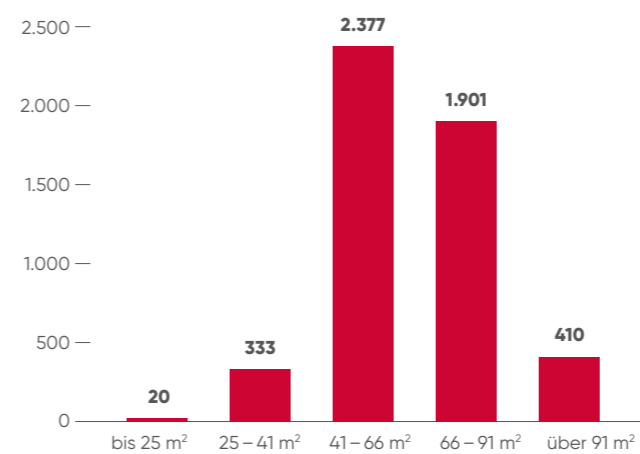
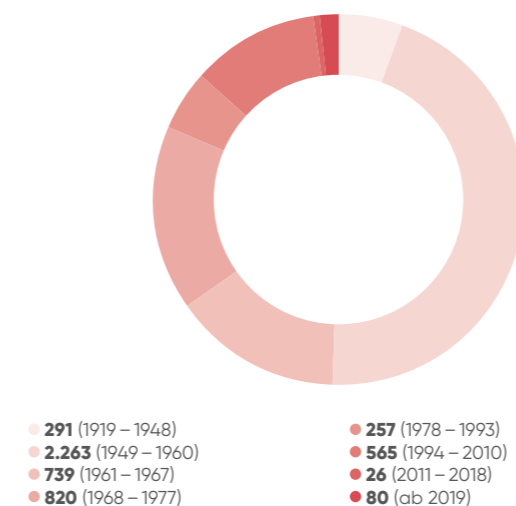


Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr



Die Einteilung der Wohnungszugänge ist analog dem Hamburger Mietenspiegel gegliedert.

Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossen-schaft ist nach wie vor ungebrochen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass rund die Hälfte des Wohnungsbestandes der KAIFU in stark nachge-fragten 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 weitere Prüfung und Planung von Neubauvorhaben in den kommenden Jahren in der Lage sein, einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder entsprechende An-gebote zu unterbreiten.

#### 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage innerhalb Deutschlands war in 2020 durch einen Wirtschaftseinbruch gekenn-zeichnet. Im Bundesdurchschnitt ist das preisbe-reinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im abgelaufenen Jahr mit einer Rate von 5,0 % zurückgegangen und ist dementsprechend erstmalig nach einem Zeitraum von 10 Jahren des Wirtschaftswachstums einge-brochen.

Die Hauptursache des historischen Einbruchs der Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschafts-sektoren liegt im Ausbruch des Coronavirus (COVID-19). Insbesondere die notwendigen Pan-demie-Eindämmungsmaßnahmen bzw. Lockdowns zur Bekämpfung des Coronavirus und der damit einhergehenden Behinderungen der Lieferketten im internationalen Umfeld führten zum Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts.

Aufgrund der mit Beginn der Wintermonate wieder stark gestiegenen Infektionszahlen und der damit verbundenen erneuten Eindämmungsmaßnahmen wurde der im Sommer begonnene Aufschwung der Wirtschaftsentwicklung maßgeblich gedämpft. Diese erhebliche Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik wird gemäß veröffentlichter Jahresprojektion der Bundesregierung auch die Wirtschaftsent-wicklung im ersten Quartal 2021 pandemiebedingt

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

dämpfen. Die Bundesregierung erwartet, dass im weiteren Jahresverlauf ein Wirtschaftsaufschwung aufgrund einer Stabilisierung der pandemischen Lage durch Impfung größerer Bevölkerungsgruppen und der Rücknahme der Einschränkungen des öffentlichen Lebens eintreten wird. Grundsätzlich wird jedoch die Wirtschaftsentwicklung innerhalb Deutschlands zweigeteilt sein. Die Industrie wird sich nach Einschätzung der Bundesregierung robust weiterentwickeln. Demgegenüber steht der Dienstleistungsbereich. Dieser von sozialen Kontakten stärker abhängige und daher durch die Corona-Pandemie stärker beeinträchtigte Wirtschaftssektor wird sich unter den aktuellen Gegebenheiten erst im Jahresverlauf mit der allmählichen Überwindung der Pandemie erholen. Auch ist davon auszugehen, dass sich die Lage der Weltwirtschaft mit der Lockerung der Eindämmungsmaßnahmen und der Perspektive auf wirksame Impfstoffe merklich verbessern wird. Damit verbunden ist auch mit einem deutlichen Zuwachs der deutschen Exporte und der damit einhergehend verstärkten Investitionstätigkeit der Unternehmen zu rechnen.

Zudem erwartet die Bundesregierung ab dem Frühjahr 2021 die Fortsetzung der positiven Arbeitsmarktentwicklung, die bereits vor dem zweiten Lockdown beobachtet werden konnte. Nach der Prognose der Bundesregierung würden durch eine steigende Erwerbstätigkeit und zunehmenden Löhnen auch die Einkommen wachsen, die wiederum den privaten Konsum stützen würden. Ferner werden auch von einer Belebung der Ausrüstungsinvestitionen sowie der Investitionen in Bauten ausgegangen, die wiederum zu einem Auftrieb der deutschen Konjunktur führen würde.

Durch die vorgenannten Entwicklungsprognosen erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 3,0 %.

Damit liegt die Jahresprojektion für 2021 der Bundesregierung unter der Prognose des Sachverständigen-

rates vom November 2020, die von einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes von 3,7 % ausgegangen sind, jedoch noch nicht die verschärferten und verlängerten Pandemie-Eindämmungsmaßnahmen berücksichtigen konnten.

Die Annahmen der Bundesregierung im Rahmen der Jahresprojektion spiegeln unter den gegebenen Rahmenbedingungen die derzeitige wahrscheinlichste Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft wider. Dennoch weist die Bundesregierung auf die hohen Unsicherheiten ihrer Jahresprojektion hin. Dargestellte Risiken sind unter anderem der weitere Pandemieverlauf, wenn weitreichendere Restriktionen bzw. Lockdowns notwendig werden, und bei länger anhaltenden Einschränkungen mögliche negative Effekte auf das bislang robuste Produzierende Gewerbe. Weitere potentielle Unsicherheiten ergeben sich durch hohe Verschuldungen von Unternehmen und mögliche Überhitzungen an den Finanz- und Immobilienmärkten.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Hamburg ist analog des Bundesdurchschnitts im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6,6 % gesunken. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf die Auswirkungen der Corona-Krise zurückzuführen.

In Hamburg stiegen im Wohnungsbau die baugewerblichen Umsätze um 9,7 % auf über 529,9 Mio. € und stützen dementsprechend den Hamburger baugewerblichen Umsatz von über 2.032,5 Mio. € (+5,2 % zum Vorjahr). Auch die Auftragseingänge im Hamburger Wohnungsbau nahmen im Vorjahresvergleich um 32,7 % zu und beliefen sich dementsprechend in 2020 auf 447,9 Mio. €. Damit hat der Wohnungsbau in Hamburg zwar den geringsten, aber trotzdem einen deutlichen Zuwachs im Vergleich zu den anderen Bausparten.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind trotz der Corona-Pandemie in Hamburg noch positiv zu bewerten. Zinsen für Baugeld sind unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen nicht attraktiv oder mit hohen wirtschaftlichen Risiken behaftet. Die weiterhin anhaltende Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage stabil. Alle Indikatoren deuten dementsprechend darauf hin, dass der Wohnungsbau trotz der Corona-Pandemie in 2021 weiterhin beständig bleibt. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv zu bewerten.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

In Hamburg betragen die Mieten im freifinanzierten und ungebundenen Wohnungsbestand zum letzten Erhebungstichtag (1. April 2019) im Schnitt 8,66 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Mietenspiegel 2017 sind dementsprechend die Netto-Kaltmieten durchschnittlich um insgesamt 0,22 €/m<sup>2</sup> bzw. 2,6 % gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3%.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 % und auch deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels. Im vorherigen Mietenspiegel war noch eine Steigerung von 5,2 % gegenüber 2015 zu verzeichnen. Auch in der absoluten Entwicklung halbierte sich das Anstiegsniveau mit 0,42 €/m<sup>2</sup> in 2017 zu 0,22 €/m<sup>2</sup> in 2019. Die nächste Erhebung wird für den Mietenspiegel 2021 durchgeführt.

Die Bevölkerung Hamburgs stieg in 2019 im Vorjahresvergleich zu 2018 um 6,1 T. Einwohner auf 1.847,3 T. Einwohner. Dementsprechend setzte sich der Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bis Ende 2019 fort.

Trotz des aktuell verlangsamten Trends und der Corona-Pandemie bleibt der Wachstumstrend weiterhin positiv. Studien zufolge kann mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen erst nach 2040 zu rechnen sein. Je nach zugrunde gelegter Variante kann die Bevölkerungszahl 2040 zwischen 1,95 Mio. bis 2,05 Mio. Einwohner liegen. Die wesentliche Abweichung zwischen den Varianten steht jeweils in Abhängigkeit zur Zuwanderung aus dem Ausland.

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

### 3. Geschäftsverlauf

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

**Abbildung 4:** Plan-Ist-Vergleich sowie Vorjahresvergleich wichtiger Kennzahlen

in Mio. €	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
Umsatzerlöse aus Mieten	26,3	26,6	26,0
Instandhaltungsaufwendungen	7,6	6,8	7,6
Zinsaufwendungen	3,8	3,5	4,0
Jahresüberschuss	3,9	5,6	4,2

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Werten für das Kalenderjahr 2020 beruhen einerseits auf den gestiegenen Sollmieten und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen. Andererseits sind die Erlösschmälerungen, Zuschüsse, Instandhaltungskosten, Zinsen und ähnliche Aufwendungen sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr niedriger ausgefallen als geplant. Dem steht vor allem ein Mehraufwand im Bereich der Betriebskosten gegenüber.

Die Veränderungen zu den Planzahlen ergeben sich insbesondere durch die Corona-Pandemie und daraus hervorgehenden Verschiebungen von Maßnahmen und Projekten sowie bei den Betriebskosten

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

aus der Fremdvergabe der Gartenpflege. Die Differenzen zu den Planwerten führen im Saldo zu einer Verbesserung des Jahresüberschusses zur Wirtschaftsplanung.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 6,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche per 31.12.2020 (Vorjahr: 6,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Anstieg der Nutzungsgebühr zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2020 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietanstieg in Höhe von 0,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus Mietererhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbestand, aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechsel sowie der Erstvermietung der fertiggestellten Neubauvorhaben.

Die Fluktuationsquote beim Wohnungsbestand belief sich im Berichtsjahr auf 6,45 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (6,57 %) gesunken. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen ist mit 325 vergleichbar mit dem Vorjahresniveau (326). Alle gekündigten Wohnungen wurden nach Möglichkeit kurzfristig wieder vermietet. Längere Ausfallzeiten ergaben sich lediglich bei gewolltem Leerstand bspw. aufgrund von Modernisierungs- oder umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen.

Mit dem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnungen, konnten – wie in den Vorjahren – positive Resultate erzielt werden.

Die Anzahl der Wohnungsvermietungen ist mit 403 zum Vorjahr (332) angestiegen. Die Erhöhung ist auf die Erstvermietung der fertiggestellten Neubauvorhaben im Pergolenviertel und in der Mitte Altona zurückzuführen. Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Am 31.12.2020 standen 33 Wohnungen (Vorjahr: 13) leer. Der erhöhte Leerstand zum Jahresende ergibt sich im Wesentlichen aus dem durchgeführten Leerzug von Dachgeschosswohnungen im Altbaubestand sowie dem Bereithalten von weiteren Wohnungen für die noch nicht umgesetzten, aber betroffenen Mitglieder.

Die Erlösschmälerungen liegen mit 0,8 % unverändert auf Vorjahresniveau. Dementsprechend konnten trotz der Corona-Einschränkungen die Nutzungsgebühren weitestgehend fristgerecht durch die Nutzer ausgeglichen werden. Um möglichen Mietausfällen entgegenzuwirken, wurden in Einzelfallentscheidungen entsprechende Stundungs- und Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen.

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2020 auf rund 6,8 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €). Die Kosten sind zur Planung und zum Vorjahr aufgrund der Corona-Pandemie abgewichen, da mehrere geplante Maßnahmen aufgrund der Kontaktbeschränkungen und zum Schutz unserer Mitglieder nicht durchgeführt werden konnten.

Zusätzlich wurden 1,4 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) an aktivierungsfähigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet.

In der „Urzelle“ der Genossenschaft, dem Wohnkomplex zwischen Kaiser-Friedrich-Ufer und dem Bahndamm der U3 sowie zwischen der Heymannstraße und der Boßdorfstraße bzw. Bogenstraße, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über einen längeren Zeitraum geplant. Im Rahmen der Maßnahme soll einerseits dieser Gebäudebestand an die Fernwärme angeschlossen werden und andererseits fallen unter die Maßnahme auch die Erneuerung der Elektrik, der Trink- und Abwasserleitungen sowie der Einbau von neuen Fenstern. Mit der Maßnahme wurde Anfang 2020 im Rahmen von Wohnungseinzel-

modernisierungen bei Mieterwechseln begonnen. In 2021 sollen die wohnungsübergreifenden Maßnahmen ausführlich mit Fachplanern geplant und Ausschreibungen vorgenommen werden. Durch die umfangreiche Modernisierung wird die Restnutzungsdauer auf insgesamt 40 Jahre verlängert und die anfallenden Kosten können überwiegend aktiviert werden. Die umfassende Modernisierung steigert darüber hinaus die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Fertigstellung von Neubauvorhaben geprägt, die trotz der Corona-Pandemie im Berichtsjahr fertiggestellt werden konnten und durch Eigen- und Fremdmittel langfristig finanziert werden.

Im Herbst wurde das Neubauvorhaben im „Pergolenviertel“ im Stadtteil Winterhude in Kooperation mit zwei weiteren Genossenschaften, ein Gebäudekomplex mit einer gemeinschaftlichen Tiefgarage sowie Außenflächen, realisiert. Das Grundstück wurde zwischen den Genossenschaften real geteilt. Im eigenen Gebäudeflügel wurden insgesamt 24 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.836,40 m<sup>2</sup> sowie 27 Pkw-Stellplätze sowie Fahrradstellflächen in der Tiefgarage errichtet. Die Wohnungen konnten durch unsere Mitglieder im Oktober und November 2020 bezogen werden. Von den 27 Tiefgaragenstellplätze werden aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung 13 Stellplätze dauerhaft einer weiteren Genossenschaft, die ein anderes Baufeld bebaut, ab dem 1. Januar 2021 entgeltlich überlassen.

Ferner wurde im gleichen Zeitraum in Kooperation mit zwei weiteren Genossenschaften und einer Eigentümergemeinschaft ein Gebäudekomplex im ersten Bauabschnitt des neu geschaffenen Quartiers „Mitte Altona“ fertiggestellt. Das Baufeld ist real geteilt und der gesamte Gebäudekomplex wurde mit einer gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage samt Zuwegung

sowie Kellerflächen unterbaut. Auf dem eigenen Grundstück wurden insgesamt 48 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.513,19 m<sup>2</sup>, zwei Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von insgesamt 84,86 m<sup>2</sup> und eine Gewerbeeinheit mit einer Fläche von 68,42 m<sup>2</sup>, neun Tiefgaragenstellplätze sowie Fahrradstellflächen gebaut. Die Wohnungen konnten zwischen Mitte November 2020 und Januar 2021 an die Bewohner übergeben werden. Alle Vertragspartner sind zusätzlich zur Mitgliedschaft bei der KAIFU Mitglieder des Vereins „Mit MEKÂN Gemeinsam Älter Werden e.V.“. Bei dem Bauvorhaben wurde auch auf eine altersgerechte Ausstattung der Wohnungen geachtet. Zudem konnten die Gewerbeflächen sowie vier Tiefgaragenstellplätze an eine kultursensible häusliche Alten- und Krankenpflege übergeben werden.

Neben der Bautätigkeit und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands stand auch der eigene Ausbau der neu angemieteten Geschäftsräume im Kieler Park im Fokus. Die Übergabe der Räumlichkeiten erfolgte in der ersten Märzwoche 2020. Mit den Ausbauarbeiten wurde umgehend begonnen und neun Monate später erfolgte der Umzug in die neuen modernen Räumlichkeiten mit zeitgemäßer Ausstattung. Verbunden mit dem Standortwechsel kann den Mitgliedern ein barrierefreier Zugang und den Mitarbeitern ein flexibleres Arbeiten ermöglicht werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie und zum Schutz der Mitgliedervertreter und Mitarbeiter konnte in 2020 keine Vertreterversammlung durchgeführt werden. Stattdessen wurden die notwendigen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren getroffen und im Nachgang wurde das Auseinandersetzungsguthaben zum Ende des Kalenderjahres ausgezahlt.

In 2020 ist die reguläre Amtszeit von drei Jahren von mehreren Aufsichtsratsmitgliedern ausgelaufen. Eine Neuwahl konnte in 2020 nicht stattfinden und wird

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

dementsprechend im Rahmen der nächstmöglichen Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung nachgeholt. Die betroffenen Aufsichtsratsmitglieder bleiben bis zur nächsten Neuwahl im Amt.

Die Anzahl der Mitglieder ist im letzten Jahr auf 8.868 (Vorjahr 8.742) gestiegen.

Die Genossenschaft hat im Rahmen des ersten Lock-downs umgehend Maßnahmen zu Sicherstellung der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs eingeleitet. Wesentliche Geschäftsbereiche sind neben zentralen auch über dezentralen, mobilen und gesicherten Verbindungen mit den ERP-Systemen vernetzt. Hierunter fallen insbesondere der monatliche Einzug von Nutzungsgebühren und Mieten und der Zahlungsverkehr einschließlich der Lohn- und Gehaltszahlungen. Zur weiteren Risikominimierung wurde die Geschäftsstelle für unangemeldete Besucher geschlossen, persönliche Besprechungen nach Möglichkeit abgesagt oder über digitale Konferenzsysteme durchgeführt und kurzfristig die Möglichkeit des mobilen Arbeitens für die Mitarbeiter eingerichtet. Auch wurden für alle bei der KAIFU wohnenden Mitglieder und Mitarbeiter Masken angeschafft.

Zudem ist festzuhalten, dass im Kalenderjahr 2020 weder Ausfälle von Nutzungsgebühren in wesentlicher Höhe noch COVID-19-Erkrankungen bei Mitarbeitern festgestellt wurden und keine finanziellen Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand beantragt werden mussten. Des Weiteren wurde durch den Vorstand entschieden, die für Oktober 2020 geplanten Nutzungsgebührenerhöhungen auf das Folgejahr zu verschieben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft dementsprechend weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen des Möglichen fortgeführt und die Ertragslage bei gleichbleibendem Personalbestand gestärkt haben.

## II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2020 liegt bei rund 178,8 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr (173,1 Mio. €) um etwa 5,7 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 159,4 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr (152,4 Mio. €) um 7,0 Mio. € erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen aus der Realisierung der Neubauvorhaben und aus den aktivierten Ausbaurückstellungen für die neuen Geschäftsräume, welche den planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen liegt 2020 um 1,3 Mio. € unter dem Wert von 2019. Dies resultiert in erster Linie aus der Abnahme der flüssigen Mittel, welche für die Finanzierung der Neubauvorhaben verwendet wurden, und der Zunahme der sonstigen Vermögensgegenstände.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um etwa 5,7 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2020 bei 37,8 % (Vorjahr: 35,8 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2020 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen 2020 zu 2019	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>AKTIVA</b>						
Anlagevermögen	159.436	89,2	152.437	88,1	6.999	4,6
Umlaufvermögen	19.389	10,8	20.680	11,9	-1.291	-6,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>178.825</b>	<b>100,0</b>	<b>173.117</b>	<b>100,0</b>	<b>5.708</b>	<b>3,3</b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	67.664	37,8	62.004	35,8	5.660	9,1
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	97.266	54,4	98.272	56,8	-1.006	-1,0
Pensionsrückstellungen	605	0,3	618	0,4	-13	-2,1
Rückstellungen	83	0,1	88	0,1	-5	-5,7
Kurzfristiges Fremdkapital	13.207	7,4	12.135	6,9	1.072	8,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>178.825</b>	<b>100,0</b>	<b>173.117</b>	<b>100,0</b>	<b>5.708</b>	<b>3,3</b>

Das Anlagevermögen ist Ende 2020 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

### 2. Finanzlage

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

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, so dass 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 der Objektfinanzierungsmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,5 % (Vorjahr: 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:

**Abbildung 6:** Vorjahresvergleich der zusammengefassten Kapitalflussrechnung nach DRS 21 sowie dem Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

in T €	2020	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.328,1	16.864,1
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	14.665,1	14.297,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.357,1	-9.628,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.363,5	-9.205,4
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>10.272,6</b>	<b>12.328,1</b>
Cashflow nach DVFA/SG	11.088,4	9.523,0
Planmäßige Tilgungen	-5.712,1	-5.394,2
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>5.376,3</b>	<b>4.128,8</b>

Die Geschäftstätigkeit im Jahre 2020 führte zur Verringerung der Liquiditätsreserve um 2,1 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €).

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2020 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 2020 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von knapp 5,6 Mio. € erzielt (Vorjahr: 4,2 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

**Abbildung 7:** Vorjahresvergleich der Ertragslage

in T €	2020	2019	Veränderung
Hausbewirtschaftung	6.106,5	4.825,1	1.281,4
Betreuungstätigkeit	-35,5	-37,5	2,0
Finanzergebnis	-48,5	-54,8	6,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-509,3	-571,0	61,7
Neutrales Ergebnis	42,6	11,8	30,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.555,8</b>	<b>4.173,6</b>	<b>1.382,2</b>

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Verbesserung zum Vorjahr resultiert in diesem Bereich insbesondere durch die coronabedingte Verringerung der Instandhaltungskosten, dem Anstieg der Mieterlöse sowie der Verringerung des Zinsaufwands.

## III. Risiko- und Chancenbericht

### 1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die KAIFU verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtende und risikovermeidende Geschäftspolitik. Durch die langjährigen Erfahrungen konnte die Genossenschaft ein umfangreiches Know-how im Bereich Unternehmensplanung und -steuerung in ihren Geschäftsfeldern erlangen. Dieses komplexe Verständnis und Wissen führt gleichzeitig auch zu einer grundlegenden Minimierung der Geschäftsrisiken.

Zur weiteren Vermeidung von möglichen Risiken hat die KAIFU ein Risikomanagement als wesentlichen Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung im Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wurde auf die unternehmensspezifischen Belange des Unternehmens zugeschnitten und ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Es basiert unter anderem auf einem regelmäßigen Monitoring externer Beobachtungsbereiche wie Wohnungs- und Kapitalmarktentwicklungen, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen, Arbeitsmarktentwicklung und demographischer Entwicklung. Darin werden die stärksten entwicklungsbeeinflussenden Chancen und Risiken für die Wohnungsbaugenossenschaft gesehen.

Gegenwärtig wird aufgrund der allgemeinen Entwicklung in Hamburg kein erhöhtes Risiko der Leerstandsentwicklung gesehen. Aufgrund guter Nachfrageprognosen für den eigenen Wohnungsbestand ergeben sich nachhaltige Chancen für die Unternehmensentwicklung.

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

Daneben kommen im Rahmen des Risikomanagements interne Instrumente zur strategischen und operativen Planung und Steuerung des Unternehmens, wie beispielsweise umfangreiche Planungsrechnungen, zum Einsatz. Darüber hinaus werden bei anstehenden Bauvorhaben Investitionsrechnungen zur Bewertung und Entscheidungsfindung durchgeführt.

Das Risikomanagement, die umfangreichen Planungs- und Steuerungselemente sowie die im Unternehmen etablierten Organisationsprinzipien und Arbeitsanweisungen führen zu einer weitestmöglichen Reduzierung der Risiken in den Geschäften des Unternehmens.

Die eingesetzten Instrumente werden regelmäßig überprüft und an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Darüber hinaus spielen aufgrund der Kapitalstruktur der Genossenschaft das Management des Kreditportfolios und die Abwehr von Zinsänderungsrisiken eine bedeutende Rolle. Dieses Kreditportfolio- und Zinsmanagement wird in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister aktiv bearbeitet. Dabei wird die Entwicklung der Zinsen 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“ achtet die Genossenschaft auf die Verteilung der langfristigen Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlich endenden Laufzeiten.

Zudem besteht ein Zinsänderungsrisiko ausschließlich im Hinblick auf die Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Um dieses Risiko zu mindern, hat das

Unternehmen unter anderem Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Zinskonditionen abgeschlossen. Außerdem werden die Zinsänderungsrisiken grundsätzlich 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.

Weitere Risiken werden in der weiteren Ausbreitung des neuen Coronavirus gesehen. Aufgrund der anhaltenden und auch weiterhin möglichen Eindämmungsmaßnahmen ist vorerst mit deutlichen Einschränkungen im Bereich der sozialen Kontakte sowie im Wirtschaftsleben zu rechnen.

Da eine zuverlässige Prognose über die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Wirtschaftsbeschränkungen nicht getroffen werden kann, sind weiterhin mögliche Risiken für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu berücksichtigen. Neben möglichen Mietausfällen und damit einhergehenden Erlösschmälerungen durch weiterhin bestehende Restriktionen im Bereich der Wirtschaft, können sich auch Verzögerungen und Kostensteigerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ergeben.

Im Jahresrückblick sind die bestehenden Risiken nicht negativ zum Tragen gekommen und aktuell sind keine bedeutenden Fälle von COVID-19-Erkrankten bei Mitarbeitern bekannt. Erhöhte Nutzungsgebührenauffälle sind ebenfalls nicht feststellbar und würden bei einem Auftreten voraussichtlich vor allem den Bereich der Gewerbeflächen betreffen.

Zur Erhöhung der Sicherheit innerhalb des Unternehmens ist mit der regelmäßigen Durchführung von Schnelltests der Mitarbeiter begonnen worden.

Weitere mögliche erhebliche Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen auch aus der weltweit ansteigenden Cyberkriminalität. Durch immer häufiger auftretende Cyberattacken ergeben sich auch für Unternehmen ernstzunehmende Bedrohungen. Durch einen Cyberangriff kann es nicht nur zu einer Betriebsunterbrechung aufgrund der Lahmlegung des gesamten Firmennetztes und Lösegeldforderungen, sondern auch zu Folgeschäden wie Schadensersatzforderungen und Bußgeldern bei Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung kommen. Um diese möglichen Folgen zumindest abzumildern, wird derzeit der Abschluss einer speziellen Cyber-Versicherung geprüft. Zudem sollen im weiteren Verlauf auch die Risiken durch Cyberangriffe in den Fokus der Unternehmensführung rücken und hierfür ein Maßnahmenkatalog zur Reduzierung des Risikos bzw. einer Verhinderung von Cyberattacken aufgebaut werden.

Dem Risiko des steigenden Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft. In diesem Kontext wird derzeit die Attraktivität der Arbeitgebermarke durch die Arbeitsbedingungen in den neuen Räumlichkeiten und eine gezielte Aus- und Weiterbildung gestärkt. Gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbare Arbeitsbedingungen tragen ebenfalls zur Attraktivität der Genossenschaft als Arbeitgeber bei. Bislang ist es auf diese Weise gelungen, vakante Positionen entweder durch interne Nachbesetzungen oder mithilfe von Neueinstellungen jeweils schnell zu besetzen.

Insgesamt ist die Genossenschaft durch ihre konservative Risikopolitik und die unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikobeherrschung so aufgestellt, dass sich nach aktuellem Kenntnisstand für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar wären.

## 2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der bestehenden, wenn auch unter anderem durch das Coronavirus abgeflachten Zuwanderungskurve in Hamburg ergibt sich eine hohe Sicherheit sowie ein Erfolgspotenzial für die KAIFU aus einer kurz- und mittelfristig anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Eine weitere nicht weniger wichtige Chance besteht durch die sich verändernden gesellschaftlichen Anforderungen an die Wohnungsgestaltung und das Wohnumfeld, zu denen nicht nur das „altersgerechte Wohnen“, sondern auch die „Quartiersentwicklung“ zählen. Im Rahmen der Quartiersgestaltung werden unter anderem die bestehenden Grundstücksflächen auf Nachverdichtungspotentiale geprüft. Diese Entwicklung erfolgt im engen Austausch mit den jeweiligen Bezirken der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Prüfung der Nachverdichtungspotentiale orientiert sich auch an den sozialräumlichen Anforderungen innerhalb der jeweiligen Bezirke. Aufgrund der intensiven Abstimmung und der Einhaltung der sozialräumlichen Anforderungen ist die Genossenschaft in Hamburg ein geschätzter Ansprechpartner bei der Wohnraumentwicklung.

Die Realisierung von unter anderem umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen im derzeitigen Wohnungsbestand steigert kontinuierlich die Wohnqualität für die Nutzer und wirkt sich zudem positiv auf die Nachfrage bei Anschlussvermietungen aus.

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2020

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Hausbewirtschaftungsergebnis sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden in 2021 faire Durchschnittsmieten, Vollausswirkungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie punktuell durchgeführte moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei einem bestehenden niedrigen Leerstand zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung führen.

Diese positive Entwicklung wird auch zukünftig insbesondere durch die hohe Nachfrage und der überwiegend sehr guten Lage des Wohnungsbestands gestützt werden.

Ferner können in Kooperation mit einem externen Auftragnehmer im Rahmen des umfassenden Kreditportfolio- und Zinsmanagements Einsparpotentiale beim Zinsaufwand durch Umschuldungen und Abschlüssen von Forward-Darlehen erzielt werden. Die so geschaffenen Handlungsspielräume im Bereich der liquiden Mittel können beispielsweise für die Finanzierung von Instandhaltungs-, Bau- und Modernisierungsvorhaben genutzt werden.

Die weiterhin nach Möglichkeit angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs sollen auch weiterhin und vor allem nach der Stabilisierung der pandemischen Lage zu einer Steigerung der Lebensqualität und zur Stärkung der ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen führen. Die für die Zukunft geplante bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote soll einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu angemessenen Mieten induzieren und die Mitgliederbindung an das Unternehmen stärken.

Zudem hat die KAIFU im Berichtsjahr erneut an der Weiterentwicklung der Organisation gearbeitet. Die in 2019 bereits geschaffenen Voraussetzungen, den Posteingang und Postausgang digital zu erfassen und die sich daraus ergebenden Aufgaben im ERP-System zu verknüpfen, wurden im Berichtsjahr umgesetzt. Im Februar 2020 wurde das System erfolgreich eingeführt und fortlaufend weiterentwickelt. Darüber hinaus wurden weitere Digitalisierungsprozesse in 2020 angestoßen und mit der Neuerstellung der eigenen Homepage in Kooperation mit einer Agentur begonnen.

Durch den Umzug in die neuen Büroflächen steht den Mitarbeitern eine moderne und den heutigen Anforderungen entsprechende Büroausstattung zur Verfügung. Aufgrund der Möglichkeiten, die die neuen Räumlichkeiten bieten, kann die Genossenschaft auf dem Arbeitsmarkt konkurrenzfähig agieren und eine gute Interaktion mit den Mitgliedern fördern.

### 3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Trotz der Erfahrungen und der gegenwärtigen Prognosen zur 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.

Die Perspektiven für die KAIFU sind günstig. Ausgehend von einem grundsätzlich zukunftsfähigen Bestand an Wohngebäuden und der dadurch gegebenen Möglichkeit, die Marktposition zu verbessern, umfasst das Leistungsspektrum der Genossenschaft auch ein umfangreiches Angebot an wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie sind in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,5 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Abbildung 8: Kennzahlen für die Jahresprognose 2021

	Plan 2021 in Mio. €	Ist 2020 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	27,5	26,6
Instandhaltungsaufwendungen	8,2	6,8
Zinsaufwendungen	3,0	3,5
Jahresüberschuss	4,5	5,6

Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiterhin gestärkt und das Ziel einer stabilen Entwicklung der Eigenkapitalrentabilität fortgeführt. Diese Stärkung führt wiederum auch zu einer Verbesserung und Sicherung der finanziellen Basis für zukünftige Investitionen.

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

Hamburg, 29. März 2021

### Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU - NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

# Bilanz

zum 31. Dezember 2020

Aktiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögenswerte</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	74.774,00	11.348,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.980.889,21	139.965.590,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	30.313,13	33.773,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00	95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	18.243,73	21.627,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	758.201,37	414.415,92
6. Anlagen im Bau	0,00	11.538.664,37
7. Bauvorbereitungskosten	477.652,97	355.965,76
		152.425.389,48
<b>III. Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	572,00	572,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>159.435.998,41</b>	<b>152.437.309,48</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	7.829.672,69	7.782.573,75
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	104.705,26	129.891,61
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.484,91	48.928,42
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55,96	131,57
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.137.406,58	379.929,74
		558.881,34
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.272.579,98	12.328.095,16
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>19.383.905,38</b>	<b>20.669.550,25</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.601,86	9.795,91
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.824.505,65</b>	<b>173.116.655,64</b>

Passiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	326.664,00	303.290,71
2. der verbleibenden Mitglieder	21.195.671,53	20.525.004,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 256,47 (€ 409,20)	44.200,00	30.316,00
		20.858.611,33
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 557.000,00 (€ 418.000,00)	6.960.000,00	6.403.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 2.700.000,00 (€ 2.000.000,00)	33.275.000,00	29.475.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.465.000,00	43.700.000,00
		39.343.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	98.412,90	46.573,27
2. Jahresüberschuss	5.555.798,33	4.173.586,58
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.257.000,00	-2.418.000,00
		1.802.159,85
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>67.663.746,76</b>	<b>62.003.771,18</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	604.404,00	617.938,00
2. Steuerrückstellung	118.897,00	100.697,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.025.800,00	805.900,00
		1.524.535,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.460.884,78	80.533.682,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.310.998,49	17.786.749,63
3. Erhaltene Anzahlungen	8.035.432,47	7.916.069,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.212,63	74.553,04
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	240,78	244,52
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.141.865,43	2.951.409,53
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 54.108,83 (€ 66.880,42)	193.602,89	143.549,15
		109.406.257,98
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
		182.091,48
<b>Bilanzsumme</b>	<b>178.824.505,65</b>	<b>173.116.655,64</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.115.948,97		34.224.252,88
b) aus Betreuungstätigkeit	21.131,05		26.549,08
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.499,48	35.156.579,50	20.426,62
			34.271.228,58
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		47.098,94	327.674,99
3. Sonstige betriebliche Erträge		488.836,07	495.523,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-13.797.561,58		-14.463.054,86
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-16.996,69	-13.814.558,27	-18.136,82
			-14.481.191,68
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.877.956,24</b>	<b>20.613.235,32</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.681.659,63		-3.600.394,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 101.865,94 (€ 153.746,61)	-790.968,45	-4.472.628,08	-821.604,71
			-4.421.998,93
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.550.875,03	-5.356.479,53
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.750.367,40	-1.557.781,14
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,22	4,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung € 1.365,53 (€ 4.687,12)		1.898,37	4.756,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung € 13.704,00 (€ 16.305,00)		-3.483.616,64	-3.994.815,22
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-56.912,49	-137.190,95
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>6.565.459,19</b>	<b>5.149.730,74</b>
13. Sonstige Steuern		-1.009.660,86	-976.144,16
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>5.555.798,33</b>	<b>4.173.586,58</b>
15. Gewinnvortrag		98.412,90	46.573,27
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-557.000,00	-418.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-2.700.000,00	-2.000.000,00
<b>17. Bilanzsumme</b>		<b>2.397.211,23</b>	<b>1.802.159,85</b>

# Anhang

zum 31.12.2020

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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 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 Schulden und Vermögensgegenständen, 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 40 Jahre verlängert. Nachträgliche Herstellungskosten im Zusammenhang mit dem Büroausbau in der Sophienallee 33 werden auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt.

Mietereinbauten werden über die Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

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.

# Anhang

## zum 31.12.2020

Für Geringwertige Vermögensgegenstände sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Abbildung 1: Geringwertige Vermögensgegenstände

Aufwendungen bis 250,00 € netto	Sofortabzug im Geschäftsjahr
Aufwendungen von 250,01 € bis 800,00 € 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 Leerständen, 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 0,44 %.

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 von Prof. Dr. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2020 eine Rentensteigerung von 1,0 % an-

gesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte hochgerechnete durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,32 % (Stand 24. Oktober 2020; Vorjahr: 2,71 %, Stand 25. Oktober 2019) 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.
- Bei den Zugängen in der Position „Anlagen im Bau“ handelt es sich im Wesentlichen um die Bau-/Grundstückskosten für Mitte Altona und Pergolenviertel, die jedoch aufgrund der Fertigstellung in die Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten umgebucht wurden. Die Zugänge im Bereich der „Bauvorbereitungskosten“ betreffen die Bauvorhaben Ansgarweg und Büttskamp.
- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2021 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten und Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2020 angefallen sind.

Abbildung 2: Anlagenspiegel

in €	Anschaffungs- /Herstellungskosten					Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	kumuliert 01.01.2020	Zugänge des G.J	Abgänge des G.J	kumuliert 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	33.596,52	72.491,77	6.236,35	0,00	99.851,94	22.248,52	6.884,77	4.055,35	25.077,94	74.774,00	11.348,00
	<b>33.596,52</b>	<b>72.491,77</b>	<b>6.236,35</b>	<b>0,00</b>	<b>99.851,94</b>	<b>22.248,52</b>	<b>6.884,77</b>	<b>4.055,35</b>	<b>25.077,94</b>	<b>74.774,00</b>	<b>11.348,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	288.448.222,70	3.955.165,86	0,00	19.360.122,71	311.763.511,27	148.482.632,13	5.299.989,93	0,00	153.782.622,06	157.980.889,21	139.965.590,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	526.525,43	0,00	0,00	0,00	526.525,43	492.752,30	3.460,00	0,00	496.212,30	30.313,13	33.773,13
Grundstücke ohne Bauten	154.395,32	0,00	0,00	0,00	154.395,32	59.043,32	0,00	0,00	59.043,32	95.352,00	95.352,00
Technische Anlagen und Maschinen	492.748,82	0,00	11.849,67	0,00	480.899,15	471.121,09	3.384,00	11.849,67	462.655,42	18.243,73	21.627,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.229.911,69	580.982,78	130.551,39	0,00	1.680.343,08	815.495,77	237.156,33	130.510,39	922.141,71	758.201,37	414.415,92
Anlagen im Bau	11.538.664,37	7.821.458,34	0,00	-19.360.122,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.538.664,37
Bauvorbereitungskosten	355.965,76	121.687,21	0,00	0,00	477.652,97	0,00	0,00	0,00	0,00	477.652,97	355.965,76
	<b>302.746.434,09</b>	<b>12.479.294,19</b>	<b>142.401,06</b>	<b>0,00</b>	<b>315.083.327,22</b>	<b>150.321.044,61</b>	<b>5.543.990,26</b>	<b>142.360,06</b>	<b>155.722.674,81</b>	<b>159.360.652,41</b>	<b>152.425.389,48</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
	<b>572,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>572,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>572,00</b>	<b>572,00</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>302.780.602,61</b>	<b>12.551.785,96</b>	<b>148.637,41</b>	<b>0,00</b>	<b>315.183.751,16</b>	<b>150.343.293,13</b>	<b>5.550.875,03</b>	<b>146.415,41</b>	<b>155.747.752,75</b>	<b>159.435.998,41</b>	<b>152.437.309,48</b>

# Anhang

## zum 31.12.2020

4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

Abbildung 3: Forderungen zum 31.12.2020

Art der Forderung in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	104.705,26 (129.891,61)	-
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	39.484,91 (48.928,42)	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55,96 (131,57)	-
Sonstige Vermögensgegenstände	1.137.406,58 (379.929,74)	66.983,59 (68.213,51)
<b>Gesamtbetrag des Geschäftsjahres</b>	<b>1.281.652,71</b> <b>(558.881,34)</b>	<b>66.983,59</b> <b>(68.213,51)</b>

5. Die Forderungen und Sonstige 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 Neue Mitte Altona und das Pergolenviertel, Steuererstattungen sowie Forderungen aus Versicherungsschäden.

7. Die Rücklagen haben sich gemäß der nachstehenden Abbildung entwickelt:

Abbildung 4: Rücklagenspiegel zum 31.12.2020

Art der Rücklage in T €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	6.403,00		557,00	6.960,00
Bauerneuerungsrücklage	29.475,00	1.100,00	2.700,00	33.275,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.465,00			3.465,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>39.343,00</b>	<b>1.100,00</b>	<b>3.257,00</b>	<b>43.700,00</b>

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (2,32 % Stand 24. Oktober 2020) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,62 % Stand 24. Oktober 2020) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 30,5 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:

Abbildung 5: Rückstellungen zum 31.12.2020

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	in T €
Gewährleistung bei Eigenheimen	150,0
Kosten für die Hausbewirtschaftung	150,0
Abschluss- und Prüfungskosten	46,0
Verwaltungsaufwand	253,0
Ausstehende Rechnungen	426,8
<b>Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang</b>	<b>1.025,8</b>

Abbildung 6: Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit (Vorjahreswerte in Klammern) in €	Insgesamt	Restlaufzeit			davon durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.460.884,78 (80.533.682,78)	7.398.172,62 (5.238.861,40)	23.433.509,75 (22.816.997,14)	49.629.202,41 (52.477.824,24)	80.460.884,78 (80.533.682,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.310.998,49 (17.786.749,63)	505.750,19 (488.163,54)	2.162.958,74 (2.085.674,65)	14.642.289,56 (15.212.911,44)	17.310.998,49 (17.786.749,63)
Erhaltene Anzahlungen	8.035.432,47 (7.916.069,33)	8.035.432,47 (7.916.069,33)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.212,63 (74.553,04)	81.212,63 (74.553,04)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	240,78 (244,52)	240,78 (244,52)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.141.865,43 (2.951.409,53)	2.982.823,76 (2.814.559,63)	159.041,67 (136.849,90)		
Sonstige Verbindlichkeiten	193.602,89 (143.549,15)	193.602,89 (143.549,15)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>109.224.237,47</b> <b>(109.406.257,98)</b>	<b>19.197.235,34</b> <b>(16.676.000,61)</b>	<b>25.755.510,16</b> <b>(25.039.521,69)</b>	<b>64.271.491,97</b> <b>(67.690.735,68)</b>	<b>97.771.883,27</b> <b>(98.320.432,41)</b>

10. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitspiegel dargestellt. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen nicht.

11. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 5.712,1 T€.

# Anhang

## zum 31.12.2020

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 7.738,3 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet in 2020 im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen u. Ä. (322,3 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (42,7 T€) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (46,8 T€).
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 6.821,9 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Der Anstieg der Abschreibungen ist hauptsächlich durch den Beginn der Abschreibung bei den Neubauten (Fertigstellung in 2020), im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung (Neuanschaffungen) sowie durch den Büroumbau im Kieler Park zu erklären.
- Bei den "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (1.097,0 T€) und Kosten für Rechts- und Beratungskosten (65,3 T€). Weiterhin sind die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (62,2 T€) und Kosten für die Löschung von Grundschulden aufgrund von Umfinanzierungen (36,3 T€) enthalten. Darüber hinaus sind Kosten für den Abbruch der Balkone in der Boßdorfstraße und Heymannstraße (22,1 T€) angefallen.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 13,7 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung sowie 36,2 T€ für Verwarentgelte der Aareal Bank, Haspa und DKB. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 501,6 T€ aufgrund von Umfinanzierungen gesunken.

### D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2020:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	25	6
Technische Mitarbeiter	9	–
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u.a.	19	1
<b>Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeiter</b>	<b>53</b>	<b>7</b>

- Mitgliederbewegung

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2020

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2020	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2020	8.742
Zugang 2020	307
Abgang 2020	181
<b>Stand am 01.01.2021</b>	<b>8.868</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 670,7 T€. Die Haftungssumme beträgt somit zum Ende des Geschäftsjahres 21.567 T€.

- Der zuständige gesetzliche Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

- Mitglieder des Vorstands:  
Ditmar Baaß  
Dennis Voss

- Mitglieder des Aufsichtsrats:  
Niels Berlin – Vorsitzender  
Ralf Holz – stellv. Vorsitzender  
Joachim Fast  
Andreas Hey  
Gesine Heyn  
Gregor Kaiser  
Martina Koeppen  
Katja Klatt  
Silja Romeyke

- Es bestehen per 31.12.2020 in Höhe von 4.001 T€ finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2020 bilanziert wurden.

- Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen, haben sich nicht ergeben.

- Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 5.555.798,33 € ein Betrag in Höhe von 557.000,00 €

in die gesetzliche Rücklage und 2.700.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 98.412,90 € ein Bilanzgewinn von 2.397.211,23 €.

- Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 625.687,97 € an Dividenden auszuschütten, 1.750.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 21.523,26 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, 29. März 2021

### Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU - NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß



# Bericht des Aufsichtsrates

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 2020 insgesamt neun 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 / Ausschusssitzungen während des Berichtsjahres waren u.a.:

- Umgang mit der Coronapandemie im Mitglieder-service und der Büroarbeit
- Jahresplanung und regelmäßiger Plan/Ist-Vergleich
- Darlehensmanagement / Zinsrisikominderung
- Befassung mit dem IKS (internes Kontrollsystem)
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm, notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen (z.B. Dichtigkeitsprüfung von Abwasserleitungen)
- nachhaltige Bestandsentwicklung
- Kontrolle der Wohnungsvergabe
- Begehung der Neubauvorhaben Neue Mitte Altona und Pergolenviertel in Barmbek vor Endabnahme
- Bericht über die Erstvermietung Neue Mitte Altona und Pergolenviertel in Barmbek
- Lokstedt 67: Neubauplanungen und Nachverdichtungsmöglichkeiten inkl. Kitaplanung im Rahmen eines Bebauungsplans
- Außenanlagen

- Kaufangebot Tarpenbeker Ufer
- Gesamtmodernisierungskonzept für die Wohnanlage VE 1-4, inkl. Erneuerung der Heizungsanlage
- wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen und Mietenspiegel
- Vermietungstätigkeit
- Personalentwicklung
- Change: Veränderungsprozesse im Bereich der Unternehmenskultur, Unternehmensstruktur und Unternehmensentwicklung
- papierloses Arbeiten / Digitalisierung
- neues Logo, Corporate Design und Gestaltung der Homepage
- Kommunikation der Kaifu mit Mitarbeitern, Mitgliedern und Vertragspartnern
- Büroumzug in die Kieler Straße 131
- Lagebericht für 2019, Jahresabschluss zum 31.12.2019
- Jubiläum: 100 Jahre Kaifu
- Verwendung des Bilanzgewinns 2019
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2020

Die Coronapandemie hat das gesamte Geschäftsjahr überschattet und erheblichen Einfluss auf alle Arbeitsbereiche der Kaifu genommen.

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 - insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele von Bund und Land - auch in den kommenden Jahren nach

wie vor einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. Um das Angebot der Genossenschaft an bezahlbarem Wohnraum weiter zu vergrößern, wird weiterhin an städtischen Ausschreibungen für Grundstücke teilgenommen und alle sich ergebenden Optionen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau bewertet.

Nachverdichtungsmöglichkeiten werden geprüft, da wegen der großen Nachfrage Bauflächen in Hamburg in den nächsten Jahren immer schwieriger zu akquirieren sein werden. Durch die Neubautätigkeit wird nicht nur der Wohnungsbestand erweitert, sondern auch eine Durchmischung der Baualtersklassen erreicht. Im Pergolenviertel und in der Neuen Mitte Altona wurden die fertig gestellten Wohnungen vermietet.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband erstattete Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 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. Die Sitzungen haben zum größten Teil als Videokonferenzen stattgefunden, da ein persönliches Treffen coronabedingt nicht möglich war.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2020 insgesamt zwei Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2019 geprüft. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2019 und 2020 in Stichproben geprüft.

Die Wohnungsvergabe wurde mit Prüfung der Vermietungsakten in Stichproben kontrolliert.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu einer Sitzung zusammengetreten, um über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu beraten. Neubaumöglichkeiten wurden erörtert.

Die Gesamtmodernisierungsplanung für die Wohnanlage VE 1-4 wurde begleitet. Daneben nahmen einzelne Mitglieder des Bauausschusses an Angebotseröffnungen teil.

Der Eingabenausschuss hatte in 2020 eine Sitzung.

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 27.05.2021

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

# Bemerkung des Aufsichtsrates

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 vorgelegte Lagebericht 2020, der zum 31.12.2020 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 29.03.2021 und am 26.05.2021 mit dem Vorstand eingehend erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung vom 26.05.2021 stellte der Verband auch das vorläufige Prüfungsergebnis der Verbandsprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 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 2020 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) entsprechen mit 488,8 TEUR nahezu denen des Vorjahres. Im Wesentlichen handelt es sich um Erträge aus Kostenerstattungen (322,3 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (42,7 TEUR) und Herabsetzung von Wertberichtigungen (46,8 TEUR).
- Das Instandhaltungsvolumen betrug ca. 6,8 Mio EUR und liegt damit 0,8 Mio EUR unter dem Niveau des Vorjahres (7,6 Mio EUR). Ein wesentlicher Grund ist, dass geplante Maßnahmen coronabedingt nicht durchgeführt werden konnten.
- Der Zinsaufwand konnte von 2019 auf 2020 um ca. 501,5 TEUR auf nunmehr 3,43 Mio EUR gesenkt werden. In der weiteren Senkung des Zinsaufwandes zeigen 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 Kaltmieten für Kapitaldienst (aktuell: 34,0%) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (aktuell 2020: 37,8%), haben sich wie schon in den Vorjahren weiter positiv entwickelt und sind 2020 besser als die vom Verband ermittelten Betriebsvergleichszahlen (Kapitaldienst: 35,8%; Eigenkapital 34,5%).

- Interessant ist der Anteil von Zinsen und Tilgung an der Kaltmiete. 12,8% (Vorjahr: 14,9%) der Kaltmieten werden für Zinsen und 21,2% (Vorjahr: 20,5%) für Tilgungen verwendet.
- Auffällig ist auch die Bautätigkeit, die sich insbesondere im Zugang der Anschaffungs-/Herstellungskosten im Anlagevermögen (Seite 4 des Anhangs) von 12,47 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 31.12.2020 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen und
- die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 27.05.2021

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 Aufsichtsrats werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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 Prüfungszeit-

raum 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 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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 11.05.2021

## Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst



gez. Klein  
Wirtschaftsprüfer

gez. Kues  
Wirtschaftsprüferin

# Organe

Stand: September 2020

## Vorstand

Dennis Voss  
Ditmar Baaß

## Aufsichtsrat

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

# Vertreter

Stand: 31.12.2020

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
1	<b>Kaiser-Friedrich-Ufer 8-13, Boßdorfstraße 1, 2, 3, 4, Heymannstraße 12-24, Hohe Weide 21-33 und 36-56, Bogenstraße 49-51</b> Treskow, Rafaela Vietheer, Volker Regenhardt, Katharina Jagdmann, Marlies	Puls, Michael
2	<b>Lehweg 38-40, Neumünstersche Straße 3-11, Isestraße 1</b> Göllner, Marcel	
3	<b>Krohnskamp 4-6, Lorenzengasse 11-19, Glindweg 9</b> Limmer-Ehlers, Heike	
4	<b>Fuhlsbüttler Straße 303-309, Hartzloh 26-28, Ruthsweg 16-20, Oldachstraße 8</b> Glandt, Ingrid Reumann, Gert	
5	<b>Alter Teichweg 91-105, Elsässer Straße 3, 3a, Reyesweg 12-20, 20a, Lohkoppelstraße 73-75, Reesestraße 9-17</b> Bleistein, Linda Heuer, Ralph	Gimpel, Daniel
6	<b>Bismarckstraße 48-52, 62-78, 93-95, Bogenstraße 61-63 und 66-68, Scheideweg 46-48, Goebenstraße 2 und 6-14</b> Andresen, Broder t Dr. Vogel, Kirsten	Reese, Jens
7	<b>Sillemstraße 83-87, Heußweg 78-82, Sartoriusstraße 7-11</b> Pettersson, Sabine	
8	<b>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</b> Bockwoldt, Bärbel Ebert, Johannes Esser, Anja	Esser, Andrea Rataj, Werner
9	<b>Kottwitzstraße 22-26, Scheideweg 13-19, 27-33, 37, 37a, 39, 39 a-c, 32, 40, 42</b> Cornelius, Tom Krawczyk-Wöhl, Gundula	Hildebrandt, Martin
10	<b>Heckscherstraße 43, 45, 45a, 47, Christian-Förster-Straße 26-32</b> Gerdemann, Johannes-Hermann	
11	<b>Wakendorfer Weg 12-60, Götzberger Weg 1-3 und 95-101</b> Akbas, Birgit Müller, Marion	
12	<b>Horner Weg 43 a-b, 45 a-b, 47 a-b, Caspar-Voght-Straße 3-7, Hammer Hof 34, 34 a-b, 36-40</b> Wunstorf, Holger	
13	<b>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</b> Haase, Stefanie Giese, Riccardo	Hennerkes, Roland
14	<b>Övelgönner Straße 13-17, Hoherade 10-14, Fruchttallee 72, 72 a-c, Doormannsweg 14-18, 40-42, Sophienallee 29-31, Paulinentallee 26 a-b</b> Puls, Michael de Wall, Vincent Paul	

# Vertreter

Stand: 31.12.2020

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
15	<b>Griegstraße 38, Lisztstraße 47–53, Bielfeldstraße 23, Willebrandstr. 12, 16–20, Elmenhorststraße 3, Goldbachstr. 8–10, Bodenstedtstr. 27–31</b> Regenhardt, Simon	Riemekasten, Joh. Oskar
16	<b>Gluckstraße 31 a–c, 35 a–e, 39 a–d, Heinskamp 19–21</b> Giersch, Kathrin	Wetzell, Michael
17	<b>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 d, g, 156 d, g, 158 b, d, e, Ellerneck 21–29, Rahlaukamp 53, Kühlungsborner Str. 26–38</b> Siemers, Andrea Vaßmer, Frank	
18	<b>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</b> Hartwig, Marion Reich, Thomas	
19	<b>Friedrichshainstraße 1 a–c, 2, 3 a–c, 4 a–c, 5 a–c</b> Opitz, Klaus	
20	<b>Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a–d, Lohwurt 17–23, An der Feldmark 39–47</b> Koßel, Uwe	
21	<b>Grandweg 84–90, 90 a–d, 92 b–d, 94, 94 a–d, 96</b> Tobler, Kay	
22	<b>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</b> Proske-Witt, Anke Edelstein, Peter	
23	<b>Foorthkamp 13 a–b, 15–31, 31a</b> Peters, Martina	Brokop-Barein, Marc
24	<b>Eitnerweg 6–18</b> Kruse, Siegfried	
25	<b>Steinacker 11 a–b, 13 a–c, 15, 15 a–c, 17 a–b, 19 a–c, 21 a–c</b> Kopittke, Gisela	
26	<b>Astweg 24–40, 40 a–c, 42–48, 29–41, 41 a, 43–55, 55 a–c</b> Schröder, Monika Burmester, Nicole Tzeggai, Mahari	Pikula, Edmund
27	<b>Eisenhansweg 1–18, Büttkamp 16–52, Riwka-Herszberg-Stieg 2–6, Brüder-Hornemann-Straße 1, Lüttenredder 6–8, Lelka-Birnbaum-Weg 8–10, Grothwisch 2</b> Prätzlich, Rolf Fischer, Bernd Glabbatz, Erwin	
28	<b>Kelloggstraße 15–21, Jenfelder Allee 58–62</b> –	
29	<b>Nifflandring 1–5, 2–8, 8 a, 26–30, Herwigredder 25</b> Regenhardt, Helmut	Hartwig, Tatjana
30	<b>Rahel-Varnhagen-Weg 17–27, Von-Moltke-Bogen 9–25</b> Kramer, Klaus	

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
31	<b>Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung</b> Groß, Claudia Heinrich, Inken Hermes, Peter Ihlius, Claudia Leube, Petra Rohlf, Jürgen Nimmer, Klaus Berlin, Anke Behrendt, Peter Zintner, Michaela Krebs, Gisela Osada, Nanni Berlin, Claus Rexa, Barbara Gryzinski, Günter Overmann, Svea Hußmann, Holger Höhne, Ralf Neukam, Paul Wetzell, 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**

Kieler Straße 131, 22769 Hamburg  
Telefon: 040 4317 02-0 | Fax: 040 4317 02-32  
info@kaifu.de | www.kaifu.de

## **Verantwortlich** KAIFU-NORDLAND eG

**Texte**  
Textpertin Bärbel Wegner, Hamburg  
Peter Wenig, Hamburg

**Gestaltung**  
endlichsommer GmbH, Hamburg

**Fotos**  
Berthold Fabricius: S. 19.  
Steven Haberland: S. 6, 8, 9, 10 links, 17 oben links und unten, 24, 25, 26, 28 und 29 (bis auf blaue Blume), 30.  
Jochen Quast: S. 11 links, 13, 16 Mitte rechts, 17 Mitte, 27.  
KAIFU: S. 11 rechts, 14 oben rechts, 15 unten, 16 oben, Mitte rechts und unten, 17 oben rechts.  
Eleonore Mau: S. 15 oben links, 16 Mitte links.  
Eberhard Reinecke: S. 14 unten rechts.  
Herr Dr. von Scheven: S. 15 oben rechts.  
Peter Wenig: S. 20.

**Druck**  
Druckerei Lehmann Offsetdruck und Verlag GmbH,  
Norderstedt

**Auflage**  
500 Stück





**Wohnungsbaugenossenschaft**

**KAIFU-NORDLAND eG**

Kieler Straße 131

22769 Hamburg

Telefon: 040 43 17 02-0

Fax: 040 43 17 02-32

[info@kaifu.de](mailto:info@kaifu.de)

[www.kaifu.de](http://www.kaifu.de)