

20  
23

# Geschäftsbericht



Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

# Inhaltsverzeichnis

- 4 Interview mit dem Vorstand**
- 10 „Für das Klima müssen wir zusammenstehen“ – ein Gespräch mit Vorstand Ditmar Baaß und Fachreferent Energie und Technik Gabriel Weissbach**
- 16 Geschäftsbericht 2022 lässt Hamburg erblühen**
- 18 Wohnungsbestand**
- 22 Organigramm**
- 24 Lagebericht**
- 44 Jahresabschluss 2023**
- 47 Anhang**
- 56 Bericht des Aufsichtsrates**
- 58 Bemerkung des Aufsichtsrates**
- 60 Gesetzliche Prüfung**
- 62 Organe der Genossenschaft**
- 63 Vertreter**
- 66 Impressum**

# Interview mit dem Vorstand

Das Neubauprojekt in Lokstedt, der Umbau der früheren Geschäftsstelle in der Sophienallee in Eimsbüttel, aber auch energetische Modernisierungen und der Fachkräftemangel – die Herausforderungen für die KAIFU-NORDLAND eG waren und sind groß. Im Gespräch werfen die Vorstände Dennis Voss und Ditmar Baaß einen Blick auf das Jahr 2023 und das erste Halbjahr 2024.

**Das Jahr 2023 stand für die KAIFU sehr im Zeichen unserer Neubaupraktiken in Lokstedt, einem der größten Neubauprojekte der Genossenschaft der letzten Jahrzehnte. Die KAIFU baut bis 2025 an der Ecke Lohkoppelweg/Ansgarweg ein Quartier mit 106 Wohnungen, davon 23 öffentlich gefördert. Wie fällt Ihr Zwischenfazit aus?**

**Ditmar Baaß:** Ich beschäftige mich als Technischer Vorstand seit nunmehr neun Jahren mit diesem Projekt. Von den ersten Plänen bis zur Rohbau-Fertigstellung hat es sieben Jahre gedauert. Das ist in einer Zeit, in der wir dringend bezahlbaren Wohnraum brauchen, deutlich zu lange. Und es hat sich auch gezeigt, dass durch die lange Genehmigungsdauer und den späten Baubeginn die Baukosten stark gestiegen sind und sich damit zudem die Nettokaltmiete entsprechend erhöht hat.

**Dennis Voss:** Das Projekt war in der Tat von vielen Herausforderungen begleitet. Der Bau hat sich leider verzögert. Doch nun möchten wir den Blick nach vorne richten. Wir freuen uns, wie gut sich das Bauvorhaben inzwischen entwickelt. Wir sind sehr zufrieden mit der Auswahl des Generalunternehmers. Wir arbeiten professionell und konstruktiv zusammen. 2024 konnten die Wohnungen und die Kita im Bau-feld A bezogen werden. Und im Spätsommer 2025 wollen wir das Projekt mit der Fertigstellung der Wohnungen im Bau-feld B abschließen.

**Die Entscheidung, an dem Neubau weiter festgehalten zu haben, bereuen Sie also nicht?**

**Dennis Voss:** Nein. Es ist unsere Aufgabe, auch in schwierigen Zeiten für Wohnraum zu sorgen. Und LOK67 überzeugt durch die Mischung aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen sowie durch die Vielfalt der Grundrisse. Der Wohnungsmix reicht von kompakten Single-Wohnungen bis hin zu großen familiengerechten Fünf-Zimmer-Wohnungen. Die Architektur gefällt mir persönlich sehr gut. Dieses

Vorhaben wird kein Fremdkörper, sondern auch durch die Neugestaltung der Außenanlagen die Aufenthaltsqualität im gesamten Quartier erhöhen. Besonders freut mich, dass wir mit LOK67 eine Kita schaffen, das ist auch für die Mitglieder in der Nachbarschaft eine sehr gute Nachricht.

**Für mediales Aufsehen sorgte die Nettokaltmiete, die bei den freifinanzierten Wohnungen im Durchschnitt bei 19,90 Euro liegen wird.**

**Dennis Voss:** Wir bedauern diese recht hohen Mietpreise. Von Beginn an haben wir auf Transparenz gesetzt und erklärt, warum wir aus wirtschaftlichen Gründen nicht anders handeln können. Durch die Verzögerung sind die Baukosten signifikant gestiegen, die Finanzierungskosten haben sich mehr als verdreifacht. Und wir kalkulieren hier nicht wie ein renditegetriebener Investor. Im Gegenteil, die Verzinsung unseres eingesetzten Eigenkapitals ist sehr gering. Außerdem haben wir von Beginn an immer erklärt, dass wir auf keinen Fall diese Mieten über eine Mieterhöhung von Bestandswohnungen quersubventionieren wollen.

**Was kann man grundsätzlich dagegen tun?**

**Ditmar Baaß:** Das Beispiel LOK67 zeigt, dass wir dringend das Dickicht der Bauvorschriften lichten müssen. Etwa beim vorbeugenden Brandschutz, beim Schallschutz oder der Bereitstellung von Lüftungsanlagen und Energetik, um nur drei Punkte zu nennen. Wir brauchen kürzere Genehmigungswege und vereinfachte Ausnahmeregelungen. Und dann ist da noch das serielle Bauen.

**Was bedeutet serielles Bauen konkret?**

**Ditmar Baaß:** Serielles Bauen bedeutet, dass bestimmte Bauteile durch industrielle Fertigungsprozesse vorgefertigt werden. Damit beschäftigen wir uns intensiv für künftige Neubauprojekte. Wir prüfen dies zum Beispiel bei Bädern. Die Bäder werden



## „ Es ist unsere Aufgabe, auch in schwierigen Zeiten für Wohnraum zu sorgen. „

Dennis Voss

dann komplett fertig installiert mit einem Kran in das Bauprojekt eingehängt. Vergleichbar ist das Grundprinzip mit dem Bauen mit Lego. Durch die Vorfertigung werden Neubauten deutlich günstiger. Dies geht etwas zulasten der Individualität. Dennoch können auch beim seriellen Bauen optisch hochwertige Gebäude entstehen.

### Hätte man LOK67 auch günstiger bauen können? Etwa durch den Verzicht auf Balkone oder Aufzüge?

**Dennis Voss:** Das war für uns keine Alternative. Bei dieser Geschossigkeit auf Aufzüge zu verzichten, wäre schon aus demografischen Gründen falsch. Die Bevölkerung wird immer älter, der Bedarf an barrierearmem Wohnraum wird steigen. Wir wollen nachhaltig bauen. Und dazu gehören auch Balkone. Der Wohnwert, wo es um Faktoren wie Belichtung und Freiflächen geht, wird immer im Fokus einer nachhaltigen Vermietbarkeit bleiben. Über andere Kompromisse kann man nachdenken. Dazu gehört der Bau von Tiefgaragen, die bei jedem Bauvorhaben hohe Kosten verursachen. Hamburg hat zwar die Stellplatzpflicht abgeschafft, aber es gibt immer noch entsprechende Beschlusslagen in den Bezirken. Auch über städtebauliche Verträge werden weiterhin Anforderungen gestellt, für entsprechende Stellplätze zu sorgen. Diese Entscheidung sollte besser den Bauherren überlassen werden.

### Nun bedeuten Nachverdichtungen auch Belastungen für Mitglieder, die in den Bestandsgebäuden leben. Wie haben die Mitglieder in Lokstedt reagiert? Ein Gebäude musste ja auch abgerissen werden.

**Ditmar Baaß:** Wir haben die betroffenen Mitglieder bei einer Veranstaltung informiert. Der ursprüngliche Wunsch, ein Wohnhaus abzureißen, kam auch von den Mitgliedern selbst. Dieses Gebäude war noch nicht grundlegend modernisiert. Und darüber hinaus haben wir allen Mitgliedern, die in den Bestandshäusern leben, angeboten, später in den Neubau zu ziehen. Das ist ja auch ein Mehrwert. In den Wohnungen, die in den 1960er-Jahren in erster Linie für junge Familien errichtet wurden, wohnen inzwischen viele ältere Menschen, die zum Teil nicht mehr gut Treppen steigen können. LOK67 ist barrierearm gestaltet, Mitglieder können also umziehen und in ihrer Nachbarschaft bleiben. Ausdrücklich bedanken möchten wir uns bei den dort wohnenden Mitgliedern für ihre Geduld und Kooperation während der Bauzeit.

### Lassen Sie uns noch über ein anderes Projekt reden, das die Genossenschaft 2023 beschäftigt hat: den Umbau der ehemaligen Geschäftsstelle in der Sophienallee zu Wohnungen. Das Projekt ist im Frühjahr 2024 bezogen worden. Wie zufrieden sind Sie mit diesem Vorhaben?

**Ditmar Baaß:** Auch hier mussten wir lange auf eine Baugenehmigung warten. Unsere ehemalige Geschäftsstelle liegt in einem Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung, was das Ganze noch einmal ein Stück schwieriger macht.



Dennis Voss (links) und Ditmar Baaß (rechts)

**Dennis Voss:** Umso mehr freuen wir uns, dass der Umbau so gut gelungen ist. Wir haben zehn Wohnungen mit Größen von 47 bis 123 Quadratmetern geschaffen, neun der Wohnungen gingen an Mieter, die bereits KAIFU-Mitglieder waren. Jede Wohnung haben wir mit einem Balkon und einer Einbauküche ausgestattet. Die bestehende Tiefgarage haben wir modernisiert und mit Elektroladepunkten versorgt. Wir hatten zunächst erwogen, das Gebäude wieder als Gewerbefläche zu vermieten. Aber die notwendige Modernisierung wäre sehr teuer geworden. Also haben wir uns auf unser Kerngeschäft, die Vermietung von Wohnraum, konzentriert. Es war definitiv die richtige Entscheidung.

**Inzwischen hat der Senat ein neues Wohnraumförderprogramm aufgelegt, den sogenannten dritten Förderweg mit einer vergleichsweise günstigen anfänglichen Nettokaltmiete von 12,10 Euro pro Quadratmeter. Bei einer dreiköpfigen Familie liegt die Nettoeinkommensgrenze bei 55.440 Euro im Jahr. Auch Haushalte mit einem guten Einkommen können also davon profitieren. Wie sehen Sie diese Regelung?**

**Dennis Voss:** Damit wird eine langjährige Forderung der Wohnungswirtschaft erfüllt. Wir begrüßen diesen dritten Förderweg ausdrücklich. Dieser Förderweg wird in unsere zukünftigen Neubauplanungen einfließen.

## „ Wir müssen dringend das Dickicht der Bauvorschriften lichten. „

Ditmar Baaß

### **Eine große Herausforderung für die Wohnungswirtschaft ist die energetische Modernisierung im Bestand. Wie weit ist die KAIFU auf diesem Weg?**

**Ditmar Baaß:** Wir haben für die energetische Modernisierung, die ja darauf fußt, dass wir bis 2045 klimaneutral sein müssen, einen Klimapfad entwickelt, der beschreibt, welche Wohnanlagen wir in welchem Jahr in den kommenden zwei Jahrzehnten anfassen. Da geht es vor allem um die Umstellung auf regenerative Energien, also auf Fernwärme, Wärmepumpen oder Erdwärme, und um neue Fenster. Wir haben bis 2045 Investitionen von grob kalkuliert 220 Millionen Euro vor uns. Und wohlgemerkt: Das ist der aktuell gültige Stand der Kosten. Diese Preise werden bis 2045 nicht zu halten sein. Also wird das Investment sehr viel höher ausfallen. Das ist eine enorme Herausforderung für die KAIFU.

### **Wäre eine Art Sonderumlage denkbar, die alle KAIFU-Mitglieder zahlen müssten, um diese Investition zu stemmen?**

**Dennis Voss:** Nein, einen solchen Weg halten wir nicht für richtig. Wir werden aber nicht umhinkommen, nach energetischen Modernisierungen die Nutzungsgebühren zu erhöhen. Dabei werden wir jedoch immer die Zahlungsfähigkeit unserer Mitglieder im Blick haben. Diese Investitionen werden erhebliche Mittel binden und auch dazu führen, dass unsere Eigenkapitalquote sinkt. Das werden wir nur bis zu einem gewissen Rahmen mittragen können und wollen. Als Vorstand unterstützen wir das Ziel der Klimaneutralität. Aber wir haben auch eine wirtschaftliche Verantwortung für unsere Genossenschaft und können nicht Maßnahmen durchführen, die nicht finanzierbar oder für unsere Mitglieder unbezahlbar sind. Darüber werden wir mit der Politik intensiv diskutieren.

### **Die energetischen Modernisierungen werden neben finanziellen auch personelle Ressourcen binden.**

#### **Was bedeutet das für die KAIFU in Zeiten des Fachkräftemangels?**

**Ditmar Baaß:** Hier müssen wir differenzieren. Einerseits brauchen wir externe Kapazitäten. Die Gebäudetechnik ist so komplex geworden, dass wir das

mit Bordmitteln allein nicht stemmen können. Wir brauchen also Ingenieurbüros, die das planen. Deren Expertise ist aber in der gesamten Wohnungswirtschaft gefragt. Dann brauchen wir Handwerksfirmen, die die Maßnahmen umsetzen, sei es im Fensterbau oder in der Haustechnik. Das wird ebenfalls anspruchsvoll. Aber auch intern benötigen wir Fachkräfte, die die Projekte bearbeiten, ausschreiben und vergeben. Und wir brauchen Fachkräfte, die sich um die Mitgliederbetreuung kümmern. Denn bei vielen Maßnahmen greifen wir in die Wohnungen der Mitglieder ein und schränken sie während der Bauzeit in ihrer Wohnqualität und Beweglichkeit innerhalb der Wohnung ein. Wenn wir Fenster oder Heizungen einbauen, müssen private Gegenstände beiseite geräumt und abgedeckt werden. Und die Ansprüche der Mitglieder an die Kommunikation solcher Maßnahmen sind deutlich gestiegen.

### **Wie kann die KAIFU bei der Personalgewinnung punkten?**

**Dennis Voss:** Zum einen punkten wir mit der Sinnstiftung, die Teil unserer DNA ist. Die KAIFU als Genossenschaft steht für bezahlbares Wohnen, für soziale Verantwortung, für Nachhaltigkeit. Zum anderen sind wir dank Teamarbeit in flachen Hierarchien, der Möglichkeit zu mobilem Arbeiten sowie modernen Büroräumen und einer guten Altersversorgung ein attraktiver Arbeitgeber. Bei einer anonymen Mitarbeiterbefragung durch ein unabhängiges Institut zur Arbeitsplatzzufriedenheit haben wir exzellent abgeschnitten, deutlich über Branchendurchschnitt. Wie gut wir im Wettbewerb um die klügsten Köpfe aufgestellt sind, zeigt auch der Zukunftspreis, der jährlich vom Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ verliehen wird und herausragende Innovationen und Best Practices in der Immobilienwirtschaft würdigt. Im Jahr 2024 wurden wir für unser Projekt „Change in Highspeed – Durch Kulturwandel zur zukunftsfähigen Genossenschaft“ ausgezeichnet. Dieser Kulturwandel geht weiter. Und nicht zu vergessen: Die Herausforderungen allein bei der energetischen Modernisierung bescheren unserer Belegschaft eine Vielzahl spannender Projekte.

**„ Die KAIFU steht für bezahlbares Wohnen, für soziale Verantwortung, für Nachhaltigkeit. „**

**Dennis Voss**

### **Lassen Sie uns zum Abschluss noch generell über die angespannte Lage am Wohnungsmarkt sprechen. Wie ist Ihre Sicht?**

**Dennis Voss:** Einfache Lösungen gibt es nicht, auch wenn das manchmal suggeriert wird. Derzeit zeichnet sich ja ab, dass die Lage zumindest in den Ballungsräumen eher noch kritischer wird. Aber auch in attraktiven kleineren Schwarmstädten wird die Nachfrage größer sein als das Angebot. Daher sind die Themen, über die wir sprachen, sicherlich wichtig, also das Dickicht der Vorschriften zu lichten, Baustandards in vertretbarer Weise abzusenken, mehr Fördermittel bereitzustellen. Aber es geht auch um die Bereitstellung von Grundstücken. Und um den beträchtlichen Widerstand im Quartier bei Nachverdichtungen.

**Ditmar Baaß:** Die Mietpreise in der Stadt werden weiter steigen. Das ist keine gute Nachricht für Wohnungssuchende. Unter Umständen muss man sich darauf einstellen, dass man mit weniger Platz auskommen muss, als man es sich gewünscht hat. Dann hat die Drei-Zimmer-Wohnung statt 100 vielleicht nur 70 Quadratmeter. Aber noch ein Punkt ist mir sehr wichtig, gerade mit Blick auf die energetische Modernisierung. Wir werden die Herausforderungen nur bewältigen, wenn wir sie gemeinsam angehen.

### **Was meinen Sie konkret?**

**Ditmar Baaß:** Wir sind auf die Bereitschaft unserer Mitglieder angewiesen, die von uns beauftragten Handwerker in ihre Wohnungen zu lassen. Leider wird das immer schwieriger. Dabei richten wir uns so gut es geht nach den Wünschen unserer Mitglieder. Und wenn Schäden entstehen sollten, beseitigen wir diese.

**Dennis Voss:** Wir verstehen sehr wohl, dass wir bei Arbeiten in den Wohnungen in die Privatsphäre unserer Mitglieder eindringen. Aber wir brauchen die Kooperationsbereitschaft unserer Bewohnerinnen und Bewohner. Es gibt sehr wohl weitere Mitglieder, die Kaffee für die Handwerker kochen. Aber es gibt leider auch Mitglieder, die möchten am liebsten etwas überspitzt formuliert eine Feinstaubsäuberung ihrer Wohnung nach Abschluss der Arbeiten.

**Ditmar Baaß:** Dabei können sich unsere Mitglieder darauf verlassen, dass wir nur auf seriöse Handwerksbetriebe setzen, die gut und sauber arbeiten. Darauf achten wir sehr bei der Auftragsvergabe. Und bei allen Belastungen, die eine solche Modernisierung mit sich bringt, sollte man nie vergessen: Die nach dieser Maßnahme eingesparte Energie schont das Klima und den Geldbeutel.

**„ Die energetische Modernisierung bedeutet für die KAIFU eine enorme Herausforderung. „**

**Ditmar Baaß**

# „Für das Klima müssen wir zusammenstehen“

Bei der KAIFU stehen in den kommenden Jahrzehnten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an. Ein Gespräch mit Vorstand Ditmar Baaß und Gabriel Weissbach, Fachreferent Energie.

**Um bis 2045 klimaneutral zu sein, folgt die KAIFU mit den energetischen Modernisierungen einem Klimapfad. Wie geht man beim Erstellen eines Klimapfads vor?**

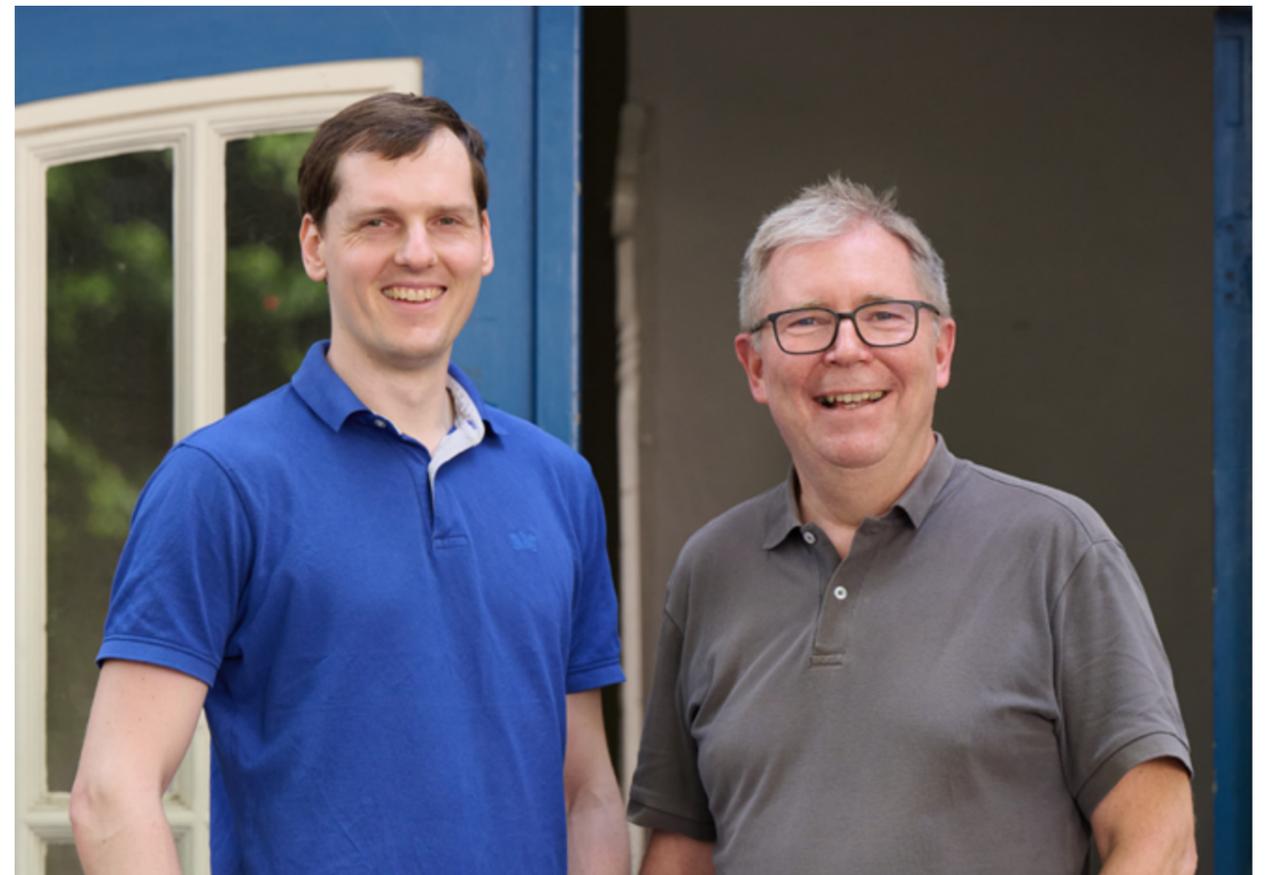
**Gabriel Weissbach:** Zwei Komponenten stehen im Mittelpunkt: der Wärmeverbrauch, absolut und auf die Wohnfläche umgelegt, und der Energieträger. Dann schauen wir uns an, was in dem Gebäude schon gemacht wurde. Ist die Fassade gedämmt? Wurden die Fenster erneuert? Wurde das Dach neu gedeckt? Die ersten Gespräche dazu gab es Anfang 2023. Ab Sommer haben wir dann intensiv am Klimapfad gearbeitet. Ende 2023 haben wir den ersten Entwurf vorgelegt.

**Wurden die Kosten direkt kalkuliert?**

**Gabriel Weissbach:** Ja. Wir haben uns dabei auf die effizientesten Maßnahmen fokussiert: Fenstererneuerung und Austausch der Heizungen. Als Basis dienen die entsprechenden Preise des Vorjahres, die wir mit einer Kostensteigerung in der Zukunft projiziert haben.

**Stehen auch Neubauten im Klimaplan?**

**Gabriel Weissbach:** Gebäude, die wir seit der Jahrtausendwende errichtet haben, gelten in dem Zusammenhang als Neubauten. Sie werden aber 2045 schon 45 Jahre alt sein. Und damit gehören auch sie in den Klimapfad, werden jedoch erst ganz am Ende betrachtet.



Gabriel Weissbach (links) und Ditmar Baaß (rechts)



### Nach welchen Kriterien entscheidet die KAIFU, wann welches Gebäude energetisch modernisiert wird?

**Gabriel Weissbach:** Im Fokus stehen zunächst unsere rund 300 Wohnungen mit Gaseinzelheizungen. Dann geht es um die Wohnungen, die noch mit einer Gaszentralheizung beheizt werden, das sind rund 60 Prozent unseres Bestandes. Wir prüfen nun, welche dieser Wohnungen in einem mit Fernwärme versorgten Quartier oder in einem zukünftigen Fernwärme-Versorgungsgebiet liegen. Priorität haben Wohnungen mit einem besonders hohen Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche. Denn dort ist auch die mögliche CO<sub>2</sub>-Einsparung besonders hoch. Diese Wohnungen gehen wir zunächst an.

**Dittmar Baaß:** Hinter diesen Planungen steckt unglaublich viel Detailarbeit. Gabriel Weissbach hat mit dieser Datenmenge das Excel-Programm an seine Grenzen geführt. Mit diesen Daten können wir fundierte Entscheidungen treffen.

### Da muss die Frage erlaubt sein: Lohnt dieser Aufwand überhaupt?

**Dittmar Baaß:** Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Neutralität, also die Transformation in ein klimaneutrales Unternehmen, ist nicht nur ein politisches, sondern auch ein gesellschaftliches Thema von existenzieller Bedeutung. Wir sehen ja, dass sich Klimakatastrophen wie zum Beispiel Hochwasserfluten in immer kürzeren Abständen wiederholen. Und das ist eine Folge des Klimawandels. Wenn wir jetzt nicht reagieren und jetzt nicht dafür sorgen, dass die Erderwärmung nachhaltig reduziert wird, dann wird das in 50 oder 100 Jahren verheerende Ausmaße haben. Und dann wird es zu spät sein. Deshalb ist die Transformation auch im Gebäudebereich in Richtung Klimaschutz so wichtig.

### Wird anschließend die Miete über die rechtlich zulässige Modernisierungsumlage erhöht?

**Dittmar Baaß:** Nein, derzeit verzichten wir auf Modernisierungsumlagen. Auf Dauer wird das die KAIFU aber ohne Mieterhöhungen nicht stemmen können. Wir rechnen mit Kosten von circa 220 Millionen Euro. Und das ist die Kalkulation auf Basis der jetzigen Preise. Wir sind zudem auf entsprechende Förderungen angewiesen.

## /// Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Neutralität sind Themen von existenzieller Bedeutung. ///

**Dittmar Baaß**

### Auf der anderen Seite spart das Mitglied nach der Modernisierung ja auch Energiekosten.

**Dittmar Baaß:** So ist es. Nach unseren Gutachten können nach einer solchen Modernisierung zwischen 30 und 50 Prozent Energie eingespart werden. In einer unserer Wohnanlagen an der Christian-Förster-Straße und Heckscherstraße ist die Einsparung besonders groß, weil wir Ein-Rohr-Heizungen austauschen und das Quartier an die Fernwärme angeschlossen wird. Fernwärme ist zwar etwas teurer als Gas. Aber diese Differenz muss die Genossenschaft übernehmen. Hier zahlen wir einen Einmalbeitrag an die Hamburger Energiewerke.

### Viele Jahre setzte man bei der energetischen Sanierung vor allem auf Dämmen. Was hat sich seitdem geändert?

**Dittmar Baaß:** In der Tat haben wir früher viele Dämmmaßnahmen gemacht. Dann gab es den Schwenk hin zu einer Optimierung der Anlagentechnik, dies war deutlich günstiger. Jetzt analysieren wir genau, welche Maßnahme wie viel Energie spart und wie sich diese Maßnahme auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz auswirkt. Denn auch die Herstellung der Dämmstoffe und ihre spätere Entsorgung beim Abriss verursachen CO<sub>2</sub>-Emissionen, Stichwort graue Energie. So ge-

sehen ist die Dämmung von Gebäuden nicht unbedingt immer eine ökologisch vorteilhafte Maßnahme.

**Gabriel Weissbach:** Zumindest nicht so, wie es derzeit konventionell gemacht wird, nämlich mit Klebematerialien. Das sind Stoffe, die man nicht verbrennen kann, im Endeffekt ist das Sondermüll. Zudem verlieren Rotklinkerfassaden unter optischen Gesichtspunkten. Es sei denn, man geht auf hochwertige Klinkerriemchen, die dann eine ähnliche Optik haben, aber noch teurer sind. Da ist der Austausch von Fenstern und Heizungen deutlich sinnvoller. Wir werden nach solchen Maßnahmen zudem auf ein Monitoring der Fernwärmeanlagen setzen. Das kann noch mal fünf bis zehn Prozent Energie einsparen, weil über Live-Wetterdaten und Sonnenstunden die Heizungstemperatur der Fernwärme genau an den Bedarf angepasst wird.

### Ist der nun erstellte Klimapfad der KAIFU in Stein gemeißelt? Steht also bereits fest, welches Gebäude zum Beispiel 2040 modernisiert wird?

**Dittmar Baaß:** Nein, da ist nichts in Stein gemeißelt. Wir konzentrieren uns stets auf die Maßnahmen, die in den nächsten drei bis fünf Jahren geplant sind, da diese in den Wirtschaftsplan einfließen. Was darüber hinaus geht, steht immer auf dem Prüfstand.





**Gabriel Weissbach:** Unsere Planungen hängen ja auch stark von den Entwicklungen in Sachen Fernwärme ab. Es gibt Quartiere, von denen wir wissen, dass das städtische Unternehmen Hamburger Energiewerke sie vorerst nicht mit Fernwärme versorgen wird. Da macht dann eine energetische Modernisierung zunächst wenig Sinn. Aber selbst, wenn eine KAIFU-Anlage in einem Gebiet liegt, das mit Fernwärme versorgt werden soll, heißt das noch lange nicht, dass eine Leitung zu genau diesem Gebäude gelegt wird. Entsprechend komplex sind unsere Planungen.

### Muss die KAIFU diese Leitungen bezahlen?

**Ditmar Baaß:** Nein, fällig werden nur moderate Anschlussgebühren. Aber die Leitungen, die auf unseren Grundstücken verlegt werden, müssen wir nicht bezahlen. Wir arbeiten dabei sehr kooperativ mit den Hamburger Energiewerken zusammen. Wenn wir ein Gebäude haben, in dem eine Leitung durch den Keller gelegt werden muss, damit ein Nachbar versorgt werden kann, dann stimmen wir dem zu. So partnerschaftlich verhalten sich auch unsere Nachbarn uns gegenüber. Wir müssen hier in Hamburg zusammenstehen, um gemeinsam die Klimaschutzziele zu erreichen.

### Wie groß ist die Belastung während der Phase der Sanierung für die Mitglieder?

**Ditmar Baaß:** Wir haben immer das Ziel, die Belastung für die Mitglieder so gering wie möglich zu halten. Wir kümmern uns um jeden Einzelfall, auch mit

unserem Sozialmanagement. Bei unserem Projekt in der Heckscherstraße wohnen zum Beispiel pflegebedürftige Mieter. In Absprache mit den Angehörigen haben wir organisiert, dass die Betroffenen vorübergehend in Pflegeeinrichtungen untergebracht werden. Ganz wichtig ist uns, dass ein Bauleiter während der Baumaßnahme möglichst täglich vor Ort ist. So haben unsere Mitglieder einen direkten Ansprechpartner. Er gibt ihre Anliegen an die Firmen weiter. In der Regel kümmern sich die Handwerker dann direkt. Das schafft eine hohe Akzeptanz.

### Inzwischen arbeiten viel mehr Leute als früher im Homeoffice. Für diese Mitglieder ist die Belastung natürlich größer.

**Ditmar Baaß:** Für Härtefälle haben wir eine gewisse Anzahl von Ausweichwohnungen. Es gibt für Mitglieder zudem die Möglichkeit, Co-Working-Spaces anzumieten. Aber am Ende geht es auch um den Genossenschaftsgedanken, um ein gewisses Geben und Nehmen. Wir erhöhen den Wohnwert dank neuer Fenster und neuer Heizung, was außerdem Energie spart. Dennoch verzichten wir auf eine Modernisierungsumlage. Im Gegenzug hoffen wir, dass die Mitglieder für zwei bis drei Wochen bereit sind, gewisse Belastungen in Kauf zu nehmen. Die meisten Mitglieder haben auch Verständnis und sind kooperativ. Manche ziehen für die Zeit zu Angehörigen oder Bekannten.



### Letzte Frage: Ist das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 überhaupt zu schaffen?

**Ditmar Baaß:** Ich persönlich halte das Ziel für extrem ambitioniert. Die EU strebt dieses Ziel für 2050 an. Ich frage mich schon: Warum müssen wir immer noch einen draufsetzen und schon 2045 klimaneutral sein? Wieso will Hamburg bis 2030 70 Prozent CO<sub>2</sub> einsparen, während die Bundesregierung 67 Prozent anpeilt? Diese drei Prozent mehr klingen nicht viel, bedeuten aber für die KAIFU zusätzliche Investitionen im zweistelligen Millionenbereich. Muss dieser Wettlauf wirklich sein? Es geht doch um ein gemeinsames Ziel. Und wenn es bis 2045 nicht machbar ist, dann eben ein paar Jahre später. Aber man sollte über die große Herausforderung keineswegs die Sinnhaftigkeit der Maßnahme infrage stellen.

# Geschäftsbericht 2022 lässt Hamburg erblühen

Mit dem Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 setzte die KAIFU ihren Weg in Richtung Digitalisierung und Nachhaltigkeit fort. Zum ersten Mal hat die KAIFU ihren Geschäftsbericht vollständig digital zur Verfügung gestellt und damit nicht nur Papier und Ressourcen gespart, sondern auch eine Verbindung zu einem wichtigen ökologischen Projekt geschaffen.

Für jeden heruntergeladenen digitalen Geschäftsbericht spendete die KAIFU einen Quadratmeter Blühwiese. So konnte eine Fläche von 300 Quadratmeter Blühwiesen realisiert werden, die in Zusammenarbeit mit der Stiftung Unternehmen Wald im Hamburger Stadtteil Schnelsen angelegt wurde.

## Digitalisierung und Umweltschutz

Die Entscheidung, den Geschäftsbericht digital zu gestalten, spart also nicht nur Ressourcen. Mit dieser Maßnahme leistet die KAIFU gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz: Blühwiesen tragen zur Artenvielfalt bei, da sie Bienen, Schmetterlingen und anderen Insekten Lebensraum bieten. Zugleich verbessern sie das Stadtklima und schaffen grüne Oasen im urbanen Raum.

## Pflanzaktion in Hamburg-Schnelsen

Ein Highlight war die Pflanzaktion auf einer Streuobstwiese am Röthmoorweg in Hamburg-Schnelsen. Dort pflanzten Mitglieder des KAIFU-Teams – Ahmet Gürlek und Jenny Klostermann – mit Jan Muntendorf von der Stiftung Unternehmen Wald Stauden, die als Basis für eine dauerhafte Blühfläche dienen. Diese Flächen tragen zum ökologischen Gleichgewicht des städtischen Umfelds bei.

## Nachhaltigkeit als Teil unserer Werte

Als Wohnungsbaugenossenschaft legt die KAIFU großen Wert darauf, nicht nur modernen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sondern auch aktiv zum Schutz der Umwelt beizutragen. Der digitale Geschäftsbericht 2022 ist ein weiteres Beispiel dafür, wie wir Innovation mit Nachhaltigkeit verknüpfen.



# Wohnungsbestand

## Unsere Wohnungen im Überblick

Altona	375 Wohnungen
Bergedorf	141 Wohnungen
Eimsbüttel	2.535 Wohnungen
HH-Mitte	151 Wohnungen
HH-Nord	1.031 Wohnungen
Wandsbek	807 Wohnungen
<b>Gesamt</b>	<b>5.040 Wohnungen</b>

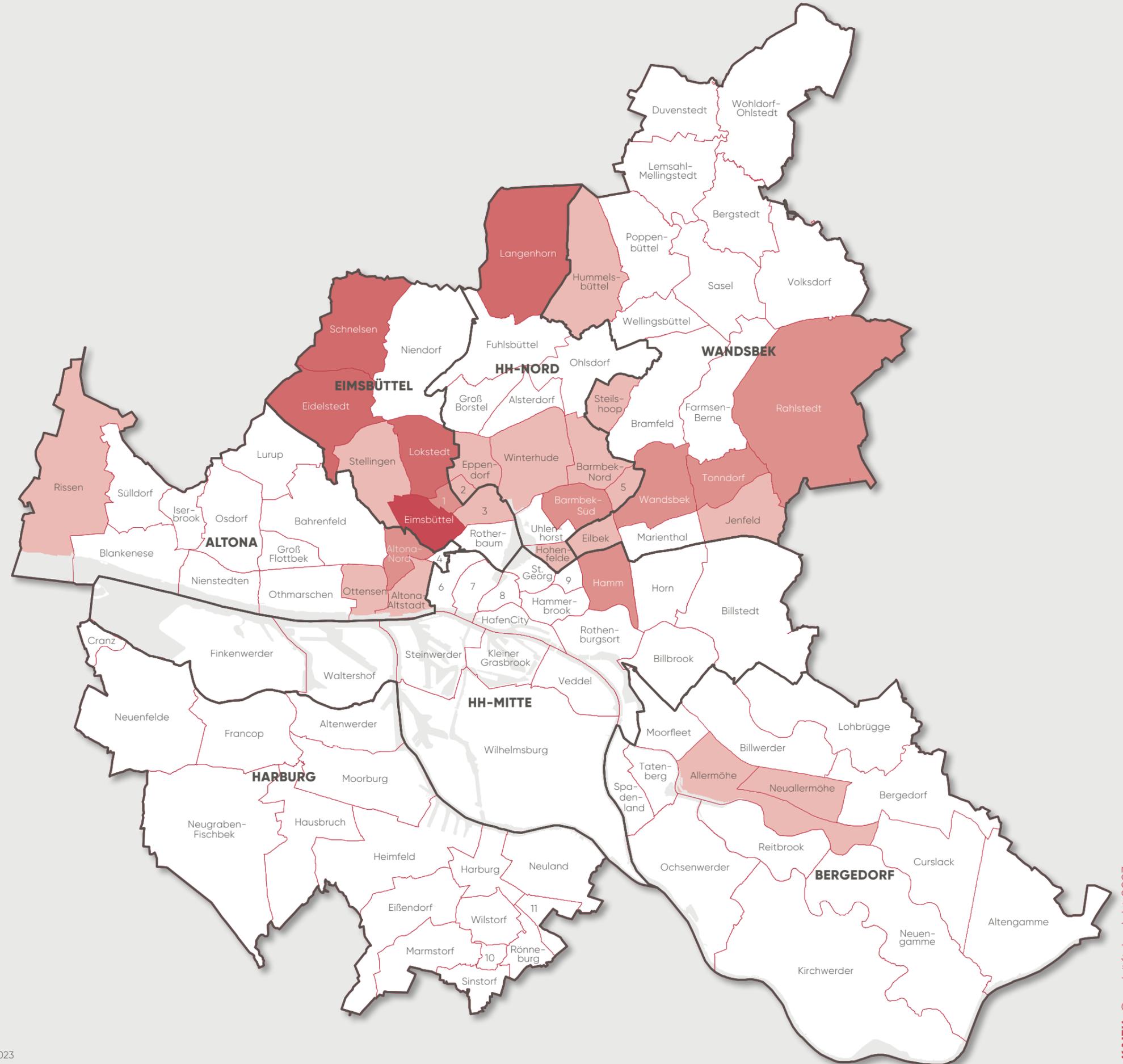


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

Legende	Nummerierte Stadtteile
● 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: 31.12.2023

# 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–Straße 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

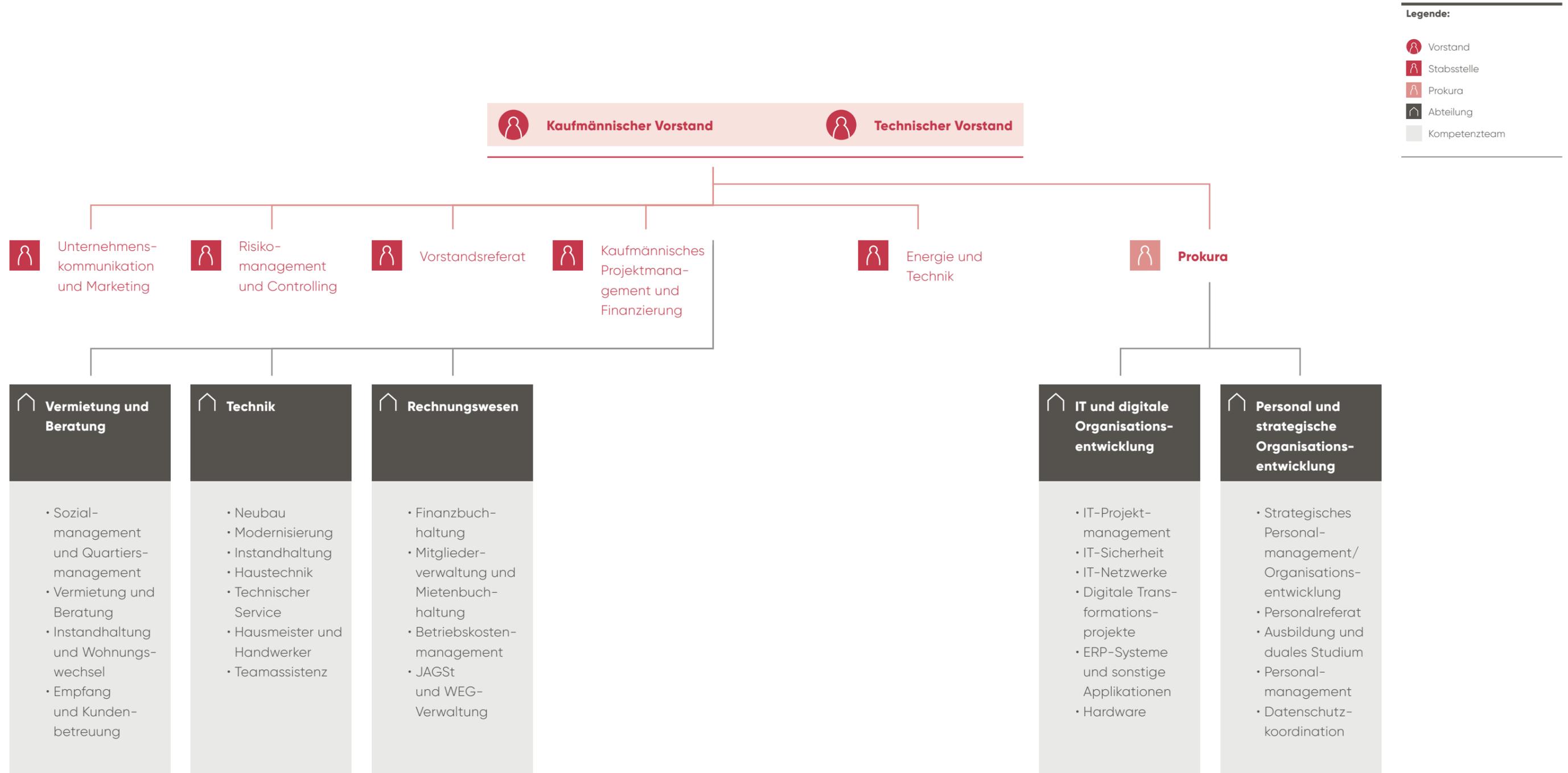
### BEZIRK WANDSBEK

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 Hauptstraße 154 A  
 Tonndorfer Hauptstraße 154 D  
 Tonndorfer Hauptstraße 154 G  
 Tonndorfer Hauptstraße 156 A–G  
 Tonndorfer Hauptstraße 158 B–E

# Organigramm

## So arbeiten wir



# 2023

## 9.011

Mitglieder

## 5,46 %

Fluktuationsquote

## 5.040

Wohnungen

## 7,00 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nutzungsgebühr

## 5,0 Mio. €

Jahresüberschuss

## 41,50 %

Eigenkapitalquote

24 Lagebericht

44 Jahresabschluss mit Bilanz  
und Gewinn- und Verlustrechnung

47 Anhang

56 Bericht des Aufsichtsrates

58 Bemerkung des Aufsichtsrates

60 Gesetzliche Prüfung

62 Organe der Genossenschaft

63 Vertreter

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

### 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 31.12.2023 werden noch mehrere Reihen-hauszeilen in Hummelsbüttel mit Wärme beliefert.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft be-wirtschaftete die KAIFU per 31.12.2023 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2023

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

Aufgrund der Umbenennung eines Tiefgaragenstell-platzes in Kanu-Abstellplatz reduziert sich die Sum-me zum Vorjahr um einen Stellplatz (Vorjahr 874).

Zum 31.12.2023 sind 864 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden (Vorjahr: 864). Dement-sprechend haben sich keine Veränderungen zum Vorjahr ergeben.

Die Genossenschaft verfügt über ein breites Spek-trum von Wohnungsgrößen für verschiedene Nach-fragegruppen, die den beiden nachstehenden Tabellen entnommen werden können.

Abbildung 2: Wohnungsstatistik nach Wohnungsgrößen zum 31.12.2023

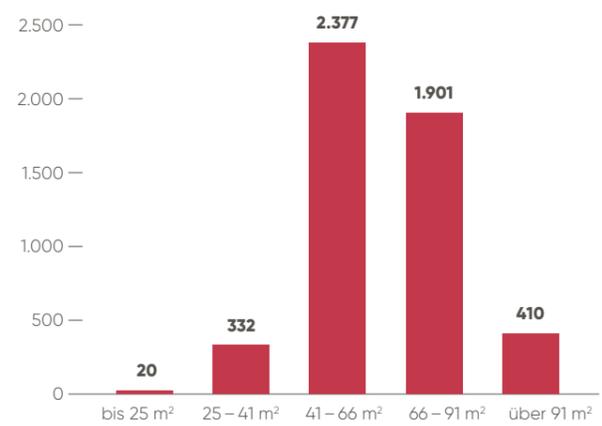
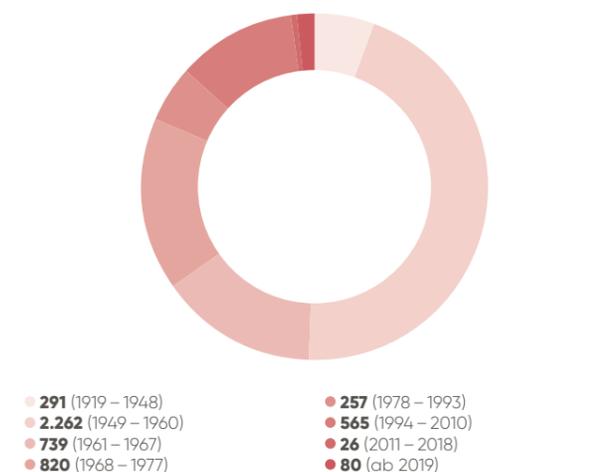


Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr zum 31.12.2023



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 liegt.

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 Angebote zu unterbreiten, sofern die Rahmenbedin-gungen dieses zulassen.

#### 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutsch-land kam 2023 nach den aktuell vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschafts-stufen auf der Konjunktur. Wie das Statistische Bundesamt, abgekürzt Destatis, mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.

Seit der Gründung der Bundesrepublik ist das reale Bruttoinlandsprodukt im Jahresschnitt zum neunten Mal gesunken. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das Bruttoinlandsprodukt wiederum durchgehend positiv und schwankte zwischen 0,4 % und 4,2 % pro Jahr. Nachdem das Bruttoinlandsprodukt aufgrund der Coronapandemie 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus in Höhe von 3,2 % bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten

Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von Rezession gesprochen, wenn die Wirt-schaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank infolge der hohen Inflation in Höhe von 5,9 % um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkom-men stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Coronamaßnahmen und Aus-gleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitä-ten in Kliniken. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2,0 % nach Vorjahreswerten zwischen 2,5 % und 4,3 %.

Von der Rezession waren als Wirtschaftszweige insbesondere das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und die energieintensiven Wirtschaftszweige, wie beispielsweise die Chemie- und Metallindus-trie, betroffen. Die Gründe hierfür lagen vor allem bei der anhaltenden Energiekrise und der im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigeren Produktion im Bereich der Energieversorgung. Darüber hinaus verzeichnete auch das verarbeitende Gewerbe preisbereinigt ein Minus. Positive Impulse ergaben sich dagegen vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Auch die preisbe-reinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank besonders durch inflations-bedingte Konsumrückgänge im Groß- und Einzel-handel. Darüber hinaus sanken die preisbedingten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungs-gegenstände und Haushaltsgeräte. Stützend für die Wirtschaft wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg im Finanzierungsbereich, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch- und Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Bereich

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

des Tiefbaus und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbedingt ein kleines Plus in Höhe von 0,2 %.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation. Weitere Anstiege waren in den Bereichen öffentliche Dienstleistung, Erziehung, Gesundheit und Unternehmensdienstleistungen zu verzeichnen.

Außerdem wirkten Ausrüstungsinvestitionen stützend für die deutsche Konjunktur. Im Vorjahresvergleich ergab sich ein Plus von 3,0 %. Positiv wirkten sich vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge aus.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur sank der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3,0 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt ebenfalls die schwache deutsche Nachfrage wider.

Für das Wirtschaftsjahr 2024 erwartet die Bundesregierung in der Jahresprojektion für das gesamte Jahr 2024 einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 %. Dabei fällt insbesondere die ungünstigere Ausgangslage zum Jahreswechsel mit einer Senkung des preis-, saison- und kalenderbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 0,3 % im vierten Quartal zum Vorquartal ins Gewicht. Dieser Umstand belastet den Einstieg in das Kalenderjahr 2024 (statistischer Unterhang). Darüber hinaus deuten aktuelle Stimmungsindikatoren nicht auf eine spürbare Belebung zum Jahreswechsel hin. Dagegen dürften ausschlaggebende Wachstumsimpulse vom privaten Verbrauch ausgehen. Dies begründet die

Bundesregierung einerseits mit einer schrittweisen Überwindung der inflationsbedingten Kaufkraftverluste der privaten Haushalte und andererseits könnte die damit einhergehende insgesamt robustere Beschäftigungssituation zu einer Belebung des privaten Konsums führen.

Ergänzend dürften die Ausrüstungsinvestitionen in Maschinen und Anlagen auch vor dem Hintergrund des hohen Investitionsbedarfs im Zusammenhang mit der Transformation zu einer klimaneutralen Wirtschaft trotz relativ hoher Nominalzinsen weiter ansteigen. Dagegen dürften die Bauinvestitionen aufgrund der derzeitigen ungünstigen wirtschaftlichen Ausgangssituation im Jahresdurchschnitt eher rückläufig sein.

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und trotz der ungünstigen Situation weiterhin auf hohem Niveau. Im Jahr 2022 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,26 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2023 wird sogar ein Anstieg der Investitionen um rund 17,5 % auf rund 1,48 Mrd. € prognostiziert. Durch allgemeine Kostensteigerungen und den Zinsanstieg wird mit den höheren Investitionen allerdings nicht automatisch auch der Umfang der Maßnahmen steigen.

Für den Neubau von Wohnungen wurden rund 646,7 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht mehr als der Hälfte aller Investitionen der VNW-Unternehmen. 2023 soll dieser Anteil auf 44 % sinken. Die aktuell schwierigen und schwankenden Rahmenbedingungen können bewirken, dass die tatsächlichen Investitionen stark von der Prognose abweichen könnten.

In Hamburg betrug der Mietanstieg im frei finanzierten und ungebundenen Wohnungsbestand zum letzten Erhebungsstichtag (01.04.2023) im Schnitt 9,83 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Mietenspiegel 2021 sind dementsprechend die Nettokaltmieten durchschnittlich um insgesamt 0,54 €/m<sup>2</sup> (Vorerhebungszeitraum: 0,63 €/m<sup>2</sup>) bzw. 5,8 % (Vorerhebungszeitraum: 7,3 %) gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 €/m<sup>2</sup> bzw. 2,8 %.

Damit lag der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2021 bis April 2023 deutlich unter dem Niveau der Vorerhebung.

Laut dem Statistikportal „Statista“ lagen die monatlichen Angebotsmieten im vierten Quartal 2023 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 12,09 €/m<sup>2</sup>.

Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungs- miete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW lag im Vergleich im Jahr 2022 bei 7,75 €/m<sup>2</sup>.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs stieg zum Ende 2022 auf knapp 1,95 Mio. Menschen. Das sind 91,6 T Einwohner mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert insbesondere aus Wanderungsgewinnen im Jahr 2022. Dementsprechend setzte sich der Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bis Ende 2022 fort.

Auf Basis von Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistikamtes Nord wird die Bevölkerungszahl in den kommenden 15 Jahren weiterhin steigen. Dieses prognostizierte anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin zu erwartenden Wanderungsgewinnen.

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

### 3. Geschäftsverlauf

Für die Unternehmensentwicklung sind unter anderem folgende Kennzahlen von Bedeutung:

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

in Mio. €	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
Umsatzerlöse aus Mieten	27,7	27,6	27,2
Instandhaltungsaufwendungen	8,8	8,0	7,8
Zinsaufwendungen	2,6	2,4	2,7
Jahresüberschuss	4,1	5,0	4,9

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Werten für das Kalenderjahr 2023 beruhen hauptsächlich auf den niedriger als geplant ausgefallenen Instandhaltungskosten.

Die Veränderungen zu den Planzahlen ergeben sich insbesondere durch notwendige Verschiebungen von Maßnahmen und Projekten.

Die Differenzen zu den Planwerten führen im Saldo zu einer Verbesserung des Jahresüberschusses im Vergleich zur Wirtschaftsplanung.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 7,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche per 31.12.2023 (Vorjahr: 6,71 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Anstieg der Nutzungsgebühr zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2023 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietenanstieg in Höhe von 0,29 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres. Ebenso den Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechseln, zweiter

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

Berechnungsverordnung und Umstellung der Pauschalen für Treppenhausreinigung auf die tatsächlich angefallenen Kosten.

Die Fluktuationsquote beim Wohnungsbestand belief sich im Berichtsjahr auf 5,46 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (6,69 %) gesunken. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen liegt mit 275 unter dem Vorjahresniveau (337). Alle gekündigten Wohnungen wurden nach Möglichkeit kurzfristig wieder vermietet. Längere Ausfallzeiten ergaben sich lediglich bei gewolltem Leerstand, beispielsweise 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 259 im Vergleich zum Vorjahr (312) gesunken und pendelt sich wieder auf einem normalen Niveau ein.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Am 31.12.2023 standen 120 Wohnungen (Vorjahr: 105) 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 jene Mitglieder, denen der Umzug aufgrund von

Modernisierungsmaßnahmen noch bevorsteht. Des Weiteren macht sich der Leerzug für den in 2023 durchgeführten Abriss eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen in Lokstedt bemerkbar.

Die Erlösschmälerungen liegen mit 2,12 % über dem Wert des Vorjahres (1,70 %). Die Veränderung resultiert aus dem Leerzug von Dachgeschosswohnungen und dem Abrissobjekt in Lokstedt.

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2023 auf rund 8,0 Mio. € (Vorjahr: 7,8 Mio. €). Die Kosten sind zum Vorjahr abgewichen, da mehrere geplante Maßnahmen aufgrund der Lieferengpässe von Baumaterialien aus dem Jahr 2022 in das Jahr 2023 verschoben werden mussten.

Zusätzlich wurden 5,1 Mio. € (Vorjahr: 3,9 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, wird eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über einen längeren Zeitraum umgesetzt. Im Rahmen der Maßnahme wird einerseits dieser Gebäudebestand an die Fernwärme angeschlossen werden und andererseits fallen unter die Maßnahme auch die

Erneuerung der Elektrik sowie der Einbau von neuen Fenstern. Mit der Maßnahme wurde Anfang 2020 im Rahmen von Wohnungseinzelmodernisierungen bei Mieterwechseln begonnen. Seit 2022 werden die wohnungsübergreifenden Maßnahmen in jährlichen Bauabschnitten durchgeführt und sollen nach dem vierten Bauabschnitt in 2025 beendet werden. Die Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung der weiterhin laufenden Wohnungseinzelmodernisierungen soll 2029 mit der Modernisierung von mehr als der Hälfte der Wohnungen abgeschlossen 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 zudem die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich.

Darüber hinaus planen und setzen wir laufend energetische und langfristige Modernisierungsprojekte um.

Die Anzahl der Mitglieder ist im vergangenen Jahr auf 9.011 (Vorjahr 8.979) gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft dementsprechend weiterhin positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen des Möglichen fortgeführt und die Ertragslage bei leicht erhöhtem Personalbestand stabilisiert haben.

## II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2023 liegt bei rund 194,9 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr (182,5 Mio. €) um etwa 12,4 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 165,9 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr (155,4 Mio. €) um 10,5 Mio. € erhöht. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den Zugängen bei den Anlagen im Bau und nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen, welchen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen liegt 2023 um 1,9 Mio. € über dem Wert von 2022 (27,1 Mio. €). Dies resultiert in erster Linie aus der Zunahme der Unfertigen Leistungen und sonstige Vermögensgegenstände.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um etwa 4,3 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2023 bei 41,5 % (Vorjahr: 42,0 %).

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2023 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen 2023 zu 2022	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>AKTIVA</b>						
Anlagevermögen	165,928	85,2%	155,425	85,2%	10,503	6,8%
Umlaufvermögen	28,933	14,8%	27,072	14,8%	1,861	6,9%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>194.861</b>	<b>100,0%</b>	<b>182.497</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.364</b>	<b>6,8%</b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	80.945	41,5%	76.624	42,0%	4.321	5,6%
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	98.047	50,3%	90.678	49,7%	7.369	8,1%
Pensionsrückstellungen	280	0,1%	283	0,2%	-3	-1,1%
Rückstellungen	108	0,2%	245	0,2%	-137	-55,9%
Kurzfristiges Fremdkapital	15.481	7,9%	14.667	8,0%	814	5,5%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>194.861</b>	<b>100,0%</b>	<b>182.497</b>	<b>100,0%</b>	<b>12.364</b>	<b>6,8%</b>

Das Anlagevermögen ist Ende 2023 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

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

## 2. Finanzlage

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

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, sodass keine Währungsrisiken gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Objektfinanzierungsmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,41 % (Vorjahr: 2,56 %).

Preisänderungs- und Liquiditätsrisiken sind aufgrund von Dauernutzungsverträgen und langfristigen Darlehensbedingungen 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 €	2023	2022
Finanzmittelbestand zum 01.01.	17.261,3	16.047,4
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	10.265,3	16.163,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.128,2	-5.900,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.270,8	-9.049,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>15.669,2</b>	<b>17.261,3</b>
Cashflow nach DVFA/SG	10.550,9	10.482,2
Planmäßige Tilgungen	-6.625,7	-6.304,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>3.925,2</b>	<b>4.177,7</b>

Die Geschäftstätigkeit im Jahr 2023 führte zur Reduzierung der Liquiditätsreserve um 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,2 Mio. € Erhöhung).

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2023 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.

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

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 2023 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 5,0 Mio. € erzielt (Vorjahr: 4,9 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Abbildung 7: Vorjahresvergleich der Ertragslage

in T €	2023	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.385,3	5.608,9	-223,6
Betreuungstätigkeit	-56,9	-50,1	-6,8
Finanzergebnis	45,4	-54,5	99,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-592,6	-665,3	72,7
Neutrales Ergebnis	234,7	68,0	166,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.015,9</b>	<b>4.907,0</b>	<b>108,9</b>

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

## III. Risiko- und Chancenbericht

### 1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die KAIFU verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete und risikovermeidende Geschäftspolitik. Durch ihre langjährigen Erfahrungen konnte die Genossenschaft ein umfangreiches Know-how im Bereich Unternehmensplanung und -steuerung in ihren Geschäftsfeldern erlangen. Dieses Verständnis komplexer Zusammenhänge und umfangreiche 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 der KAIFU zugeschnitten und ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen sowie entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Es basiert unter anderem auf einem regelmäßigen Monitoring externer Beobachtungsbereiche wie den rechtlichen, wirtschaftlichen, politischen und demografischen Rahmenbedingungen. In diesen Bereichen werden die entwicklungsbeeinflussenden Chancen und Risiken für die Wohnungsbaugenossenschaft gesehen.

Daneben kommen im Rahmen des Risikomanagements interne Instrumente zur strategischen und operativen Planung und Steuerung des Unter-

nehmens, wie beispielsweise umfangreiche Planungsrechnungen, zum Einsatz. Darüber hinaus werden bei anstehenden Großmodernisierungen und Neubauvorhaben Investitionsrechnungen in Form von „Vollständigen Finanzplänen“ zur Bewertung und Entscheidungsfindung herangezogen.

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 Instrumentarien werden regelmäßig überprüft und an sich ändernde Rahmenbedingungen angepasst oder auch durch weitere Instrumente ergänzt.

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

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 betreut. Im Rahmen der Bearbeitung wird die Entwicklung der Zinsen laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss

mit entsprechend langen Zinsbindungszeiträumen oder als Volltilger angestrebt, sodass die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Aktuell sind noch rund 7,3 Mio. € bis Ende 2029 zu prolongieren. Alle übrigen Verbindlichkeiten mit Zinsbindungsende bis Ende 2029 werden entweder zum Zinsbindungsende zurückgezahlt oder es wurden bereits Forward-Vereinbarungen geschlossen.

Darüber hinaus achtet die Genossenschaft zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ darauf, dass die langfristigen Verbindlichkeiten auf verschiedene Kreditgeber verteilt sind und zu unterschiedlichen Zeitpunkten enden.

Grundsätzlich besteht ein Zinsänderungsrisiko und ein Risiko über die Veränderung des Zinssatzniveaus im Hinblick auf die Refinanzierungen auslaufender Darlehen sowie auf die Neuaufnahme von Finanzierungsmitteln für größere Bauvorhaben.

Das seit 2022 signifikant gestiegene Zinssatzniveau und dementsprechend auch das erhöhte Zinsänderungsrisiko resultieren aus der Einleitung einer restriktiven Geldpolitik und der mehrfachen Erhöhung der Leitzinsen auf 4,5% seit Mitte 2022 durch die Europäische Zentralbank. Diese Maßnahmen führten erfolgreich zu einer Dämpfung der Inflationsrate. Um das Zinsänderungsrisiko zur Refinanzierung zu mindern, hat das Unternehmen unter anderem Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Zinskonditionen abgeschlossen. Bei der Aufnahme von neuen Finanzierungsmitteln setzt die Genossenschaft einerseits auf ihre langjährigen Erfahrungen und Geschäftsbeziehungen und andererseits auf eine

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

frühzeitige Marktüberwachung, eine umfassende Angebotsausschreibung und einen rechtzeitigen Vertragsabschluss. Hierbei wird die KAIFU durch einen Dienstleister unterstützt. Darüber hinaus wird bei den Darlehensabschlüssen grundsätzlich auf lange Zinsbindungszeiträume und die Möglichkeit, Sonderstilgungen vorzunehmen, geachtet.

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 Zahlungsflüsse von Nutzungsgebühren und Mieten, welche durch entsprechende Verträge gesichert sind, sowie rechtzeitiger Fremdmittelaufnahmen für Bauvorhaben nicht erkennbar.

Ein mögliches Risiko für die Unternehmensentwicklung und den Unternehmensfortbestand bildet auch der Ausbruch von Infektionskrankheiten, die sich möglicherweise zu Pandemien entwickeln.

Pandemien können zu Einschränkungen sowohl im privaten als auch im öffentlichen Leben führen, aber auch die internationale und nationale wirtschaftliche Entwicklung dämpfen sowie den Unternehmensfortbestand gefährden. Durch das Coronavirus ist die KAIFU für dieses Thema sensibilisiert. Es besteht ein Konzept, wie trotz einer Pandemie der Geschäftsbetrieb aufrechterhalten werden kann. Außerdem ist das Unternehmen weiter im Bereich der digitalen Unternehmensentwicklung vorangeschritten und für die Mitarbeiter der Verwaltung besteht auch die Möglichkeit, mobil zu arbeiten.

Im Jahr 2023 ist Deutschland in eine Rezession gerutscht. Nach der Coronapandemie und dem damit einhergehenden wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 erhoffte sich die deutsche Wirtschaft eine Regeneration in den Folgejahren. Durch den Angriffskrieg auf die Ukraine und die daraus resultierenden wirtschaftlichen Folgen (beispielsweise steigende Energiepreise, steigende Lebenshaltungskosten, Rekordinflation) fiel die ökonomische Regenerierung im Jahr 2022 jedoch geringer aus, 2023 kam es nun sogar zu einer Rezession.

Darüber hinaus führte dieser Trend zu einer schrumpfenden Kaufkraft in der Bevölkerung. Des Weiteren kann die Entwicklung dazu führen, dass sich einerseits die Bewirtschaftungskosten des Bestands auch in den kommenden Jahren erhöhen. Andererseits kann durch die steigende Haushaltsbelastung durch höhere Nebenkosten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder eingeschränkt werden. Dadurch können nicht nur die Aufwendungen der KAIFU steigen, sondern es können hieraus auch Erlösausfälle resultieren. Mit der weitergeführten Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft langfristig das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder und das Unternehmen dauerhaft zu dämpfen.

Ferner bestehen insbesondere durch die anhaltenden oder im laufenden Jahr entstandenen zwischenstaatlichen Konflikte, die anhaltenden Sanktionen gegen Russland und die Huthi-Attacken im Roten Meer Risiken für den Welthandel sowie in der Produktion und Verfügbarkeit von Produkten.

Negative Auswirkungen für die KAIFU können sich beispielsweise durch Produktionsengpässe und Unterbrechungen oder zeitliche Verzögerungen innerhalb von Lieferketten mit direkten Folgen unter anderem für bestehende und geplante Instandhaltungsmaßnahmen und Bauprojekte ergeben. Dies betrifft vor allem den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Diesbezüglich können beispielsweise zeitliche Verzögerungen und ein damit gegebenenfalls entstehender Instandhaltungsstau auftreten oder auch Preiserhöhungen durch die verlängerten Lieferwege entstehen.

Zudem könnten die zwischenstaatlichen Konflikte zu weiteren Eskalationen in der globalen Ordnung und dem Einbruch des globalen Handels führen. Der Vorstand und die im Jahr 2022 geschaffene Stabsstelle Controlling und Risikomanagement beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Weitere mögliche erhebliche Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen aus den weltweit ansteigenden Cyberbedrohungen und dem unbefugten Eindringen in IT-Systeme sowie durch Schadprogramme. Durch immer häufiger auftretende Cyberattacken ergeben sich auch für Unternehmen ernst zu nehmende Bedrohungen. Durch die Cyberkriminalität und das unbefugte Eindringen in IT-Systeme kann es nicht nur zu einer Betriebsunterbrechung aufgrund der Lahmlegung des gesamten Firmennetzes und zu Lösegeldforderungen kommen, son-

dern auch zu Folgeschäden wie Schadensersatzforderungen und Bußgeldern bei Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung.

Im Rahmen des gegenwärtigen Um- bzw. Ausbaus der IT-Infrastruktur werden auch IT-Sicherheitsmaßnahmen weiter ausgearbeitet. Zudem werden laufend Virens Scanner eingesetzt und regelmäßig erstellte Backups können im Notfall genutzt werden.

Weitere Anforderungen ergeben sich durch Datenschutzrisiken und die Einführung der DSGVO im Mai 2018. Zur Einhaltung der rechtlichen Anforderungen wurde im Jahr 2022 die Position der Datenschutzkoordinatorin geschaffen. Die Datenschutzkoordinatorin arbeitet eng mit einer Datenschutzkanzlei zusammen. Des Weiteren werden in regelmäßigen Abständen die Mitarbeitenden der KAIFU geschult und laufend sensibilisiert.

Eine Herausforderung für die hamburgischen genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen stellen einerseits auch die limitierten Flächenpotenziale und andererseits die steigenden Grundstückspreise sowie die Vergabe städtischer Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht dar. Aufgrund der sozialen Verantwortung gegenüber den eigenen Mitgliedern, der Bestandsstrategie der KAIFU und einer langfristigen Belastung durch eine Grundstücks-pacht kommt die Übernahme von Grundstücken mit Erbbaurecht vorerst nicht infrage. Ebenso kommt ein Grundstückskauf nicht infrage, wenn der Grundstückskaufpreis und der Grundstückswert konträr zueinander sind. Um den Bestand trotzdem weiterzuentwickeln, hat die KAIFU sich entschieden, einerseits den Bestand zu modernisieren und andererseits Nachverdichtungspotenziale zu nutzen und Ersatz-

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

bebauungen auf den eigenen Grundstücken durchzuführen.

Auch spielen der Klimawandel mit seinen Folgen sowie die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen eine beträchtliche Rolle für die Wohnungswirtschaft. Sie stellen die Unternehmen vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Die KAIFU setzt sich im ersten Schritt bereits mit dem klassischen Klimaschutz auseinander, bei dem es primär um die Mitigation (Minderung von Treibhausgasemissionen durch Energie- und Materialeinsparungen) geht. Dafür entwickelt sie das strategische Bestandsmanagement softwaregestützt weiter und hat hierfür eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen bereits vorgenommen.

In der Folge wird die KAIFU auch die Adaption, also die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie an die mit ihm assoziierten Extremwetterereignisse (beispielsweise Starkregen, Stürme, Hitze), in den nächsten Jahren untersuchen und Lösungsansätze erarbeiten. Das langfristige Ziel ist die Entstehung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken wird die KAIFU hierbei berücksichtigen.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p. a. etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Bei Neubauvorhaben oder genehmigungspflichtigen Modernisierungen im Bestand sind als Risiko die jeweils für sich langwierigen Bauleitplanverfahren und behördlichen Genehmigungsprozesse zu berücksichtigen. Diesen Wagnissen wirkt die KAIFU durch ein zukunftsorientiertes Bestandsmanagement mit einer frühzeitigen und vorausschauenden Planung sowie durch einen direkten Dialog mit der Politik entgegen.

Dem Risiko des steigenden Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft. In diesem Kontext wird auch weiterhin die Attraktivität der Arbeitgebermarke durch moderne Arbeitsbedingungen und eine gezielte Aus- und Weiterbildung gestärkt. Ebenfalls tragen gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter zu vereinbarende Arbeitsbedingungen zur Attraktivität der Genossenschaft bei. In diesem Kontext wurde eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten getroffen, die es den Mitarbeitern ermöglichen soll, Beruf und Privates besser in Einklang zu bringen. Zusätzlich erfolgt eine Ergänzung durch ein vielfältiges und sich stetig erweiterndes Angebot an Sozialleistungen.

## 2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Metropolregion Hamburg bietet durch ihre wirtschaftliche Entwicklung gute Rahmenbedingungen für ein gesundes wirtschaftliches Wachstum und gute Entwicklungschancen für die KAIFU. Durch eine einerseits gute Infrastruktur und Angebote in Hamburg sowie andererseits durch die steigende Entwicklungstendenz der Wohnungsnachfrage gemäß dem Institut der deutschen Wirtschaft und das Bevölkerungswachstum durch Migration ergeben sich langfristige Chancen für eine nachhaltige Wohnungsnachfrage. Dies führt auch zu guten Chancen, in attraktiven Lagen weitere Neubauvorhaben zu entwickeln, die klimagerechte Bestandsentwicklung voranzutreiben und im gut modernisierten Bestand eine Vollvermietung fortzuführen.

Eine weitere nicht weniger wichtige Chance besteht durch die sich verändernden gesellschaftlichen Anforderungen an die Wohnraumgestaltung 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 Nachverdichtungspotenziale geprüft. Diese Entwicklung erfolgt im engen Austausch mit den jeweiligen Bezirken der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Prüfung der Nachverdichtungspotenziale orientiert sich auch an den sozialräumlichen Anforderungen innerhalb der jeweiligen Bezirke.

Im Rahmen der Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen und Neubauvorhaben wird außerdem

immer die Förderkulisse von Bauvorhaben betrachtet und nach Möglichkeit einbezogen. Hier bewertet die KAIFU insbesondere die Überlegungen zur Einrichtung eines weiteren Förderwegs als Ergänzung zum ersten und zweiten Förderweg als wichtigen Baustein für die zukünftige Wohnungsbauförderung innerhalb Hamburgs. Die Einrichtung des sogenannten dritten Förderwegs wird als Chance für die weitere Grundstücksentwicklung der KAIFU gesehen und dementsprechend begrüßt. Der maßgebliche Erfolg einer solchen städtischen Maßnahme hängt allerdings von der endgültigen Ausgestaltung des Förderwegs ab und kann dementsprechend zum aktuellen Stand nicht abschließend bewertet werden.

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

Auch der rund 9.000 Personen umfassende Mitgliederbestand zum 31.12.2023 bietet der KAIFU eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis und sichert den langfristigen Unternehmensbestand.

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Hausbewirtschaftungsergebnis sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden weiterhin faire Durchschnittsmieten, Vollauswirkungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie durchgeführte moderate

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2023

Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei einem bestehenden niedrigen Leerstand zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung führen. Darüber hinaus wird die KAIFU durch zusätzliche Neubauwohnungen zusätzliche Einnahmen durch die Nutzungsgebühren erwirtschaften.

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

Dabei erfolgt die Entwicklung der Höhe der Nutzungsgebühren auch zukünftig in einem sozial verantwortbaren Rahmen. Es werden sowohl im Rahmen der Neuvermietung marktkonforme Nutzungsgebühren als auch im Bestand Erhöhungspotenziale realisiert. Für die Entwicklung der Nutzungsgebühren im Bestand wird der für die Stadt Hamburg geltende Mietspiegel genutzt. Die Erhöhungsspielräume werden dabei nicht ausgereizt. So sind die von der KAIFU aufgerufenen Nutzungsgebühren mit durchschnittlich 7,00 €/m<sup>2</sup> nach 6,71 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2022 weit unter dem Marktdurchschnitt und sollen das Bestehen und die Weiterentwicklung des Unternehmens sichern. Die Nutzungsgebühren sollen hierbei in erster Linie die Aufwendungen und Kosten decken, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals bieten und die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität ermöglichen.

Durch die Weiterentwicklung des Kreditportfolios und beispielsweise frühzeitige Umschuldungen mit besseren Kreditkonditionen hat sich die KAIFU einerseits eine langfristig stabile und solide Finanzierungsstruktur und andererseits eine komfortable Eigenkapitalquote aufgebaut. Außerdem wurde die

Ertragslage der Genossenschaft durch die Weiterentwicklung des Kreditportfolios und Senkung des Durchschnittszinses von 4,11 % in 2017 auf 2,41 % in 2023 gestärkt. Diese positive Entwicklung soll auch zukünftig durch fortlaufende Optimierung der Portfoliostruktur weiterentwickelt werden. Auch hierdurch ergibt sich die Chance, finanzielle Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher zu erfüllen.

Die weiterhin sinkenden Zinsanteile bei den bestehenden Annuitätendarlehen führen zu einer Entlastung der KAIFU und können beispielsweise für die Finanzierung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauvorhaben verwendet werden. Des Weiteren hat die KAIFU derzeitige Beleihungsreserven in Höhe von 120,86 Mio. € (Vorjahr: 146,53 Mio. €), dies entspricht 38,0 % (Vorjahr: 45,05 %) der Beleihungswerte des Bestands, die bei Bedarf für zukünftige Investitionen genutzt werden können.

Ebenso hat die KAIFU durch die natürliche, aber sehr geringe Fluktuationsrate die Möglichkeit, umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei Wohnungen im Leerstand durchzuführen und so anschließend für den Nutzer faire und bezahlbare Mietpotenziale zu heben.

Des Weiteren sollen die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs 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 ergibt sich durch den Umstand, in der Rechtsform einer Genossenschaft organisiert zu sein, für die KAIFU unter anderem die Möglichkeit, keine Ertragsteuern auf den Gewinn zu entrichten. Dies schafft der KAIFU weitere Handlungsspielräume im Bereich des Mitteleinsatzes für Modernisierungen und die Realisierung von Neubauvorhaben.

Des Weiteren eröffnet der steigende Digitalisierungsgrad innerhalb des Unternehmens neue Kommunikationskanäle und einen besseren Dialog mit den Beteiligten. Dies soll noch durch die zukünftige Integration eines Mieterportals bzw. einer Mieter-App gesteigert werden. Hierdurch verspricht sich die KAIFU einen besseren und qualitativ hochwertigen Austausch mit den Nutzern und Mitgliedern.

Auch verbessert der kontinuierlich steigende Digitalisierungsgrad bei externen Partnern und in der öffentlichen Verwaltung die Situation der KAIFU. Beispielsweise können durch die Digitalisierung von Prozessen, wie der Genehmigungsprozess von Baumaßnahmen, eigene Prozesse verschlankt und beschleunigt werden. Auch bewirkt die Digitalisierung

bei der Zusammenarbeit mit Auftragnehmern eine effektivere und effizientere Bearbeitung von verschiedenen Sachverhalten, die wiederum zu einer Kostensenkung führen können.

Zusammenfassend 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.

Zudem überwiegen für die Genossenschaft zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 haben sich keine weiteren über den berichteten Umfang hinausgehenden maßgeblichen Geschäftsvorfälle ergeben, die einen besonderen Risikohinweis erfordern würden.

### 3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Es ist weiterhin nicht mit erheblichem Leerstand sowie Mietausfällen zu rechnen.

Zudem wird die Genossenschaft auch zukünftig ihren Immobilienbestand langfristig und unter energetischen Gesichtspunkten nachhaltig optimieren. Dabei werden die Investitionen in den Bestand im Vergleich zu den Investitionen in Neubauvorhaben weiter an Bedeutung gewinnen, da die Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben derzeit als schwierig zu bewerten sind. An- und Verkäufe des Wohnungsbestands sind kurz- und mittelfristig nicht geplant, mit Ausnahme einzelner Reihenhäuser in der Tonndorfer Hauptstraße.

Um das Ziel der CO<sub>2</sub>-Einsparung zu erreichen, haben wir für die Modernisierung im Wirtschaftsjahr 2023 Maßnahmen in Höhe von ca. 9,8 Mio.€ getätigt. Für das Jahr 2024 sind Maßnahmen in Höhe von 15,2 Mio.€ 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.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,1 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Abbildung 8: Kennzahlen für die Jahresprognose 2024

	Plan 2024 in Mio. €	Ist 2023 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	28,7	27,6
Instandhaltungsaufwendungen	9,4	8,0
Zinsaufwendungen	2,3	2,4
Jahresüberschuss	3,1	5,0

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.

Quantitative Angaben zum Einfluss von zwischenstaatlichen Konflikten auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von den Ausmaßen und der jeweiligen Länge der zwischenstaatlichen Konflikte sowie den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es sind allerdings negative Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen grundsätzlich möglich.

Hamburg, den 05.04.2024

#### Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand

Dennis Voss

Ditmar Baaß

# Bilanz

## zum 31.12.2023

Aktiva in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		12.627,00	64.213,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.560.363,90		151.335.456,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	19933,13		23.393,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00		95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	25.972,73		18.004,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	787.012,87		853.849,37
6. Anlagen im Bau	13.343.711,04		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	82.439,22	165.914.784,89	3.033.995,18
			155.360.051,38
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		572,00	572,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>165.927.983,89</b>	<b>155.424.836,38</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		9.320.377,37	8.786.349,40
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	153.690,35		118.157,04
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.114,07		55.795,98
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	679,34		679,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.721.451,91	3.923.935,67	840.074,58
			1.014.706,94
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		15.669.212,74	17.261.328,34
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>28.913.525,78</b>	<b>27.062.384,68</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		19.535,26	9.661,59
<b>Bilanzsumme</b>		<b>194.861.044,93</b>	<b>182.496.882,65</b>

Passiva in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	290.784,00		319.644,00
2. der verbleibenden Mitglieder	23.038.390,71		22.827.595,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 469,29 (€ 716,14)	68.744,00	23.397.918,71	60.268,00
			23.207.507,86
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 503.000,00 (€ 492.000,00)	8.346.000,00		7843.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 2.400.000,00 (€ 2.400.000,00) davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.160.000,00 (€ 730.000,00)	43.615.000,00		40.055.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.465.000,00	55.426.000,00	3.465.000,00
			51.363.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	8.021,68		38.154,67
2. Jahresüberschuss	5.015.860,24		4.906.988,46
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-2.903.000,00	2.120.881,92	-2.892.000,00
			2.053.143,13
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>80.944.800,63</b>	<b>76.623.650,99</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	280.281,00		283.257,00
2. Steuerrückstellung	0,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	534.924,12	<b>815.205,12</b>	1.056.879,12
			1.340.136,12
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.216.755,89		76.250.030,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.859.706,11		14.375.192,84
3. Erhaltene Anzahlungen	10.308.970,20		8.882.186,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.713,45		88.154,34
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		239,40
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.141.502,54		4.445.277,49
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 77.079,43 (€ 74.580,73)	199.863,33	<b>112.795.511,52</b>	195.470,05
			104.236.550,97
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
<b>Bilanzsumme</b>		<b>194.861.044,93</b>	<b>182.496.882,65</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.371.239,98		36.638.812,22
b) aus Betreuungstätigkeit	25.631,27		23.548,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.047,41	37.417.918,66	23.501,61
			36.685.862,22
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		534.027,97	161.538,24
3. Sonstige betriebliche Erträge		778.890,49	626.788,25
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-16.596.037,90		-15.748.535,94
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-20.715,75	-16.616.753,65	-17.773,12
			-15.766.309,06
<b>Rohergebnis</b>		<b>22.114.083,47</b>	<b>21.707.879,65</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.294.995,52		-4.102.549,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 117.251,56 (€ 75.446,67)	-937.613,34	-5.232.608,86	-867.442,24
			-4.969.991,30
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.720.822,05	-5.642.298,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.682.016,57	-2.422.441,69
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		7,15	5,27
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 3.471,70 (€ 0,00)		50.454,72	511,68
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 5.010,00 (€ 10.542,33)		-2.408.850,20	-2.660.453,20
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-56.082,32	-45.885,85
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>6.064.165,34</b>	<b>5.967.325,84</b>
13. Sonstige Steuern		-1.048.305,10	-1.060.337,38
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>5.015.860,24</b>	<b>4.906.988,46</b>
15. Gewinnvortrag		8.021,68	38.154,67
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-503.000,00	-492.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-2.400.000,00	-2.400.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>2.120.881,92</b>	<b>2.053.143,13</b>

# Anhang

zum 31.12.2023

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 31.12.2023 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 werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bei Schulden und Vermögensgegenständen, die nach HGB abzuzinsen sind, wird 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 den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sowie erhaltener bzw. zugesagter Einmalzuschüsse bewertet. Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 139 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten werden analog der Einkommensteuer-Richtlinie EStR R 7.4 bewertet. Dementsprechend wird bei nachträglichen Herstellungskosten – beispielsweise durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen – die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Umfangs der durchgeführten nachträglichen Herstellungsarbeiten neu geschätzt. Bei der Bemessung der AfA für das Jahr der Entstehung von nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten werden diese so berücksichtigt, als wären sie zu Beginn des Kalenderjahres aufgewendet worden.

Zur Überprüfung der Buchwerte bei Grundstücken und Bauten erfolgt gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB eine jährliche Gegenüberstellung der fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten mit den jeweiligen Ertragswerten. Eine außerplanmäßige Abschreibung ergab sich daraus nicht.

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.

# Anhang

## zum 31.12.2023

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

Für geringwertige Vermögensgegenstände sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

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 werden 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 1,93 %.

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. Klaus Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2023 eine Rentensteigerung von 2,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte hochgerechnete durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82 % (Stand: 05.12.2023; Vorjahr: 1,77 %, Stand: 03.12.2022) 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 sowie die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## B. Erläuterungen zur Bilanz

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

Abbildung 2: Anlagenspiegel

in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023		kumuliert 01.01.2023	Zugänge des GJ	Abgänge des GJ	kumuliert 31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	179.611,99	39.270,00	8.897,62	0,00	209.984,37		115.398,99	90.856,00	8.897,62	197.357,37	12.627,00	64.213,00
	<b>179.611,99</b>	<b>39.270,00</b>	<b>8.897,62</b>	<b>0,00</b>	<b>209.984,37</b>		<b>115.398,99</b>	<b>90.856,00</b>	<b>8.897,62</b>	<b>197.357,37</b>	<b>12.627,00</b>	<b>64.213,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	316.235.218,75	5.450.600,03	0,00	174.613,08	321.860.431,86		164.899.761,78	5.400.306,18	0,00	170.300.067,96	151.560.363,90	151.335.456,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	152.042,37	0,00	0,00	0,00	152.042,37		128.649,24	3.460,00	0,00	132.109,24	19933,13	23.393,13
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	485.213,08	11.216,88	0,00	0,00	496.429,96		467.208,35	3.248,88	0,00	470.457,23	25.972,73	18.004,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.691.217,37	186.232,56	280.458,07	0,00	1.596.991,86		837.368,00	222.950,99	250.340,00	809.978,99	787.012,87	853.849,37
Anlagen im Bau	0,00	195.538,52	0,00	13.148.172,52	13.343.711,04		0,00	0,00	0,00	0,00	13.343.711,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	3.033.995,18	10.371.229,64	0,00	-13.322.785,60	82.439,22		0,00	0,00	0,00	0,00	82.439,22	3.033.995,18
	<b>321.752.082,07</b>	<b>16.214.817,63</b>	<b>280.458,07</b>	<b>0,00</b>	<b>337.686.441,63</b>		<b>166.392.030,69</b>	<b>5.629.966,05</b>	<b>250.340,00</b>	<b>171.771.656,74</b>	<b>165.914.784,89</b>	<b>155.360.051,38</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>321.932.266,06</b>	<b>16.254.087,63</b>	<b>289.355,69</b>	<b>0,00</b>	<b>337.896.998,00</b>		<b>166.507.429,68</b>	<b>5.720.822,05</b>	<b>259.237,62</b>	<b>171.969.014,11</b>	<b>165.927.983,89</b>	<b>155.424.836,38</b>

# Anhang

## zum 31.12.2023

2. Die Zugänge und positiven Umbuchungen in Höhe von 5.625.213,11 € unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ergeben sich insbesondere aus der energetischen Modernisierung der Gebäude in der Hohen Weide 23–33, der Boßdorfstraße 1–4 sowie dem Kaiser-Friedrich-Ufer 11, 12 und 13.
3. Die wesentlichen Umbuchungen aus den „Bauvorbereitungskosten“ und die Zugänge der „Anlagen im Bau“ resultieren aus der Realisierung des Bauvorhabens „LOK 67“. Baubeginn des Projekts war im ersten Quartal 2023.
4. Bei den Zugängen in der Position „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich im Wesentlichen um die Planungskosten für das Bauvorhaben „LOK 33“, welches eine energetische Modernisierung und den barrierearmen Umbau des Gebäudes Lohkoppelweg 33 vorsieht
5. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2024 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2023 angefallen sind.

6. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

**Abbildung 3:** Forderungen zum 31.12.2023

Art der Forderung (Vorjahreswerte in Klammern) in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	153.690,35 (118.157,04)	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.114,07 (55.795,98)	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	679,34 (679,34)	–
Sonstige Vermögensgegenstände	3.721.451,91 (840.074,58)	52.595,06 (57.005,57)
<b>Gesamtbetrag des Geschäftsjahres</b>	<b>3.923.935,67</b> <b>(1.014.706,94)</b>	<b>52.595,06</b> <b>(57.005,57)</b>

7. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.
8. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Zuschüsse für Neue Mitte Altona, Abrechnungen für Gaslieferungen sowie Zuschüsse für energetische Modernisierungen.

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

**Abbildung 4:** Rücklagenspiegel zum 31.12.2023

Art der Rücklage in T €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	7.843,00	0,00	503,00	8.346,00
Bauerneuerungsrücklage	40.055,00	1.160,00	2.400,00	43.615,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.465,00	0,00	0,00	3.465,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>51.363,00</b>	<b>1.160,00</b>	<b>2.903,00</b>	<b>55.426,00</b>

10. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2023 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (1,82 %, Stand: 05.12.2023) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,74 %, Stand: 05.12.2023) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 1,0 T€.

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

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

**Abbildung 5:** Rückstellungen zum 31.12.2023

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	in T €
Kosten für die Hausbewirtschaftung	145,0
Verwaltungsaufwand	243,8
Erbrachte Bauleistungen	92,1
<b>Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang</b>	<b>480,9</b>

# Anhang

## zum 31.12.2023

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

13. Die Veränderungen bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ resultieren insbesondere aus Zugängen von Fremdmitteln für Bauvorhaben in Höhe von 17.499,0 T€, die wiederum planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.625,7 T€ gegenüberstanden.

Abbildung 6: Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit (Vorjahreswerte in Klammern) in €	Insgesamt	Restlaufzeit			davon durch Grundpfand- rechte gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.216.755,89 (76.250.030,60)	6.522.713,32 (6.115.620,09)	22.369.070,36 (22.994.706,86)	51.324.972,21 (47.139.703,65)	80.216.755,89 (76.250.030,60)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.859.706,11 (14.375.192,84)	5.492.647,74 (3.945.663,91)	2.325.747,91 (1.551.639,64)	14.984.693,46 (8.877.889,29)	17.859.706,11 (14.375.192,84)
Erhaltene Anzahlungen	10.308.970,20 (8.882.186,25)	10.308.970,20 (8.882.186,25)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	68.713,45 (88.154,34)	68.713,45 (88.154,34)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (239,40)	0,00 (239,40)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.141.502,54 (4.445.277,49)	3.830.422,06 (4.185.650,76)	311.080,48 (259.626,73)		
Sonstige Verbindlichkeiten	199.863,33 (195.470,05)	199.863,33 (195.470,05)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>112.795.511,52</b> <b>(104.236.550,97)</b>	<b>21.479.947,10</b> <b>(23.412.984,80)</b>	<b>25.005.898,75</b> <b>(24.805.973,23)</b>	<b>66.309.665,67</b> <b>(56.017.592,94)</b>	<b>98.076.462,00</b> <b>(90.625.223,44)</b>

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 8.908,4 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet im Jahr 2023 im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen u. Ä. (364,9 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (189,5 T€) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (45,9 T€). In den hierin enthaltenen Erträgen aus früheren Jahren (200,9 T€) entfallen 108,1 T€ auf Zuschüsse für den hydraulischen Abgleich und den Einbau einer Wärmepumpe. Weitere 72,3 T€ wurden für einen erfolgten Eigentumsdelikt vollständig durch die Versicherung erstattet.
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 7.963,9 T€ Instandhaltungsaufwendungen. In den Aufwendungen für Materialkosten sind 114,6 T€ für einen erfolgten Eigentumsdelikt vollständig von der Versicherung erstattet worden.
- Die Erhöhung der Abschreibungen ist hauptsächlich durch die Aktivierung der Kosten für die Modernisierung in der Bogenstraße, Boßdorfstraße, Heymannstraße, Hohe Weide und im Kaiser-Friedrich-Ufer zu erklären.
- Bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (1.597,3 T€) und Kosten für die Bereitstellung von Fluchttreppentürmen in Lokstedt (114,1 T€). Weiterhin sind Kosten für die Erstellung eines E-Mobilitätskonzeptes (119,6 T€), die Mitgliederbetreuung (108,1 T€), Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (98,4 T€) sowie Grundbuch und Notarkosten (57,7 T€) enthalten.

6. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 5,0 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 201,6 T€ aufgrund von Umfinanzierungen gesunken.

### D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2023:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	4
Technische Mitarbeiter	10	1
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u.a.	17	-
<b>Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeiter</b>	<b>58</b>	<b>5</b>

2. Mitgliederbewegungen

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2023

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2023	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2023	8.979
Zugänge im Geschäftsjahr	200
Abgänge im Geschäftsjahr	168
<b>Stand am 01.01.2024</b>	<b>9.011</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 210,8 T€.

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

4. Mitglieder des Vorstands:

Ditmar Baaß  
Dennis Voss

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Niels Berlin - Vorsitzender  
Gregor Kaiser - stellv. Vorsitzender  
Jürgen Biehl  
Joachim Fast  
Andreas Hey  
Gesine Heyn  
Katja Klatt  
Martina Koeppen  
Silja Romeyke

6. Es bestehen per 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 28.612.567,69 T€ aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2023 bilanziert wurden.

7. 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.

8. Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 5.015.860,24 € ein Betrag in Höhe von 503.000,00 €

in die gesetzliche Rücklage und 2.400.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 8.021,68 € ein Bilanzgewinn von 2.120.881,92 €.

9. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 919.927,39 € an Dividenden auszuschütten, 1.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 954,53 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, den 05.04.2024

**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 2023 insgesamt dreizehn Sitzungen abgehalten, davon acht 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. Diesbezügliche Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

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

- Jahresplanung und regelmäßiger Plan/Ist-Vergleich
- Befassung mit dem IKS (Internes Kontrollsystem) insbesondere in Bezug auf Warenbestellungen
- Aufarbeitung und Begleitung der Maßnahmen nach einem Eigentumsdelikt
- Intensive periodenübergreifende Rechnungsprüfung von Großhändlerrechnungen
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme, notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen (insbes. hydraulischer Abgleich) sowie nachhaltige Bestandsentwicklung
- Herausforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz
- Neubauentwicklung Lokstedt 67
- Modernisierung Hochhaus Lohkoppelweg 33 unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Maßnahmen
- Durchführung der Gesamtmodernisierung für die Wohnanlagen VE 1-4
- Notwendige Stilllegung der dortigen Dachgeschosswohnungen u.a. wegen Brandschutz

- Umstellung der Heizungsanlagen auf Fernwärme
- Erneuerung von Spielplätzen und Außenanlagen
- Kommunikation der Genossenschaft mit den Mitgliedern insbesondere vor und während Baumaßnahmen im Bestand
- Jahresabschluss zum 31.12.2022
- Verwendung des Bilanzgewinns 2022
- Lagebericht für 2022
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2023
- Mietenpolitik und wirtschaftlich notwendige Mieterhöhungen
- Umsetzung des Telekommunikationsgesetzes
- Vertreterwahl
- Umsetzung der betrieblichen Altersversorgung
- Mitarbeiterbefragung

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 nachhaltige Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes langfristig sichergestellt werden.

Hier sehen Vorstand und Aufsichtsrat insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlich geregelten Klimaschutzziele von Bund und Land und deren Finanzierbarkeit – auch in den kommenden Jahren nach wie vor einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft.

Alle sich ergebenden Optionen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau werden bewertet.

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

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2023 insgesamt acht Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2022 geprüft, das Darlehens- und Sicherheitsportfolio erörtert sowie die Zahlungsbedingungen analysiert. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2022 und 2023 in Stichproben geprüft.

Wegen der festgestellten Unregelmäßigkeiten bei der Materialbeschaffung wurden jahresübergreifend Großhändlerrechnungen einer umfangreichen Sonderprüfung unterzogen. Der Prüfungsausschuss ließ sich das überarbeitete interne Kontrollsystem vom Vorstand vorstellen.

Der Prüfungsausschuss hat sich über den Fortschritt der Umstellung des ERP-Systems regelmäßig berichten lassen.

Die Wohnungsvergaben und die Einhaltung der Vermietungsgrundsätze wurden in Stichproben kontrolliert.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu zwei Sitzungen zusammengetreten. Die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde beraten.

Die Planungen für den Neubau Lokstedt 67 und für den Umbau Sophienallee 33 wurden fortgeführt und mit den Baumaßnahmen begonnen. Über den Fortschritt der Maßnahmen ließ sich der Bauausschuss berichten.

Es wurde an vier Submissionen teilgenommen.

Im Satzungsausschuss wurde in zwei Sitzungen über die neue Mustersatzung des GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) diskutiert.

Im Ausschuss Qualitätssicherung und Mitgliederservice wurden in einer Sitzung Überlegungen angestellt, an welchen Stellen der Service für die Mitglieder verbessert werden kann. Darüber hinaus wurden Prozessabläufe im technischen Bereich hinterfragt.

Der Wahlvorstand, dem auch zwei Mitglieder des Aufsichtsrats angehörten, bereitete in drei Sitzungen die Vertreterwahl vor und führte diese durch.

Der Eingabenausschuss hatte im Jahr 2023 keine Sitzungen.

Hamburg, den 30.05.2024

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

# Bemerkung des Aufsichtsrates

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 vorgelegte Lagebericht 2023, der zum 31.12.2023 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 15.04.2024, 06.05.2024 und am 30.05.2024 mit dem Vorstand eingehend erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung vom 06.05.2024 stellte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) auch das vorläufige Prüfungsergebnis der Verbandsprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 vor.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Inventar waren darüber hinaus Gegenstand umfassender stichprobenweiser Prüfungen des Aufsichtsrates sowie des Prüfungsausschusses.

Im Zusammenhang mit den vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2023 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 mietenrelevanten Umsatzerlöse lagen mit 27,6 Mio. € auf Höhe der Sollmietenplanung 2023 (27,7 Mio. €) und ca. 400 T€ (+ 1,5 %) über Vorjahresniveau. Ursächlich für die Veränderung von durchschnittlich 6,71 €/m<sup>2</sup> auf 7,00 €/m<sup>2</sup> (+ 4,3 % / + 0,29 €/m<sup>2</sup>) sind Anpassungen der Nutzungsgebühren im frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungsbestand, die Vollausswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres sowie Neufestsetzungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechseln.
- Das Instandhaltungsvolumen betrug ca. 8,0 Mio. € und liegt damit 0,2 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (7,8 Mio. €), gleichwohl unter Plan. Ursache sind insb. notwendige periodische Verschiebungen von Maßnahmen von 2023 auf 2024. Der Zinsaufwand war mit 2,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (2,7 Mio. €) erneut rückläufig und lag etwa 200 T€ unter Planansatz. Diese weitere Senkung des Zinsaufwandes bestätigt die bisherige aktive Steuerung des Darlehensportfolios durch gezielte Umschuldungen sowie Forward-Absicherungen und steht in positivem Kontrast zur Marktentwicklung seit Beginn des Jahres 2022.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 779 T€ über denen des Vorjahres (+ 152 T€). Im Wesentlichen handelt es sich um Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Zuschüssen für den hydraulischen Abgleich sowie Versicherungsentschädigungen.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen etwa 260 T€ über dem Vorjahr, primär resultierend aus den gestiegenen sächlichen Verwaltungskosten des Betriebs und des Unternehmens. Dem gegenüber stehen rückläufige andere betriebliche Aufwendungen und Grundbuch-/Notarkosten.

- Die Kennziffern, insbesondere bezüglich der prozentualen Verwendung der Kaltmieten für den Kapitaldienst (31,9 %; Vorjahr 32,1 %) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (41,5 %; Vorjahr 42,0 %) behaupten sich auch in 2023 weiterhin stabil im von dem Verband ermittelten Betriebsvergleich (Kapitaldienst: 36,0 %; Eigenkapital 36,2 %).

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 Verwendung des zum 31.12.2023 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen und
- die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass seit Juni 2023 auch das finalisierte Prüfergebnis des VNW des Jahresabschlusses 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) vorliegt, welcher gegenüber der letztjährigen, vorbehaltlichen Feststellung der Vertreterversammlung unverändert ist.

Hamburg, den 30.05.2024

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

# Gesetzliche Prüfung

## Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligun-gen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeit-

raum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungs-mäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vor-schriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Ge-nossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-schriften. 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 An- hang des Jahresabschlusses enthält die erforder- lichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 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 Genossen-schaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist ge-sichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäfts- entwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Er- gebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 03.05.2024

## Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst



Klein  
Wirtschaftsprüfer

Kues  
Wirtschaftsprüferin

# Organe

Stand: September 2023

## Vorstand

Ditmar Baaß  
Dennis Voss

## Aufsichtsrat

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

# Vertreter

Stand: 31.12.2023

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
1	<b>Bogenstraße 49–51, Boßdorfstraße 1, 2, 3, 4, Heymannstraße 12–24, Hohe Weide 21–33 und 36–56, Kaiser-Friedrich-Ufer 8–13</b> Vietheer, Volker Treskow, Rafaela Regenhardt, Katharina	Jagdmann, Marlies Puls, Michael
2	<b>Isestraße 1, Lehmweg 38–40, Neumünstersche Straße 3–11</b> Poser, Christian	
3	<b>Glindweg 9, Krohnskamp 4–6, Lorenzengasse 11–19</b> Limmer-Ehlers, Heike	
4	<b>Fuhlsbüttler Straße 303–309, Hartzloh 26–28, Oldachstraße 8, Ruthsweg 16–20, Winterlindenweg 51–55</b> Glandt, Ingrid Reumann, Gert	
5	<b>Alter Teichweg 91–105, Elsässer Straße 3, 3a, Lohkoppelstraße 73–75, Reesestraße 9–17, Reyesweg 12–20, 20a</b> –	
6	<b>Bismarckstraße 48–52, 62–78, 93–95, Bogenstraße 61–63 und 66–68, Goebenstraße 2 und 6–14, Scheideweg 46–48</b> Reese, Jens Papist, Klaus	Regenhardt, Lucia
7	<b>Heußweg 78–82, Sartoriusstraße 7–11, Sillemstraße 83–87</b> Petersson, 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> Esser, Andrea Heidinger, Lukas Bockwaldt, Bärbel	Badtke, Angelika Haase, Hendrik
9	<b>Kottwitzstraße 22–26, Scheideweg 13–19, 27–33, 37, 37a, 39, 39 a–c, 32, 40, 42</b> Cornelius, Tom Szameit, Beate	Treskow, Sinah
10	<b>Christian-Förster-Straße 26–32, Heckscherstraße 43, 45, 45a, 47</b> Trepte, Kathrin	Luchting, Ricarda
11	<b>Götzberger Weg 1–3 und 95–101, Wakendorfer Weg 12–60</b> Müller, Marion Akbas, Birgit	
12	<b>Caspar-Voght-Straße 3–7, Hammer Hof 34, 34 a–b, 36–40, Horner Weg 43 a–b, 45 a–b, 47 a–b</b> Wunstorf, Holger	Köhler, Kevin
13	<b>Erich-Ziegel-Ring 36–40, 40 a–d, Griesstraße 29–31, 31 a–b, 35, Neubertstraße 59–63, Papenstraße 63, 63 a–b, Ritterstraße 38–42</b> Haase, Stefanie Olf, Torsten	Gillmann, Andreas
14	<b>Doormannsweg 14–18, 40–42, Fruchttallee 72, 72 a–c, Hoherade 10–14, Övelgönnner Straße 13–17, Paulinenallee 26 a–b, Sophienallee 29–31</b> Jaffke, Anna-Lena	

# Vertreter

Stand: 31.12.2023

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
15	<b>Bielfeldstraße 23, Bodenstedtstraße 27–31, Elmenhorststraße 3, Felicitas-Kuckuck-Straße 13–15, Goldbachstraße 8–10, Griegstraße 38, Lille Torv 4, Lisztstraße 47–53, Willebrandstraße 12, 16–20</b> Regenhardt, Simon Neuhaus, Karla	Tasdemir, Aysel
16	<b>Gluckstraße 31 a–c, 35 a–e, 39 a–d, Heinskamp 19–21</b> Heinrich, Tjorben	
17	<b>Ellerneck 21–29, Kühlungsborner Str. 26–38, Martensallee 3 a–b, 5 a–b, 7 a–b, 9, 11 a–c, 13 a–c, 15 a–c, 17 a–e, Rahlauskamp 53, Tonndorfer Hauptstraße 154 d–g, 156 d–g, 158 d–e</b> Fehlberg, Sigrid Siemers, Andrea	
18	<b>Dernauer Straße 49 a–b, Friedrich-Ebert-Damm 54 a–d, 56 a–d, 58 a–d, 60, Kedenburgstraße 30–34, Thiedeweg 27 a–e, 29</b> Cabon, Thorsten Hartwig, Marion Reich, Thomas	
19	<b>Friedrichshainstraße 1 a–c, 2, 3 a–c, 4 a–c, 5 a–c</b> Grimm, Ralf	
20	<b>An der Feldmark 39–47, Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a–d, Lohwurt 17–23</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> –	
23	<b>Foorthkamp 13 a–b, 15–31, 31a</b> Behrens, Betty	
24	<b>Eitnerweg 6–18</b> Conradi, André	
25	<b>Steinacker 11 a–b, 13 a–c, 15, 15 a–c, 17 a–b, 19 a–c, 21 a–c</b> Conradi, André	
26	<b>Astweg 24–40, 40 a–c, 42–48, 29–41, 41 a, 43–55, 55 a–c</b> Schoppenhauer, Rolf Schröder, Monika	
27	<b>Brüder-Hornemann-Straße 1, Büttkamp 16–52, Eisenhansweg 1–18, Grothwisch 2, Lelka-Birnbaum-Weg 8–10, Lüttenredder 6–8, Riwka-Hersberg-Stieg 2–6</b> Czech, Catharina Prätzlich, Rolf Fischer, Bernd	
28	<b>Jenfelder Allee 58–62, Kelloggstraße 15–21</b> –	
29	<b>Herwigredder 25, Niflandring 1–5, 2–8, 8 a, 26–30</b> Regenhardt, Helmut	
30	<b>Rahel-Varnhagen-Weg 17–27, Von-Moltke-Bogen 9–25</b> –	

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
31	<b>Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung</b> Groß, Claudia Hermes, Peter Heinrich, Inken Rohlf, Jürgen Hey, Nele Leube, Petra Wetzel, Dagmar Heinrich, Katharina Krebs, Gisela Hoppe, Christa Berlin, Anke Kuhlendahl, Frieder Neukam, Paul Aghamiri, Bahram Hußmann, Holger Kober, Günter Berlin, Claus Höhne, Ralf Berlin, Claudia de Wall, Vincent Paul Rexa, Barbara Tiemann, Detlev Feddern, Carsten Schröder, Manfred Habla, Bärbel Schlarbaum, Claudia Berlin, Claas Palder, Jürgen Schirmmacher, Axel Wesselhöft, Jürgen Heinrich, Freerk Gökbulut-Held, Cemalettin Buxel, Gerald Garber, Olaf Gryzinski, Günter Meister, Martin Stahl, Axel Schulze, Andreas Andrejew, Kai	

# 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

**Projektleitung**  
Mirko Woitschig

**Texte**  
Peter Wenig | Hamburg

**Gestaltung**  
endlichsommer GmbH | Hamburg

**Fotos**  
Vorstandsfotos: Jochen Quast  
Alle anderen Fotos: Catrin-Anja Eichinger

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

**Auflage**  
50 Stück



Druckprodukt mit finanziellem  
**Klimabeitrag**  
ClimatePartner.com/12682-2411-1023



**K A I F U**

**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)