

2022

Geschäftsbericht



Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

Inhaltsverzeichnis

- 4 Interview mit dem Vorstand**
- 10 „Bei jeder Modernisierung geht es auch um den Klimaschutz“ –
im Gespräch mit Maria Keller und Jan-Niklas von Korn**
- 16 Wohnungsbestand**
- 20 Organigramm**
- 22 Lagebericht**
- 38 Jahresabschluss 2022**
- 41 Anhang**
- 48 Bericht des Aufsichtsrates**
- 50 Bemerkung des Aufsichtsrates**
- 52 Gesetzliche Prüfung**
- 54 Organe der Genossenschaft**
- 55 Vertreter**
- 58 Impressum**

Interview mit dem Vorstand

Die noch nicht ganz überstandene Pandemie im Jahr 2022, die Folgen des Angriffskrieges auf die Ukraine, gestiegene Finanzierungskosten sowie Material- und Handwerkerengpässe – all das waren Herausforderungen der vergangenen Monate. Ebenfalls auf der Agenda standen Klimaschutz, geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die weitere Entwicklung der Quartiere und des KAIFU-Teams. Im Gespräch werfen die KAIFU-Vorstände Dennis Voss und Ditmar Baaß einen Blick auf das Jahr 2022 und das erste Halbjahr 2023.

Wir leben in bewegten Zeiten. Das gilt auch für die KAIFU. Was stand bei Ihrer Arbeit 2022 und 2023 besonders im Fokus?

Ditmar Baaß: Ein einschneidendes Ereignis war der Krieg in der Ukraine. Er hat uns alle betroffen gemacht und hatte außerdem auch unmittelbare Folgen für die KAIFU. So zeigten sich im zweiten Halbjahr 2022 Baukostenerhöhungen von mehr als 20 Prozent; gleichzeitig wurden Handwerker knapp. Die entstandene Materialknappheit zwang dazu, kurzfristig auf andere Produkte auszuweichen, was zusätzliche Arbeitskapazitäten erforderte.

Auch die letzten Ausläufer der Coronapandemie wirkten sich 2022 noch auf die Modernisierungen aus. Infolge von Infektionen konnten Wohnungen nicht betreten werden und viele Handwerker fielen krankheitsbedingt aus.

Sehr erfreulich war dagegen, dass die Kosten für das große energetische Modernisierungsprojekt in unserer Gründungswohnanlage am Kaiser-Friedrich-Ufer bisher im geplanten Rahmen geblieben sind.

Dennis Voss: Gestiegen sind allerdings die Finanzierungskosten für Bauvorhaben. Zusätzliche Verzögerungen in der Planungs- und Genehmigungsphase haben zum Beispiel für unser Neubauprojekt in Lokstedt – hier freuten wir uns im Herbst 2023 über die Grundsteinlegung – nachteilige Folgen mit sich gebracht. Zum Glück ist uns 2022 noch ein großes Umfinanzierungsvolumen gelungen. Wir konnten 15 Millionen Euro zu sehr günstigen Zinsen langfristig sichern.

Nicht zuletzt stand 2022 bundesweit die Sicherung der Energieversorgung auf der Agenda, da kein Gas aus Russland mehr bezogen werden sollte. Zum Thema Versorgungssicherheit haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat verschiedene Szenarien durch-

gespielt und intensiv über Notfallpläne diskutiert. Über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hatten wir für die mit Gas versorgten Wohnanlagen noch langfristig gute Verträge abgeschlossen. Doch die Verträge laufen aus und die Energiepreise werden steigen. Wir behalten das Thema im Blick.

Wie steht die KAIFU da? Ist sie als Genossenschaft mit besonderen Herausforderungen konfrontiert?

Dennis Voss: Allerdings! Die KAIFU hat solide gewirtschaftet und steht gut da. Doch man muss sagen: noch. Hier spielt die aktuelle Klimaschutzgesetzgebung eine Rolle. Wir sehen die Notwendigkeit und die Herausforderungen durch den Klimawandel. Doch sind die Anforderungen durch energetische Auflagen an Wohnungsunternehmen aktuell so hoch, dass die in Zukunft erforderlichen Investitionen aus unserer Sicht kaum leistbar sind. Das stellt für alle Unternehmen eine große Herausforderung dar.

Können Sie ein Beispiel nennen?

Ditmar Baaß: Nehmen wir die Vorschrift zum hydraulischen Abgleich, einem Verfahren, bei dem der Wärmedurchfluss in Wohnungen optimiert wird. Um die neue Verordnung umzusetzen, wird die KAIFU für den Abgleich und erforderliche Folgemaßnahmen in 1.500 Wohnungen rund 2,5 Millionen Euro investieren. Doch werden wir 2024 prüfen, was die Maßnahme gebracht hat, indem wir exemplarisch eine Wohnanlage mit einem hohen Verbrauch mit einer Anlage mit eher geringem Verbrauch vergleichen.

Wie bewerten Sie die erforderlichen Maßnahmen? Wie stellt sich die Lage für die Branche dar?

Dennis Voss: Es ist unstrittig und wichtig, Klimaschutzmaßnahmen zu ergreifen. Doch für eine Klimaneutralität muss laut einer Machbarkeitsstudie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen jedes Gebäude in Deutschland angefasst werden. Für



„ Für eine Klimaneutralität mit null Kilogramm CO₂-Emissionen muss laut einer Machbarkeitsstudie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen jedes Gebäude in Deutschland angefasst werden. „

die Wohnungswirtschaft stellen die Anforderungen mutmaßlich die größte wirtschaftliche Herausforderung nach dem Zweiten Weltkrieg dar. Die mit den geforderten Maßnahmen verbundenen Investitionen sind jedoch aus unserer Sicht wirtschaftlich kaum umsetzbar. Das Maßnahmenpaket aus dem Gebäudeenergiegesetz ist bis 2045 zu erledigen. Und das im August 2023 beschlossene Hamburgische Klimaschutzgesetz hat die Anforderungen noch verschärft.

Ditmar Baaß: Wohnungsunternehmen benötigen in Zukunft mehr öffentliche Förderung. Man rechnet mit Investitionen von rund 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche für den Klimaschutz. Selbst wenn, so errechnete es die Machbarkeitsstudie des Senats, nur 1.000 Euro für energetische Maßnahmen erforderlich wären, stellt sich die Frage, wie das wirtschaftlich zu bewältigen ist. Abgesehen davon, dass neben den Mengen an Material eine ausreichend große Anzahl Handwerker und Planer zur Verfügung stehen muss.

Was bewegt die KAIFU aktuell in Sachen Klimaschutz?

Ditmar Baaß: Wir entwickeln seit 2022 für die KAIFU einen Klimapfad, der uns bis 2045 zur Klimaneutralität führen soll. Zum Beispiel stellen wir zehn Wohnanlagen mit sogenannten Einrohrheizungen um, die im Vergleich zu moderneren Zweirohrheizungen unwirtschaftlich laufen. Wir koppeln das mit dem Einbau besonders wärmedämmender dreifachverglasster Fenster und erwarten eine Energiereduzierung um bis zu 50 Prozent.

In unserem Gründungsquartier in Eimsbüttel setzen wir aus Effizienzgründen nun Fernwärme ein. Die Planung dafür liegt übrigens schon länger zurück. Im Fokus steht auch das kommunale Wärmekonzept für Hamburg. Wenn absehbar ist, wann welche Quartiere in der Hansestadt mit Fernwärme versorgt werden können, schließen wir die KAIFU-Wohnanlagen entsprechend an.

Last, but not least bewegen wir eine Menge im Unternehmen: Der KAIFU-Fuhrpark ist zum Teil neu aufgestellt, wir setzen E-Autos und Fahrräder ein, Letztere auch mit Elektroantrieb. Und wir achten auf Nachhaltigkeit – das reicht bis zur Verwendung regionaler Produkte bei Veranstaltungen. Mitglieder fragen zunehmend nach der Installation von kleinen Photovoltaik-Anlagen, sogenannten „Balkonkraftwerken“. Die KAIFU gestattet das mit entsprechenden Auflagen und versorgt die Mitglieder mit Informationen.

Wir arbeiten daran, dass die KAIFU bis 2030 die im Hamburgischen Klimaschutzgesetz geforderten 70 Prozent CO₂-Einsparung gegenüber dem Jahr 1990 erreichen wird. Doch wir benötigen für die Umsetzung der Maßnahmen die Akzeptanz der Mitglieder.



Dennis Voss (links) und Ditmar Baaß (rechts)

Gibt es langfristige Auswirkungen der Klimaschutzbestimmungen auf das Unternehmen und die Mitglieder?

Dennis Voss: Es wird Auswirkungen geben. Wir befürchten, dass wir die Mieten, die Nutzungsgebühren, für die Mitglieder mehr anheben müssen als in der Vergangenheit. Es wird zunehmend schwerer, den Spagat zwischen Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung hinzubekommen. Die KAIFU wird das möglichst sozialverträglich umsetzen, muss jedoch auch das Wohl der gesamten Genossenschaft im Blick haben und langfristig wirtschaften. Es gibt, was die Zukunft angeht, aktuell mehr Fragen als Antworten.

Die KAIFU fördert ihre Mitglieder satzungsgemäß durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Welche Reaktionen erhalten Sie von den Mitgliedern?

Ditmar Baaß: Beeindruckend war die Zustimmung zu unserer Modernisierungsmaßnahme mit insgesamt 361 Wohnungen am Kaiser-Friedrich-Ufer. In den mehr als 30 Jahren in meinem Beruf habe ich noch nicht erlebt, dass bei einer Informationsveranstaltung so eine hohe Zustimmung, selbst von Kritikern, erreicht wird. Die energetische Maßnahme umfasst die Erneuerung von Fenstern, den Einbau von neuen Heizungen und vieles mehr. Die Mitglieder werden voraussichtlich bis zu 50 Prozent Energie einsparen.

„ Es gibt, was die Zukunft angeht, aktuell mehr Fragen als Antworten. „

Dennis Voss: Unseren Mitgliedern ist bewusst, dass sie bei der KAIFU sehr preiswert wohnen. Das erfahren wir sowohl in persönlichen Gesprächen als auch durch Reaktionen auf die notwendigen Erhöhungen der Nutzungsgebühren. Die erforderliche Zustimmungsquote ist hoch. Das freut uns, denn es zeigt eine große Akzeptanz unserer Arbeit.

Welche Rolle spielt die Haltung der Mitglieder beim Klimaschutz?

Dennis Voss: Eine große! Bei dem hohen Kostendruck werden alle zusammenarbeiten müssen. Wirtschaftlich benötigt die KAIFU sowohl öffentliche Förderung als auch Mieteinnahmen und den Einsatz eigener Mittel. Und wir sind angewiesen auf eine gute Zusammenarbeit mit den Mitgliedern bei der Durchführung unserer Maßnahmen. Wir bieten viel, wünschen uns aber auch Verständnis dafür, dass eine Modernisierung Unannehmlichkeiten mit sich bringt. Wir müssen in Zukunft mit den Mitgliedern auch bei Baumaßnahmen verstärkt zu gemeinsamen Lösungen kommen, denn neben dem energetischen Nutzen ist der Zeitaufwand für die Begleitung einzelner Mitglieder enorm und in Einzelfällen sehr personalintensiv. Die Modernisierung in unserem Gründungsquartier wird hier Maßstäbe setzen. Wir führen dort zum ersten Mal eine Zufriedenheitsbefragung durch und sind, auch im Hinblick auf zukünftige Modernisierungen, gespannt auf die Ergebnisse.

Wie ist es der KAIFU beim Neubau ergangen?

Ditmar Baaß: Das Jahr 2022 war ein Jahr der Planungen und Genehmigungen. Wir erleben mehr Auflagen, längere Bearbeitungszeiten und bis zur letzten Prüfung hin wird der Alltag erschwert. Es gab

für unser Vorhaben in Lokstedt trotz eines abgestimmten Bebauungsplans beträchtlichen Zeitverzug durch Nachforderungen und Fragen aus dem Bezirk. Wenn weiterhin so mit kleinteiligen Vorschriften, die aus unserer Sicht nicht verhältnismäßig sind, gearbeitet werden muss, wird guter Wohnungsbau zu realistischen Zeitplänen nicht möglich sein.

Wo kann überhaupt gebaut werden? Wie ist die Perspektive für weiteren Neubau?

Dennis Voss: Die KAIFU hat genug eigene Grundstücke, die bebaut werden könnten. Doch es geht aktuell vor allem darum, die Baukosten zu senken und die Mieten verträglich zu gestalten.

Wir halten den Mix aus frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen eigentlich für notwendig und gut. Doch beim frei finanzierten Wohnungsbau müssen wir derzeit mit Preisen von bis zu 20 Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Dieses ist keine gute Entwicklung. Andererseits ist es für die Weiterentwicklung der Genossenschaft und aus Gründen der Nachhaltigkeit unverzichtbar, auch neue Gebäude im Wohnungsbestand zu haben.

Wir rechnen allerdings damit, dass der Neubau in Hamburg zunächst einbricht, und werden uns in den nächsten Jahren mehr auf den Bestand konzentrieren. Perspektivisch versuchen wir uns bereits viele Baurechte zu sichern.

Was gibt es vom Mitarbeiterteam zu berichten?

Dennis Voss: Das KAIFU-Team ist 2022 auf 70 Mitarbeiter angewachsen, darunter viele junge Leute.

Fachkräfte zu bekommen ist ein allgegenwärtiges Thema. Die KAIFU bietet viel, unter anderem wirkt sich der Umzug in das Bürohaus am Kieler Park mit seinen modernen Arbeitsplätzen positiv aus, ebenso wie unsere Aktivitäten, das Team zusammenzubringen.

Neben einer sinnstiftenden Tätigkeit ist besonders jungen Menschen wichtig, dass sie flexibel arbeiten können und ein Unternehmen offen ist für Neues. Bei- des bietet die KAIFU. Wir erhalten positive Resonanz aus dem Team, wie zuletzt bei einer Mitarbeiterzufriedenheitsbefragung zur Unternehmenskultur.

Was bestimmt die Zusammenarbeit mit den Gremien?

Ditmar Baaß: Die Vertreterwahl wurde 2023 abgeschlossen. Wir freuen uns auf neue Gesichter in der Vertreterversammlung 2024. Auch in den Gremien entwickeln wir die Kommunikation in zeitgemäßer Form weiter. In der Coronazeit haben wir uns bereits mit Vertretern digital getroffen; Informationen per Newsletter oder App stehen zur Diskussion. Und ein Zukunftsthema ist die genossenschaftliche Mitbestimmung.

Wie sieht es bei Quartiersentwicklung und Kooperationen aus?

Dennis Voss: Wir betreiben aktive Quartiersentwicklung und fördern die Gemeinschaft in den Quartieren, unter anderem mit den Angeboten unseres KAIFU-Salons. Das reicht von Informationsabenden zum Thema Wohngeld über Veranstaltungen bis zu Kooperationen bezüglich Energiesparmaßnahmen. In Rissen wird ein weiterer Treffpunkt entstehen. Die

KAIFU hat 2022 mit Informationsständen in Wohnanlagen Präsenz gezeigt. Neue Grundsätze für die Freiwilligenarbeit wurden entwickelt. Die Mitglieder sind motiviert – es passiert viel. Auch Kooperationen spielen dabei eine Rolle: In Eimsbüttel arbeiten wir zum Beispiel seit 2023 mit dem ETV, dem Eimsbütteler Turnverband, zusammen.

Danke für das Gespräch! Es wurde viel bewegt in den vergangenen Monaten. Möchten Sie noch etwas ergänzen?

Vorstand: Wir möchten uns bedanken – beim Mitarbeiterteam für den tollen Einsatz und beim Aufsichtsrat und den Vertreterinnen und Vertretern für die engagierte Zusammenarbeit. Und wir danken den Firmen, mit denen wir gut zusammenarbeiten, und natürlich den Mitgliedern, die uns mit Anregungen unterstützen und loyal zu ihrer Genossenschaft stehen.

Das Interview führte Bärbel Wegner.



Wir betreiben aktive Quartiersentwicklung und fördern die Gemeinschaft in den Quartieren, unter anderem mit den Angeboten unseres KAIFU-Salons.

„Bei jeder Modernisierung geht es auch um den Klimaschutz“

Nach dem Willen des Senats soll Hamburg bis 2045 klimaneutral werden. Dazu wird auch die Bauordnung geändert. Bereits ab 2024 wird die Installation von Photovoltaik-Anlagen verpflichtend, wenn ein wesentlicher Umbau des Dachs ansteht. Ab 2027 kommt die kombinierte Solar Gründachpflicht. Bundesweit sollen ab 2024 nur noch Heizungen mit einem Anteil von mindestens 65 Prozent an erneuerbaren Energien eingebaut werden dürfen. Für die Wohnungswirtschaft sind dies enorme Herausforderungen. Wie weit ist die KAIFU, in Sachen Nachhaltigkeit und Energie? Ein Gespräch mit Maria Keller, Leiterin Technik bei der KAIFU, und Jan-Niklas von Korn, verantwortlich für die kaufmännische Projektentwicklung und Finanzierung bei der KAIFU.

Wie sehr beeinflusst die Klimafrage die Planungen bei der KAIFU?

Jan-Niklas von Korn: Bei jeder Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahme beschäftigen wir uns intensiv mit der Frage, wie wir auch CO₂ einsparen können. Früher haben wir bei Modernisierungen Bäder und Küchen saniert und in diesem Zuge die Verteilstränge erneuert. Jetzt prüfen wir alle Maßnahmen, die dazu beitragen, dass der CO₂-Ausstoß sinkt. Dann geht es darum, ob wir zusätzlich neue Fenster einbauen und die Heizung optimieren. Hierbei ist es jedoch von besonderer Bedeutung, dass bauphysikalische Zusammenspiele berücksichtigt und gutachterlich bekräftigt werden.

Maria Keller: Uns geht es jetzt um eine ganzheitliche Betrachtung. Wir schauen uns unseren gesamten Wohnungsbestand an und analysieren, welche Liegenschaft wir zu welchem Zeitpunkt modernisieren. Dafür entwickeln wir einen sogenannten Klimapfad, der beschreibt, welche Maßnahmen wir umsetzen müssen, um bis 2045 klimaneutral zu werden.

Wie beurteilen Sie in dieser Hinsicht den Wohnungsbestand der KAIFU?

Maria Keller: Wir verfügen über Gebäude aller Bau- altersklassen. Das reicht von Neubauten über Bauten aus den 1950er- und 1960er-Jahren bis zu Gebäuden, die mit der Gründung unserer Genossenschaft am Kaiser-Friedrich-Ufer vor mehr als 100 Jahren entstanden sind. Die meisten unserer Wohnanlagen



Jan-Niklas von Korn (links) und Maria Keller (rechts)



sind in den 60er- und 70er-Jahren entstanden. Generell lässt sich sagen, dass die Nachkriegsbauten die größte Herausforderung darstellen. Damals wurde wenig Wert auf energetische Gesichtspunkte gelegt. Entsprechend viel ist dort zu tun.

Herr von Korn, Sie betreuen als Projektmanager die energetische Modernisierung der Anlage am Kaiser-Friedrich-Ufer in Eimsbüttel. In drei Bauabschnitten erhalten die 361 Wohnungen neue Fenster und neue Heizkörper. Das gesamte Gebäude-Ensemble wird von Gas auf Fernwärme umgestellt. Die Investitionskosten liegen bei 19 Millionen Euro. Warum ist diese Investition auch gut für das Klima?

Jan-Niklas von Korn: Wir haben in der Anlage zwölf Heizzentralen. Jede Heizzentrale wird im Durchschnitt durch die energetische Modernisierung mehr als 67 Tonnen CO₂ einsparen. Dies entspricht in etwa dem CO₂-Ausstoß von mehr als 3.700 Benziner-Kleinwagen auf 100 Kilometern.

Das dürfte sich auch positiv auf die Nebenkosten der Mitglieder auswirken.

Jan-Niklas von Korn: Beim Energieverbrauch können laut von uns eingeholten energetischen Gutachten bis zu 50 Prozent eingespart werden. Wobei das natürlich vom individuellen Heizverhalten abhängt.

Mal ketzerisch gefragt: Wäre nicht mitunter die Variante Abriss/Neubau die preisgünstigere Alternative?

Maria Keller: Das wäre im Einzelfall immer zu prüfen. Aber Sie dürfen auch hier den Klimaschutz nicht vergessen. Neubauten bedeuten in aller Regel einen enormen CO₂-Verbrauch. Da reden wir über die sogenannte graue Energie, also die Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Gebäudes aufgewendet werden muss. Und die ist im Neubaubereich immens hoch. Allein die Herstellung von Stahl und Beton ist enorm energieintensiv.

Eine Modernisierung bedeutet häufig auch Lärm und Dreck. Wie reagieren die Mitglieder auf solche Vorhaben der KAIFU?

Maria Keller: Da muss man differenzieren. Wenn energetische Maßnahmen beispielsweise nur die Heizungsanlage oder das Dach betreffen, müssen wir nicht in die Wohnung. Anders ist die Situation natürlich, wenn wir Fenster austauschen oder die Bäder und Küchen modernisieren. Dann informieren wir die Mitglieder vorab bei einer Informationsveranstaltung über unsere Pläne. Die Reaktionen sind unterschiedlich. Es gibt Mitglieder, die haben sich über viele Jahre ihre Wohnung liebevoll eingerichtet und haben Angst vor Veränderungen. Aber es gibt auch Mitglieder, die das große Ganze sehen und wissen, dass wir gegen die Klimakrise handeln müssen.

Jan-Niklas von Korn: Wir erklären natürlich auch, wie sehr die Mitglieder von der Modernisierung profitieren. Durch solche Maßnahmen erfahren die Mitglieder eine Verbesserung des Bestandes und profitieren in Abhängigkeit der Maßnahme von niedrigeren Energiekosten. Bei den Modernisierungsmaßnahmen ist pro Wohnung ein Zeitraum von maximal sechs Wochen geplant, das ist überschaubar.

Bei der Modernisierung am Kaiser-Friedrich-Ufer verzichtet die KAIFU auf eine rechtlich mögliche Mieterhöhung über eine Modernisierungszulage ...

Jan-Niklas von Korn: Das gilt für alle Modernisierungsmaßnahmen, die wir zurzeit durchführen, obwohl dies das Geschäftsergebnis der KAIFU belastet.

Maria Keller: Aber es bleibt die Frage, ob wir das auf Dauer durchhalten können. Auf dem Weg zur Klimaneutralität reden wir über enorme Investitionen.

Reichen die öffentlichen Fördermittel?

Jan-Niklas von Korn: In der Diskussion wird oft übersehen, dass die Fördertöpfe schnell ausgeschöpft sind. Wir haben das erlebt beim Fördertopf für den Baustandard des Effizienzhauses 55. Die Fördermittel von einer Milliarde Euro waren zügig erschöpft. Daraufhin hat Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck die Förderung auf die höhere Effizienzhaus-Stufe 40 umgestellt. Wir wünschen uns, dass man bei Modernisierungen das Gesamtpaket fördert – und nicht nur Einzelmaßnahmen wie neue Fenster oder Heizungen. Die Unterstützung muss auch weiterhin Bestand haben. Für die Erreichung der Klimaschutzziele sowie auch für eine sozialverträgliche Verteilung der Kosten für ein bundespolitisches Ziel ist eine positive Anpassung der Förderkulisse von größter Bedeutung.

Frau Keller, wie sehen Sie die Sanierungen und Modernisierungen besonders beim Thema Dämmung als Architektin unter ästhetischen Gesichtspunkten?

Maria Keller: Für mich ist das ein großes Problem. Der wunderschöne rote Backstein steht für die Architektur in Hamburg. Dieser Charme des altrot gebrannten Steins geht verloren, wenn wir die Wand mit einem Wärmedämmverbundsystem versorgen und dann verputzen. Und wir dürfen nicht vergessen, grundsätzlich bleibt Dämmen zwar wichtig, aber Wärmeverluste durch das Mauerwerk sind nicht so gravierend. Viel wichtiger ist, dass die Dächer gut gedämmt sind. Alte Fenster sind ebenfalls eine große Schwachstelle, bis zu 20 Prozent der Raumwärme können hier verloren gehen. Deshalb tauschen wir diese ja Schritt für Schritt gegen moderne Fenster aus.





Wir sprachen bereits über Heizungen. Ein Ziel ist es, möglichst viele Wohnungen auf Fernwärme umzustellen, da sie besonders energieeffizient ist. Wie weit ist die KAIFU bei diesem Thema?

Jan-Niklas von Korn: Derzeit werden ungefähr noch 60 Prozent unserer Wohnungen mit Gas beheizt. Für eine hälftige Energieverteilung zwischen Gas und Fernwärme müssten wir ungefähr noch 600 Wohnungen an das Fernwärmenetz anschließen. Aufgrund der technischen Voraussetzung seitens der Fernwärmebestandsleitungen und deren Maximalkapazitäten ist ein „einfacher“ Anschluss an das Fernwärmenetz nicht immer ganz einfach.

Als ein Hindernis auf dem Weg zu den Klimazielen im Gebäudebereich gilt der Handwerkerangel ...

Maria Keller: Wir haben das Glück, dass wir über die Jahrzehnte gute Geschäftsbeziehungen zu alteingesessenen Hamburger Unternehmen aufbauen konnten. Das spielt uns in die Karten. Aber auch wir spüren den Fachkräftemangel. Firmen konzentrieren sich mit ihren Kolonnen nicht mehr auf eine Baustelle, sondern unterhalten mehrere zeitgleich.

Ein anderes Thema sind die Photovoltaik(PV)-Anlagen auf dem Dach. Für mehr erneuerbare Energie setzt die Stadt auf eine umfassende Nutzung der Dachflächen. Seit Jahresbeginn müssen bei Neubauten PV-Anlagen errichtet werden. Ab 2025 gilt die PV-Pflicht dann auch bei einer Dacherneuerung von bestehenden Gebäuden.

Jan-Niklas von Korn: Das setzen wir selbstverständlich um. Bei unserem Bauvorhaben in Lokstedt, wo wir 106 Wohnungen im Bereich Lohkoppelweg/Ansgarweg und Rimbartweg errichten, werden wir der PV-Pflicht nachkommen und eine PV-Anlage auf dem Dach installieren.

Das ist durchaus komplex, oder?

Maria Keller: Ja, die Planung birgt Herausforderungen. Da geht es um die Lasten auf dem Dach, um die Versorgung mit Leitungen und Zählern, aber auch um die Sicherheit der Monteure, die eine solche Anlage warten. Deshalb brauchen wir sogenannte Sekuranten, also Anschlagpunkte auf dem Dach, an die sich die Arbeiter mit einem Seil fixieren können.

Immer mehr nachgefragt werden Balkonkraftwerke, also kleine, dezentrale Photovoltaik-Anlagen, die auf Balkonen, Terrassen oder an Fassaden von Gebäuden installiert werden können. Wie ist die Position der KAIFU dazu?

Jan-Niklas von Korn: Für die Installation eines Balkonkraftwerkes brauchen die Mitglieder unsere Zustimmung. Es gibt Richtlinien und Einschränkungen, die je nach Wohnanlage und Standort variieren können. Diese können bauliche Vorschriften, den Standort und die Größe der Anlage umfassen. Wir prüfen jeden Fall individuell.

Maria Keller: Wir hatten jetzt einen Fall, wo ein Mitglied mit Kabelbindern die Anlage auf dem Balkon montiert hat. Das können wir schon aus Sicherheitsgründen nicht tolerieren. Und es ist ebenfalls nicht hinnehmbar, dass ohne Rücksprache mit uns in das Mauerwerk der Balkone gebohrt wird.

Viele Kritiker monieren, dass wir es in Deutschland mit den Klimazielen übertreiben ...

Maria Keller: Die Ziele sind ambitioniert, keine Frage. Auf der anderen Seite haben wir nur diese eine Erde. Und wenn wir es nicht schaffen, entschlossen gegen die Erderwärmung zu handeln, werden die Folgen verheerend sein. Der Meeresspiegel würde weiter steigen, was Landverluste und Artensterben bedeutet. Naturkatastrophen wie Hitzewellen, Dürren, Starkregen und Überschwemmungen würden zunehmen.

Jan-Niklas von Korn: Damit das Wohnen in Städten wie Hamburg bezahlbar bleibt, auch bei Herausforderungen wie der Klimaneutralität, ist es besonders wichtig, dass wir unsere eigenen Ziele hochstecken und im Gesamtzusammenhang darauf achten, dass wir die Klimaschutzziele im Einklang mit der sozialen Gemeinschaft und der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft umsetzen.

Das Interview führte Peter Wenig.



Wohnungsbestand

Unsere Wohnungen im Überblick

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

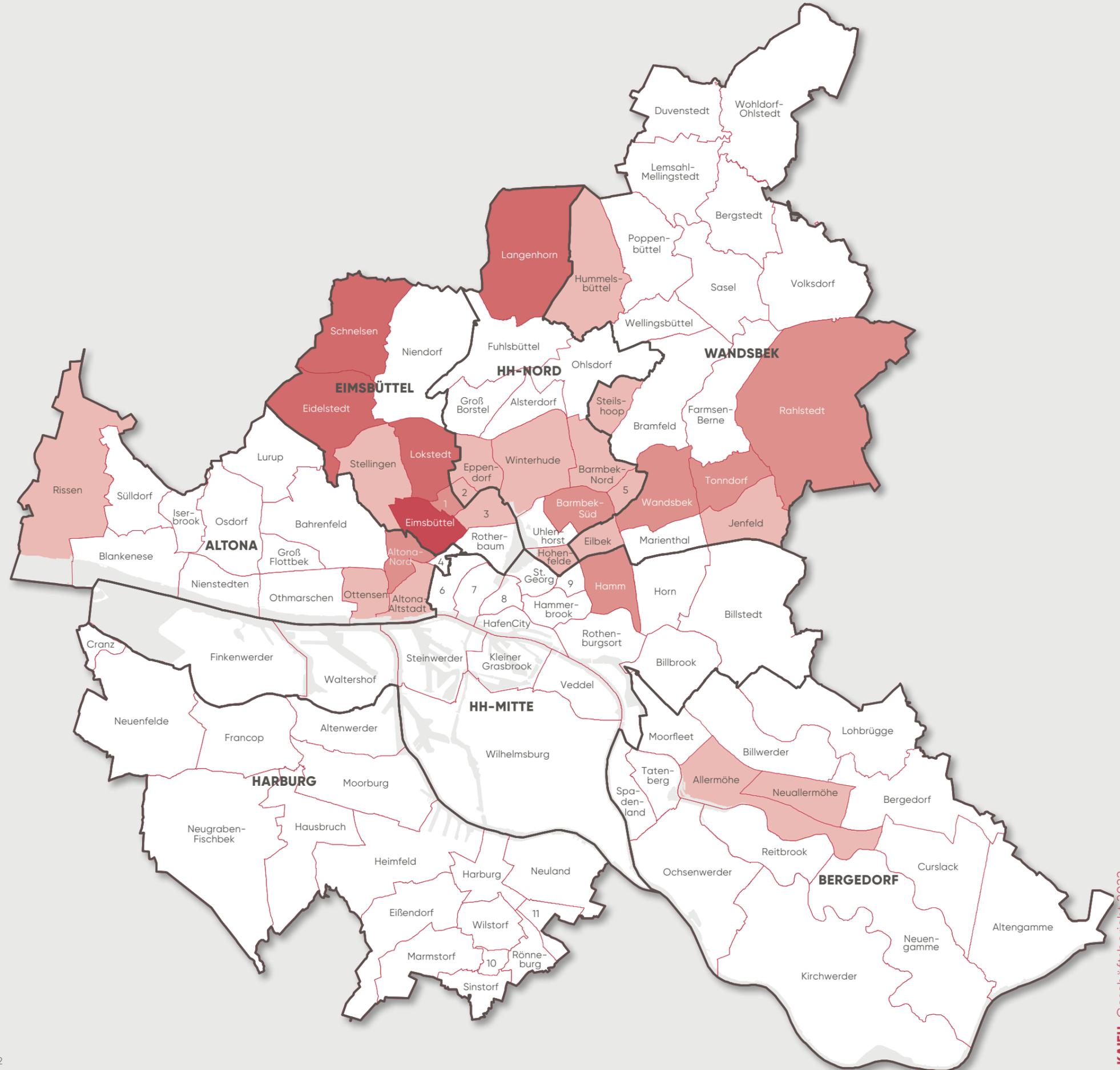


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

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: 31.12.2022

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
 Bogenstraße 68
 Boßdorfstraße 1
 Boßdorfstraße 2
 Boßdorfstraße 3
 Boßdorfstraße 4

Brüder–Hornemann–Str. 1
 Büttskamp 16–52
 Christian–Förster–Straße 26–32
 Doormannsweg 14–18
 Doormannsweg 40–42
 Eimsbütteler Marktplatz 8 A–C
 Eimsbütteler Marktplatz 10 A–B
 Eimsbütteler Marktplatz 10 C–D
 Eimsbütteler Marktplatz 12 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 14 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 16 A–D
 Eimsbütteler Marktplatz 32
 Eisenhansweg 1
 Eisenhansweg 2–18
 Eisenhansweg 3–15
 Eisenhansweg 17
 Eschenholt 24
 Faberstraße 1–7
 Faberstraße 2–6
 Faberstraße 8–10
 Fruchttallee 72 A–C
 Furtweg 27
 Furtweg 27 A–D
 Goebenstraße 2
 Goebenstraße 6–14
 Grandweg 84–90
 Grandweg 90 A–D
 Grandweg 92 B–D
 Grandweg 94 A–D
 Grandweg 96
 Grothwisch 2
 Heckscherstraße 43–45
 Heckscherstraße 45 A
 Heckscherstraße 47
 Heußweg 78–82
 Heymannstraße 12–18
 Heymannstraße 20–24
 Hohe Weide 21–33
 Hohe Weide 36–56
 Hoherade 10–12
 Hoherade 14

Isestraße 1
 Kaiser–Friedrich–Ufer 8–13
 Kottwitzstraße 22–26
 Lappenbergsallee 1
 Lelka–Birnbäum–Weg 8–10
 Lohkoppelweg 3
 Lohkoppelweg 3 A
 Lohkoppelweg 5
 Lohkoppelweg 5 A
 Lohkoppelweg 7
 Lohkoppelweg 7 A
 Lohkoppelweg 9
 Lohkoppelweg 9 A–C
 Lohkoppelweg 11
 Lohkoppelweg 11 A
 Lohkoppelweg 31 A–D
 Lohkoppelweg 33
 Lohwurt 17–23
 Lüttenredder 6–8
 Neumünstersche Straße 3–5
 Neumünstersche Straße 7–11
 Övelgönner Straße 13–17
 Paulinenallee 26 A–B
 Rellinger Straße 2–4
 Rimbartweg 16 A–E
 Rimbartweg 18 A–E
 Rimbartweg 20 A–D
 Riwka–Herszberg–Stieg 2–6
 Sartoriusstraße 7–11
 Scheideweg 13–19
 Scheideweg 27–33
 Scheideweg 32
 Scheideweg 37
 Scheideweg 37 A
 Scheideweg 39
 Scheideweg 39 A–C
 Scheideweg 40
 Scheideweg 42
 Scheideweg 46–48
 Sillemstraße 83–87
 Sophienallee 29–31

Spengelweg 31–33
 Steinacker 11 A–B
 Steinacker 13 A–C
 Steinacker 15 A–C
 Steinacker 17 A–B
 Steinacker 19 A–C
 Steinacker 21 A–C
 Voigtstraße 6–10

BEZIRK HH-MITTE

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

BEZIRK HH-NORD

Alter Teichweg 91–105
 Elsässer Straße 3
 Elsässer Straße 3 A
 Foorthkamp 13 A–B
 Foorthkamp 15–19
 Foorthkamp 21–25
 Foorthkamp 27
 Foorthkamp 29
 Foorthkamp 31
 Foorthkamp 31 A
 Fuhsbüttler Straße 303–309
 Glindweg 9
 Götzberger Weg 1
 Götzberger Weg 95–101
 Hartzloh 26–28
 Krohnskamp 4–6
 Lehmweg 38
 Lehmweg 39

Lehmweg 40
 Lohkoppelstraße 73–75
 Lorenzengasse 11–19
 Neubertstraße 59–63
 Oldachstraße 8
 Reesestraße 9–17
 Reyesweg 12–20
 Reyesweg 20 A
 Ruthsweg 16–20
 Wakendorfer Weg 18–58

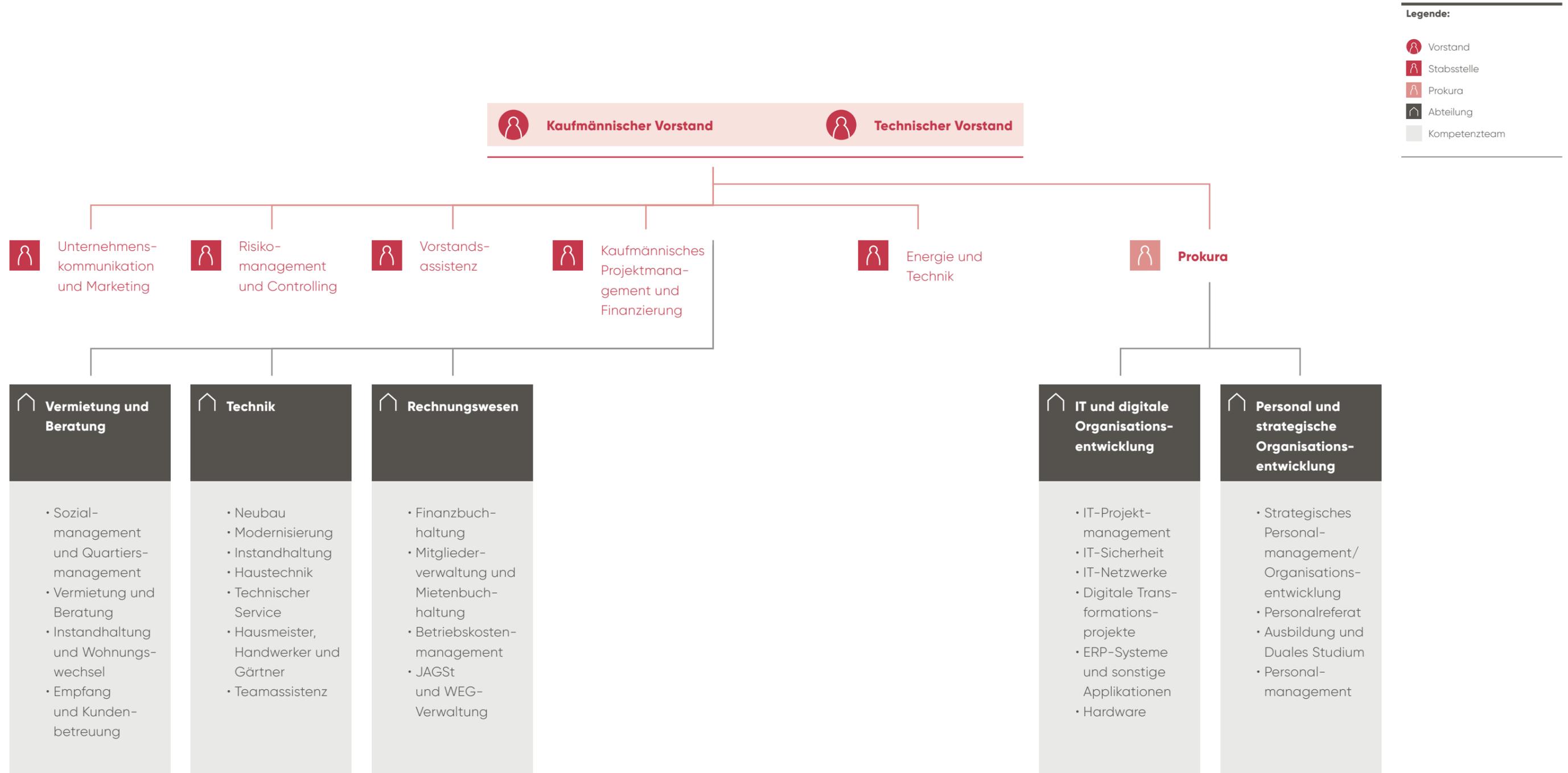
BEZIRK WANDSBEK

Dernauer Straße 49 A–B
 Eitnerweg 6–18
 Ellerneck 21–29
 Erich–Ziegel–Ring 36–40
 Erich–Ziegel–Ring 40 A–D
 Friedrich Ebert Damm 54 A–D
 Friedrich Ebert Damm 56 A–D
 Friedrich Ebert Damm 58 A–D
 Friedrich Ebert Damm 60
 Friedrichshainstraße 1 A–C
 Friedrichshainstraße 2
 Friedrichshainstraße 3 A–C
 Friedrichshainstraße 4 A–C
 Friedrichshainstraße 5 A–C
 Glückstraße 31 A–C
 Glückstraße 35 A–E
 Glückstraße 39 A–D
 Heinskamp 19–21
 Jenfelder Allee 58
 Jenfelder Allee 60
 Jenfelder Allee 62
 Kedenburgstraße 30–34
 Kelloggstraße 15–21
 Kühlungsborner Straße 26–38
 Martensallee 3 A–B
 Martensallee 5 A–B
 Martensallee 7 A–B
 Martensallee 9
 Martensallee 11 A–C

Martensallee 13 A–C
 Martensallee 15 A–C
 Martensallee 17 A–E
 Papenstraße 63
 Papenstraße 63 A–B
 Rahlaukamp 53
 Ritterstraße 38–42
 Thiedeweg 27 A–E
 Thiedeweg 29
 Tonndorfer Hauptstr. 154 A
 Tonndorfer Hauptstr. 154 D
 Tonndorfer Hauptstr. 154 G
 Tonndorfer Hauptstr. 156 A–G
 Tonndorfer Hauptstr. 158 B–E

Organigramm

So arbeiten wir



2022

8.979

Mitglieder

6,69 %

Fluktuationsquote

5.040

Wohnungen

6,71 €/m²

durchschnittliche Nutzungsgebühr

4,90 Mio. €

Jahresüberschuss

42,00 %

Eigenkapitalquote

- 22 Lagebericht
- 38 Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
- 41 Anhang
- 48 Bericht des Aufsichtsrates
- 50 Bemerkung des Aufsichtsrates
- 52 Gesetzliche Prüfung
- 54 Organe der Genossenschaft
- 55 Vertreter

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

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 Wohnungsvergung. Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist somit die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes.

Die Genossenschaft verwaltet vier Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Hamburger Stiftung. Zum 31.12.2022 werden noch mehrere Reihenhauszeilen in Hummelsbüttel mit Wärme beliefert.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft bewirtschaftete die KAIFU per 31.12.2022 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2022

5.040	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 330.716 m ²
34	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 1.986 m ²
874	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
767	Kfz-Abstellplätze im Freien

Mit Ausnahme der Zusammenlegung von zwei Wohnungen und der Stilllegung eines Stellplatzes, haben sich keine Änderungen zum Vorjahr ergeben.

Zum 31.12.2022 sind 864 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden. Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich aus einem Abgleich aller Verträge für Belegungsbindungen mit der IFB.

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

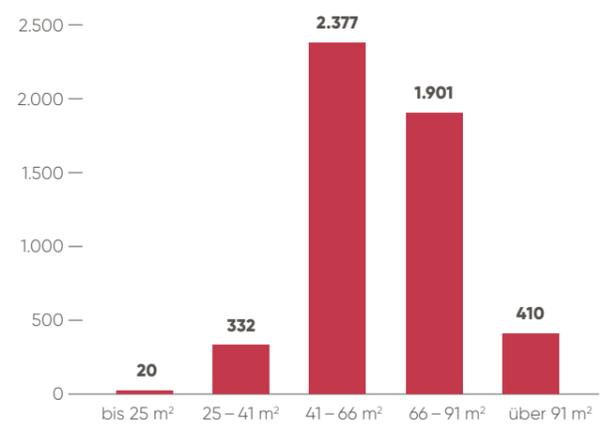
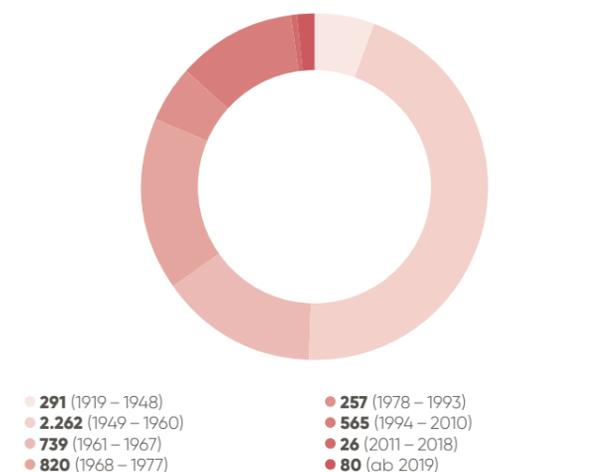


Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr



Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft 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 liegen.

Aufgrund gut ausgestatteter Wohnungen und der kontinuierlichen Bestandsweiterentwicklung ist die Genossenschaft in der Lage, auf die Veränderungen am Hamburger Wohnungsmarkt zu reagieren.

Zudem wird die Genossenschaft durch die weitere Prüfung und Planung von Neubauvorhaben in den kommenden Jahren in der Lage sein, einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder entsprechende Angebote zu unterbreiten, sofern die Rahmenbedingungen dieses zulassen.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung war im vergangenen Jahr hauptsächlich von dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine geprägt. Dieses Ereignis bedeutete insbesondere eine große Herausforderung in der Energieversorgung. Die deutsche Wirtschaft hat sich dabei als sehr widerstandsfähig in Bezug auf Lieferengpässe, Rekordinflationsraten, die Handels- und Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland und die Unsicherheiten einer möglichen Gasmangellage im Winter 2022/2023 gezeigt. Im Gesamtjahr wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 %.

Zudem erwartet die Bundesregierung für das gesamte Jahr 2023 eine Zunahme des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mit einer Rate von 0,2 %. Die geringe Steigerung ist auf die akuten Risiken, wie eine Gasmangellage und den weiterhin geführten russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine zurückzuführen. Zu einem Rückgang des BIP im Jahresdurch-

schnitt 2023 wird es, anders als im Herbst erwartet, voraussichtlich nicht kommen.

Hohe Energiekosten und die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau. Lieferengpässe aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine führen ebenfalls zu einer hohen Unsicherheit. Weitere Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auch insbesondere auf die Immobilienbranche können nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es auch zu verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland und damit zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Das Bruttoinlandsprodukt in Hamburg ist gegenüber 2021 nominal (in jeweiligen Preis) um 10,2 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 4,5 %. Im Vergleich zur Entwicklung auf der Bundesebene fiel die preisbereinigte Erholung der Wirtschaftsleistung in Hamburg jedoch geringer aus. In Deutschland stieg das Bruttoinlandsprodukt insgesamt real um 1,8 % (und nominal um 7,4 %).

In Hamburg haben die Auftragseingänge der größten Betriebe im Bauhauptgewerbe in den ersten drei Quartalen 2022 einen Wert von 1,8 Mrd. € erreicht. Das sind rund 35,0 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten neun Monaten 2022 knapp 1,6 Mrd. € um rund 14,5 % über dem der ersten drei Quartale des Vorjahres. Umsatzanstiege wurden dabei mit einem Plus von 6,0 % im Tiefbau und im Wohnungsbau (plus 3,60 %) registriert. Deutliche Umsatzrückgänge konnten hingegen im öffentlichen Hochbau (minus 5,6 %) verbucht werden.

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

2021 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,44 Milliarden € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2022 wird ein Rückgang der Investitionen um rund 4,2 % auf rund 1,38 Milliarden € prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 733 Millionen € ausgegeben. 50,0 % aller Investitionen der VNW-Unternehmen flossen in den Neubau, 2022 sollen es 53,0 % sein.

In Hamburg betragen die Mieten im freifinanzierten und ungebundenen Wohnungsbestand zum letzten Erhebungsstichtag (1. April 2021) im Schnitt 9,29 €/m². Im Vergleich zum Mietenspiegel 2019 sind dementsprechend die Netto-Kaltmieten durchschnittlich um insgesamt 0,63 €/m² bzw. 7,3 % gestiegen.

Damit liegt der Mietenanstieg in Hamburg im Zeitraum von April 2019 bis April 2021 deutlich über dem Niveau der vorherigen Mietenspiegel. Im dritten Quartal 2022 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 12,09 €/m² und Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2022 bei 7,85 €/m².

Die Bevölkerung Hamburgs stieg in 2021 im Vorjahresvergleich zu 2020 um 1,4 T. Einwohner auf 1.853,9 T. Einwohner. Dementsprechend setzte sich der Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bis Ende 2021 fort.

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

3. Geschäftsverlauf

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

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

in Mio. €	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	27,2	27,2	27,1
Instandhaltungsaufwendungen	8,2	7,8	8,0
Zinsaufwendungen	2,7	2,7	3,1
Jahresüberschuss	4,1	4,9	3,9

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Werten für das Kalenderjahr 2022 beruhen hauptsächlich auf den niedriger ausgefallenen Instandhaltungskosten als geplant.

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

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

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 6,71 €/m² Wohnfläche per 31.12.2022 (Vorjahr: 6,62 €/m² Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Anstieg der Nutzungsgebühr zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2022 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietenanstieg in Höhe von 0,09 €/m² Wohnfläche resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen im frei finanzierten Wohnungsbestand, aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechsel.

Die Fluktuationsquote beim Wohnungsbestand belief sich im Berichtsjahr auf 6,69 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (6,21 %) leicht gestiegen. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen liegt mit 337 über dem Vorjahresniveau (313). Alle gekündigten Wohnungen wurden nach Möglichkeit kurzfristig wieder vermietet. Längere Ausfallzeiten ergaben sich lediglich bei gewolltem Leerstand bspw. aufgrund von Modernisierungs- oder umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen.

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

Die Anzahl der Wohnungsvermietungen ist mit 312 zum Vorjahr (277) gestiegen und pendelt sich wieder auf einem normalen Niveau ein.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Am 31.12.2022 standen 105 Wohnungen (Vorjahr: 72) leer. Der erhöhte Leerstand zum Jahresende ergibt sich im Wesentlichen aus dem durchgeführten Leerzug von Dachgeschosswohnungen im Altbaubestand sowie dem Bereithalten von weiteren Wohnungen für die noch nicht umgesetzten, aber betroffenen Mitglieder. Des Weiteren macht sich der Leerzug für den in 2023 durchgeführten Abriss eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen in Lokstedt bemerkbar.

Die Erlösschmälerungen liegen mit 1,7 % über dem Wert des Vorjahres (1,3 %). Die Veränderung resultiert aus dem Leerzug von Dachgeschosswohnungen und dem Abrissobjekt in Lokstedt.

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2022 auf rund 7,8 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €). Die Kosten sind zum Vorjahr abgewichen, da mehrere geplan-

te Maßnahmen aufgrund der Lieferengpässe von Baumaterialien aus dem Jahr 2022 in das Jahr 2023 verschoben werden.

Zusätzlich wurden 3,9 Mio. € (Vorjahr: 0,8 T€) an aktivierungsfähigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet.

In der „Urzelle“ der Genossenschaft, dem Wohnkomplex zwischen Kaiser-Friedrich-Ufer und dem Bahndamm der U3 sowie zwischen der Heymannstraße und der Boßdorfstraße bzw. Bogenstraße, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über einen längeren Zeitraum geplant. Im Rahmen der Maßnahme wird einerseits dieser Gebäudebestand an die Fernwärme angeschlossen werden und andererseits fallen unter die Maßnahme auch die Erneuerung der Elektrik sowie der Einbau von neuen Fenstern. Mit der Maßnahme wurde Anfang 2020 im Rahmen von Wohnungseinzelmodernisierungen bei Mieterwechseln begonnen. In 2022 wurden die wohnungsübergreifenden Maßnahmen durchgeführt. Durch die umfangreiche Modernisierung wird die Restnutzungsdauer auf insgesamt 40 Jahre verlängert und die anfallenden Kosten können überwiegend aktiviert werden. Die umfassende Modernisierung steigert darüber hinaus die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich.

Die Anzahl der Mitglieder ist im letzten Jahr auf 8.979 (Vorjahr 8.932) gestiegen.

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2022 liegt bei rund 182,5 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr (181,0 Mio. €) um etwa 1,5 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 155,4 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr (155,2 Mio. €) um 0,2 T€ erhöht. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den Zugängen durch nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen sowie den Zugängen an Bauvor-

bereitungskosten, welchen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen liegt 2022 um 1,2 Mio. € über dem Wert von 2021. Dies resultiert in erster Linie aus der Zunahme der flüssigen Mittel.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um etwa 4,7 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2022 bei 42,0 % (Vorjahr: 39,8 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2022 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen 2022 zu 2021	
	T €	%	T €	%	T €	%
AKTIVA						
Anlagevermögen	155.425	85,2	155.154	85,7	271	0,2
Umlaufvermögen	27.072	14,8	25.882	14,3	1.190	4,6
Gesamtvermögen	182.497	100,0	181.036	100,0	1.461	0,8
PASSIVA						
Eigenkapital	76.624	42,0	71.964	39,8	4.660	6,5
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	90.678	49,7	96.843	53,5	-6.165	-6,4
Pensionsrückstellungen	283	0,2	302	0,2	-19	-6,3
Rückstellungen	245	0,2	272	0,2	-27	-9,9
Kurzfristiges Fremdkapital	14.667	8,0	11.655	6,3	3.012	25,8
Gesamtkapital	182.497	100,0	181.036	100,0	1.461	0,8

Das Anlagevermögen ist Ende 2022 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

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

2. Finanzlage

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

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

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Objektfinanzierungsmittel betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,56 % (Vorjahr: 2,77 %).

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 €	2022	2021
Finanzmittelbestand zum 01.01.	16.047,4	10.272,6
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	16.163,3	10.228,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.900,4	-1.334,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.049,0	-3.119,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	17.261,3	16.047,4
Cashflow nach DVFA/SG	10.482,2	9.795,7
Planmäßige Tilgungen	-6.304,5	-6.131,8
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	4.177,7	3.663,9

Die Geschäftstätigkeit im Jahre 2022 führte zur Erhöhung der Liquiditätsreserve um 1,2 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. € Erhöhung).

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2022 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. €.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,9 Mio. € erzielt (Vorjahr: 3,9 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Abbildung 7: Vorjahresvergleich der Ertragslage

in T €	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	5.608,9	4.393,0	1.215,9
Betreuungstätigkeit	-50,1	-51,3	1,2
Finanzergebnis	-54,5	-88,7	34,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-665,3	-715,7	50,4
Neutrales Ergebnis	68,0	362,8	-294,8
Jahresüberschuss	4.907,0	3.900,1	1.006,9

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

III. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Zur weiteren Vermeidung von möglichen Risiken hat die KAIFU ein Risikomanagement als wesentlichen Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung im Unternehmen etabliert. Das Risiko-

management wurde auf die unternehmensspezifischen Belange des Unternehmens zugeschnitten und ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Es basiert unter anderem auf einem regelmäßigen Monitoring externer Beobachtungsbereiche wie 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, zum Einsatz. Darüber hinaus werden bei anstehenden Großmodernisierungen und Neubauvorhaben Investitionsrechnungen in Form von „Vollständigen Finanzplänen“ zur Bewertung und Entscheidungsfindung herangezogen.

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

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

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

Darüber hinaus spielen aufgrund der Kapitalstruktur der Genossenschaft das Management des Kreditportfolios und die Abwehr von Zinsänderungsrisiken eine bedeutende Rolle. Dieses Kreditportfolio- und Zinsmanagement wird in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister aktiv betreut. Im Rahmen der Bearbeitung wird die Entwicklung der Zinsen laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss mit entsprechend langen Zinsbindungszeiträumen oder als Volltilger angestrebt, sodass die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich gehalten werden. Aktuell sind noch rund 7,02 Mio. € bis Ende 2029 zu prolongieren. Alle übrigen Verbindlichkeiten mit Zinsbindungsende bis Ende 2029 werden entweder zum Zinsbindungsende zurückgezahlt oder es wurden bereits Forward Vereinbarungen geschlossen.

Darüber hinaus achtet die Genossenschaft zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ auf die Verteilung der langfristigen Verbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlich endenden Laufzeiten.

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 im Vorjahresvergleich signifikant gestiegene Zinsänderungsrisiko resultiert aus der Einleitung einer restriktiven Geldpolitik und der mehrfachen Erhöhung der Leitzinsen seit Mitte 2022 durch die Europäische Zentralbank. Diese Maßnahmen sollen zu einer Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsrate führen. 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, einer umfassenden Angebotsausschreibung und einem 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 verteilten Zinsbindungsfristen und steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen weitmöglichst reduziert.

Mögliche Unsicherheiten aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Zahlungsflüsse von Nutzungsgebühren und Mieten, welche durch entsprechende Verträge gesichert sind, nicht erkennbar.

Ein mögliches Risiko für die Unternehmensentwicklung und den Unternehmensfortbestand bilden auch Pandemien, wie die durch das Coronavirus verursachte.

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

Im Jahresrückblick sind die durch das Coronavirus bekannten Risiken nicht negativ zum Tragen gekommen. Erhöhte Nutzungsgebührenauffälle waren ebenfalls nicht feststellbar.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

Bereits seit dem Jahreswechsel 2021/2022 ist in Deutschland eine drastische Inflation mit steigenden Lebenshaltungskosten und vor allem einer negativen Energiepreisentwicklung zu verzeichnen. Dieser Trend führt zu einer massiv schrumpfenden Kaufkraft in der Bevölkerung. Des Weiteren kann die Entwicklung dazu führen, dass sich einerseits die Bewirtschaftungskosten des Bestands erhöhen. Andererseits kann durch die steigende Haushaltsbelastung durch höhere Nebenkosten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mitglieder eingeschränkt werden. Hieraus können nicht nur die Aufwendungen der KAIFU steigen, sondern auch Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft langfristig das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder und das Unternehmen dauerhaft zu dämpfen.

Ferner bestehen insbesondere durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine und die Sanktionen gegen Russland Risiken in der Produktion und Lieferung von Produkten. Durch diese Situationen kann es einerseits zu Produktionsengpässen und Unterbrechungen von Lieferketten mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Instandhaltungsmaßnahmen und Bauprojekte kommen. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Des Weiteren wurden durch den Angriffskrieg gegen die Ukraine die (Erd-)Gaslieferungen aus Russland, welche zuvor bei über 50% des deutschen Erdgasimports lagen, stark eingeschränkt, sodass in Kombination mit dem Ausstieg aus der Atomenergie, eine Energieknappheit entstehen könnte. Für den Umgang mit diesem Risiko wurde seitens der KAIFU ein Energie-Notfallteam, welches sich unter anderem

mit den Folgen und der Vermeidung dieser Energie- bzw. insbesondere Gasknappheit auseinandersetzt, eingerichtet. Zudem konnte die KAIFU für ihre Bewohner auf Basis des über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. abgeschlossenen Rahmenvertrags einen festen Gaspreis bis Ende 2023 sichern. Allerdings ist davon auszugehen, dass ab Januar 2024 eine weitere Steigerung der Gaspreise auch für die mit Gas versorgten Wohnungseinheiten eintreten wird. Einerseits könnte dies und zusätzlich die inflationsbedingte Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten dazu führen, dass die dadurch erhöhten Bruttowarmmieten den Spielraum für künftige Erhöhungen der Nutzungsgebühren mindern würden. Andererseits könnten die steigenden Vorauszahlungen, die in der Regel zunächst durch die KAIFU vorfinanziert werden, unter Umständen zu Liquiditätsengpässen bei der Genossenschaft führen. Um mögliche Liquiditätsengpässe zu vermeiden, hat die KAIFU bereits seit April 2022 bei Neuvermietungen eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen vorgenommen und führt dies gegebenenfalls auch bei den künftigen Heiz- und Betriebskostenabrechnungen fort. Des Weiteren würde die KAIFU auch bei weiteren erheblichen Kostensteigerungen die Vorauszahlungen zur Vermeidung von Liquiditätsengpässen durch die Vorfinanzierung seitens der KAIFU anpassen.

Zudem könnte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine zu weiteren Eskalationen in der globalen Ordnung und dem Einbruch des globalen Handels führen. Der Vorstand und die neu geschaffene Stabstelle Controlling und Risikomanagement beobachten laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagieren bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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

Im Rahmen des gegenwärtigen Um- bzw. Ausbaus der IT-Infrastruktur werden auch IT-Sicherheitsmaßnahmen weiter ausgearbeitet. Des Weiteren werden laufend Virencanner eingesetzt und regelmäßig erstellte Back-ups können im Notfall genutzt werden. Um das Risiko weiter abzumildern, soll im Geschäftsjahr 2023 der Abschluss einer speziellen Cyber-Versicherung geprüft werden.

Weitere Anforderungen ergeben sich durch Datenschutzrisiken und die Einführung der DSGVO im Mai 2018. Zur Einhaltung der rechtlichen Anforderungen wurde im Jahr 2022 die Position der Datenschutzkoordinatorin geschaffen. Die Datenschutzkoordinatorin wird eng mit einer Datenschutzkanzlei zusammenarbeiten. 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 Flächenpotentiale und andererseits die steigenden Grundstückspreise und die Vergabe städtischer Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht dar. Aufgrund der sozialen Verantwortung gegenüber den eigenen

Mitgliedern, der Bestandsstrategie der KAIFU und eine langfristige Belastung durch eine Grundstücks-pacht kommt die Übernahme von Grundstücken mit Erbbaurecht vorerst nicht in Frage. Ebenso kommt ein Grundstückskauf nicht in Frage, 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 Nachverdichtungspotentiale 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, bei dem es primär um die Mitigation (Einsparung von Treibhausgasemissionen durch Energie- und Materialeinsparungen) geht, auseinander. Dafür entwickelt sie das strategische Bestandsmanagement softwaregestützt weiter und hat hierfür eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen bereits vorgenommen.

In der Folge wird die KAIFU auch die Adaption, also die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie an die mit ihm assoziierten Extremwetterereignissen (bspw. 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.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (De-karbonisierung 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 auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Bei Neubauvorhaben oder genehmigungspflichtigen Modernisierungen im Bestand sind als Risiko die jeweils für sich langwierigen Bauleitplanverfahren und behördlichen Genehmigungsprozesse zu berücksichtigen. Diesen Wagnissen wirkt die KAIFU durch ein zukunftsorientiertes Bestandsmanagement mit einer frühzeitigen und vorausschauenden Planung sowie 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 vereinbarte 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 miteinander zu vereinbaren. Zusätzlich erfolgt eine Ergänzung durch ein vielfältiges und 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 Nachverdichtungspotentiale geprüft. Diese Entwicklung erfolgt im engen Austausch mit den jeweiligen Bezirken der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Prüfung der Nachverdichtungspotentiale orientiert sich auch an den sozialräumlichen Anforderungen innerhalb der jeweiligen Bezirke.

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

Auch der knapp 9.000 Personen umfassende Mitgliederbestand zum 31.12.2022, bietet der KAIFU eine solide Geschäfts- und Nachfragebasis und sichert den langfristigen Unternehmensbestand.

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Hausbewirtschaftungsergebnis sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden weiterhin faire Durchschnitts-

mieten, Vollausswirkungen 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 zukünftig insbesondere durch die hohe Nachfrage und die überwiegend sehr guten Lage des Wohnungsbestands gestützt werden.

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. Auch wurde die Ertragslage der Genossenschaft durch die Weiterentwicklung des Kreditportfolios und Senkung des Durchschnittszins von 4,11 % in 2017 auf 2,56 % in 2022 gestärkt. Diese positive Entwicklung soll auch zukünftig durch fortlaufende Optimierung der Portfoliostruktur weiterentwickelt werden. Auch hierdurch ergibt sich die Chance finanzielle Verbindlichkeiten auch in Zeiten ökonomischer oder politischer Krisen vergleichsweise sicher zu erfüllen.

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

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

Die Entwicklung der Höhe der Nutzungsgebühren erfolgt auch zukünftig in einem sozial verantwortbaren Rahmen. Es werden sowohl im Rahmen der Neuvermietung marktkonforme Nutzungsgebühren als auch im Bestand Erhöhungspotentiale realisiert. Für die Entwicklung der Nutzungsgebühren im Bestand wird der für die Stadt Hamburg geltende Mietspiegel genutzt. Die Erhöhungsspielräume werden dabei nicht ausgereizt. So sind die von der KAIFU aufgerufenen Nutzungsgebühren mit durchschnittlich 6,71 €/m² weit unter dem Marktdurchschnitt und sollen das Bestehen und die Weiterentwicklung des Unternehmens sichern. Die Nutzungsgebühren sollen hierbei in erster Linie die Aufwendungen und Kosten decken, eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals bieten und die ausreichende Bildung von Rücklagen unter Berücksichtigung der Gesamttrentabilität ermöglichen.

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 Realisierung von Neubauvorhaben.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

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

Auch verbessert der kontinuierlich steigende Digitalisierungsgrad bei externen Partnern und in der öffentlichen Verwaltung die Situation der KAIFU. Beispielsweise können durch die Digitalisierung von Prozessen, wie der Genehmigungsprozess von Baumaßnahmen, eigene Prozesse verschlankt und beschleunigt werden. Auch bewirkt die Digitalisierung bei der Zusammenarbeit mit Auftragnehmern eine effektivere und effizientere Bearbeitung von verschiedenen Sachverhalten, die wiederum zu einer Kostensenkung führen können.

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

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 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 optimieren. Sowohl die Investitionen in den Bestand als auch die Investitionen in die Neubauvorhaben werden weiterhin ausgewogen fortgeführt. An- und Verkäufe des Wohnungsbestands sind kurz- und mittelfristig nicht geplant, mit Ausnahme einzelner Reihenhäuser in der Tonndorfer Hauptstraße.

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Abbildung 8: Kennzahlen für die Jahresprognose 2023

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

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 des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren kann der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen Auswirkungen auf Umsatzziele haben, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unter-

bringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Hamburg, 30. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

Bilanz

zum 31. Dezember 2022

Aktiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	64.213,00	118.061,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.335.456,97	152.605.186,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	23.393,13	26.853,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00	95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	18.004,73	18.168,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	853.849,37	689.218,74
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	3.033.995,18	1.600.029,96
		155.034.808,56
III. Finanzanlagen		
1. Andere Finanzanlagen	572,00	572,00
Anlagevermögen insgesamt	155.424.836,38	155.153.441,56
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	8.786.349,40	8.624.811,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	118.157,04	92.459,27
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.795,98	50.985,71
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	679,34	501,98
4. Sonstige Vermögensgegenstände	840.074,58	1.063.906,97
		1.207.853,93
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	17.261.328,34	16.047.408,50
Umlaufvermögen insgesamt	27.062.384,68	25.880.073,59
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.661,59	2.572,20
Bilanzsumme	182.496.882,65	181.036.087,35

Passiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	319.644,00	310.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	22.827.595,86	22.226.308,29
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 716,14 (€ 572,24)	60.268,00	56.056,00
		22.592.544,29
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 492.000,00 (€ 391.000,00)	7843.000,00	7.351.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 2.400.000,00 (€ 1.900.000,00) davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 730.000,00 (€ 1.750.000,00)	40.055.000,00	36.925.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	3.465.000,00	51.363.000,00
		47.741.000,00
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	38.154,67	21.523,26
2. Jahresüberschuss	4.906.988,46	3.900.123,10
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.892.000,00	2.053.143,13
		1.630.646,36
Eigenkapital insgesamt	76.623.650,99	71.964.190,65
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	283.257,00	301.193,00
2. Steuerrückstellung	0,00	2.802,28
3. Sonstige Rückstellungen	1.056.879,12	711.263,42
		1.015.258,70
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	76.250.030,60	79.958.215,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.375.192,84	16.817.660,70
3. Erhaltene Anzahlungen	8.882.186,25	8.272.206,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.154,34	76.333,16
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	239,40	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.445.277,49	2.397.903,27
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: €74.580,73 (€ 110.627,83)	195.470,05	210.148,74
		107.732.468,17
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
		324.169,83
Bilanzsumme	182.496.882,65	181.036.087,35

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.638.812,22		35.438.910,90
b) aus Betreuungstätigkeit	23.548,39		21.148,39
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.501,61	36.685.862,22	19.890,15
			35.479.949,44
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		161.538,24	795.138,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		626.788,25	882.629,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.748.535,94		-15.781.299,82
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-17.773,12	-15.766.309,06	-21.996,83
			-15.803.296,65
Rohergebnis		21.707.879,65	21.354.421,05
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-4.102.549,06		-3.844.170,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 75.446,67 (€ 114.409,52)	-867.442,24	-4.969.991,30	-868.536,57
			-4.712.707,25
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.642.298,72	-6.043.291,16
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.422.441,69	-2.472.189,07
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		5,27	4,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung € 0,00 (€ 310,08)		511,68	311,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung € 10.542,33 (€ 18.017,53)		-2.660.453,20	-3.128.525,79
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-45.885,85	-59.451,99
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.967.325,84	4.938.571,36
13. Sonstige Steuern		-1.060.337,38	-1.038.448,26
14. Jahresüberschuss		4.906.988,46	3.900.123,10
15. Gewinnvortrag		38.154,67	21.523,26
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-492.000,00	-391.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-2.400.000,00	-1.900.000,00
17. Bilanzgewinn		2.053.143,13	1.630.646,36

Anhang

zum 31.12.2022

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen beachtet.

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

A. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Im Zusammenhang mit nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer auf jeweils bis zu 40 Jahre verlängert.

Mietereinbauten werden über die Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

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

Neu erstellte Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

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

Anhang

zum 31.12.2022

Für Geringwertige Vermögensgegenstände sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Abbildung 1: Geringwertige Vermögensgegenstände

Aufwendungen bis 250,00 € netto	Sofortabzug im Geschäftsjahr
Aufwendungen von 250,01 € bis 800,00 € netto	Vollabschreibung im Geschäftsjahr

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert.

Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz von 2,49 %.

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

Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2022 eine Rentensteigerung von 1,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte hochgerechnete durchschnittliche Marktzins

der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,77 % (Stand 03. Dezember 2022; Vorjahr: 1,90 %, Stand 14. Dezember 2021) 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 der Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz

- Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem folgenden Anlagenspiegel zu entnehmen.
- Bei den Zugängen in der Position „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich im Wesentlichen um die Planungskosten für die Bauvorhaben LOK67, Sophienallee sowie dem Modernisierungsvorhaben Lohkoppelweg.
- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2023 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten und Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2022 angefallen sind.

Abbildung 2: Anlagenspiegel

in €	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen			Buchwert		
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022		kumuliert 01.01.2022	Zugänge des G.J	Abgänge des G.J	kumuliert 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	179.611,99	0,00	0,00	0,00	179.611,99		61.550,99	53.848,00	0,00	115.398,99	64.213,00	118.061,00
	179.611,99	0,00	0,00	0,00	179.611,99		61.550,99	53.848,00	0,00	115.398,99	64.213,00	118.061,00
II. SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	312.179.587,20	4.055.631,55	0,00	0,00	316.235.218,75		159.574.401,20	5.325.360,58	0,00	164.899.761,78	151.335.456,97	152.605.186,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	152.042,37	0,00	0,00	0,00	152.042,37		125.189,24	3.460,00	0,00	128.649,24	23.393,13	26.853,13
Grundstücke ohne Bauten	154.395,32	0,00	0,00	0,00	154.395,32		59.043,32	0,00	0,00	59.043,32	95.352,00	95.352,00
Technische Anlagen und Maschinen	482.556,37	2.656,71	0,00	0,00	485.213,08		464.387,64	2.820,71	0,00	467.208,35	18.004,73	18.168,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.697.185,65	451.373,92	457.342,20	0,00	1.691.217,37		1.007.966,91	256.809,43	427.408,34	837.368,00	853.849,37	689.218,74
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.600.029,96	1.433.965,22	0,00	0,00	3.033.995,18		0,00	0,00	0,00	0,00	3.033.995,18	1.600.029,96
	316.265.796,87	5.943.627,40	457.342,20	0,00	321.752.082,07		161.230.988,31	5.588.450,72	427.408,34	166.392.030,69	155.360.051,38	155.034.808,56
III. FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
Gesamtbetrag	316.445.980,86	5.943.627,40	457.342,20	0,00	321.932.266,06		161.292.539,30	5.642.298,72	427.408,34	166.507.429,68	155.424.836,38	155.153.441,56

Anhang

zum 31.12.2022

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

Abbildung 3: Forderungen zum 31.12.2022

Art der Forderung (Vorjahreswerte in Klammern) in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	118.157,04 (92.459,27)	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.795,98 (50.985,71)	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	679,34 (501,98)	–
Sonstige Vermögensgegenstände	840.074,58 (1.063.906,97)	57.005,57 (62.398,08)
Gesamtbetrag des Geschäftsjahres	1.014.706,94 (1.207.853,93)	57.005,57 (62.398,08)

5. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Zuschüsse für Neue Mitte Altona, Abrechnungen für Gaslieferungen sowie Forderungen aus Versicherungsschäden.

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

Abbildung 4: Rücklagenspiegel zum 31.12.2022

Art der Rücklage in T €	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklage	7.351,00		492,00	7.843,00
Bauerneuerungsrücklage	36.925,00	730,00	2.400,00	40.055,00
Andere Ergebnissrücklagen	3.465,00			3.465,00
Rücklagen insgesamt	47.741,00	730,00	2.892,00	51.363,00

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (2,49 % Stand 03. Dezember 2022) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,42 % Stand 03. Dezember 2022) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 4,6 T€.

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

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

Abbildung 5: Rückstellungen zum 31.12.2022

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	in T €
Kosten für die Hausbewirtschaftung	135,0
Verwaltungsaufwand	365,8
Erbrachte Bauleistungen	414,0
Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	914,8

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	76.250.030,60 (79.958.215,59)	6.115.620,09 (5.867.516,90)	22.994.706,86 (23.184.229,57)	47.139.703,65 (50.906.469,12)	76.250.030,60 (79.958.215,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.375.192,84 (16.817.660,70)	3.945.663,91 (524.004,18)	1.551.639,64 (2.243.182,04)	8.877.889,29 (14.050.474,48)	14.375.192,84 (16.817.660,70)
Erhaltene Anzahlungen	8.882.186,25 (8.272.206,71)	8.882.186,25 (8.272.206,71)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	88.154,34 (76.333,16)	88.154,34 (76.333,16)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	239,40 (0,00)	239,40 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.445.277,49 (2.397.903,27)	4.185.650,76 (2.235.385,88)	259.626,73 (162.517,39)		
Sonstige Verbindlichkeiten	195.470,05 (210.148,74)	195.470,05 (210.148,74)			
Gesamtbetrag	104.236.550,97 (107.732.468,17)	23.412.984,80 (17.185.595,57)	24.805.973,23 (25.589.929,00)	56.017.592,94 (64.956.943,60)	90.625.223,44 (96.775.876,29)

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

11. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.304,6 T€.

Anhang

zum 31.12.2022

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 8.569,0 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet in 2022 im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen u. Ä. (441,1 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (47,7 T€) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (60,5 T€). In den hierin enthaltenen Erträgen aus früheren Jahren (182,3 T€) entfallen 132,0 T€ auf laufende Zuschüsse für Neue Mitte Altona.
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 7.800,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Der Reduzierung der Abschreibungen ist hauptsächlich durch den Wegfall der Abschreibung für den Altbau Bogenstraße, Boßdorfstraße, Heymannstraße, Hohe Weide und Kaiser-Friedrich-Ufer zu erklären.
- Bei den "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (1.388,0 T€) und Kosten für die Prüfung durch den Verband (50,4 T€). Weiterhin sind die Abrisskosten für das Bauvorhaben LOK67 (210,4 T€), Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (122,5 T€) und Grundbuch und Notarkosten (112,7 T€) enthalten. Darüber hinaus sind Kosten für Rechts- und Beratungskosten (57,1 T€) angefallen.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 4,9 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, 5,6 T€ aus der Aufzinsung der Jubiläumsrückstellungen sowie 44,0 T€ für Verwarentgelte der

Aareal Bank, Haspa und DKB. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 433,5 T€ aufgrund von Umfinanzierungen gesunken.

D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2022:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	31	5
Technische Mitarbeiter	11	-
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u.a.	19	-
Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeiter	61	5

- Mitgliederbewegung

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2022

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2022	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2022	8.932
Zugang 2022	267
Abgang 2022	220
Stand am 01.01.2023	8.979

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 601,3 T€.

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

- Mitglieder des Vorstands:
Ditmar Baaß
Dennis Voss

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

- Es bestehen per 31.12.2022 in Höhe von 3.779,9 T€ finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2022 bilanziert wurden.

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

- Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 4.906.988,46 € ein Betrag in Höhe von 492.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 2.400.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2022 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 38.154,67 € ein Bilanzgewinn von 2.053.143,13 €.

- Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 885.121,45 € an Dividenden auszuschütten, 1.160.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 8.021,68 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, 30. Mai 2023

Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat nach §§ 38 GenG und 25 Abs.1 der Satzung die Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt dreizehn Sitzungen abgehalten, davon zehn gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat durch die Vorstandsmitglieder über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die laufende Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

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

- Umgang mit der Coronapandemie im Mitgliederservice, bei der Büroarbeit und der besonderen Kommunikation innerhalb der Genossenschaft und nach außen
- Möglichkeiten der Durchführung der Vertreterversammlung während der Coronapandemie
- Kommunikation der KAIFU mit den Mitgliedern
- Jahresplanung und regelmäßiger Plan/Ist-Vergleich
- Darlehensmanagement/ Zinsrisikominderung/ Zinseinsparungen durch Prolongationen und Rückzahlungen
- Befassung mit dem IKS (Internes Kontrollsystem) sowie dem Risikohandbuch
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm, notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen sowie nachhaltige Bestandsentwicklung
- Lokstedt 67: Neubauplanungen und Nachverdichtungsmöglichkeiten inkl. Kitaplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes
- Erneuerung von Außenanlagen
- Gesamtmodernisierungskonzept für die Wohnanlagen VE 1-4

- Change: Veränderungsprozesse im Bereich der Unternehmenskultur, Unternehmensstruktur und Unternehmensentwicklung
- papierloses Arbeiten/ Digitalisierung
- Jahresabschluss zum 31.12.2021
- Verwendung des Bilanzgewinns 2021
- Lagebericht für 2021
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2022
- Energiekrise und Notfallplan
- Mietenpolitik und wirtschaftlich notwendige Mieterhöhungen

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

Hier sehen Vorstand und Aufsichtsrat –wie in den Vorjahren – insbesondere vor dem Hintergrund der 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.

Nachverdichtungsmöglichkeiten werden geprüft, da wegen der großen Nachfrage Bauflächen in Hamburg immer schwieriger zu akquirieren sind. Durch die Neubautätigkeit wird nicht nur der Wohnungsbestand erweitert, sondern es wird auch eine Durchmischung der Baualtersklassen erreicht.

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch

die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt. Die Sitzungen haben als Videokonferenzen stattgefunden, soweit ein persönliches Treffen coronabedingt nicht verantwortbar war.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2022 insgesamt zwei Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 geprüft, das Darlehens- und Sicherheitsportfolio erörtert sowie die Zahlungsbedingungen analysiert. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2021 und 2022 in Stichproben geprüft. Es fand eine unangekündigte Kassenprüfung statt. Es gab keine Beanstandungen.

Eine Prüfung der Wohnungsvergaben konnte aufgrund der Herausforderungen im Zusammenhang mit der ERP-Umstellung (Software) auf Wodis Yuneo und der systemseitig nicht verfügbaren Daten in 2022 nicht durchgeführt werden.

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

Die Planungen für Lokstedt 67 und für den Umbau Sophienallee wurden beraten.

Die Gesamtmodernisierungsdurchführung für die Wohnanlage VE 1-4 wurde beraten und in einer Begehung begutachtet. Die aufgezeigten Sachverhalte sowie die Mitgliederkommunikation wurden im Anschluss mit den Bauleitern und dem Vorstand erörtert, insbesondere im Hinblick auf die Kosteneinkhaltung und Mitgliederkommunikation.

Ebenfalls wichtig waren die brandschutztechnische Bewertung der Dachgeschosswohnungen in der VE 1-4 und die daraus folgenden Maßnahmen.

Daneben nahmen einzelne Mitglieder des Bauausschusses an Angebotseröffnungen teil.

Der Change-Ausschuss begleitete in zwei Sitzungen die Veränderungsprozesse unternehmenskultureller und personeller Art in der Genossenschaft.

Der Kommunikationsausschuss beschäftigte sich in einer Sitzungen mit der Kommunikation nach Innen und Außen.

Der neu gegründete Ausschuss für „Energie und Soziales“ beschäftigte sich in einer Sitzung intensiv mit den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf den Energiemarkt und die Folgen für die KAIFU und ihre Mitglieder. Insbesondere wurden ein Hilfestellungskonzept für Mitglieder aufgebaut, Energiesparmaßnahmen besprochen, Notfallpläne erörtert und erforderliche technische Maßnahmen initialisiert.

Eingabenausschuss und Personalausschuss hatten in 2022 keine Sitzungen.

Hamburg, den 30.05.2023

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

Bemerkung des Aufsichtsrates

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 vorgelegte Lagebericht 2022 und der zum 31.12.2022 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) wurden in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 30.05.2023 durch den Vorstand erläutert und mit diesem eingehend erörtert.

Aufgrund der Software-Migration auf Aareon Wodis Yuneo („ERP-System“) kam es zu spürbaren Herausforderungen auch in der Buchhaltung und dem Finanzwesen sowie einer daraus resultierenden Verzögerung bei der Erstellung des Jahresabschlusses.

Trotz intensiver Bemühungen der Genossenschaft und Unterstützung durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hinsichtlich der Umstellung, diverser Krisengespräche mit dem ERP-Hersteller und personeller Unterstützung von Aareon konnte der Jahresabschluss nicht im gewohnten Zeitrahmen bearbeitet werden, ist nun jedoch fertig gestellt und befindet sich in abschließender Prüfung durch den VNW.

Der Prüfungsverband sieht in der Verzögerung kein schuldhaftes Handeln der Genossenschaft oder Verletzungen gesetzlicher bzw. satzungrechtlicher Bestimmungen. Die Prüfung kann voraussichtlich noch im Juni dieses Jahres abgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit den vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2022 gegebenen Berichten kann als abschließendes Ergebnis festgestellt werden, dass in dem Lage-

bericht 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 vorbehaltlich des noch ausstehenden Prüfvermerks des Prüfungsverbandes uneingeschränkt zu.

Die mietenrelevanten Umsatzerlöse lagen mit 27,2 Mio. EUR nahezu exakt auf der Sollmietenplanung 2022 und 116,7 TEUR (+0,4 %) über Vorjahresniveau. Ursächlich für die geringfügige Veränderung von durchschnittlich 6,62 EUR/m² auf 6,71 EUR/m² (+1,4 %/+0,09 EUR/m²) sind primär Anpassungen der Nutzungsgebühren im überwiegend frei finanzierten Wohnungsbestand, die Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres sowie Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechsel.

Das Instandhaltungsvolumen betrug ca. 7,8 Mio. EUR und liegt damit 0,2 Mio. EUR unter dem Niveau des Vorjahres (8,0 Mio. EUR) sowie 0,6 Mio. EUR unter Plan, da mehrere geplante Maßnahmen aufgrund der Lieferengpässe bei Baumaterialien aus dem Jahr 2022 in das Jahr 2023 verschoben werden mussten. Zusätzlich wurden 3,9 Mio. EUR an aktivierungsfähigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet. Der Zinsaufwand war mit 2,7 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr (3,1 Mio. EUR) erneut rückläufig (-468,1 TEUR) und lag mit -60,0 TEUR marginal unter Planansatz. Diese weitere Senkung des Zinsauf-

wandes bestätigt, neben der Marktentwicklung, die aktive Steuerung des Darlehensportfolios durch gezielte Umschuldungen und Forward Absicherungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (neutrales Ergebnis) liegen mit 626,8 TEUR deutlich unter denen des Vorjahres (+257,3 TEUR) und auf Planniveau.

Die sonstigen betrieblichen Aufwände liegen auf Niveau von 2021 und etwa 0,3 Mio. EUR unter Plan; hier haben sich die laufenden Mietkosten für die Büroflächen in einer höheren Basis ggü. den Vorjahresaufwänden verfestigt.

Die Kennziffern, insbesondere bezüglich der prozentualen Verwendung der Kaltmieten für Kapitaldienst (32,1 %) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (42,0 %), wurden wie schon in den Vorjahren weiter positiv entwickelt und liegen somit auch 2022 besser als die vom Verband ermittelten Betriebsvergleichszahlen (Kapitaldienst: 35,1 %; Eigenkapital: 36,4 %).

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, die Vermögensverhältnisse der Genossenschaft geordnet waren und die Ge-

nossenschaft 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 31.12.2022 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, vorbehaltlich des noch ausstehenden Prüfergebnis des VNW, den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen und die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 30.05.2023

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, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

raum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 02.06.2023

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst



Klein
Wirtschaftsprüfer

Kues
Wirtschaftsprüferin

Organe

Stand: September 2022

Vorstand

Dennis Voss
Ditmar Baaß

Aufsichtsrat

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

Vertreter

Stand: 31.12.2021

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
1	Kaiser-Friedrich-Ufer 8-13, Boßdorfstraße 1, 2, 3, 4, Heymannstraße 12-24, Hohe Weide 21-33 und 36-56, Bogenstraße 49-51 Treskow, Rafaela Vietheer, Volker Regenhardt, Katharina Jagdmann, Marlies	Puls, Michael
2	Lehweg 38-40, Neumünstersche Straße 3-11, Isestraße 1 Göllner, Marcel	
3	Krohnskamp 4-6, Lorenzengasse 11-19, Glindweg 9 Limmer-Ehlers, Heike	
4	Fuhlsbüttler Straße 303-309, Hartzloh 26-28, Ruthsweg 16-20, Oldachstraße 8 Glandt, Ingrid Reumann, Gert	
5	Alter Teichweg 91-105, Elsässer Straße 3, 3a, Reyesweg 12-20, 20a, Lohkoppelstraße 73-75, Reesestraße 9-17 Bleistein, Linda Heuer, Ralph	Gimpel, Daniel
6	Bismarckstraße 48-52, 62-78, 93-95, Bogenstraße 61-63 und 66-68, Scheideweg 46-48, Goebenstraße 2 und 6-14 Reese, Jens Dr. Vogel, Kirsten	
7	Sillemstraße 83-87, Heußweg 78-82, Sartoriusstraße 7-11 Pettersson, 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 Bockwaldt, Bärbel Ebert, Johannes Esser, Anja	Esser, Andrea Rataj, Werner
9	Kottwitzstraße 22-26, Scheideweg 13-19, 27-33, 37, 37a, 39, 39 a-c, 32, 40, 42 Cornelius, Tom Krawczyk-Wöhl, Gundula	Hildebrandt, Martin
10	Heckscherstraße 43, 45, 45a, 47, Christian-Förster-Straße 26-32 Gerdemann, Johannes-Hermann	
11	Wakendorfer Weg 12-60, Götzberger Weg 1-3 und 95-101 Akbas, Birgit Müller, Marion	
12	Horner Weg 43 a-b, 45 a-b, 47 a-b, Caspar-Voght-Straße 3-7, Hammer Hof 34, 34 a-b, 36-40 Wunstorf, Holger	
13	Griesstraße 29-31, 31 a-b, 35, Ritterstraße 38-42, Papenstraße 63, 63 a-b, Neubertstraße 59-63, Erich-Ziegel-Ring 36-40, 40 a-d Haase, Stefanie Giese, Riccardo	Hennerkes, Roland
14	Övelgönner Straße 13-17, Hoherade 10-14, Fruchttallee 72, 72 a-c, Doormannsweg 14-18, 40-42, Sophienallee 29-31, Paulinentallee 26 a-b Puls, Michael de Wall, Vincent Paul	

Vertreter

Stand: 31.12.2021

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
15	Griegstraße 38, Lisztstraße 47–53, Bielfeldtstraße 23, Willebrandstr. 12, 16–20, Elmenhorststraße 3, Goldbachstr. 8–10, Bodenstedtstr. 27–31	
	Regenhardt, Simon	Riemekasten, Joh. Oskar
16	Gluckstraße 31 a–c, 35 a–e, 39 a–d, Heinskamp 19–21	
	Giersch, Kathrin	Wetzel, Michael
17	Martensallee 3 a–b, 5 a–b, 7 a–b, 9, 11 a–c, 13 a–c, 15 a–c, 17 a–e, Tonndorfer Hauptstraße 154 d, g, 156 d, g, 158 b, d, e, Ellerneck 21–29, Rahlaukamp 53, Kühlungsborner Str. 26–38	
	Siemers, Andrea	
	Vaßmer, Frank	
18	Friedrich-Ebert-Damm 54 a–d, 56 a–d, 58 a–d, 60, Thiedeweg 27 a–e, 29, Dernauer Straße 49 a–b, Kedenburgstraße 30–34	
	Hartwig, Marion	
	Reich, Thomas	
19	Friedrichshainstraße 1 a–c, 2, 3 a–c, 4 a–c, 5 a–c	
	Opitz, Klaus	
20	Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a–d, Lohwurt 17–23, An der Feldmark 39–47	
	Koßel, Uwe	
21	Grandweg 84–90, 90 a–d, 92 b–d, 94, 94 a–d, 96	
	Tobler, Kay	
22	Lohkoppelweg 3, 3 a, 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a–c, 11, 11 a, 31 a–d, 33, Rimbartweg 16 a–e, 18 a–e, 20 a–d	
	Proske-Witt, Anke	
	Edelstein, Peter	
23	Foorthkamp 13 a–b, 15–31, 31a	
	Peters, Martina	Brokop-Barein, Marc
24	Eitnerweg 6–18	
	Kruse, Siegfried	
25	Steinacker 11 a–b, 13 a–c, 15, 15 a–c, 17 a–b, 19 a–c, 21 a–c	
	Kopittke, Gisela	
26	Astweg 24–40, 40 a–c, 42–48, 29–41, 41 a, 43–55, 55 a–c	
	Schröder, Monika	
	Burmester, Nicole	
	Tzeggai, Mahari	
27	Eisenhansweg 1–18, Büttkamp 16–52, Riwka-Herszberg-Stieg 2–6, Brüder-Hornemann-Straße 1, Lüttenredder 6–8, Lelka-Birnbaum-Weg 8–10, Grothwisch 2	
	Prätzlich, Rolf	
	Fischer, Bernd	
	Glabbatz, Erwin	
28	Kelloggstraße 15–21, Jenfelder Allee 58–62	
	–	
29	Nifflandring 1–5, 2–8, 8 a, 26–30, Herwigredder 25	
	Regenhardt, Helmut	Hartwig, Tatjana
30	Rahel-Varnhagen-Weg 17–27, Von-Moltke-Bogen 9–25	
	Kramer, Klaus	

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
31	Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung	
	Groß, Claudia	
	Heinrich, Inken	
	Hermes, Peter	
	Ihlius, Claudia	
	Leube, Petra	
	Rohlf, Jürgen	
	Nimmer, Klaus	
	Berlin, Anke	
	Behrendt, Peter	
	Zintner, Michaela	
	Krebs, Gisela	
	Osada, Nanni	
	Berlin, Claus	
	Rexa, Barbara	
	Gryzinski, Günter	
	Overmann, Svea	
	Hußmann, Holger	
	Höhne, Ralf	
	Neukam, Paul	
	Wetzel, Dagmar	
	Berlin, Claudia	
	Hoppe, Christa	
	Aghamiri, Bahram	
	Maaßen, Sylvia	
	Kober, Günther	
	Palder, Jürgen	
	Tiemann, Detlev	
	Heinrich, Freerk	
	Großweischede, Klaus	
	Kuhlendahl, Frieder	
	Schirmacher, Axel	
	Schlarbaum, Claudia	
	Habla, Bärbel	
	Meister, Martin	
	Wesselhöft, Jürgen	
	Stahl, Axel	
	Heinrich, Tjorben	

Impressum

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT KAIFU-NORDLAND EG

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
Textpertin Bärbel Wegner | Hamburg
Peter Wenig | Hamburg

Gestaltung
endlichsommer GmbH | Hamburg

Fotos
Jochen Quast

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