

20
24

Geschäftsbericht

    
K A I F U

Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

Inhaltsverzeichnis

- 4 Interview mit dem Vorstand**
- 10 Die KAIFU unterstützt die Hamburger Tafel**
- 12 Wohnungsbestand**
- 16 Organigramm**
- 18 Lagebericht**
- 36 Jahresabschluss 2024**
- 39 Anhang**
- 48 Bericht des Aufsichtsrates**
- 50 Bemerkung des Aufsichtsrates**
- 52 Gesetzliche Prüfung**
- 54 Organe der Genossenschaft**
- 55 Vertreter**
- 58 Impressum**

„Wir sind auf einem sehr guten Weg“

Die Vorstände Dennis Voss und Stefan Henze über das Projekt LOK67, die Herausforderungen der Klimaneutralität und den neuen Hamburg-Standard.

Herr Voss, Herr Henze, das Jahr 2024 stand für die KAIFU vor allem im Zeichen des Projekts LOK67, eines der größten Neubauprojekte in der Geschichte der Genossenschaft. Wie sehr hat dieses Projekt mit 106 Wohnungen die KAIFU gefordert?

Dennis Voss: Besonders herausfordernd war der lange Vorlauf bis zur Baugenehmigung. Das hatte vielfältige Gründe. Außerdem mussten wir die Akzeptanz der Anwohner gewinnen. Aber es war uns wichtig, rechtzeitig, transparent und umfassend zu informieren.

Hat sich der Aufwand gelohnt?

Dennis Voss: Definitiv. Es ist ein wirklich ansprechender Neubau, der auch architektonisch sehr gut gelungen ist. Wir haben die Wohnungen hochwertig ausgestattet, von Parkettböden über Einbauküchen bis hin zu Fußbodenheizungen. Auch in puncto Nachhaltigkeit setzen wir mit LOK67 Maßstäbe, beispielsweise durch die Photovoltaikanlagen. Durch die Mischung aus Wohnungen zwischen 46 und 110 Quadratmetern finden hier Singles, Paare und Familien ein Zuhause. Persönlich freue ich mich

sehr, dass wir eine Kita in das Projekt integrieren konnten. Die Vermietung der Wohnungen läuft sehr gut.

Stefan Henze: Ich bin ja erst am 1. April 2025 zur KAIFU als Vorstand gewechselt, daher war ich an der Planung nicht beteiligt. Aber ich bin sehr froh, dass wir barrierearmen Wohnraum schaffen konnten. Mit Blick auf den demografischen Wandel ist das sehr wichtig. Auch unsere Mitglieder werden älter. Der Bedarf wird entsprechend wachsen.

Sie sprachen bereits die Belastungen für die in der Nachbarschaft wohnenden Mitglieder an. Wie waren die Gespräche mit den Mitgliedern?

Dennis Voss: Sehr gut. Wir haben uns einerseits intensiv um Lösungen für die Bewohner des abgerissenen Gebäudes gekümmert. Zum anderen haben wir Kontakt zu den Mietern gesucht, die in indirekter Nachbarschaft mit dem Baulärm leben mussten. Die Gespräche waren konstruktiv, wir waren immer in einem sehr guten Austausch. Dafür sind wir sehr dankbar.



Stefan Henze (links) und Dennis Voss (rechts)

Welche Lehren ziehen Sie aus diesem Projekt für künftige Neubauvorhaben?

Dennis Voss: Zukünftig wird es noch wichtiger werden, schneller Baurecht zu erlangen und dafür zu sorgen, dass Genehmigungsverfahren schneller ablaufen. Dafür muss man sehr früh den Dialog mit der Bezirkspolitik und dem Bezirksamt suchen. Das haben wir bei LOK67 auch gemacht, dennoch hat es zu lange gedauert. Der Bereich der Kommunikation mit Mitgliedern und Anwohnern ist ein permanenter Lernprozess. Aber auch da werden wir den Weg weiter beschreiten, den wir in Lokstedt gegangen sind.

Stefan Henze: Die Nutzungsgebühren sind aus verschiedenen Gründen höher ausgefallen als geplant. Die Frage bleibt, wie wir es zukünftig schaffen können, wieder Neubau-Mieten in Richtung 15 Euro pro Quadratmeter anzubieten. Das ist nur möglich, wenn wir die Baukosten senken. Wir beschäftigen uns deshalb intensiv mit seriellem Bauen. Dabei werden bestimmte Module vorgefertigt zur Baustelle geliefert. Gewiss sollte man auch in Erwägung ziehen, ob sich durch alternative Bodenbeläge oder durch den Verzicht von Einbauküchen Kosten einsparen lassen.

Die angestrebte Klimaneutralität stellt eine große Herausforderung für alle Wohnungsunternehmen dar. Das bedeutet, dass die Netto-Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand bis 2045 auf null reduziert werden müssen. Wie weit ist die KAIFU auf diesem Gebiet?

Stefan Henze: Im Vergleich zu 1990 haben wir den CO₂-Ausstoß bereits um fast 70 Prozent reduziert. Trotzdem haben wir noch einen langen Weg vor uns bis zum Jahr 2045, denn wir haben einen großen Wohnungsbestand, den wir energetisch ertüchtigen müssen. Etwa durch den Einbau neuer Fenster oder durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems, um den Endenergiebedarf dauerhaft zu

senken. Im Kern geht es darum, die Treibhausgasneutralität zu erreichen. Das wird mit erheblichen Kosten verbunden sein. Bislang haben wir versucht, die Modernisierungskosten nicht auf die Miete umzulegen. Das wird uns angesichts der enormen Investitionen in den Bestand auf Dauer nicht gelingen.

Der Einbau neuer Fenster und Heizungen mindert in der Bauphase die Wohnqualität. Wie ist die Akzeptanz der Mitglieder?

Dennis Voss: Bislang stoßen unsere Maßnahmen auf großes Verständnis. Das liegt auch daran, dass wir gut kommunizieren. Wir holen unsere Mitglieder frühzeitig ab und informieren sie detailliert darüber, was wir tun werden, warum wir es tun und welche Auswirkungen es haben wird. Das geht weit über ein reines Informationsschreiben hinaus. Wir betrachten eine solche Maßnahme auch unter sozialen Aspekten. Wir prüfen genau, wer dort wohnt. Gibt es hilfebedürftige Mitglieder? In Einzelfällen bieten wir sogar Ersatzquartiere an.

Stefan Henze: Zur klaren Kommunikation gehört natürlich auch, dass jedes Entgegenkommen Grenzen hat. In einer Genossenschaft sollte jeder seinen Teil zum Erfolg beitragen. Rundum-sorglos-Pakete würden die Maßnahmen noch teurer machen. Was wiederum die Höhe der Nutzungsgebühren beeinflussen würde.

Die Bundesregierung möchte mit einem Milliardenbetrag aus dem Sondervermögen den Wohnungsbau stärken. Welche Erwartungen verbinden Sie damit? Was müsste geschehen, damit auch Genossenschaften davon profitieren?

Dennis Voss: Ich würde mir wünschen, dass die Bundespolitik nach Hamburg schaut. Denn Hamburg macht vieles richtig. Wir befinden uns auf einem Transformationspfad und betreiben langfristige Wirtschaftsplanungen. In den letzten Jahren ist da teilweise Vertrauen verspielt worden. Entscheidend



ist die Verlässlichkeit bei den Fördermaßnahmen. Ich hoffe, dass der Bund für diese Verlässlichkeit sorgt. Und dass er nicht erneut binnen ein, zwei Jahren die Förderrichtlinien ändert. Das würde den Vertrauensverlust beschleunigen und den Fortschritt auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudesektor massiv gefährden.

Stefan Henze: Dem kann ich nur zu 100 Prozent zustimmen. Gerade Planungssicherheit ist für uns sehr wichtig. Wir müssen verlässlich mit zugesagten Förderungen planen können. Zudem wünsche ich mir, dass die Hürden in den Förderanträgen abgebaut werden. Ein positives Beispiel ist hier der neue Ansatz der IFB Hamburg (Hamburgische Investitions- und Förderbank, die Red.). Die Förderung richtet sich nicht mehr wie bisher auf einzelne Maßnahmen der energetischen Modernisierung, sondern zielt direkt auf die Reduktion von CO₂-Emissionen ab. Als Genossenschaft haben wir dabei die Freiheit, selbst zu

entscheiden, welche Maßnahmen wir für sinnvoll und wirksam halten.

Mit dem neuen Hamburg-Standard will der Senat die Baukosten deutlich senken. Geplant sind unter anderem der Verzicht auf bestimmte technische und bauliche Elemente sowie optimierte Planungs- und Genehmigungsprozesse. Die Stadt hofft, dass im Schnitt bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter eingespart werden können. Ist das wirklich machbar?

Dennis Voss: Wir halten ein Einsparpotenzial von 1.000 Euro pro Quadratmeter für realistischer. Aber es ist der richtige Weg. Die Baukosten müssen sinken, damit die Nutzungsgebühren bei Neubauten nicht noch stärker steigen. Ich würde mir wünschen, dass der neue Hamburg-Standard auch für die Bestandsmodernisierung Anwendung findet.

„ Wir befinden uns auf einem Transformationspfad und betreiben langfristige Wirtschaftsplanungen. Entscheidend ist die Verlässlichkeit bei den Fördermaßnahmen. „

Dennis Voss



Das Antragsverfahren sollte digitaler werden. Noch immer müssen wir vieles in Papierform abgeben – das führt zu Verzögerungen.

Stefan Henze

Wie könnte das aussehen?

Stefan Henze: Auch bei der Modernisierung könnten wir Standards sinnvoll verändern und vereinfachen. Noch müssen wir beispielsweise Grundrisse verändern, weil in Bädern bestimmte Abstandsregeln gelten. Das verteuert die Sanierung zusätzlich.

Angesichts der gestiegenen Baukosten: Plant die KAIFU weitere Neubauprojekte?

Dennis Voss: Wir wollen unser Portfolio weiter ergänzen. Baurecht haben wir beispielsweise auf unseren Grundstücken am Büttkamp und am Eisenhansweg in Schnelsen.

Die neue Bundesregierung hat sich das Ziel des Bürokratieabbaus auf die Fahnen geschrieben. Wie könnten aus Ihrer Sicht bürokratische Hürden abgebaut werden?

Dennis Voss: Uns würden vor allem deutlich kürzere Genehmigungsverfahren helfen. Das war das große Problem bei LOK67.

Stefan Henze: Das Antragsverfahren sollte digitaler werden. Noch immer müssen wir vieles in Papierform abgeben. Das führt angesichts der Abstimmungsbedarfe zwischen den einzelnen Behörden zu Verzögerungen. Außerdem sollten Einzelvorschriften abgebaut werden. Ein Beispiel, das unser Erster Bürgermeister immer wieder zu Recht anführt, ist die Trittschalldämmung auf Balkonen. Solche Vorschriften gehören gestrichen. Wünschenswert wäre es, wenn Fristen festgelegt würden. Über einen eingereichten Bauantrag muss innerhalb von drei Monaten entschieden werden. Es kann nicht sein, dass diese Fristen immer wieder verlängert werden.

Wechseln wir das Thema. Wie weit ist die KAIFU mit der Digitalisierung?

Dennis Voss: Wir sind mitten im Prozess. Die Umstellung auf Microsoft 365 war ein wichtiger Schritt. Es gibt jedoch Potenziale, bei denen wir uns mit Blick auf die Kunden- und Mitgliederorientierung noch verbessern können.

Stefan Henze: Bei den Schadensmeldungen sind wir noch sehr analog unterwegs. Ich wünsche mir, dass ein Mitglied, das bei uns anruft, um sich zu erkundigen, wann sein beim Hausmeister reklamierter Heizkörper repariert wird, sofort den aktuellen Stand der Bearbeitung erfährt. Das gilt auch für die Rechnungsprüfung. Noch wird jede Rechnung händisch geprüft. Das muss man mittelfristig über Stichproben abbilden können, um für mehr Effizienz zu sorgen. Damit gewinnen wir Zeit, die wir für unsere Mitglieder einsetzen können.

Wird es eines Tages eine KAIFU-App für Mitglieder geben?

Dennis Voss: Mit Sicherheit. Über die App könnten Schadensmeldungen und Betriebskostenabrechnungen laufen oder die Bewerbung und der Anmeldeprozess für Veranstaltungen erfolgen. Die Mitglieder könnten auf all ihre Unterlagen zugreifen, etwa auf den Mietvertrag. Das ist keine ferne Zukunftsmusik, sondern wird in den nächsten Jahren Realität werden.

Was ist mit Mitgliedern ohne Smartphone und Internetzugang?

Stefan Henze: Alle Modelle entwickeln wir hybrid. Auf Wunsch informieren wir auch weiterhin über den Postweg.

Wie wird die KAIFU Künstliche Intelligenz und Smarthome-Technik einsetzen?

Stefan Henze: Wir prüfen derzeit beispielsweise, ob sich die Heizzentralen über KI fernsteuern lassen. Auch digitale Wohnungsbesichtigungen sind denkbar. Dabei ist man nicht mehr vor Ort, sondern schaut sich über eine App seine zukünftige Wohnung an.

Herr Henze, Sie sind seit dem 1. April Technischer Vorstand bei der KAIFU. Wie waren Ihre ersten Eindrücke?

Stefan Henze: Da gilt mein besonderer Dank meinem Vorstandskollegen Dennis Voss, der mich bei allen Themen gut abgeholt hat. Beeindruckt hat mich die große Bereitschaft der Kolleginnen und Kollegen, sich immer wieder auf etwas Neues einzulassen, etwa jetzt bei den Digitalisierungsprozessen. Dabei gab es ja schon ein intensives Change-Management in den vergangenen Jahren.

Dennis Voss: Ich habe zuvor acht Jahre lang vertrauensvoll mit Ditmar Baaß bei der KAIFU zusammengearbeitet. Mit seinem Engagement hat er entscheidend dazu beigetragen, dass wir die KAIFU weiterentwickeln und zukunftsfähig machen konnten. Mit Stefan verbinde ich vom ersten Tag an das gleiche Fundament. Es kommt mir so vor, als würden wir schon viel länger gemeinsam die Genossenschaft führen.

Lassen Sie uns zum Abschluss noch einen Blick in die Zukunft werfen. Wo sehen Sie die KAIFU in zehn Jahren?

Dennis Voss: Ich wünsche mir, dass wir die Arbeitskultur, die wir hier mit den Kolleginnen und Kollegen entwickelt haben, weiter verbessern werden. Wir sind auf einem sehr guten Weg. Außerdem wünsche ich mir eine bessere Datenqualität. Damit hätten wir ein besseres Fundament, auf dem wir noch erfolgreicher und digitaler arbeiten können. Das halte ich für unabdingbar. Es geht dabei keineswegs um das Horten von Daten über unsere Mitglieder, denn durch die Datenschutzgrundverordnung sind ohnehin enge Grenzen gesetzt. Unser Ziel muss aber sein, dieses Datenmaterial zu nutzen, um gerade im Zeichen des Fachkräftemangels automatisierbare Prozesse zu automatisieren.

Stefan Henze: Exakt. Mit effizienteren Prozessen gewinnen unsere Kolleginnen und Kollegen mehr Zeit, um sich noch intensiver um die Anliegen der Mitglieder zu kümmern. Und ich wünsche mir, dass uns der Spagat zwischen bezahlbarem Wohnen und den notwendigen Modernisierungen im Sinne des Klimapfads weiterhin gelingt.

Die KAIFU unterstützt die Hamburger Tafel

Genossenschaft spendet 2.500 Euro. Warum die gemeinnützige Organisation auf solche Zuwendungen dringend angewiesen ist, um die Not in der Hansestadt zu lindern.

Auf diesen Termin hatte sich Jan-Henrik Hellwege besonders gefreut. Anfang September übergaben Sophie Lübeck und Mirko Woitschig von der KAIFU dem Geschäftsführer der Hamburger Tafel eine Spende von 2.500 Euro. Die Genossenschaft hatte sich entschieden, den Geschäftsbericht 2023 ressourcenschonend als PDF-Version zur Verfügung zu stellen. „Das spart Papier, Transportaufwand – und Geld, das wir an anderer Stelle sinnvoll einsetzen möchten“, sagt Vorstand Dennis Voss. Zudem wurden die Weihnachtspresents für Mitgliedervertreterinnen und Mitgliedervertreter, Mitarbeitende und Geschäftspartner mit einer Spende an die Hamburger Tafel verbunden.

„Wir können die Spende sehr gut gebrauchen“, sagt Hellwege. Die Hamburgerin Annemarie Dose (1928–2016) gründete 1994 die Tafel. Ein Jahr zuvor war ihr Mann gestorben. „Mit Bridge, Golfen und Kaffeekränzchen konnte ich nichts anfangen“, sagte sie über ihre Trauerphase. Also holte sie nicht verkauftes Brot von Bäckereien ab, um es an Bedürftige zu verteilen. Für ihr Engagement wurde sie mit dem Bundesverdienstkreuz ausgezeichnet. Mehr als drei Jahrzehnte später führt Hellwege nun eine Organisation, die pro Woche 90 Tonnen Lebensmittel verteilt.

„Unser Haus steht auf drei Säulen“, sagt Hellwege: „Auf der Arbeit von 250 Ehrenamtlichen, die uns ihre Lebenszeit zur Verfügung stellen. Auf Geldspenden, die wir benötigen, um unsere Fahrzeuge betreiben zu können. Und auf den Lebensmitteln, die uns gespendet werden.“

Letztere Säule bereitet Hellwege derzeit das größte Kopfzerbrechen. „Wir haben einen Rückgang der Lebensmittelspenden von 30 Prozent.“ Dies hat, so

Hellwege, vor allem drei Ursachen. „Da die Preise für Lebensmittel seit 2021 so stark gestiegen sind, suchen mehr Bürgerinnen und Bürger nach günstigen Produkten. Ware mit kurzem Mindesthaltbarkeitsdatum oder auch Obst und Gemüse mit leichten Druckstellen werden oft nicht mehr an uns gespendet, sondern im Supermarkt oder von eigens dafür gegründeten Unternehmen zu reduzierten Preisen angeboten.“ Zudem sei in der Bevölkerung das Bewusstsein gewachsen, dass viele Lebensmittel auch nach Ablauf der Mindesthaltbarkeit sehr wohl noch verzehrt werden können.

Eine große Rolle spiele zudem, so Hellwege, dass die Supermärkte dank neuer Technologien deutlich zielgenauer bestellen können: „Dank KI-gesteuerter Systeme können die Märkte viel besser einschätzen, wie sich Faktoren wie Schulferien oder Wetter auf den Abverkauf auswirken. Entsprechend weniger bleibt übrig.“

Diese an sich begrüßenswerte Entwicklung hat gravierende Auswirkungen für die Tafel. „Als ich vor 14 Jahren bei der Tafel anfang, hatten wir acht Sprinter, die pro Tour maximal 14 Märkte anfahren. Oft mussten wir den letzten Märkten sogar absagen, weil das Auto schon voll war. Jetzt sind 15 Sprinter mit bis zu 24 Stopps für uns unterwegs. Und doch kommen manche Autos nicht voll beladen zurück.“

Der zusätzliche Zeitaufwand bedeutet Stress für die Tafel. „Alle frischen Lebensmittel, die wir einsammeln, müssen noch am gleichen Tag in den richtigen Händen landen. Daher müssen wir bis zum frühen Nachmittag mit unserer Sammlung durch sein, um die Lebensmittel anschließend an die Ausgabestellen liefern zu können.“



Um den Bedarf überhaupt noch decken zu können, kauft die Tafel inzwischen in geringen Mengen frisches Obst und Gemüse auf dem Großmarkt. „Dies entspricht zwar nicht dem Leitgedanken der Tafel, Lebensmittel, die sonst weggeworfen würden, an Bedürftige zu geben. Aber es geht darum, die schlimmste Not irgendwie zu lindern.“

Hellwege hat auf das Problem mit einer zweiten Maßnahme reagiert. „Wir fahren inzwischen auch die Verteilerzentralen der Supermärkte an. Auch dort gibt es überschüssige Lebensmittel.“ Die Tafel hat dafür eigens zwei Lkws angeschafft, die rampenfähig sind, um Waren auf Europaletten umladen zu können.

Auch die zweite Säule, das Ehrenamt, stellt Hellwege und sein Team vor Herausforderungen. „Die Leute gehen heute nicht mehr so früh und so fit in den Ruhestand. Früher hatten wir deutlich mehr Ehrenamtliche, die mit Mitte 50 aus dem Berufsleben ausgeschieden sind und dann noch 20 Jahre hier gearbeitet haben.“ Wer erst mit Ende 60 zum Team stoße, halte gesundheitlich meist nur ein paar Jahre durch.

Umso wichtiger seien jetzt Geldspenden – wie nun von der KAIFU. „Unsere Kosten steigen allein durch die längeren Fahrzeiten und die größeren Lagerkapazitäten.“ Hellwege hat 2024 eine weitere Halle an der Schimmelmannstraße in Jenfeld angemietet.

Denn der Bedarf steigt und steigt. Laut Armutsbericht sind etwa 350.000 Hamburgerinnen und Hamburger von Armut betroffen oder bedroht. „Wir erreichen pro Woche mit unseren Lebensmitteln rund 40.000 von ihnen“, sagt Hellwege.

Inzwischen haben etwa 50 Prozent der 31 Ausgabestellen in und um Hamburg, die von Kirchengemeinden und sozialen Trägern betrieben werden, einen Aufnahmestopp und können nicht einmal mehr Bedürftige auf ihrer Warteliste aufnehmen. „Wir haben Hamburg noch lange nicht satt“, werben daher Prominente der Hansestadt wie etwa die Entertainerin Ina Müller für die Tafel. Ein Appell, der zum Glück fruchtet.

Alles über die Organisation lesen Sie auf www.hamburger-tafel.de.

Wohnungsbestand

Unsere Wohnungen im Überblick

Altona	375 Wohnungen
Bergedorf	141 Wohnungen
Eimsbüttel	2.536 Wohnungen
HH-Mitte	151 Wohnungen
HH-Nord	1.031 Wohnungen
Wandsbek	806 Wohnungen
Gesamt	5.040 Wohnungen

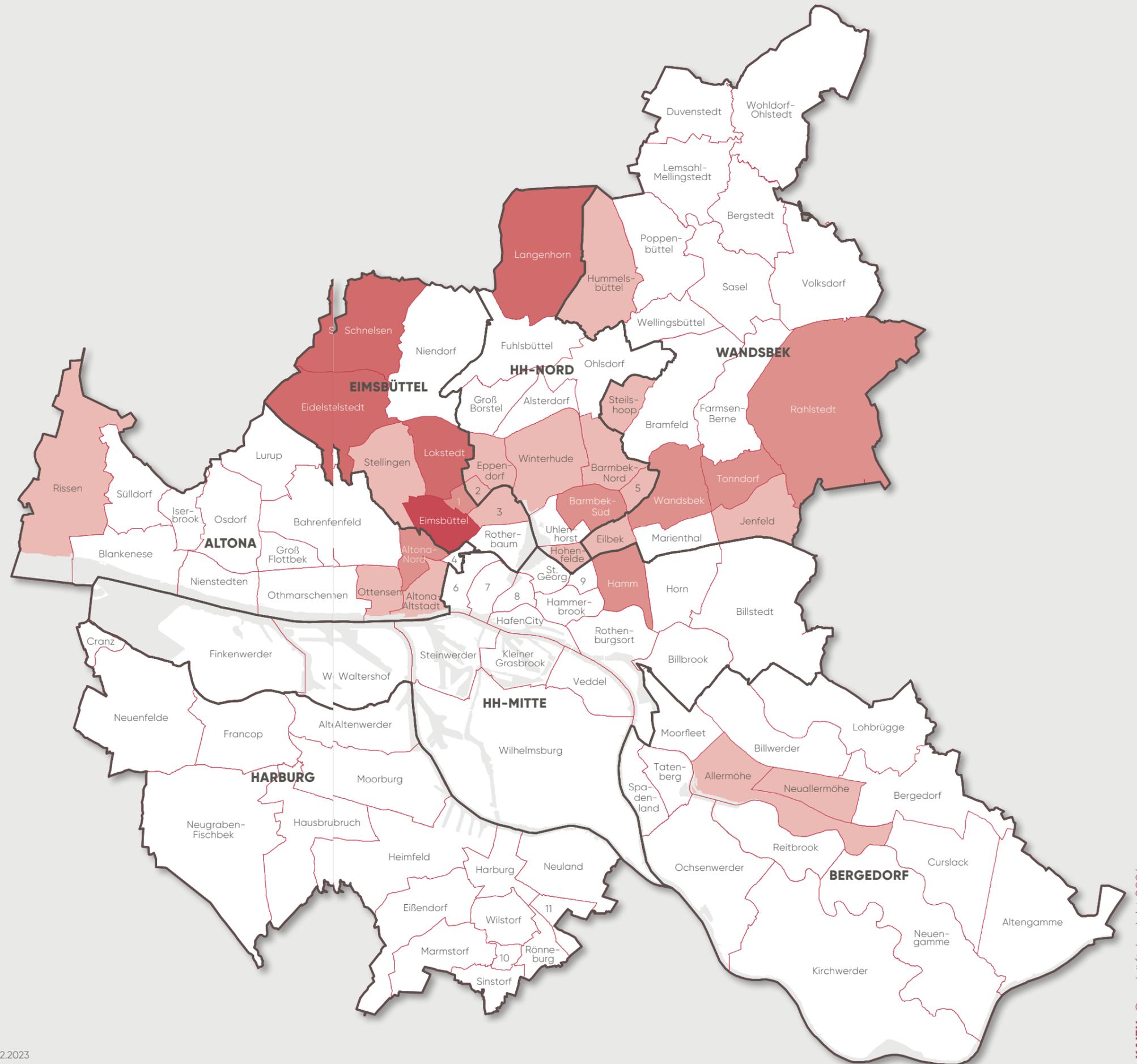


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

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 33
 Lohkoppelweg 35 A–C
 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

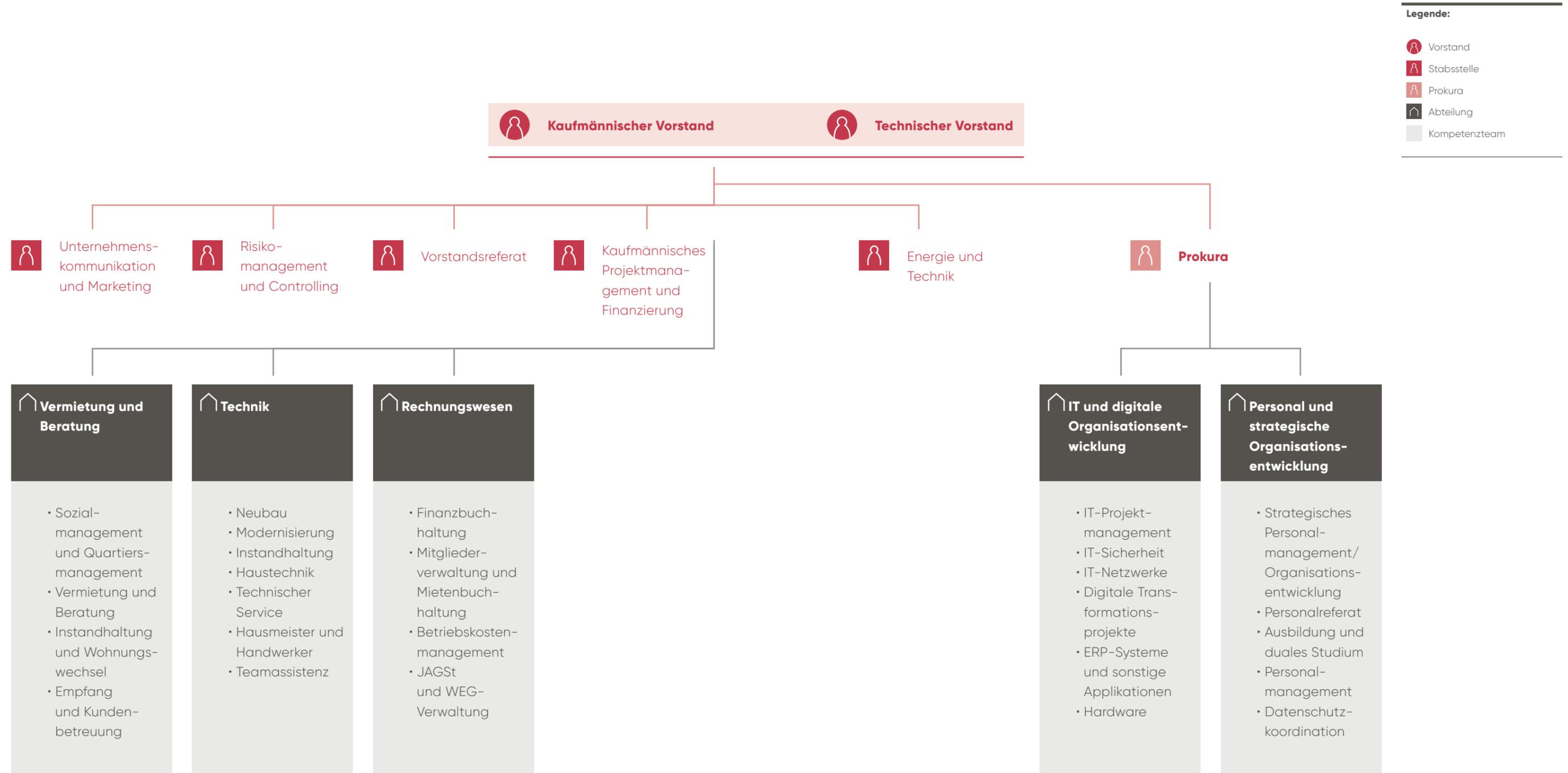
BEZIRK WANDSBEK

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 C–E

Organigramm

So arbeiten wir
Stand: 31.12.2024



2024

9.114

Mitglieder

5,28 %

Fluktuationsquote

5.040

Wohnungen

7,23 €/m²

durchschnittliche Nutzungsgebühr

3,0 Mio. €

Jahresüberschuss

37,8 %

Eigenkapitalquote

18 Lagebericht

36 Jahresabschluss mit Bilanz
und Gewinn- und Verlustrechnung

39 Anhang

48 Bericht des Aufsichtsrates

50 Bemerkung des Aufsichtsrates

52 Gesetzliche Prüfung

54 Organe der Genossenschaft

55 Vertreter

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

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.

Als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossen-schaft bewirtschaftete die KAIFU per 31.12.2024 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2024

5.040	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 330.815 m ²
35	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.405 m ²
821	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
762	Kfz-Abstellplätze im Freien

Dem Abriss von 32 Wohnungen im Lohkoppelweg 31 a–d und dem Verkauf eines Reihenhauses mit einer Wohnung in der Tonndorfer Hauptstraße

steht die Fertigstellung von 23 Wohnungen im Lohkoppelweg 35 a–c und von zehn Wohnungen aus der Umwandlung der ehemaligen Geschäftsstelle in der Sophienallee 33 gegenüber. Die Anzahl der Gewerbeeinheiten erhöhte sich durch den Kindergarten im Lohkoppelweg 35 b. Die Anzahl der Garagen verringerte sich aufgrund des Abrisses im Lohkoppelweg sowie der Umnutzung einer Garage um 52 Einheiten, die der Stellplätze um Abgänge in den Bereichen Lohkoppelweg und Eisenhansweg.

Zum 31.12.2024 sind 884 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden (Vorjahr: 864). Die Erhöhung resultiert aus 20 geförderten Wohnungen im Lohkoppelweg 35 a–c.

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

Abbildung 2: Wohnungsstatistik nach Wohnungsgrößen zum 31.12.2024

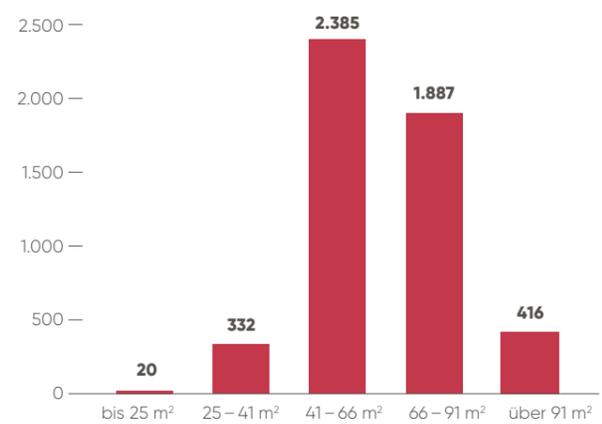
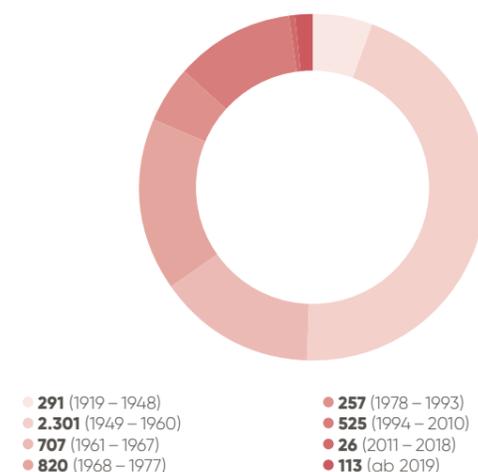


Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr zum 31.12.2024



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 nachgefragten 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 Rahmenbe-dingungen dieses zulassen.

Daneben verwaltet die Genossenschaft vier Woh-nungseigentümergeinschaften sowie eine Ham-burger Stiftung. Zum 31.12.2024 werden noch meh-rere Reihenhauseszeilen in Hummelsbüttel mit Wärme beliefert.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutsch-land verbesserte sich 2024 im nach wie vor krisen-geprägten Umfeld nicht. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Wie das Statistische Bundesamt, abgekürzt Destatis, mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr zu-rückgegangen.

Seit der Gründung der Bundesrepublik ist das reale Bruttoinlandsprodukt nach dem Einbruch durch die Coronapandemie im Jahresschnitt zum zweiten Mal hintereinander gesunken, um 0,2 % gegenüber 0,3 % im Vorjahr. Technisch wird von Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresdurchschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation und gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 %; davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Dank der geringe-ren Inflation verbuchten die privaten Haushalte ins-gesamt reale Einkommenszuwächse. Ihr verfügbares Einkommen stieg 2024 real um 4,5 %. Gleichwohl fällt die Entwicklung des verfügbaren Einkommens und der tatsächlichen Inflation individuell sehr unter-schiedlich aus.

Die Bruttowertschöpfung insgesamt sank 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,4 %. Parallel dazu stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen. Die meisten Insolvenzen gab es in den Bereichen Verkehr, Lagerei, Bau und Gastgewerbe.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirt-schaftszweige. Der Dienstleistungsbereich insgesamt

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

verzeichnete 2024 einen Zuwachs von 0,8 %. Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu. Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang von 5 % hinnehmen.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken trotz des regional hohen Wohnraumbedarf belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene Umsetzungskosten) lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite durch die offene Perspektive der Zinsentwicklung und die latent unsichere Förderpolitik des Bundes. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 erwartet die im Mai 2025 aus dem Amt geschiedene Bundesregierung in der Jahresprojektion für das gesamte Jahr 2024 einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 %. Durch die globalen Krisen der vergangenen Jahre ist die deutsche industrie- und exportorientierte Volkswirtschaft besonders betroffen. Die deutsche Volkswirtschaft wird damit auch 2025 voraussichtlich stagnieren.

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 2023 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt

rund 1,14 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Durch allgemeine Kostensteigerungen und die vergleichsweise hohen Fremdkapitalzinsen wird mit den höheren Investitionen allerdings nicht automatisch auch der Umfang der Maßnahmen steigen.

In Hamburg betragen die Mieten im frei finanzierten und ungebundenen Wohnungsbestand zum letzten Erhebungsstichtag (01.04.2023) im Schnitt 9,83 €/m². Im Vergleich zum Mietenspiegel 2021 sind dementsprechend die Nettokaltmieten durchschnittlich um insgesamt 0,54 €/m² (Vorerhebungszeitraum: 0,63 €/m²) bzw. 5,8 % (Vorerhebungszeitraum: 7,3 %) gestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 0,27 €/m² 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 dritten Quartal 2024 für Wohnungen in Hamburg bei etwa 13,67 €/m².

Die durchschnittliche Erst- und Wiedervermietungs- miete für frei finanzierte Wohnungen der Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW lag im Vergleich im Jahr 2023 bei 7,41 €/m².

Die Bevölkerungszahl Hamburgs stieg zum Ende 2023 auf knapp 1,85 Mio. Menschen. Das sind 18,9 Tsd. Einwohner mehr als ein Jahr zuvor. Die Zunahme der Bevölkerung resultiert insbesondere aus Wanderungsgewinnen im Jahr 2023. Dementsprechend setzte sich der Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bis Ende 2023 fort.

Auf Basis von Prognosen des Statistikamtes Nord zur Bevölkerungsentwicklung wird die Bevölkerungszahl in den kommenden 15 Jahren weiterhin steigen. Die-

ses 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 2024	Ist 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	28,7	28,8	27,6
Instandhaltungsaufwendungen	9,4	9,0	8,0
Zinsaufwendungen	2,3	2,6	2,4
Jahresüberschuss	3,1	3,0	5,0

Die Plan- und Ist-Werte für das Kalenderjahr 2024 stimmen nahezu überein. Insbesondere bei den Instandhaltungsaufwendungen ergeben sich die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Werten hauptsächlich durch notwendige Verschiebungen von Maßnahmen und Projekten. Die Differenzen zu den Plan-Werten führen im Saldo zu einer geringfügigen Verminderung des Jahresüberschusses im Vergleich zur Wirtschaftsplanung.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 7,23 €/m² Wohnfläche per 31.12.2024 (Vorjahr: 7,00 €/m² Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Anstieg der Nutzungsgebühr zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2024 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietenanstieg in Höhe von 0,23 €/m² Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbestand

und aus den Vollausswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres sowie den Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechseln und Umsetzung der zweiten Berechnungsverordnung.

Die Fluktuationsquote beim Wohnungsbestand belief sich im Berichtsjahr auf 5,28 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (5,46 %) gesunken. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen liegt mit 266 unter dem Vorjahresniveau (275). 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 pendelt sich mit 308 im Vergleich zum Vorjahr (259) wieder auf einem normalen Niveau ein.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle. Am 31.12.2024 standen 83 Wohnungen (Vorjahr: 120) leer. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Leerstand wieder normalisiert.

Die Erlösschmälerungen liegen mit 1,31 % unter dem Wert des Vorjahres (2,12 %). Die Sondereffekte des Vorjahres konnten bereinigt werden.

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2024 auf rund 9,0 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €). Die geplanten Maßnahmen konnten 2024 gegenüber dem Vorjahr in einem größeren Umfang umgesetzt werden.

Zusätzlich wurden 10,3 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €) an aktivierungsfähigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

Unsere umfassenden Modernisierungsmaßnahmen werden über einen längeren Zeitraum umgesetzt. Im Rahmen der Maßnahmen werden Teile unseres Gebäudebestands an die Fernwärme angeschlossen werden und die Elektrik erneuert sowie die neuen Fenster eingebaut. Durch die umfangreiche Modernisierung wird die Restnutzungsdauer 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 9.114 (Vorjahr: 9.011) gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft dementsprechend weiterhin positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen des Möglichen fortgeführt haben und die Ertragslage mit unseren Investitionen langfristig dauerhaft stärken.

II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2024 liegt bei rund 220,9 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr (194,9 Mio. €) um etwa 26,0 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 192,5 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr (165,9 Mio. €) um 26,6 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 2024 um 0,5 Mio. € unter dem Wert von 2023 (28,9 Mio. €). Dies resultiert in erster Linie aus der Abnahme der flüssigen Mittel.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um etwa 2,7 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2024 bei 37,8 % (Vorjahr: 41,5 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus den hohen und in größerem Umfang fremdfinanzierten Bauinvestitionen.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2024 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen 2024 zu 2023	
	T €	%	T €	%	T €	%
AKTIVA						
Anlagevermögen	192.516	87,1%	165.928	85,2%	26.588	16,0%
Umlaufvermögen	28.405	12,9%	28.933	14,8%	-528	-1,8%
Gesamtvermögen	220.921	100,0%	194.861	100,0%	26.060	13,4%
PASSIVA						
Eigenkapital	83.579	37,8%	80.945	41,5%	2.634	3,3%
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	117.817	53,3%	98.047	50,3%	19.770	20,2%
Pensionsrückstellungen	273	0,1%	280	0,1%	-7	-2,5%
Rückstellungen	198	0,2%	108	0,2%	90	83,3%
Kurzfristiges Fremdkapital	19.054	8,6%	15.481	7,9%	3.573	23,1%
Gesamtkapital	220.921	100,0%	194.861	100,0%	26.060	13,4%

Das Anlagevermögen ist Ende 2024 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

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 2,42 % (Vorjahr: 2,41 %).

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

Die folgende Kapitalflussrechnung, die nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21) erstellt wurde, liefert eine Darstellung zur Herkunft und Verwendung der Finanzmittel und weist im Ergebnis die Gesamtveränderung des Finanzmittelbestandes aus:

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

in T €	2024	2023
Finanzmittelbestand zum 01.01.	15.669,2	17.261,3
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	14.161,2	10.265,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.205,4	-16.128,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.874,4	4.270,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	14.499,4	15.669,2
Cashflow nach DVFA/SG	8.727,7	10.550,9
Planmäßige Tilgungen	-6.935,5	-6.625,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	1.792,2	3.925,2

Die Geschäftstätigkeit im Jahr 2024 führte zur Reduzierung der Liquiditätsreserve um 1,2 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. € Verminderung).

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2024 hinaus sieht eine weiterhin stabile Liquiditätsausstattung bei weiteren Investitionen in den Bestand vor. Künftige Investitionen werden sowohl durch Eigenmittel als auch durch langfristige Fremdmittel finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Auch für die Zukunft wird, auf der Grundlage einer kurz- und mittelfristigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt.

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

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,0 Mio. € erzielt (Vorjahr: 5,0 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Abbildung 7: Vorjahresvergleich der Ertragslage

in T €	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	3.737,4	5.385,3	-1.647,9
Betreuungstätigkeit	-74,9	-56,9	-18,0
Finanzergebnis	47,7	45,4	2,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.100,1	-592,6	-507,5
Neutrales Ergebnis	361,0	234,7	126,3
Jahresüberschuss	2.971,1	5.015,9	-2.044,8

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit 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 Geschäftstätigkeit. Sofern Risiken nicht zu vermeiden sind, verfolgt die Geschäftspolitik das Ziel, bei diesen nicht vermeidbaren Risiken auf eine breite Streuung der Ausfallrisiken zu setzen.

Ergänzend wird berücksichtigt, die Risikotragfähigkeit der Genossenschaft nicht zu überschreiten. Darüber hinaus konnte die KAIFU durch ihre langjährigen Erfahrungen ein umfangreiches Know-how im Bereich des Unternehmenscontrollings in ihren Geschäftsfeldern erlangen. Dieses Verständnis komplexer Zusammenhänge insbesondere im Bereich der Unternehmensplanung und -steuerung sowie das umfangreiche Wissen innerhalb des Unternehmens führen gleichzeitig auch zu einer grundlegenden Minimierung der Geschäftsrisiken für die KAIFU.

Zur weiteren Vermeidung von möglichen Risiken hat die KAIFU ein Risikomanagement als wesentlichen Bestandteil des Unternehmenscontrollings im Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wurde auf die unternehmensspezifischen Belange der KAIFU zugeschnitten und ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzu-

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

stellen, die Eigenkapitalquote zu stabilisieren 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 Unternehmens, wie beispielsweise umfangreiche Planungsrechnungen und Kostenverfolgungen bei bedeutenden Bauvorhaben, 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 sämtlichen Unternehmensbereichen/Tätigkeiten.

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

Zu den oben beschriebenen Maßnahmen werden ergänzend Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung des Bestands oder zu einer Minderung der Nutzungsgebühren führen könnten.

Im Berichtszeitraum haben sich jedoch keine für uns relevanten derartigen Anhaltspunkte ergeben. Insbesondere aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung im Bestandsgebiet wird 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 dokumentiert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird 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 2030 zu prolongieren. Alle übrigen Verbindlichkeiten mit Zinsbindungsende bis Ende 2030 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 zunächst signifikant gestiegene und aktuell wieder abflachende Zinssatzniveau und dementsprechend auch das erhöhte Zinsänderungsrisiko resultieren aus der Einleitung einer restriktiven Geldpolitik und der mehrfachen Veränderung des Ein-

lagenzinssatzes auf derzeitig 2,75 % mit Stand vom 30.01.2025 durch die Europäische Zentralbank. Unter anderem diese Maßnahmen führten erfolgreich zu einer Dämpfung der Inflationsrate, die sich im Jahr 2024 im Durchschnitt auf +2,2 % (2023: +5,9 %; 2022: 6,9 %) belief.

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 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, Sondertilgungen vorzunehmen, geachtet.

Außerdem werden die Zinsänderungsrisiken grundsätzlich durch die recht gleichmäßig auslaufenden Zinsbindungsfristen und steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen weitmöglichst reduziert.

Das verbleibende Zinsänderungsrisiko kann die KAIFU aufgrund des ausreichend hohen Jahresüberschusses und des hohen Eigenkapitalanteils tragen.

Darüber hinaus nutzt die KAIFU bis dato weder innovative Finanzierungsinstrumente noch besondere Sicherungsgeschäfte, sodass hiervon kein Risiko ausgeht.

Mögliche Unsicherheiten aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Zahlungszuflüsse von Nutzungsgebühren und Mieten, welche durch entsprechende Verträge gesichert sind, sowie rechtzeitiger Fremdmittelauf-

nahmen für Bauvorhaben nur in einem äußerst überschaubaren Umfang vorhanden.

Zahlungsverpflichtungen in größerem Umfang erfolgen in der Genossenschaft nur im Kontext von größeren Bauvorhaben, wie Großmodernisierungen und Neubauvorhaben. Diesbezüglich werden die Liquiditätsanforderungen durch die Bautätigkeit besonders betrachtet, es werden nach Möglichkeit Zahlungspläne mit den Auftragnehmern vereinbart und bedarfsweise rechtzeitig vorab Fremdmittel bei Kreditgebern gesichert. Zahlungsabflüsse werden so für die KAIFU plan- und steuerbar.

Aufgrund der bereits seit längerem steigenden Baukosten liegt für diese Investitionen auch ein Preisänderungsrisiko vor. Diesem wird durch entsprechende Risikoaufschläge bei der Projekt-/Investitionsplanung bei allen Bauprojekten entgegen gewirkt.

Seit dem Jahr 2023 befindet sich Deutschland in einer Rezession. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP = Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zzgl. Gütersteuern, abzgl. Gütersubventionen) im Jahr 2024 um 0,2 % niedriger als im Vorjahr. Preis- und kalenderbereinigt betrug der Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland ebenfalls 0,2 %.

Weiterhin stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie.

Im Vergleich zu Deutschland wuchs laut EU-Prognose für 2024 die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

Dieser Trend führt analog zum Vorjahr auch weiterhin 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 und 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 und dementsprechend auch möglichen Zahlungsausfällen vorzubeugen.

Ferner bestehen insbesondere durch die anhaltenden oder im laufenden Jahr entstandenen zwischenstaatlichen und globalen Konflikte sowie anhaltenden wirtschaftlichen Sanktionen, hier insbesondere gegen Russland, 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 Verzögerungen innerhalb von Lieferketten ergeben, mit direkten Folgen unter anderem für bestehende und geplante Instandhaltungsmaßnahmen und Bauprojekte. Dies betrifft vor allem den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Diesbezüglich können zum Beispiel 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 erhebliche und potenziell immer stärker auftretende Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen aus den weltweit ansteigenden Cyberbedrohungen/angriffen, wie beispielsweise Phishing und dem Einsatz von Ransomware. Statistiken belegen, dass die wirtschaftlichen Schäden durch Cyberangriffe in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Besonders betroffen sind Nationen mit hoch entwickelten IT-Infrastrukturen, wie zum Beispiel die USA, Deutschland und Großbritannien.

Durch immer häufiger auftretende Cyberattacken ergeben sich auch für die KAIFU ernst zu nehmende Bedrohungen, verbunden mit möglichen finanziellen Schäden. Durch die Cyberkriminalität und das unbefugte Eindringen in IT-Systeme kann es nicht nur zu Datenverlusten, einer Betriebsunterbrechung aufgrund der Lahmlegung des gesamten Firmennetzes und zu Lösegeldforderungen kommen, sondern auch zu Folgeschäden wie Schadensersatzforderungen und Bußgeldern bei Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung.

Im Rahmen des andauernden 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. Zum weiteren Schutz wird die KAIFU im Jahr 2025 den Abschluss einer Cyberversicherung prüfen und gegebenenfalls vornehmen. Diese Versicherung würde bei Schadenseintritt sowohl Eigen- als auch Fremdschäden abdecken und bei der Wiederherstellung von IT-Systemen sowie der Abwehr von Ansprüchen Dritter helfen.

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. Neue und wichtige Vertragsverhältnisse mit Dritten werden erst nach einer datenschutzrechtlichen Einschätzung der Datenschutzkanzlei eingegangen. 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 Ersatzbebauungen 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 Treib-

hausgasemissionen durch Energie- und Materialeinsparungen) geht. Dafür entwickelt sie das strategische Bestandsmanagement softwaregestützt weiter. Hierfür hat die KAIFU in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen und geplanten CO₂-Emissionen durchgeführt und die Erstellung von CO₂-Bilanzen in Auftrag gegeben. Darüber hinaus hat die KAIFU einen ersten Klimapfad zur Einhaltung der von der Gesetzgebung auferlegten Ziele zur Klimaneutralität erstellt und mit der Umsetzung begonnen.

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 im Bereich der Dekarbonisierung des Gebäudebestands und der Realisierung von Neubaumaßnahmen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

Bei Neubauvorhaben und genehmigungspflichtigen Modernisierungen im Bestand sind als Risiken die jeweils für sich langwierigen Bauleitplanverfahren und behördlichen Genehmigungsprozesse sowie die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten zu berücksichtigen. Die höheren Bau- und Finanzierungskosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in vergangenen Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, zwischenzeitlich unrentabel geworden sind. Diesen Wagnissen wirkt die KAIFU bestmöglich durch ein zukunftsorientiertes Bestandsmanagement mit einer frühzeitigen und vorausschauenden Planung einschließlich Risikoauflagen 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 werden außerdem der neue „Hamburg-Standard“ zur Baukostenreduktion sowie die Förderkulisse von Bauvorhaben betrachtet und nach Möglichkeit einbezogen. Hier bewertet die KAIFU insbesondere die Einrichtung des dritten Förderwegs als Ergänzung zum ersten und zweiten Förderweg als wichtigen Baustein für die zukünftige Wohnungsbauförderung innerhalb Hamburgs. Die Etablierung des sogenannten dritten Förderwegs sowie die Einrichtung des „Hamburg-Standards“ werden als Chancen für die weitere Grundstücksentwicklung der KAIFU gesehen und dementsprechend begrüßt. Der maßgebliche Erfolg solcher städtischen Maßnahmen hängt allerdings von der endgültigen Ausgestaltung und den Umsetzungsmöglichkeiten vorwiegend im eigenen Bestand ab und kann dementsprechend erst in den kommenden Jahren 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 über 9.200 Personen umfassende Mitgliederbestand zum 31.12.2024 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 Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden weiterhin faire Durchschnittsmieten, Vollaussparungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie durchgeführte moderate 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 in Zukunft 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 durch-

schnittlich 7,23 €/m² nach 7,00 €/m² im Jahr 2023 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 Gesamrentabilität 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 2,42 % in 2024 gestärkt. Diese positive Entwicklung soll auch zukünftig durch fortlaufende Optimierung der Portfoliostruktur gehalten werden. 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.

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 die Mitglieder faire und bezahlbare Mietpotenziale zu heben. Der KAIFU stehen bei Beleihungswerten des Bestands von 313,8 Mio. € innerhalb der Beleihungsgrenzen 133,2 Mio. € für zukünftige Investitionen zur Verfügung. Dies entspricht 42,5 % (Vorjahr: 38,0 %) der Beleihungswerte des Bestandes.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2024

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.

Darüber hinaus eröffnet der steigende Digitalisierungsgrad innerhalb des Unternehmens neue Kommunikationskanäle und einen besseren Dialog mit den Beteiligten. Dies soll voraussichtlich ab 2026 noch durch die 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, etwa bei der Genehmigung 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 Bewirtschaftungstätigkeit, die Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung.

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 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 und die CO₂-Einsparung erreicht werden soll. An- und Verkäufe des Wohnungsbestands sind kurz- und mittelfristig nicht geplant, mit Ausnahme einzelner Reihenhäuser in der Tonndorfer Hauptstraße.

Um das Ziel der CO₂-Einsparung zu erreichen, haben wir für die Modernisierung im Wirtschaftsjahr 2024 Maßnahmen in Höhe von ca. 9,8 Mio. € getätigt. Für das Jahr 2025 sind Maßnahmen in Höhe von 4,8 Mio. € geplant.

Die Perspektiven für die KAIFU sind trotz der globalen Situation als günstig zu bewerten. 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 2025 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,0 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Abbildung 8: Kennzahlen für die Jahresprognose 2024

	Plan 2025 in Mio. €	Ist 2024 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	30,3	28,8
Instandhaltungsaufwendungen	9,9	9,0
Zinsaufwendungen	3,0	2,4
Jahresüberschuss	2,0	3,0

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 weiterhin schwierig und 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 09.05.2025

Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Stefan Henze

Bilanz

zum 31.12.2024

Aktiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	28.404,00	12.627,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.085.696,63	151.560.363,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	14.837,00	19.933,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00	95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	33.484,73	25.972,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.900,20	787.012,87
6. Anlagen im Bau	23.494.311,41	13.343.711,04
7. Bauvorbereitungskosten	99.899,77	82.439,22
		165.914.784,89
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	572,00	572,00
Anlagevermögen insgesamt	192.515.457,74	165.927.983,89
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	9.693.807,41	9.320.377,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	116.663,72	153.690,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.437,30	48.114,07
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	679,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	3.911.533,58	3.721.451,91
		3.923.935,67
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	14.499.414,85	15.669.212,74
Umlaufvermögen insgesamt	28.264.856,86	28.913.525,78
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	140.558,89	195.352,66
Bilanzsumme	220.920.873,49	194.861.044,93

Passiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	262.808,00	290.784,00
2. der verbleibenden Mitglieder	23.566.188,15	23.038.390,71
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 367,85 (€ 469,29)	151.840,00	68.744,00
		23.397.918,71
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 300.000,00 (€ 503.000,00)	8.646.000,00	8.346.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 860.000,00 (€ 2.400.000,00) davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.200.000,00 (€ 1.160.000,00)	45.675.000,00	43.615.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.465.000,00	3.465.000,00
		55.426.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	954,53	8.021,68
2. Jahresüberschuss	2.971.096,91	5.015.860,24
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.160.000,00	-2.903.000,00
		2.120.881,92
Eigenkapital insgesamt	83.578.887,59	80.944.800,63
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	273.443,00	280.281,00
2. Sonstige Rückstellungen	713.831,36	534.924,12
		815.205,12
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.942.714,41	80.216.755,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.861.751,17	17.859.706,11
3. Erhaltene Anzahlungen	11.063.187,02	10.308.970,20
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.560,05	68.713,45
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.830.060,39	4.141.502,54
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 146.764,31 (€ 77.079,43)	259.465,91	199.863,33
		112.795.511,52
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Bilanzsumme	220.920.873,49	194.861.044,93

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	38.861.472,56		37.371.239,98
b) aus Betreuungstätigkeit	25.319,74		25.631,27
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.991,21	38.910.783,51	21.047,41
			37.417.918,66
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		373.430,04	534.027,97
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.115.528,70	778.890,49
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-18.245.945,25		-16.596.037,90
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-20.556,81	-18.266.502,06	-20.715,75
			-16.616.753,65
Rohergebnis		22.133.240,19	22.114.083,47
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.913.143,49		-4.294.995,52
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 164.074,77 (€ 117.251,56)	-1.090.984,08	-6.004.127,57	-937.613,34
			-5.232.608,86
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.027.902,02	-5.720.822,05
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.521.926,60	-2.682.016,57
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		20,02	7,15
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 6.163,23 (€ 3.471,70)		55.140,92	50.454,72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 5.099,00 (€ 5.010,00)		-2.563.831,21	-2.408.850,20
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-53.199,09	-56.082,32
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		4.017.414,64	6.064.165,34
13. Sonstige Steuern		-1.046.317,73	-1.048.305,10
14. Jahresüberschuss		2.971.096,91	5.015.860,24
15. Gewinnvortrag		954,53	8.021,68
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-300.000,00	-503.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-860.000,00	-2.400.000,00
17. Bilanzgewinn		1.812.051,44	2.120.881,92

Anhang

zum 31.12.2024

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 31.12.2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 80 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten werden analog der EStR R 7.4 bewertet. Dementsprechend wird bei nachträglichen Herstellungskosten – beispielsweise durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen – die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Umfangs der durchgeführten nachträglichen Herstellungsarbeiten verlängert. 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 31.12.2024

Für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 2- bis 15-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.

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

Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von

Prof. Dr. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2024 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 1,90 % (Vorjahr: 1,82 %) 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		
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2024		kumuliert 01.01.2024	Zugänge des GJ	Zu-schreibungen des GJ	Abgänge des GJ	kumuliert 31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	209984,37	5.563,49	13.780,20	0,00	201.767,66		197.357,37	29056,49	39.270,00	13.780,20	173.363,66	28.404,00	12.627,00
	209984,37	5.563,49	13.780,20	0,00	201.767,66		197.357,37	29.056,49	39.270,00	13.780,20	173.363,66	28.404,00	12.627,00
II. SACHANLAGEN													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.860.431,86	17.208.263,74	796.884,41	5.115.543,21	343.387.354,40		170.300.067,96	5.781.025,90	0,00	779.436,09	175.301.657,77	168.085.696,63	151.560.363,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	152.042,37	0,00	0,00	-1.636,13	150.406,24		132.109,24	3.460,00	0,00	0,00	135.569,24	14.837,00	19933,13
Grundstücke ohne Bauten	154.395,32	0,00	0,00	0,00	154.395,32		59.043,32	0,00	0,00	0,00	59.043,32	95.352,00	95.352,00
Technische Anlagen und Maschinen	496.429,96	12.418,51	7.785,88	0,00	501.062,59		470.457,23	4.906,51	0,00	7.785,88	467.577,86	33.484,73	25.972,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.596.991,86	87.390,08	33.402,11	0,00	1.650.979,83		809.978,99	209.453,12	0,00	31.352,48	988.079,63	662.900,20	787.012,87
Anlagen im Bau	13.343.711,04	15.252.131,45	0,00	-5.101.531,08	23.494.311,41		0,00	0,00	0,00	0,00	23.494.311,41	13.343.711,04	
Bauvorbereitungskosten	82.439,22	29.836,55	0,00	-12.376,00	99.899,77		0,00	0,00	0,00	0,00	99.899,77	82.439,22	
	337.686.441,63	32.590.040,33	838.072,40	0,00	369.438.409,56		171.771.656,74	5.998.845,53	0,00	818.574,45	176.951.927,82	192.486.481,74	165.914.784,89
III. FINANZANLAGEN													
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
Gesamtbetrag	337.896.998,00	32.595.603,82	851.852,60	0,00	369.640.749,22		171.969.014,11	6.027.902,02	39.270,00	832.354,65	177.125.291,48	192.515.457,74	165.927.983,89

Anhang

zum 31.12.2024

2. Die Zugänge in Höhe von 17.208.263,74 € unter der Position „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ betreffen insbesondere die energetische Modernisierung der Gebäude Hohe Weide 23–33, Boßdorfstraße 1–4 sowie Kaiser-Friedrich-Ufer 11, 12 und 13, Christian-Förster-Straße 26–32, Heckscherstraße 43–47 und Neumünstersche Straße 7–11 sowie den 2024 fertiggestellten Neubau Lohkoppelweg 35 a–c und den Umbau von Bürofläche in Wohnungen in der Sophienallee 33. Die Zugänge unter der Position „Anlagen im Bau“ ergeben sich vor allem aus dem Bauvorhaben Lohkoppelweg 31.
3. Die wesentlichen Umbuchungen in die Grundstücke mit Wohnbauten aus den „Anlagen im Bau“ resultieren aus der Fertigstellung der Bauvorhaben Lohkoppelweg 35 a–c und Sophienallee 33.
4. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2025 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2024 angefallen sind.

5. Die Forderungen und „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
6. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Zuschüsse für Neue Mitte Altona sowie Zuschüsse für energetische Modernisierungen

Abbildung 3: Forderungen zum 31.12.2024

Art der Forderung (Vorjahreswerte in Klammern) in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	116.663,72 (153.690,35)	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	43.437,30 (48.114,07)	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	– (679,34)	–
Sonstige Vermögensgegenstände	3.911.533,58 (3.721.451,91)	39.373,55 (52.595,06)
Gesamtbetrag des Geschäftsjahres	4.071.634,60 (3.923.935,67)	39.373,55 (52.595,06)

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

Abbildung 4: Rücklagenspiegel zum 31.12.2024

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	8.346,00	0,00	300,00	8.646,00
Bauerneuerungsrücklage	43.615,00	1.200,00	860,00	45.675,00
Andere Ergebnismrücklagen	3.465,00	0,00	0,00	3.465,00
Rücklagen insgesamt	55.426,00	1.200,00	1.160,00	57.786,00

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (1,90 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 0,7 T€.

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

Abbildung 5: Rückstellungen zum 31.12.2024

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	in T €
Kosten für die Bewirtschaftungstätigkeit	180,0
Verwaltungsaufwand	441,7
Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	621,7

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

Anhang

zum 31.12.2024

11. Die Veränderungen bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ resultieren insbesondere aus Zugängen von Fremdmitteln für Bauvorhaben in Höhe von 26.710,8 T€, die wiederum planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.935,5 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	98.942.714,41 (80.216.755,89)	6.334.340,57 (6.522.713,32)	22.749.938,93 (22.369.070,36)	69.858.434,91 (51.324.972,21)	98.942.714,41 (80.216.755,89)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.861.751,17 (17.859.706,11)	508.250,32 (549.264,74)	2.141.422,76 (2.325.747,91)	16.212.078,09 (14.984.693,46)	18.861.751,17 (17.859.706,11)
Erhaltene Anzahlungen	11.063.187,02 (10.308.970,20)	11.063.187,02 (10.308.970,20)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.560,05 (68.713,45)	74.560,05 (68.713,45)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.830.060,39 (4.141.502,54)	6.398.733,97 (3.830.422,06)	431.326,42 (311.080,48)		
Sonstige Verbindlichkeiten	259.465,91 (199.863,33)	259.465,91 (199.863,33)			
Gesamtbetrag	136.031.738,95 (112.795.511,52)	24.638.537,84 (21.479.947,10)	25.322.688,11 (25.005.898,75)	86.070.513,00 (66.309.665,67)	117.804.465,58 (98.076.462,00)

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 9.201,6 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf eines Reihenhauses (317,6 T€), Versicherungsschädigungen (229,8 T€), Kostenerstattungen u. Ä. (151,3 T€). In den hierin enthaltenen Erträgen aus früheren Jahren (224,7 T€) entfallen 165,9 T€ auf Schadensersatz und 58,8 T€ auf Versicherungerstattungen.
- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten 8.953,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Die Erhöhung der Abschreibungen ist hauptsächlich durch die Aktivierung der Kosten für die umfassenden Modernisierungen und die fertiggestellten Neu- und Umbaumaßnahmen zu erklären.
- Bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (2.088,5 T€) und Kosten für die Bereitstellung von Fluchttreppentürmen in Lokstedt (130,3 T€). Weiterhin sind Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (219,4 T€) angefallen.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 6,2 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 153,1 T€ aufgrund von Valutierungen für Neubauprojekte gestiegen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2024:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	36	5
Technische Mitarbeiter	12	-
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u.a.	17	-
Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeiter	65	5

2. Mitgliederbewegungen

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2024

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2024	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2024	9.011
Zugänge im Geschäftsjahr	278
Abgänge im Geschäftsjahr	175
Stand am 01.01.2025	9.114

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 527,8 T€.

- Der zuständige gesetzliche Prüfungsverband ist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
- Mitglieder des Vorstands:
Dennis Voss
Ditmar Baaß (bis 31.03.2025)
Stefan Henze (ab 01.04.2025)

Anhang

zum 31.12.2024

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 31.12.2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 12.258 T€ aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2024 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 2.971.096,91 € ein Betrag in Höhe von 300.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 860.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 954,53 € ein Bilanzgewinn von 1.812.051,44 €.

9. Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 935.403,49 € an Dividenden auszuschütten, 700.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 176.647,95 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, den 09.05.2025

**Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG**

Der Vorstand



Dennis Voss



Stefan Henze

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
- Neubautwicklung 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 €/m² auf 7,00 €/m² (+ 4,3 % / + 0,29 €/m²) 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: 31.07.2025

Vorstand

Ditmar Baaß (bis 31.03.2025)
 Dennis Voss
 Stefan Henze (ab 01.04.2025)

Aufsichtsrat

Niels Berlin (Vorsitzender)
 Gregor Kaiser (stellvertretender Vorsitzender)
 Jürgen Biehl
 Joachim Fast
 Freerk Heinrich (ab 26.06.2025)
 Andreas Hey (bis 26.06.2025)
 Gesine Heyn
 Martina Koeppen
 Katja Klatt
 Silja Romeyke

Vertreter

Stand: 31.12.2024

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

Vertreter

Stand: 31.12.2024

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
15	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 Regenhardt, Simon Neuhaus, Karla	Tasdemir, Aysel
16	Gluckstraße 31 a–c, 35 a–e, 39 a–d, Heinskamp 19–21 Heinrich, Tjorben	
17	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, Rahlaukamp 53, Tonndorfer Hauptstraße 154 d–g, 156 d–g, 158 d–e Fehlberg, Sigrid Siemers, Andrea	
18	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 Cabon, Thorsten Hartwig, Marion Reich, Thomas	
19	Friedrichshainstraße 1 a–c, 2, 3 a–c, 4 a–c, 5 a–c Grimm, Ralf	
20	An der Feldmark 39–47, Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a–d, Lohwurt 17–23 Koßel, Uwe	
21	Grandweg 84–90, 90 a–d, 92 b–d, 94, 94 a–d, 96 Tobler, Kay	
22	Lohkoppelweg 3, 3 a, 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a–c, 11, 11 a, 31 a–d, 33, Rimbartweg 16 a–e, 18 a–e, 20 a–d –	
23	Foorthkamp 13 a–b, 15–31, 31a Behrens, Betty	
24	Eitnerweg 6–18 Conradi, André	
25	Steinacker 11 a–b, 13 a–c, 15, 15 a–c, 17 a–b, 19 a–c, 21 a–c Conradi, André	
26	Astweg 24–40, 40 a–c, 42–48, 29–41, 41 a, 43–55, 55 a–c Schoppenhauer, Rolf Schröder, Monika	
27	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 Czech, Catharina Prätzlich, Rolf Fischer, Bernd	
28	Jenfelder Allee 58–62, Kelloggstraße 15–21 –	
29	Herwigredder 25, Niflandring 1–5, 2–8, 8 a, 26–30 Regenhardt, Helmut	
30	Rahel-Varnhagen-Weg 17–27, Von-Moltke-Bogen 9–25 –	

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
31	Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung 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





Wohnungsbaugenossenschaft

KAIFU-NORDLAND eG

Kieler Straße 131

22769 Hamburg

Telefon: 040 43 17 02-0

Fax: 040 43 17 02-32

info@kaifu.de

www.kaifu.de