

20

21

# Geschäftsbericht

      
**K A I F U**

Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

**KAIFU-NORDLAND eG**  
Geschäftsbericht 2021



10



18



20



22



24



26



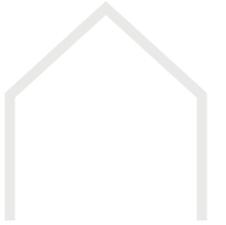
36

**8.932**  
**Mitglieder**  
**46**

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	6	Organigramm	44
Rückblick	10	Lagebericht	46
Interview mit Kay Gätgens	14	Jahresabschluss 2021	60
Johann August		Anhang	63
Gärtner-Stiftung	18	Bericht des Aufsichtsrates	70
Nachgefragt	20	Bemerkung des	
Personal- und		Aufsichtsrates	72
Organisationsentwicklung	26	Gesetzliche Prüfung	74
Mieten und Nutzungs-		Organe der Genossenschaft	76
gebühren	32	Vertreter	77
Bauen und Modernisierung	36	Impressum	80
Wohnungsbestand	40		

# Vorwort



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

**steigende Zinsen und Preise, gestörte Lieferketten, gewachsene ökologische Anforderungen an Neubauten bei gleichzeitigem Rückgang mancher Förderung – das sind nur einige geänderte Rahmenbedingungen, die uns beschäftigen. Dennoch rückt die Realisierung unseres Neubaus in Lokstedt näher, und eine umfassende energetische Modernisierung unseres ältesten Bestandes am Kaiser-Friedrich-Ufer ist in der Durchführung. Das KAIFU-Team hat sich auch bei der Arbeit unter Pandemiebedingungen weiterentwickelt. 100 Jahre KAIFU? Auch das haben wir im kleinen Rahmen gefeiert. Lesen Sie mehr über unsere Arbeit 2021 und 2022.**

Die verschärften Klimaziele, geänderte KfW-Förderbedingungen, eine weitgehende Photovoltaik-Pflicht in Hamburg, Fachkräftemangel, gestörte Lieferketten, steigende Zinsen ... Die Wohnungswirtschaft der Hansestadt und damit auch die KAIFU muss sich neuen Herausforderungen bei erschwerten Rahmenbedingungen stellen. Derart viele Unwägbarkeiten zur gleichen Zeit bringen viele neue Situationen mit sich.

Auch staatliche Fördermittel helfen der KAIFU, sozial gerechtes Wohnen in Hamburg zu ermöglichen. Zugleich muss Bauland finanzierbar sein, und städtische Grundstücke sollten unserer Ansicht nach nicht im Erbbaurecht an Genossenschaften vergeben werden. Mit dem Hamburger Modell der Grundsteueranpassung hingegen sind wir weitgehend einverstanden.

Auch der russische Angriffskrieg und seine Auswirkungen auf den Energiemarkt stellen uns vor eine neue Situation. Unsere genossenschaftliche Solidarität gehört den Menschen in der Ukraine. Und der Anstieg der Energiepreise führt zu Unwägbarkeiten im Bereich unserer Wohnanlagen. Die guten Rahmenverträge im Bereich der Gasversorgung, die die KAIFU abgeschlossen hat, sichern uns aber bei keiner Verschärfung der Notlage für 2022 und 2023 noch ab.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Arbeitsbedingungen haben uns im vergangenen Jahr erneut beschäftigt. Umso mehr schätzen wir es, dass wir wieder zum Dialog und persönlichen Austausch im Team, innerhalb der Gremien und mit den Mitgliedern zurückkehren konnten.

## **Neubau und Modernisierung**

Das Jahr 2021 stand im Zeichen der Planung großer Vorhaben: In Lokstedt werden über 100 Wohnungen und eine Kita entstehen, am Kaiser-Friedrich-Ufer wollen wir 343 Wohnungen energetisch modernisieren.

Nach sieben Jahren Vorbereitung konnten im August 2021 endlich die Bauanträge für die Neubauten auf unserem Grundstück in Lokstedt eingereicht werden. Unterstützt durch umfangreiche Fördermittel und nach intensiver Beteiligung der dort wohnenden Mitglieder wird hier genossenschaftlicher Wohnraum geschaffen und eine Kita errichtet.

Viele Wohnungsunternehmen bauen wegen der aktuellen Probleme weniger und verschieben Maßnahmen, wie eine aktuelle Befragung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) zeigt. Das ist bei der KAIFU noch nicht der Fall. Unsere Planungen in Lokstedt und in der Sophienallee, wo am Standort der ehemaligen Geschäftsstelle neue Wohnungen entstehen, sind so weit fortgeschritten, dass wir die Bauvorhaben durchführen werden, wenn die Projekte wirtschaftlich vertretbar bleiben.

Doch auch die KAIFU wird sich in der Zukunft auf die Bestandsentwicklung konzentrieren.

## **Bestandsentwicklung**

Ein gelungenes Beispiel für eine umfassende Modernisierung kam 2021 in der Ritterstraße in Eilbek zum Abschluss. 31 Wohnungen wurden dort auf den neuesten Stand gebracht. Diese Maßnahme verlief vorbildlich, auch im Hinblick auf die Mitgliederbetreuung.

Eine energetische Modernisierung in unserem Gründungsquartier am Kaiser-Friedrich-Ufer wurde 2022 begonnen. Hier erzielen wir besonders hohe Werte bei der Energieeinsparung. Der Endenergiebedarf wird sich für 343 Wohnungen unter anderem durch Wärmedämmung, die Umstellung von Gas auf Fernwärme und den Einbau neuer Fenster um rund 52 Prozent reduzieren.

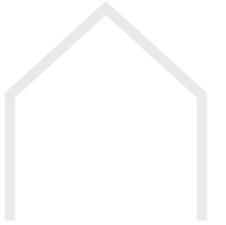
## **Die genossenschaftliche Miete, die Nutzungsgebühr**

Wir können selbstbewusst sagen, dass unsere Mitglieder sehr preiswert wohnen. Und das nicht nur im Vergleich zum freien Wohnungsmarkt, sondern auch im Vergleich mit anderen sozialen Vermietern. Unsere Durchschnittsmiete, die Nutzungsgebühr, beträgt 6,62 Euro pro Quadratmeter. Ihre Anpassung geschieht moderat und trifft auf Akzeptanz bei den Mitgliedern. Den Menschen ist bewusst, dass sich die KAIFU wohltuend von anderen Vermietern unterscheidet.

## **Quartiersentwicklung, lebenswerte Quartiere**

Quartiersentwicklung gewinnt in diesen herausfordernden Zeiten an Bedeutung. Für die KAIFU ist die Ausgangslage gut: Viele Gebäude befinden sich in beliebten und lebenswerten Stadtvierteln. Zudem hat die Genossenschaft Möglichkeiten, auf vorhandenen Grundstücken weitere Wohnungen zu bauen. Das sehen wir als eine riesige Chance, nicht nur, um mehr Wohnraum zu schaffen, sondern auch, um all jenen einen Mehrwert bieten zu können, die schon länger dort wohnen. Bei Nachverdichtungen wollen wir zum Beispiel die Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen so weiterentwickeln, dass mehr Raum für E-Mobilität, Carsharing oder Lastenräder entsteht,

# Vorwort



vielleicht auch für Co-Working-Spaces oder das gemeinsame Gärtnern.

In dem Zuge haben wir eine zusätzliche Stelle für Quartiersentwicklung geschaffen und erarbeiten neue Konzepte. Wir wollen Bezugspunkte in den Quartieren schaffen, mehr Kooperationen eingehen, zugleich möglichst das gesamte Viertel positiv beeinflussen. Zeitgemäße Orte der Begegnung sollen entstehen, orientiert an den Bedürfnissen der Menschen.

Auch die klassischen Veranstaltungsangebote werden ausgebaut. Unter dem Namen „KAIFU-Salon“ starten wir in eine neue Phase der Freiwilligenarbeit. Denn Mitglieder, die sich engagieren möchten, gibt es in großer Zahl, doch auch hier ist eine langfristige Strategie wichtig.

Zur Utopie eines idealen Quartiers gehören modernisierte Häuser in einem guten energetischen und teils barrierearmen Zustand, in denen Menschen gerne wohnen, mit Gemeinschaftsflächen, auf denen Begegnungen möglich sind.

Das alles lässt sich leichter umsetzen, wenn die bezirklichen Planungen mit denen der Genossenschaft in Einklang zu bringen sind. Zu einer kooperativen Zusammenarbeit mit den Bezirken gehören allerdings auch schnelle Genehmigungsverfahren und weniger Bürokratie.

Auch das Team der KAIFU spielt hier eine wichtige Rolle: Die Aufgaben verändern sich mit zunehmender Geschwindigkeit und die Arbeit wird anspruchsvoller – gesucht sind immer mehr Generalisten, die das Gesamtbild im Blick haben.

Wir sind aktuell jedoch mehr als zufrieden: Das KAIFU-Team hat sich weiterentwickelt, zeigt sich flexibel und ist für die Herausforderungen bestens qualifiziert. Die Genossenschaft zeigt sich als attraktiver Arbeitgeber, was auch in den sozialen Medien, wie zum Beispiel bei LinkedIn, ablesbar ist. Das macht sich bei der Mitarbeitergewinnung bemerkbar. Auch das neue Bürogebäude spielt dabei eine Rolle – es ist ein zeitgemäßer Ort für konzentriertes Arbeiten und intensiven Austausch.

## **Typisch Genossenschaft, Sicherheit, Selbsthilfe und Beteiligung**

Unsere solidarische Unternehmensform Genossenschaft basiert auf dem Prinzip von Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Das wird auch



heute noch gelebt. Die Beteiligung der Mitglieder ist für Vorstand und Mitarbeiter ein hohes Gut, sei es bei der Gestaltung von Außenanlagen, bei einer Modernisierung oder bei Zukunftsfragen, bei denen wir die Hinweise der Mitglieder einbeziehen. Aufgrund solcher Hinweise haben wir das Projekt des Wohnungswechsels „Groß gegen Klein“ ins Leben gerufen, Spielplätze angepasst und anderes mehr.

Typisch Genossenschaft bedeutet, dass mit Wohnungen nicht spekuliert wird, dass Menschen ein lebenslanges Wohnrecht haben und dass sie, wenn sich ihre Lebensumstände ändern, bei ihrer Genossenschaft wohnen bleiben können – möglichst im gleichen Quartier, vielleicht mit geringerer Wohnfläche, doch dafür barrierearm und mit Gemeinschaftsflächen nach ihren Bedürfnissen.

Auch ein Organ wie der Aufsichtsrat gehört unverzichtbar zur Unternehmensform. Er hat auch 2021 seine Rolle ernst genommen, uns als Vorstand zu fördern, zu beraten und zu kontrollieren, hat intensiv diskutiert und nachgefragt. Der Vorstand trägt aber letztendlich immer die Verantwortung für das operative Geschäft, die getroffenen Entscheidungen.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle den Vertreterinnen und Vertretern sowie dem Mitarbeiterteam für das Engagement und den Mitgliedern für Geduld und Verständnis bei der Arbeit unter herausfordernden Bedingungen.

Die nun über 100 Jahre alte KAIFU steht gut da. Wir danken allen, die zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

Der Vorstand

Dennis Voss

Dittmar Baaß

# Rückblick



## 100 Jahre KAIFU

„Und plötzlich ist man 100 Jahre alt“, scherzte unser 100-jähriges Mitglied Hermann Axnick vergangenes Jahr im Redaktionsgespräch mit der „bei uns“. Und so ähnlich fühlte es sich für die KAIFU auch an, als zwischen Umzug und anhaltender Corona-Pandemie der 26. März 2021 vor der Tür stand – der Tag, an dem die KAIFU 100 Jahre wurde und keine Feste und Feiern möglich waren. Wir haben natürlich das Beste daraus gemacht, unter anderem eine leckere Geburtstags-torte besorgt, in kleinen Gruppen nacheinander angestoßen und eine feine Jubiläumspublikation auf den Weg gebracht.

## Neuzugänge und Abschiede im KAIFU-Team

Während der Ausbildung durchläuft man alle Stationen zum ersten Mal: willkommen Esther Asare am 1. Februar und Richard Arndt am 1. August. Unser langjähriger Mitarbeiter Michael Alscher dagegen ging 2022 zum letzten Mal in sein Büro: Nach 33 Jahren bei der KAIFU verabschiedete er sich in den wohlverdienten Ruhestand. Gleiches galt für Wolfgang Donner, der sogar auf 46 Dienstjahre bei der KAIFU zurückblicken kann. Ganz neu geschaffen wurde hingegen die Position von Jan-Niklas von Korn: Er ist seit 1. November Fachreferent für Energie und Technik und als solcher für die energetische Bewertung des Wohnungsbestands zuständig. – Nur fünf Beispiele aus unserem lebhaften Team, das sich auch 2021 und 2022 verändert und erneuert hat.



## Gemeinschaft trotz(t) Corona

Auch im zweiten Jahr der Pandemie stellte das Coronavirus das Gemeinschaftsleben der Mitglieder auf eine harte Geduldsprobe. Die Kontaktbeschränkungen dauerten an, sodass die Gemeinschaftsräume der KAIFU weiterhin geschlossen bleiben mussten. Um auf vielfachen Wunsch der Mitglieder trotzdem wieder mehr Begegnungen zu ermöglichen, ging im Herbst der „KAIFU-Salon“ an den Start, eine neue Veranstaltungsreihe, die dank coronakonformer Ausgestaltung außerhalb der Treffs stattfinden kann. Auch die mobile Impfaktion, die im März 2021 in der Wohnanlage am Eimsbütteler Marktplatz stattfand, kam bei den Mitgliedern gut an. Die KAIFU hatte sie mithilfe der Hamburger Gesundheitsbehörde für die älteren Bewohner organisiert.

## Grün tut gut – Verlosung von Hochbeeten

Haben Sie sich auch schon einmal über die individuell bepflanzten Grünstreifen und Beete entlang von Gehwegen und Wohnanlagen gefreut? Die KAIFU verschickte im Spätsommer eine Wildblumenmischung zum Aussäen an ihre Mitglieder und verlost drei Hochbeete an Wohnanlagen. Sie gehen an die Gewinner in der Bismarckstraße, am Rimbartweg und in der Glückstraße, die sich außerdem auf Workshops für den nachhaltigen Gebrauch der Hochbeete freuen können.



## Vertreterversammlung 2021

Nachdem die erforderlichen Beschlüsse 2020 aufgrund des Pandemiegeschehens erstmals schriftlich gefasst werden mussten, fand die 60. ordentliche Vertreterversammlung am 28. September 2021 endlich wieder in Präsenz statt. Möglich machte das ein strenges Hygienekonzept in Abstimmung mit der Stadt Hamburg. Die Vertreterinnen und Vertreter nutzten die Versammlung für den direkten Austausch mit Vorstand und Aufsichtsrat. Es wurde unter anderem beschlossen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 für die Ausschüttung von drei Prozent Dividende zu verwenden.

# Rückblick



## Neues Format: der „KAIFU-Salon“

Gemeinsam unterwegs Neues entdecken: Die KAIFU startete im Oktober die erste Veranstaltungsreihe seit Pandemiebeginn. Los ging's mit einem „Landgang“ mit Schauspieler Harald Maack, der seit 2007 den Polizeioberkommissar Jörn „Wolle“ Wollenberger in der Vorabendserie „Notruf Hafenkante“ spielt und die Mitglieder bei einem Hafenspaziergang an wichtige Drehorte der Serie führte. Es folgte ein Rundgang durch das jüdisch geprägte Grindelviertel mit dem Autoren Michael Koglin. Aufgrund der großen Nachfrage wird das Programm auch 2022 fortgesetzt, zuletzt unter anderem mit einer Moscheeführung im Islamischen Zentrum Al-Nour in Horn und einem Besuch in Lühmanns Teestube in Blankenese mit anschließendem Abstecher in die Horst Janssen Bibliothek im Goßlerhaus.



## Solidarität mit der Ukraine

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Die KAIFU nimmt Anteil am Leid der Menschen vor Ort und am Schicksal der Geflüchteten. In Kooperation mit der Stadt Hamburg stellte die Genossenschaft sechs Wohnungen zur Verfügung, um die Menschen hier vor Ort konkret zu unterstützen. Weitere Vermietungen sind geplant. Parallel dazu sammelten die Mitarbeitenden der Genossenschaft in Kooperation mit der lokalen Hilfsorganisation Hanseatic Help e.V. Sachspenden, die im Mai übergeben wurden. Damit soll direkt in der Ukraine und ihren Nachbarländern geholfen werden. Zudem dienen die Spenden der Erstversorgung ukrainischer Geflüchteter in Hamburg.



## Fliegende Mieter – Insektenhotel gut besucht

Viele neue „Nutzer“ können wir seit dem Frühjahr 2022 in der Faberstraße begrüßen. In der Grünanlage der KAIFU, dicht beim Eimsbütteler Marktplatz, hat nämlich vor Kurzem unser Insektenhotel eröffnet. Hier sollen neben Käfern und Fliegen vor allem kleine Wildbienen einen geschützten Platz zum Schlüpfen finden. Ein tolles Projekt und ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz.



## Geschafft! Neuer Auftritt [www.KAIFU.de](http://www.KAIFU.de)

Ein klares Design, mehr Übersicht und vor allem viel mehr Informationen: Die KAIFU hat ihren Internetauftritt komplett überarbeitet. Neben Neuigkeiten aus der Genossenschaft wird dort nun erstmals der gesamte Wohnungsbestand präsentiert. Mittels einer interaktiven Hamburg-Karte lassen sich die einzelnen Stadtteile anwählen. Mitglieder, die einen Wohnungswechsel erwägen, können sich so schnell einen Überblick verschaffen. Gleiches gilt für Mietinteressenten, die noch nicht Mitglied sind. Und last, not least nutzt die KAIFU die Seite, um auf sich als Arbeitgeber aufmerksam zu machen.

# Interview

## Kay Gätgens, Leiter des Bezirksamts Eimsbüttel, über seine Ausbildung zum Betonbauer, die Herausforderungen beim Wohnungsbau und die Rolle der Wohnungsbaugenossenschaften

**Herr Gätgens, als Architekt und Stadtplaner haben Sie einen besonders geschulten Blick auf den Wohnungsbau. Nur wenige wissen, dass Sie zudem über sehr praktische Erfahrungen in diesem Feld verfügen. Sie sind nämlich auch gelernter Betonbauer.**

\_ Ich wollte ursprünglich Bauingenieur werden, da bot sich eine Lehre vor einem solchen Studium an. Ich habe dann nach der Lehre noch eine Zeit lang als Geselle auf dem Bau gearbeitet. Dann habe ich mich aber für das Studium der Architektur entschieden. Die Ausbildung zum Betonbauer habe ich dennoch nie bereut. Bei Wind und Wetter auf offenen Baustellen zu arbeiten, das erdet.

**Wie sehr betrübt Sie, dass in Hamburg 2021 statt der angestrebten 10.000 Wohnungen pro Jahr nur 7.461 fertiggestellt wurden?**

\_ Es macht mich schon etwas traurig, dass derzeit die Zahlen nicht höher sind. Aber man muss auch sehen, wo wir als Verwaltung Handlungsspielraum haben. Wir können nicht selbst bauen, sondern nur für die richtigen Rahmenbedingungen sorgen. Und bei den Baugenehmigungen haben wir die Marke von 10.000 ja auch geschafft. Ob jemand mit einer Baugenehmigung dann baut oder nicht, haben wir nicht in der Hand.

**Auf äußere Faktoren wie die Pandemie, explodierende Baukosten, gestörte Lieferketten und steigende Zinsen hat die Politik kaum Einfluss. Dennoch gibt es Stellschrauben. So wird der Senat die Grunderwerbssteuer für junge Familien und für den Bau von Sozialwohnungen ab 2023 senken. Welche Chancen sehen Sie noch, um für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen?**

\_ Wir müssen alle Möglichkeiten nutzen, die Unternehmen beim Bau von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Dabei geht es auch um die hohen Grundstückskosten, einen großen Kostentreiber beim Neubau. Deshalb ist es strategisch wichtig, eng mit Partnern zusammenzuarbeiten, die auf Grundstücken, die bereits in ihrem Besitz sind, Quartiere weiterentwickeln wollen. Dazu zählen viele Genossenschaften.

**In der Praxis dauert dies allerdings mitunter sehr lange. Beim Bebauungsplan „Lokstedt 67“, wo mehrere Genossenschaften am Lohkoppelweg, Ansgarweg und am Rimbartweg 200 Wohnungen bauen wollen, hat der Konflikt mit einer Gegner-Initiative sieben Jahre gewährt.**

\_ In Deutschland haben wir für Bebauungspläne sehr fein differenzierte Verfahren mit vielen Einflussmöglichkeiten, darunter Klagerechten. Man kann nicht einfach sagen: So, ich baue da jetzt. Sondern man muss sich auch mit den Interessen der Menschen auseinandersetzen, die dort bereits wohnen. Und da gibt es eben viele Beharrungskräfte. Da muss man nach vernünftigen Lösungen suchen. Das geht nicht einfach und schnell, gerade in einem so hochverdichteten Bezirk wie Eimsbüttel. Es geht um den fairen Ausgleich von Interessen. Und das kann auch mal länger dauern.

**Aber sieben Jahre?**

\_ Sieben Jahre sind in der Tat sehr lang. So etwas passiert, wenn die Politik versucht, es allen recht zu machen. Da wird dann nach der eierlegenden Wollmilchsau in einer Beschlusslage gesucht, die wir als Verwaltung dann umsetzen sollen. Das ist sehr komplex. Aber jetzt ist „Lokstedt 67“ mit einer sehr guten Qualität auf dem Weg.

**Sollte man angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt die Beteiligungsmöglichkeiten einschränken?**

\_ Nein, das wäre der falsche Weg. Aber wir müssen Beteiligungsverfahren weiterentwickeln. Bei der klassischen öffentlichen Plandiskussion von Bebauungsplänen stellt die Verwaltung die Pläne vor. Dann melden sich nur die Leute zu Wort, die auch ihr Wort machen können. Und wer die meisten Juristen hinter sich hat, kommt am besten durch. In Eimsbüttel setzen wir seit längerer Zeit stärker auf eine aufsuchende Bürgerbeteiligung mit einem deutlich repräsentativeren Charakter. Dabei wählen wir nach dem Zufallsprinzip Leute aus dem Einwohnerregister aus, die wir dann um Beteiligung an den Planungsprozessen bitten. In Workshops und in Arbeitsgruppen.

**Wobei auch bei diesen Prozessen die Menschen, die dringend eine Wohnung suchen, ohne Einfluss bleiben. Die haben keine Lobby.**

\_ Das stimmt. Und das muss man auch deutlich machen. Ich bin ja schon sehr lange dabei. Und ich habe es nur ein- oder zweimal erlebt, dass jemand in einer solchen Versammlung gesagt hat: Wir müssen auch an die denken, die eine Wohnung suchen. Doch diese Diskussion ist wichtig. Anwohner, die sich jetzt gegen Nachverdichtung positionieren, sind auch irgendwann dort eingezogen und haben Fläche belegt. Da kann man jetzt nicht die Schotten dicht machen.

**Ist es eigentlich ein Problem, dass in diesem so stark besiedelten Bezirk ein großes Unternehmen wie Beiersdorf viel Fläche beansprucht?**

Im Gegenteil. Für eine moderne, zukunftsfähige Stadtentwicklung ist es sehr wichtig, dass wir Wohnen und Arbeit vernetzen. Das nennen wir integrierte Arbeitswelten. Über Jahrzehnte haben wir den Fehler gemacht, Wohnen und Gewerbe zu trennen. Genau dies führte zu langen Verkehrswegen. Und wir sind stolz, dass wir seit mehr als 100 Jahren ein weltweit agierendes Unternehmen mit rund 3.000 Arbeitsplätzen beherbergen. Das ist in einer hochverdichteten Lage kein Selbstläufer. Dafür haben Bürgermeister, Senat und Bezirk gekämpft. Jetzt hat Beiersdorf sein Headquarter in Eimsbüttel neu gebaut und zugleich eine Fläche frei gemacht, wo ein neues Wohngebiet mit bis zu 900 Wohnungen entstehen wird. Übrigens fährt ein wachsender Teil der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer von Beiersdorf mit dem Fahrrad zur Arbeit.

**Die Genossenschaften treibt auch das Thema Soziale Erhaltungsverordnung um, die Verdrängungseffekten in den Stadtteilen entgegenwirken soll. In der Praxis bedeutet diese Verordnung, dass es der KAIFU untersagt wurde, bei der Sanierung der 400 Wohnungen des Quartiers am Kaiser-Friedrich-Ufer Video-Türsprechanlagen einzubauen. Dabei hatte die KAIFU zugesagt, diese Modernisierungsmaßnahme nicht auf die Miete umzuschlagen. Und gerade ältere Bewohner fühlen sich sicherer, wenn sie sehen können, wer klingelt. Das klingt ziemlich absurd.**

\_ Aufwendige Modernisierungen, Gebäudeabriss, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen und spekulative Verkäufe bedrohen die ansässige, auf ihr Quartier angewiesene Wohnbevölkerung. Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnungen ist es, Verdrängungseffekten in diesen Stadtteilen entgegenzuwirken und weitere Verluste von verbliebenem günstigem Wohnraum einzudämmen. Wir betrach-



# Interview

ten dabei immer den Einzelfall. Aber derzeit sind die juristischen Rahmenbedingungen sehr eng, um Präzedenzfälle zu vermeiden. Dies führt an manchen Stellen zu Regelungen, die schwer nachvollziehbar sind.

**Das Thema Erbbaurecht sorgt seit Jahren für einen Dauerkonflikt zwischen der Wohnungswirtschaft und der Politik. Manche Genossenschaften lehnen Wohnungsbau auf Erbbaugrundstücken strikt ab. Wie sehen Sie das?**

„Hamburg hat in der Vergangenheit viel zu viele Flächen veräußert. In Eimsbüttel etwa ist die Fläche am Sportplatzring in Stellingen die letzte, wo wir selbst wohnungspolitische Akzente setzen können. Deshalb finde ich es richtig, dass die Stadt anstrebt, Flächen nicht mehr zu verkaufen, sondern zu verpachten.“

**Aber Bauen auf Erbbaugrundstücken verschlechtert die Konditionen bei der Kreditvergabe.**

„Die Finanzbehörde verbessert im Gegenzug die entsprechenden Förderprogramme. Nein, trotz dieses Arguments ist es aus meiner Sicht sinnvoll, dass die Stadt die Flächen in ihrer Obhut behält.“

**Höhere Mieten sowie die dramatisch gestiegenen Kosten fürs Heizen und für den Strom verteuern das Wohnen immer mehr. Was bedeutet dies für den sozialen Frieden in der Stadt?**

„Zunächst muss man festhalten, dass die Mieten in Hamburg in den vergangenen Jahren weniger stark gestiegen sind als in anderen Städten. Dies ist einer guten Wohnungsbaupolitik zu verdanken. Mit den Vereinbarungen in den Bezirken, mit dem Bündnis für das Wohnen. Da sind wir in Deutschland in einer Vorreiterposition. Wenn jetzt weniger Wohnungen gebaut werden, verschärft dies die Lage auf dem Wohnungsmarkt. Die soziale Frage, der soziale Zusammenhalt wird ohnehin aus meiner Sicht in den nächsten Jahren eine sehr viel größere Rolle einnehmen. Deshalb bin ich froh, dass wir in Eimsbüttel aktuell als einziger Bezirk ein soziales Leitbild entwickeln. Dabei geht es um die Frage, wie wir in 15, 20 Jahren zusammenleben wollen.“

**Was heißt das konkret?**

„Es geht um die Frage, wie wir unser Wachstum lebenswert gestalten. Im Blickpunkt stehen qualitätsvolle Grünflächen, lebendige urbane Kerne mit hoher Aufenthaltsqualität, der Ausbau des Schnellbahnnetzes sowie attraktive Magistralen mit einem Rückgang von Lärm und Emissionen. Der öffentliche Raum darf nicht länger allein durch das Auto dominiert werden.“

**Welche Rolle spielt der Sport?**

„Eine sehr große. Auch abseits der traditionellen Sportanlagen müssen wir Möglichkeiten schaffen, sich zu bewegen. Nehmen Sie nur den Platz hier vor dem Bezirksamt. Das war früher eine stumpfe grüne Fläche. Schon vor Jahren haben wir dort eine Skateranlage gebaut, Basketballkörbe installiert, das wird super angenommen. Und wir brauchen ganzheitliche Strukturen. Wir pflegen einen intensiven Austausch mit allen Akteuren, die im Sozialraum aktiv sind. Von Ämtern wie dem Jugend- und dem Gesundheitsamt über Schulen und Vereine bis zu freien Trägern.“

**Wie wichtig sind die Genossenschaften für diese Vision des sozialen Zusammenhalts?**

„Das Geschäftsmodell von Genossenschaften beruht auf solidarischem Handeln. Die KAIFU etwa wird seit ihrer Gründung vor mehr als einem Jahrhundert durch Themen wie Solidarität, Gemeinschaft und Gemeinwohl geprägt. Und diese Gedanken sind aktueller denn je. Ich hoffe, dass wir uns vom Bild einer sehr stark individualisierten Gesellschaft mehr und mehr verabschieden. Jeder ist sich selbst der Nächste? Das kann es nicht sein. Mein Wunsch wäre, dass wir auch aus den Erfahrungen der Pandemie und den Folgen des schrecklichen Ukraine-Krieges wieder stärker zu einer solidarischen, gemeinwohlorientierten Gesellschaft werden. Und in diesem Prozess werden die Genossenschaften eine wichtige Rolle einnehmen, weil sie ja genau dieses Bild verkörpern. Sie sind sozusagen der Inbegriff von Gemeinwohl.“



**Kay Gätgens**

Leiter des Bezirksamts Eimsbüttel

## Vita

Kay Gätgens, geboren am 17. März 1962 in Hamburg, machte zunächst eine Ausbildung zum Betonbauer. Danach studierte er Architektur und Stadtplanung an der Hochschule für bildende Künste in Hamburg (Abschluss: Diplom-Ingenieur). Nach Stationen im Stadtplanungsbüro Jo Claussen-Seggelke sowie in der Planungsabteilung der Stadt Pinneberg wechselte er zum Bezirksamt Eimsbüttel, zunächst als Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung, dann als Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt. Seit Januar 2017 ist er Leiter des Bezirksamts. Kay Gätgens lebt mit seiner Familie im Stadtteil Schnelsen im Bezirk Eimsbüttel.

© Bina Engel



# Nachgeschaut

## Ein Kater aus Passau und ein Gemeinschaftsraum namens Gärtnerstube – Wohnen in der Johann August Gärtner-Stiftung

**Das Sommerfest war ein Erfolg, doch das gilt eigentlich für die ganze Wohnanlage, die nach einem Brand 2019 komplett modernisiert werden musste. Die Senioren sind danach wieder eingezogen oder neu hinzugekommen. In Eidelstedt bietet die KAIFU 46-mal Service-Wohnen für ältere Menschen mit kleinen Renten oder geringem Einkommen.**

Momentaufnahme: Sommerfest bei der JAGSt. Gute Stimmung am Büfett und im soeben fertiggestellten Gemeinschaftsraum namens Gärtnerstube. Geblieben sind nach einer notwendigen kompletten Modernisierung der Name Gärtnerstube und einige Attribute wie die hübschen Fliesenschilder. Der Baum im Eingangsbereich ist nämlich nicht nur Hingucker, sondern auch ein Leitsystem durch das Haus; die Fliesen findet man an den Wohnungen im Haus wieder. Im August 2022 wollte man den Wiedereinzug feiern, einander kennenlernen und hören, was die KAIFU als Betreiberin der Wohnanlage zu sagen hatte.

Vicky Gumprecht, Quartiersmanagerin bei der KAIFU, freute sich über die rege Teilnahme und den Neustart ins Gemeinschaftsleben. Sie bedankte sich ausdrücklich für die Geduld der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich ebenso wie die KAIFU gewünscht hätten, dass Außenanlagen und Terrassen längst fertig wären. Doch ausstehende Baugenehmigungen und Verzögerungen in den Lieferketten erschwerten die Vollendung.

Das sei betrüblich, so klang es in vielen Gesprächen an, mindere aber nicht die Freude, einen Platz in der Service-Wohnanlage gefunden zu haben. Ob als älterer Hamburger Single, als getrennt zusammenlebendes Paar in zwei Wohnungen mit Hund oder als aus Süddeutschland in den Norden umgesiedelte



### Die JAGSt in Eidelstedt – Service-Wohnen für Seniorinnen und Senioren

Eidelstedt ist bekannt für die schöne Eidelstedter Feldmark, den Sola-Bona-Park und das einzige mit Reetdach gedeckte Haus, das Koyen-Haus. Auch das Eidelstedter Kulturhaus, das Eventlokal Edelfettwerk und einer der großen Sportvereine im Westen Hamburgs, der SVE, sind für die Eidelstedter beliebte Treffpunkte. Von der JAGSt sind die zuletzt genannten Attraktionen jeweils in 20 Minuten zu erreichen.

46 Wohnungen in unterschiedlicher Größe und ein Gemeinschaftsraum gehören zur Service-Wohnanlage der KAIFU. Gebaut wurde mit öffentlicher Förderung, ein Wohnberechtigungsschein ist erforderlich. „So viel Selbstständigkeit wie möglich und so viel Sicherheit wie nötig, um das Leben eigenständig zu gestalten“, heißt das Konzept der Johann August Gärtner-Stiftung.

**Bewerbungen an [jagst@kaifu.de](mailto:jagst@kaifu.de)**



„Guten Tag, Frau Uphoff! Wie gefällt es Ihnen hier?“ – „Sehr gut!“ Frau Inge Uphoff kommt aus Passau und zog mit ihrem Kater 2021 in die JAGSt. Ihre Tochter wohnt ganz in der Nähe.

Seniorin mit Katze – die Anlage im Halstenbeker Weg ist attraktiv für Menschen mit kleinem Geldbeutel. Die 46 Wohnungen sind öffentlich gefördert und können von Menschen ab 60 angemietet werden, wenn bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden. Die KAIFU hat die Service-Wohnanlage für die 1980 von der Stadt Hamburg gegründete Johann August Gärtner-Stiftung (JAGSt) gebaut.

Das Besondere an der Wohnanlage sei, so Vicky Gumprecht, dass es sich nicht um eine Heimeinrichtung handele, sondern hier jede und jeder wie ein normaler Mieter eine eigene Wohnung habe. Die Anlage sei mit 46 Wohnungen klein genug, um heimelig zu wirken, und doch groß genug, um eine Mitarbeiterin mit einer halben Stelle einzusetzen.

„Hier wird den besonderen Belangen von älteren Menschen Rechnung getragen. Sie erhalten zum Beispiel Unterstützung im Alltag, wie beim Ausfüllen eines Antrages, und können Angebote im Gemeinschaftsraum nutzen.“ Die Betreuungsfachkraft Christina Wacker berät und betreut die Bewohner wochentags. Sie vermittelt darüber hinaus weitere Unterstützung – von häuslicher Pflege und Tagespflege bis hin zur Organisation von Angehörigengruppen. Das wird unter anderem möglich durch die Zusammenarbeit mit dem DRK Soziale Dienste Eimsbüttel.

Aufbruchstimmung in der JAGSt, das gilt auch für erste Bewegungs- und Beratungsangebote im Gemeinschaftsraum. Und es gilt auch für das Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner, die etwas für die kleine Gemeinschaft tun möchten. Demnächst kommt ein bürgernaher Beamter (Bünabe) für einen Vortrag zum Thema Sicherheit ins Haus; gut möglich, dass dann auch andere Eidelstedter teilnehmen werden. Nicht nur Quartiersmanagerin Vicky Gumprecht würde sich darüber freuen.

# Nachgefragt

Wie sieht's denn aus, Frau Schwarzloh?  
„Sehr gut. Hauptsache Eimsbüttel.“



**Nur ein Farbeimer steht da. Und ein Werkzeugkoffer. Die neue Mieterin trifft sich mit uns vor dem Einzug in der leeren Wohnung. Sie freut sich, dass sie eine neue Bleibe bei der KAIFU gefunden hat. Und ganz wichtig: in Eimsbüttel.**

Barbara Schwarzloh, Jahrgang 1953, ist wohl so etwas wie 200 Prozent Eimsbüttel. In der Straße Am Weiher ist sie geboren, in Stellingen groß geworden, in Lokstedt in die Schule gegangen und fast fünfzig Jahre hat sie in der Lutterothstraße gewohnt, anfangs in einer vierköpfigen Wohngemeinschaft, dann zu zweit, zuletzt allein.

In ihrem ersten Beruf, erzählt sie, sei sie Erzieherin gewesen. In der ersten Kita Hamburgs am Holstenwall, als Kinderbewahranstalt 1852 gegründet, habe sie gearbeitet. Menschen sind ihr Thema. Barbara Schwarzloh widmete sich ihr Leben lang sozialen Fragen, sie studierte in Hamburg Sozialarbeit, anschließend Sozialmanagement. Bei der AWO leitete

sie eine Sozialstation, wenige Jahre später war sie Geschäftsführerin der Sozialen Dienste Eimsbüttel gGmbH des DRK Kreisverbands Hamburg-Eimsbüttel. Das Büro befand sich im Försterweg und dort baute sie – „ein Highlight“ – mit der ansässigen Genossenschaft eine Wohn-Pflegegemeinschaft für Menschen, die an Demenz erkrankt sind, auf. Ob im Stadtteilbeirat oder auf Stadtteilstufen: „Ich war immer in Eimsbüttel aktiv, also eigentlich bin ich nie aus Eimsbüttel herausgekommen“, sagt sie und lacht. Engagiert zu sein und sich für andere einzusetzen war ihr eine Freude: „So ein Job ist auch kreativ. Man knüpft viele Kontakte und bringt Projekte auf den Weg.“

Kreativität hat bei Barbara Schwarzloh allerdings noch weitere Facetten – von der Gründungsmitgliedschaft bei den Grünen über das Wühlen im Garten am Ferienhaus bei Plön bis zum Chorgesang bei „älter & besser“, einem A-cappella-Chor, wo sie Alt singt und Mitglied des Vereinsvorstands ist. Barbara Schwarzloh wandert gern, ist auch im Alpenverein aktiv. Wenn es klappt, sei sie einmal im Jahr in den Alpen. Auch Fahrradtouren, übrigens ohne elektrische Verstärkung, stehen häufig auf dem Programm. Sie ist schon mal die Tour München–Venedig gefahren.

Nun steht im August der Umzug an und die Verkleinerung auf weniger Quadratmeter. Spannend. Dem Älterwerden sieht sie gelassen entgegen. Die 26 Wohnungen des KAIFU-Gebäudes sind barrierearm und für Menschen über 60 konzipiert. Doch erst mal gilt, dass alles für sie Wichtige in der Nähe ist, vor allem die vielen engen Freunde.

Was sie nun vorhabe? Tja. Als sie 2017 in den Ruhestand ging, wollte sie eigentlich „nichts Soziales“ mehr machen. Doch nun freue sie sich darauf, die Wohnanlage am Eimsbütteler Marktplatz zu entdecken und zum Beispiel Aktivitäten im Gemeinschaftsraum des Hauses auf den Weg zu bringen. „Mal gucken, was noch kommt“, sagt sie und lacht.



## Eimsbütteler Marktplatz – Wohnen für Menschen ab 60

2020 wurde das Gebäude mit dem Deutschen Bauherrenpreis ausgezeichnet. „Eine besondere Adresse mit Ausstrahlung“, hieß es in der Begründung. Und: „vorbildliche Wohnarchitektur in bester Hamburger Tradition“.

Der 2016 errichtete Neubau umfasst 26 barrierearm gestaltete Wohnungen mit Loggien und gut geschnittenen Grundrissen. Dabei handelt es sich jeweils um Zwei-Zimmer-Wohnungen, 47 bis 63 Quadratmeter groß. 17 Wohnungen sind öffentlich gefördert und neun frei finanziert.



# Nachgefragt

Wie geht es Ihnen, Herr und Frau Jahn?  
„Wir machen gerade Camping in der Küche!“



**Das Ehepaar Jahn wohnte zuvor auf vielen Quadratmetern und besaß viele Gegenstände. Mit dem Programm „Groß gegen Klein“, mit dem die KAIFU Mitgliedern die Möglichkeit bietet, zu günstigen Konditionen von einer großen in eine kleinere Wohnung zu ziehen, hat sich nicht nur das geändert.**

„Allein 500 Bücher mussten wir abgeben. Und den großen Tisch, an den zwölf Personen passten!“ Beide lachen, worüber andere vielleicht klagen würden. Doch sie haben sich das ausgesucht: Als die KAIFU 2018 Mitglieder der Wohnanlage am Kaifu-Ufer anschrieb und im Rahmen eines Pilotprojektes einen Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung anregte, hatten sie sich gleich gemeldet.

Wolfgang und Gisela Jahn sind Hamburger. Er ist 82 Jahre alt und sie wird im Winter 70. Der in Altona geborene Wolfgang Jahn ist ein langjähriges Mitglied der KAIFU. Er zog als junger Mann erst nach Lokstedt, dann in eine Dachwohnung in der Hohen Weide und 1972 in die über 100 Quadratmeter große Fünf-Zimmer-Wohnung am Kaifu-Ufer, wo die beiden bis vor Kurzem lebten. Ehefrau Gisela ist in Bramfeld geboren. Kennengelernt haben sie sich vor etwa 40 Jahren bei der Arbeit, einem Versicherungsmakler, bei dem sie beide tätig waren.

Genossenschaften? Die hält Wolfgang Jahn für eine hervorragende Einrichtung: „Die Idee, preiswerten Wohnraum für Mitglieder zu schaffen, ist toll.“ Sohn Christoph wurde deshalb bereits im Alter von acht Jahren als Mitglied angemeldet. Und als der Student später seine erste Wohnung bei der KAIFU bezog, hätten ihn seine Kommilitonen sehr darum beneidet.



Die Jahns schätzen den Charme der Altbauwohnungen, mögen die hohen Decken. Aber ebenso die schönen Holzböden. Als Mitarbeiter Finn Tomfort sich meldete und sagte, man habe bei der Renovierung Parkett unter mehreren Schichten Bodenbelag entdeckt, und das werde nun aufgearbeitet, war die Freude groß. Die neue Wohnung wurde grundsaniert, alles ist neu. Und perfekt? Nicht ganz: Die Küche, die sie sich ausgesucht haben, wird erst drei Monate nach Einzug geliefert werden.

Und so kommt es, erzählen die beiden vergnügt, dass sie „Camping in der Küche“ leben, nur mit Kühlschrank, Wasserkocher und Toaster ausgestattet. Da hilft nur die Flucht nach vorn beziehungsweise in den Harz. In ihrer Ferienwohnung dort halten sie sich gern auf, wandern, genießen die Ruhe.

Aber ebenso genießen sie nun nach dem Umzug die ebenerdige, nahezu barrierefreie Wohnung – innerhalb des gleichen Viertels. „Wir sind in unserem Kiez geblieben, haben die gewohnten Geschäfte, Ärzte und unsere Freunde in fußläufiger Entfernung.“



Und noch etwas anderes schätzt Wolfgang Jahn an der Lage: die Nähe zur Alster, ist er doch seit über 60 Jahren Mitglied im „Ruder-Club Favorite Hammonia“, einem der ältesten und größten Ruderclubs Deutschlands. Er erinnert sich an so manche Sommertage, an denen er morgens um halb sieben zum Rudern ging und nach dem Frühstück dort erst zur Arbeit.

Wo sie sich am liebsten aufhalten? Wenn sie wählen müssten, würden sie vielleicht ganz in den Harz ziehen. Aber erst einmal freuen sie sich über die neue Wohnung und dass sie noch viel unternehmen können: „Alles andere lassen wir auf uns zukommen. Mit 82 macht man keine großen Pläne mehr.“

## Wohnungswechsel „Groß gegen Klein“

Die Kinder sind aus dem Haus oder die Wohnung ist aus anderen Gründen zu groß? Die KAIFU bietet ihren Mitgliedern im Rahmen eines Pilotprojektes Unterstützung bei einem Wohnungswechsel an. Wenn im ausgewählten Gebiet ein Mitglied von einer Drei- bis Fünf-Zimmer-Wohnung in eine kleinere Wohnung ziehen will, wird eine möglichst passende Wohnung im Bestand gesucht und renoviert übergeben. Und zieht man in eine vergleichbar ausgestattete Wohnung um, wird die bisherige Nettokaltmiete pro Quadratmeter auch in der neuen Wohnung beibehalten.

# Nachgefragt

**Gefällt es Ihnen in Rahlstedt, Herr Khalil?  
„Hier bin ich aufgewachsen! Und zur Uni ist es auch nicht weit.“**



**Soleiman Khalil studiert Medizin und steckt mitten in den Semesterabschluss-Prüfungen. Doch für ein Gespräch nimmt er sich Zeit. Wir besuchen ihn in der Friedrichshainstraße. Er zeigt uns nicht nur die Wohnung, sondern auch das grüne Drumherum.**

Soleiman Khalil ist ausgebildeter Krankenpfleger und will Facharzt für Radiologie und Dermatologie werden. Er studiert in Lübeck Medizin. Von Rahlstedt aus ist er schnell an der Uni. Doch das ist nicht der einzige Grund, warum es ihn hierher gezogen hat: Der 31-Jährige ist bis zu seinem siebten Lebensjahr in Rahlstedt aufgewachsen, nur zwei Hauseingänge weiter. Immer, wenn er aus dem Fenster schauete, kämen auch Erinnerungen. An das Baumhaus, das er mit Freunden gegenüber gebaut hat. An den Rodelberg im Park, der ihm heute klein vorkommt. „Es waren schöne Zeiten. Auch mit der Nachbarschaft. Eine alte Nachbarin im Haus war wie eine Oma für mich.“

Die Eltern kamen aus Afghanistan nach Deutschland. Sie waren vor dem Krieg geflüchtet. Soleiman wurde in Deutschland geboren. Der Vater, der bereits in Afghanistan im Krankenhaus gearbeitet hatte, empfahl ihm den Beruf des Krankenpflegers. Das sei „ein toller Beruf“. Soleiman Khalil folgte tatsächlich der Empfehlung, auch um die Wartesemester für das Medizinstudium zu überbrücken.

Seine Verlobte Zeynep Usta sei beruflich gänzlich anders unterwegs, erzählt er. Sie arbeitet als Mediengestalterin – und hat Gestaltungshoheit für die Wohnung, wie er lächelnd einräumt.

Zeynep Usta kommt aus Krefeld. Kennengelernt haben sie sich bei einer gemeinsamen Leidenschaft: Beide sind Gamer, lieben Computerspiele, die man im Internet gemeinsam spielt, „League of Legends“ zum Beispiel. Nach einigen Monaten Spielbekanntschaft



habe man sich dann persönlich getroffen. Soleiman Khalil lächelt. Seit zwei Jahren wohnen sie nun zusammen. Im September wurde geheiratet.

Für Khalil ist Gaming ein Ausgleich zum stressigen Alltag. Das Medizinstudium plus Job fordere ihn sehr intensiv. In der Corona-Zeit sei ihm wie vielen anderen die Decke auf den Kopf gefallen; die virtuelle Welt habe geholfen.



Und die nicht virtuelle Gemeinschaft der Genossenschaft? Gefalle ihm ausgezeichnet. „Man kauft sich Anteile, zwar ähnlich wie Aktien, aber es ist mehr wie ein Verein. Es geht nicht darum, hohe Gewinne zu erwirtschaften, auch wenn es eine jährliche Rendite gibt.“

Und man sieht auch konkret, was getan wird – die Gärtner zum Beispiel seien häufig im Einsatz. Und wenn in der Wohnung etwas anliegt, werde sich gekümmert.

Gärtnern kann man übrigens auch auf dem Balkon, Soleiman Khalil baut hier etwas Gemüse an. Er sei gerne Hamburger, schließt er, bevor wir uns auf den Weg Richtung Hohenhorster Park machen. Und wenn er eine Familie gründen würde? Dann wäre Rahlstedt seine erste Wahl.

## Grünes Rahlstedt

Rahlstedt ist, obwohl mit über 90.000 Einwohnern ein bevölkerungsreicher Stadtteil, sehr grün, bietet ein Naturschutzgebiet, Grünzüge und Wanderwege. Von Rahlstedt kann man auf dem Wandse-Wanderweg bis zur Alster laufen, am Schlemer Bach entlang zum Öjendorfer See oder durch den Hohenhorster Grünzug Richtung Haus am See, das 2021 fertiggestellte Stadtteilzentrum. Die KAIFU besitzt in der Friedrichshainstraße 56 Wohnungen.

# Personal- und Organisationsentwicklung



## Frau Balicki, das Thema Fachkräftemangel hat zusehends massivere Auswirkungen auf die Wirtschaft. Welche Bereiche der KAIFU betrifft das und welche Konsequenzen hat das auf die Genossenschaft?

Der Fachkräftemangel zählt zu unseren größten Herausforderungen. Er betrifft nicht mehr nur Abteilungen wie IT oder Technik, wo bekanntermaßen seit Jahren dringend Mitarbeitende gesucht werden. Inzwischen müssen wir uns in allen Bereichen dieser Herausforderung stellen. Heute geht es auch darum, dass wir eine qualitative und quantitative Anzahl an Mitarbeitenden haben, um schlicht und ergreifend die Bearbeitung des Tagesgeschäfts zu sichern. Und es wird nicht besser werden, im Gegenteil. Die angespannte Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich in den kommenden Jahren schon aus demographischen Gründen weiter verschärfen. Die Generation der Babyboomer geht sukzessive in Rente, Nachwuchs steht nicht in entsprechender Zahl zur Verfügung. Ich bin seit 13 Jahren im Personalbereich bei Wohnungsbau-Genossenschaften tätig. Früher hätte ich ganze Wäschekörbe mit Bewerbungen füllen können, wenn wir eine Stelle ausgeschrieben haben. Wir konnten bei Austritt eines Mitarbeitenden oder der Schaffung einer neuen Stelle diese sehr schnell mit qualifiziertem

Personal besetzen. Das hat sich dramatisch verändert, heutzutage benötigen wir deutlich länger für eine qualitativ gute Stellenbesetzung und müssen diese mit einem überzeugenden Onboarding-Prozess absichern. Hinzu kommt die Notwendigkeit eines intensiven Personalmarketings.

## Welche Ansprüche stellen Mitarbeitende heute?

Die große Herausforderung hierbei ist, dass wir es mit einem Generationenmix, also unterschiedlichen Anspruchsgruppen, zu tun haben. Bei der jüngeren Generation gibt es ein anderes Anspruchsdenken, dies resultiert schon aus der unterschiedlichen Sozialisation im Vergleich zu der Generation der Babyboomer. Nehmen wir beispielhaft die Generation Y, die in den frühen 1980er- bis zu den späten 1990er-Jahren geboren wurde. Diese sogenannten „Millennials“ stellen schon bei der Rekrutierung ganz andere Fragen: Wie viel möchte ich eigentlich arbeiten? Wie sinnhaft ist mein Job? Wie flexibel sind die

## „Wir bieten sinnstiftende Jobs.“

Arbeitszeiten? Kann ich auch von daheim oder von unterwegs arbeiten? Diese Generation stellt deutlich stärker ihre privaten Anliegen in den Mittelpunkt. Das sind Faktoren, die wir berücksichtigen müssen, was wir bereits seit einiger Zeit tun. Der nachfolgenden Generation Z ist die Work-Life-Balance sogar noch wichtiger. Bei dieser Generation spielt aber auch die Sinnhaftigkeit des Jobs eine noch gewichtigere Rolle – und da können wir als KAIFU gut punkten. Die Babyboomer-Generation dagegen beschäftigt sich vielfach damit, wie ein gleitender Übergang in den Ruhestand erfolgen kann, dort ist zum Beispiel der Wunsch, Teilzeitmodelle nutzen zu können, im Fokus.

## „Ich bin einfach happy, wie flexibel die KAIFU ist.“



Anna Richter ist Immobilienkauffrau und eine von drei „Teilzeitmüttern“ im Rechnungswesen. Sie fühlt sich dort am richtigen Platz und ist mit den Bedürfnissen ihrer Familie – die beiden Kinder sind sechs und neun Jahre alt – beim richtigen Unternehmen gelandet. „Ich habe in den drei Jahren noch nie das Gefühl gehabt, nicht willkommen zu sein, wenn ich wegen der Kinder ein Anliegen hatte.“

Die 40-Jährige weiß es zu schätzen, dass sie bei einer Arbeitszeit von 26 Stunden bis zu zwei mobilen Arbeitstagen einrichten kann, und auch, dass die Kernarbeitszeit zwischen 7 und 16 Uhr aufgehoben wurde. „Das ist super: Ich kann nach 9 Uhr kommen und vor 16 Uhr gehen. Voraussetzung ist natürlich eine Abstimmung innerhalb der Abteilung.“

Stand dahinter zu Pandemiebeginn die Überlegung, die Bahnfahrer vor überfüllten Verkehrsmitteln zu schützen, wurde 2021 entschieden, die Regelung für alle beizubehalten. „So kann man zum Beispiel Arzttermine gut wahrnehmen.“

Doch Rechte zu haben macht es allein noch nicht aus, man müsse auch eine Rückmeldung vom Arbeitgeber haben, dass es wirklich okay sei. „Und ich bin einfach happy, wie flexibel und entgegenkommend die KAIFU ist.“ Es sei, schließt sie, ein Geben und Nehmen von beiden Seiten.

## Immobilienkaufleute

Viele Menschen suchen heute einen mit Sinn erfüllten Beruf und bewerben sich häufig deshalb ganz gezielt bei einer Wohnungsgenossenschaft. Immobilienkaufleute versorgen Menschen mit Wohnraum, und Wohnungsgenossenschaften mit ihrer demokratischen Unternehmensform gehören zu den Vermietern mit Werten. Hier kann man schon in der Ausbildung mitgestalten, nachhaltige Lösungen finden, sich sozial engagieren und im Team arbeiten.

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

# Personal- und Organisationsentwicklung

## Was heißt das konkret für Vorstellungsgespräche?

„In fast jedem Gespräch geht es auch darum, ob wir flexible Arbeitszeiten anbieten und ob mobiles Arbeiten möglich ist. Aber auch das Thema Weiterbildung ist wichtig. Fehlt die Möglichkeit, sich weiterbilden zu können, ist dies ein K.-o.-Kriterium bei der Entscheidung für einen Arbeitgeber. Es geht also mehr denn je um attraktive Arbeitsbedingungen. In vielen Bereichen können wir heute schon flexibles Arbeiten anbieten, sowohl die Zeiten als auch den Ort betreffend. Und dem Wunsch auf Weiterbildung treten wir selbstbewusst mit einem sehr umfangreichen Angebot entgegen und investieren bewusst in unser Team. Sehr hilfreich ist zudem, wenn diese Gespräche in attraktiven und angenehmen Büroräumlichkeiten stattfinden können. Sie dürfen nicht vergessen, dass wir im Konkurrenzkampf um Fachkräfte auch gegen deutlich größere Unternehmen bestehen müssen.“

## Sie sagten bereits, dass die Sinnhaftigkeit des Jobs eine wichtige Rolle für viele Bewerberinnen und Bewerber spielt. Inwiefern spielt Ihnen das in die Karten?

„Wir als Genossenschaft sorgen dafür, dass das Grundbedürfnis des Menschen nach bezahlbarem Wohnraum auf einem sehr engen Markt befriedigt wird. Unsere Mitglieder haben ein lebenslanges Wohnrecht in unserer Genossenschaft. Bei den immer weiter stark steigenden Mieten sind wir mit unseren Nutzungsgebühren eine Art „Mietpreisbremse“ auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und sorgen zusätzlich für eine soziale Durchmischung in den Quartieren. Der Sinn eines Jobs bei der KAIFU ist sehr offensichtlich, wie Sie sehen. Wir spüren bereits in den Bewerbungen um unsere Ausbildungsplätze, dass dies für junge Leute ein entscheidender Punkt ist, sich für uns zu entscheiden.“

## Wie kann man Fachkräfte langfristig an ein Unternehmen binden?

„Da sehe ich mehrere Bausteine. Es geht um flexible Arbeitsorte, dies haben wir in der Pandemie unter Sonderbedingungen umgesetzt. Und wir haben

gesehen, dass es funktioniert. Jetzt haben wir für geordnete Bahnen gesorgt, die es ermöglichen, dass wir eine angemessene Anzahl an Mitarbeitenden immer in Präsenz im Büro haben. Dann geht es um Instrumente zur Beteiligung der Mitarbeitenden, etwa bei Projekten oder in Workshops. Wer einen sinnhaften Job will, legt auch Wert auf Selbstverwirklichung in seinem Tun. Und die Bandbreite der Berufe, die wir hier abdecken, ist groß. Sie reicht vom Immobilienkaufmann über Architekten, Buchhalter und Projektentwickler bis hin zu Quartiersmanagern. Entsprechend groß ist die Chance, sich einzubringen. Aber natürlich muss auch die Bezahlung stimmen. Wir wenden den Tarifvertrag an, der Sicherheit bietet bei der Entwicklung der Löhne und Gehälter, und ergänzen diesen um weitere attraktive Sozialleistungen.“

## Die Digitalisierung wird die Wirtschaft und die Arbeitswelt weiter enorm verändern. Wie reagiert die KAIFU darauf?

„Wichtige Schritte haben wir bereits in den vergangenen Jahren gemacht. Das reicht von der Digitalisierung von Akten über das Prozessmanagement bis zum digitalen Posteingang, der in die Steuerung der Geschäftsvorfälle integriert ist. Dies bietet große Chancen. Viele standardisierte Aufgaben können digital deutlich schneller und einfacher erledigt werden. Umso mehr Zeit bleibt dann im Bereich der Kundenorientierung oder für neue Fokus-Themen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Diesen Weg in eine digitale Zukunft im Sinne unserer Mitglieder werden wir weiter gehen, da ist noch viel zu tun.“

## Wie gehen Sie mit älteren Mitarbeitenden um, die sich mit solchen Umstellungen womöglich schwer tun?

„Das machen wir mit intensiven Schulungen, die auf den individuellen Bedarf zugeschnitten sind. Aber die Medienkompetenz der älteren Generation wird häufig unterschätzt. Die ist mitunter sehr hoch. Ansonsten setzen wir stark auf individuelles Lernen, zum Beispiel auch über E-Learning-Angebote, die den Mitarbeitenden ermöglichen, zu Zeiten zu lernen, die gerade

## „Top ausgestattet für das duale Studium“



**Henning kleine Hillmann**, 21 Jahre jung, bekommt bereits vieles unter einen Hut. In einem Dorf im Oldenburger Münsterland als Jüngster von vier Geschwistern aufgewachsen, entschied sich der ehemalige Waldorfschüler nach dem Abitur für die Bundeswehr. Das Jahr war lehrreich, meint er, trotz des ruppigen Umgangstons. Der Sport habe gewiss geholfen; der junge KAIFU-Mitarbeiter spielt Handball und ist Kraftsportler.

Nach der Entscheidung für ein Studium zum Bauingenieur wählte er einen dualen Studiengang an der Internationalen Hochschule (IU) in Hamburg – und als Praxispartner die KAIFU. Deren Internetpräsenz und die Art der Ansprache hätten ihn überzeugt. Seit April 2022 studiert er quasi nun auch das Genossenschaftswesen, das ihm ausgesprochen zusagt. „Bezahlbarer Wohnraum ist wichtig. Und den baut die KAIFU.“

Schon in den ersten Wochen nahm er an Bauherrenbesprechungen teil und übernahm Praxisaufgaben. Er fühle sich bei der KAIFU „top ausgestattet“ für das Studium. Seine Mitstudenten würden ihn darum häufig beneiden, sagt er.

Von Montag bis Mittwoch durchläuft er für die Zeit von 3,5 Jahren fast alle Abteilungen, donnerstags und freitags besucht er die Hochschule. Sein Ziel? Ist klar. „Ein guter Bauingenieur werden, Wohnraum bauen und damit vielen Menschen ein Zuhause schaffen.“

## Duales Studium Bauingenieur/in (Fachrichtung)

Die Studierenden lernen die Planung, Berechnung, Errichtung und teils auch das Management sehr unterschiedlicher Bauwerke und Projekte. Die Bandbreite reicht von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Industrieanlagen oder Flughäfen bis zu Infrastrukturen von Wasser, Gas und Strom. Im dualen Studium sind Theorie und Praxis miteinander verzahnt und dank der parallelen Tätigkeit bei einem Praxispartner können Studierende bereits Berufserfahrungen sammeln.

# Personal- und Organisationsentwicklung



passend sind, oder aber auch die Inhalte bedarfsgerecht zu wiederholen.

**Experten führen den Fachkräftemangel auch auf die mangelnde Erwerbsbeteiligung von Frauen zurück. Viele würden gern ihre Arbeitszeit aufstocken, stehen aber vor dem Problem, dass die Betreuungszeiten in den Kitas und in den Schulen nicht ausreichen. Wie reagiert die KAIFU?**

Das steht und fällt mit den Arbeitsbedingungen. Grundsätzlich gilt: Je flexibler die Arbeitszeiten sind, umso mehr können sich junge Eltern im Job einbringen. Wir setzen alles daran, ihnen dies über flexible Arbeitszeiten und Arbeitsorte zu ermöglichen. Und vor allem auch spontan, wenn ein akutes Problem bei der Betreuung auftritt, weil zum Beispiel die Kita früher als geplant schließt. Nicht zu unterschätzen ist, dass sich viele Mitarbeitende auch um pflegebedürftige Angehörige kümmern. Da hilft uns die Technik sehr. Unsere Kolleginnen und Kollegen können dank der Digitalisierung ortsunabhängig auf ihr digitales Cockpit zugreifen und ihrer Tätigkeit nachgehen. Für Notfälle haben wir zudem einen Sozialraum im Büro geschaffen, der auch für Eltern-Kind-Arbeiten geeignet ist.

**Studien zeigen, dass das Thema Homeoffice nicht nur positiv besetzt ist. Viele Mitarbeitende klagen über Vereinsamung und Burnout-Gefahr, da sie zu Hause gar nicht mehr abschalten können.**

Wir haben durch zahlreiche Interviews mit allen Mitarbeitenden, die während der Pandemie im Homeoffice gearbeitet haben, auch solche Probleme wahrgenommen. Auch deshalb haben wir entschieden, mobiles Arbeiten auf zwei Tage die Woche zu begrenzen, mehr als 50 Prozent der Arbeitsleistung soll in Präsenz erbracht werden. Sicherlich hat mobiles Arbeiten Vor- und Nachteile. Nicht nur Mitarbeitende mit weiten Wegen oder kleinen Kindern schätzen es, den einen oder anderen Tag von zu Hause aus zu arbeiten. Klar freuen wir uns aber auch, wenn wir die Mitarbeitenden im Büro antreffen. Dabei geht es auch

um die Kulturentwicklung im Unternehmen. Das Büro ist für uns ein Ort für kreative Teamarbeit, Diskussionsrunden, Brainstorming und intensiven Austausch zwischen den Kolleginnen und Kollegen. Diese Punkte sind digital schwieriger darzustellen. Auch wenn wir mobiles Arbeiten gerne ermöglichen, freuen wir uns auch immer über den persönlichen Kontakt. Viele Beschäftigte, abhängig von ihrer Lebensphase, haben sich auch gerade deswegen eine Rückkehr ins Büro gewünscht – mit kürzeren Dienstwegen durch direkte Kommunikation und geregelten Arbeitszeiten.

**Nach wie vor gehen Fachkräfte auch vor dem geplanten Renteneintritt in den Ruhestand und nehmen dafür Abschlüsse in Kauf. Was kann man als Arbeitgeber dagegen tun, damit das Wissen im Unternehmen nicht verloren geht?**

Ein guter Generationenmix ist wichtig für jedes Unternehmen. Der Erfahrungsschatz von älteren Kolleginnen und Kollegen ist sehr kostbar. Dabei denke ich gerade auch an den Know-how-Transfer. Es ist wichtig, den Wissenstransfer von älteren zu jüngeren Mitarbeitenden zu fördern, um das formelle und informelle Wissen im Unternehmen zu halten. Eine rechtzeitige Nachfolgeplanung und Transferinterviews unterstützen hierbei. Wir versuchen darüber hinaus eine Arbeitswelt zu schaffen, die dazu führt, dass sich die Mitarbeitenden bei der KAIFU wohlfühlen und gern hier arbeiten – an einem Ort, an dem es sich lohnt zu bleiben, gern auch bis zum regulären Renteneintritt. Dabei geht es auch um permanenten Austausch, etwa bei gemeinsamen Grillabenden, internen Infoveranstaltungen, After Works oder zwischendurch beim Tischtennis spielen. Bitte lassen Sie mich noch einen zentralen Punkt sagen. Am Ende geht es in allen Branchen um die Bereitschaft zum lebenslangen Lernen. Die Zeiten, in denen eine Ausbildung oder ein Studium für eine über Jahrzehnte währende berufliche Tätigkeit reichte, sind angesichts der Herausforderungen unwiderruflich vorbei. Wir sorgen dafür, dass dies auch bis zur Rente möglich ist.

## „Die soziale Komponente der Genossenschaft gefällt mir.“



**Regina Krebs**, 54 Jahre alt und gerade dabei, ihren neuen Job innerhalb der KAIFU vorzubereiten, weiß, was sie will und was sie nicht will. Zuvor als Rechtsanwaltsfachangestellte tätig, hatte ihr die soziale Komponente gefehlt. Bei der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG fühlt sie sich seit 2018 am richtigen Platz und hat die Entwicklung zu einem moderneren Unternehmen in den letzten Jahren sehr begrüßt. Viele Fortschritte habe sie gesehen und keinen Rückschritt feststellen können, sagt sie.

Als sie ein neues Arbeitsfeld suchte, weil es am Empfang und in der Mitgliederbetreuung für sie nicht mehr passte, hat ihr die KAIFU Möglichkeiten zur Weiterentwicklung eröffnet. Sie bewarb sich auf die interne Ausschreibung als Datenschutzkoordinatorin und es hat geklappt.

Nun heißt es, ihr Wissen zu erweitern und mit den Kolleginnen und Kollegen auf andere Weise zusammenzuarbeiten. Lebenslanges Lernen? Dieser Aufgabe stellt sich Regina Krebs gern.

„Toll, dass die KAIFU hier Möglichkeiten bietet.“ Denn die ehemalige Marathonläuferin bewegt sich im Leben und im Job gern weiter. Die einzige Konstante, sagt Regina Krebs lächelnd, sei seit 29 Jahren ihr Ehemann.

Eine Datenschutzkoordinatorin verfügt innerhalb eines Unternehmens über gute Kontakte und hat umfassenden Überblick über alle Prozesse und Arbeitsabläufe. Sie agiert vermittelnd zwischen (externem) Datenschutzbeauftragten und Geschäftsführung sowie den Fachabteilungen.

# Von Mieten und Nutzungsgebühren, Wirtschaftlichkeit und genossenschaftlichem Service.

Und warum es wichtig ist, die Nutzungsgebühren zu erhöhen



Philipp Meier und Finn Tomfort

Philipp Meier, Leiter der Abteilung Mitglieder- und Immobilienservice (MIS), und Finn Tomfort, stellvertretender Leiter der Abteilung MIS, erläutern die sieben Besonderheiten der genossenschaftlichen Nutzungsgebühr.

**Zwei Themen bestimmen vor allem die Diskussion auf dem angespannten Hamburger Wohnungsmarkt: die Suche nach passenden Angeboten und die Höhe der Mieten. Wer bei der KAIFU wohnt, wohnt vergleichsweise günstig. Die Mitglieder wissen das zu schätzen, selbst die überwiegend moderaten Erhöhungen stoßen auf Akzeptanz. Dennoch – immer wieder werden dazu Fragen gestellt. Sieben Antworten, die man kennen sollte.**

## 1 **Miete und Mietvertrag oder Nutzungsgebühr und Dauernutzungsvertrag? Was steckt dahinter?**

Miete oder Nutzungsgebühr, ist das nicht das Gleiche? Keineswegs. Auch wenn im Arbeitsalltag der Begriff „Miete“ verwendet wird: Bei der KAIFU zahlt man keine Miete, sondern eine Nutzungsgebühr. Bei Genossenschaften wird man mit dem Erwerb von Anteilen Mitglied und nutzt die Vorzüge und den Service dieser Unternehmensform. Die KAIFU schließt mit den Mitgliedern Dauernutzungsverträge ab, langfristige Verträge, die ein lebenslanges Wohnrecht beinhalten. Sie werden nur in wenigen Ausnahmen von der Genossenschaft gekündigt – allein das ist ein wesentlicher Unterschied zu anderen Vermietern. Deshalb sprechen wir von einer Nutzungsgebühr, auch wenn das Mietrecht, das natürlich auch für die KAIFU gilt, andere Begriffe nennt.

## 2 **Mehr als nur die Wohnung mieten? Geht das? Was in der Nutzungsgebühr steckt**

Im Alltag schaut man häufig nur auf die Anzahl der Quadratmeter, die zu einer Wohnung gehören. Doch bei der KAIFU mietet man mehr als nur die Wohnung: Die Genossenschaft hat den gesamten Wohnungsbestand und das genossenschaftliche Miteinander im Blick, pflegt die Außenanlagen, bietet Gemeinschaftsräume und -flächen sowie etliche Serviceleistungen – angefangen von eigenen Handwerkern bis zu Gemeinschaftsangeboten wie dem KAIFU-Salon.

In der Gebühr, die als monatliche Gesamtzahlung, als Bruttomiete, vertraglich vereinbart wird, ist die reine Grundmiete ebenso enthalten wie eine Vorauszahlung für Nebenkosten.

## 3 **Was versteht man unter Mitgliederförderung? Über den Mehrwert beim genossenschaftlichen Wohnen**

Sie ist wesentlicher Baustein der Unternehmensform Genossenschaft und im Genossenschaftsgesetz verankert: Die Förderung der eigenen Mitglieder. In der Satzung der KAIFU heißt es: Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Mitgliederförderung hat viele Facetten, die über das Wohnen hinausgehen. Auch die KAIFU bietet ihren Mitgliedern zusätzliche Leistungen an. Dazu zählen etwa Beratungsangebote, Angebote der Quartiersentwicklung, Veranstaltungen oder Services wie die Nutzung der Gästewohnung.

# Von Mieten und Nutzungsgebühren

Die Beteiligung von Mitgliedern setzt die KAIFU so oft wie möglich um, beispielsweise bei Baumaßnahmen oder wenn es um Möglichkeiten zur Begegnung von Mitgliedern geht.

## **4 Ein breites Wohnungsangebot für vielfältige Bedürfnisse? Die unterschiedlichen Nutzungsgebühren spiegeln es wider**

Wohnen bei der KAIFU ist sehr vielfältig: Die Genossenschaft verfügt über unterschiedliche Bestände in verschiedenen Lagen, bietet eine große Anzahl Wohnungen im niedrigen Preissegment und in unterschiedlichen Größen. So kann die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein Zuhause in allen Lebensphasen bieten und entwickelt den Bestand ständig weiter, etwa mit Angeboten wie dem Wohnungswechsel „Groß gegen Klein“: Hier ziehen Mitglieder von einer größeren in eine kleinere Wohnung bei weitgehend gleichbleibenden Quadratmeterpreisen. Zugleich besteht Nachfrage nach Wohnraum mit höheren Standards im höherpreisigen Segment. Auch solche Angebote hat die KAIFU im Bestand. Die Genossenschaft kann nicht alle Wünsche erfüllen, orientiert sich aber immer an den Bedürfnissen ihrer Mitglieder.

## **5 Niedrig, günstig – oder wirtschaftlich? Warum es erforderlich ist, die Nutzungsgebühren zu erhöhen**

Es ist nachvollziehbar, wenn Mitglieder sich wünschen, dass die Nutzungsgebühren „ihrer“ Genossenschaft nur wenig oder gar nicht steigen sollten. Doch die KAIFU muss auch betriebswirtschaftlich handeln, um den Mitgliedern über Generationen sicheres Wohnen und eine verlässliche, sozialverträgliche Nutzungsgebühr zu ermöglichen. Denn die KAIFU muss einerseits die laufenden Verbindlichkeiten und Zahlungen tätigen können, andererseits aber auch den Fortbestand der Genossenschaft im Blick haben und kontinuierlich in Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und eine moderne Genossenschaftsstruktur investieren.

Die wirtschaftliche Lage einer Genossenschaft bestimmt sich in erster Linie durch die Mieteinnahmen. Das ist der einzige wesentliche Ertrag, den die KAIFU generiert. Für eine stabile wirtschaftliche Lage ist es deshalb erforderlich, die Nutzungsgebühren von Zeit zu Zeit so weit anzupassen, dass der Geschäftsbetrieb, Modernisierung und Neubau und die Bewirtschaftung der Bestände möglich sind.

## **6 Nutzungsgebühren und Mietenspiegel. Woran orientiert sich die KAIFU?**

Wer bei der KAIFU wohnt, wohnt preiswert – nicht nur im Vergleich mit renditeorientierten Anbietern auf dem Wohnungsmarkt. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr bei der KAIFU beträgt 6,62 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Alle zwei Jahre erscheint der Hamburger Mietenspiegel. Es gibt dann keine Erhöhung auf Knopfdruck, doch die KAIFU orientiert sich wie viele Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften daran. Grundsätzlich gilt der Mittelwert des Mietenspiegels als Maß für Neuvermietungen und Mieterhöhungen.

## **7 Lebenslanges Wohnen, Quartiersentwicklung und Gemeinschaft? Die sozialen Belange der Mitglieder im Fokus**

Wirtschaftliches Vorgehen und soziale Interessen – hier besteht ein Spannungsverhältnis. Die KAIFU hat einerseits ein wirtschaftliches Interesse daran, die Nutzungsgebühren zu erhöhen, andererseits verfügt ein Teil der Mitglieder über ein nur geringes Einkommen. Wir versuchen, dieses Spannungsverhältnis

durch vergleichsweise moderate Erhöhungsschritte und größere Zeiträume zwischen den einzelnen Erhöhungen der Nutzungsgebühren zu berücksichtigen. Und wenn Mitglieder unverschuldet in Not geraten, werden sie nicht alleingelassen. Zudem spielen Quartiersentwicklung und Förderung von Gemeinschaft eine zunehmend wichtige Rolle.

# Bauen und Modernisierung



## 1 Grünes Licht für „Lokstedt 67“

Nach sieben Jahren intensiver Vorbereitung, begleitet von zahlreichen Gesprächen mit Mitgliedern und Anwohnern, war es 2021 endlich so weit: Die konkrete Bauplanung zur Nachverdichtung einer KAIFU-Wohnanlage im Herzen Lokstedts konnte beginnen. Die Bezirksversammlung Eimsbüttel hatte den geänderten Bebauungsplan „Lokstedt 67“ im Juni beschlossen, nachdem er im Januar erneut öffentlich ausgelegt worden war. Im August reichte die KAIFU schließlich die Bauanträge ein. Bei dem Projekt geht es um 106 neue Wohnungen und eine Kita, die auf Grundstücken der Genossenschaft **am Lohkoppelweg, am Ansgarweg und am Rimbartweg** errichtet werden. Auch 90 Tiefgaragen-Außenstellplätze sind vorgesehen. Die Fertigstellung ist für August 2026 geplant. Aktuell sind Architekturbüro und Fachingenieure mit der Abstimmung der Grundrisse befasst.

## 2 Alles neu in der Ritterstraße

Das Dach wurde gedämmt, die Balkone überarbeitet, Bäder, Küchen und Heizung erneuert und die Häuser ans Fernwärmenetz angeschlossen: 31 Wohnungen hat die KAIFU 2021 in der **Ritterstraße 38–42 in Eilbek** modernisiert. Das Besondere bei dem Projekt: Erstmals wollten nur fünf Mietparteien während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben, alle anderen kamen entweder privat für mehrere Wochen bei Freunden oder Verwandten unter, oder sie wurden von der KAIFU in Ausweichwohnungen einquartiert. Das erleichterte die Durchführung der Maßnahmen, die coronabedingt unter speziellen Hygienevorschriften stattfanden. Im Dezember war die Modernisierung abgeschlossen. Begonnen hatten die Bauvorbereitungen im Juli 2021.

## 3 Hier wird saniert

Die Urzelle der Genossenschaft, der große **Wohnkomplex am Kaiser-Friedrich-Ufer** mit 400 Wohnungen, wird energetisch aufgewertet. Drei Jahre hat die KAIFU im Vorfeld an dem Sanierungskonzept gearbeitet, hat Gutachten erstellt, CO<sub>2</sub>-Einsparungen verglichen und Kosten-Nutzen-Analysen durchgeführt. Ziel ist es, mit der Sanierung sowohl Primär- als auch Endenergie einzusparen. Geplant ist unter anderem der Anschluss aller Wohngebäude an die Fernwärme des städtischen Versorgers „Wärme Hamburg“; sie zeichnet sich durch einen besonders ressourcenschonenden Umgang mit Energie aus und soll die bestehenden Gas-Kesselanlagen ersetzen. Auch Wärmeverteilernetze, Heizkörper, die Elektroinstallation und die Fenster in den Wohnungen und Treppenhäusern sollen Schritt für Schritt erneuert werden. Erste Maßnahmen werden bereits seit 2020 im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln durchgeführt.



# Bauen und Modernisierung



## 4 Der Umbau hat begonnen

Bis Ende 2020 beherbergte das Gebäude in der **Sophienallee 31–33** das Büro der KAIFU, mehr als 57 Jahre lang. Jetzt sollen die zuvor genutzten Flächen in Wohnraum umgewandelt werden. Insgesamt zehn Wohnungen mit Vorstellbalkonen sind geplant. Der Umbau hat im Oktober 2022 begonnen und wird voraussichtlich im März 2023 abgeschlossen sein.

## 5 Gas und Strom für 2022

Der Bezug von Gas und Allgemenstrom basiert bei der KAIFU auf Rahmenverträgen, die über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) abgeschlossen werden. Die **Tranchenbeschaffung** erfolgte im Vorjahr an der Energiebörse EEX/PEGAS. Für das Lieferjahr 2022 liegt der Arbeitspreis für Gas knapp 3 Prozent unter dem des Vorjahres; die Gaspreise Dritter liegen im Schnitt rund 40 Prozent über dem VNW-Preis. Der Arbeitspreis für Strom stieg 2022 um 8,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine ist die zukünftige Entwicklung der Energiepreise schwer einzuschätzen.

## 6 Für den guten ersten Eindruck

Die KAIFU stellt 2022 die **Treppenhausreinigung** um. Sie wird in Zukunft im gesamten Wohnungsbestand an externe Reinigungsfirmen vergeben. Die Umstellung erfolgt in vier Abschnitten und beginnt mit rund 1.100 Wohnungen in Eimsbüttel.



## 7 Brand in Jenfeld

Der schnelle Einsatz der Feuerwehr konnte Schlimmeres verhindern: An einem Sonntagmorgen Anfang Mai kam es in einem Mehrfamilienhaus in der **Jenfelder Allee 58** zu einem Wohnungsbrand. Das Feuer war im sechsten Obergeschoss ausgebrochen und drohte auf den Dachstuhl des mehrteiligen Gebäudekomplexes überzugreifen. Zwischenzeitlich war die gesamte Anlage evakuiert. Die Bewohner der Jenfelder Allee 58 mussten ihre Wohnungen dauerhaft verlassen, die Bewohner der Häuser 60–62 konnten zurückkehren.

# Wohnungsbestand

Unsere Wohnungen im Überblick

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

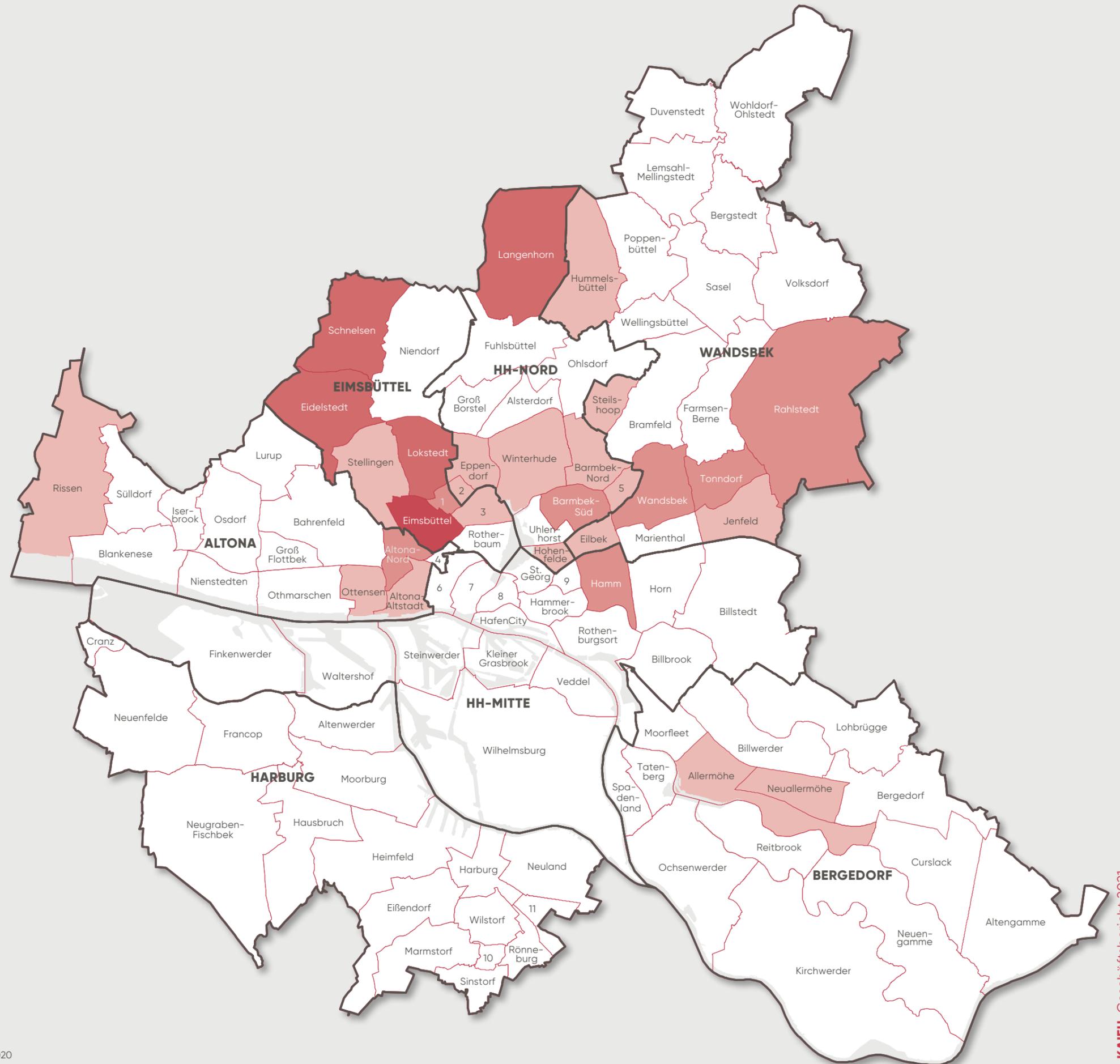


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

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

Stand: 31.12.2020

# Wohnungsbestand

## Unsere Wohnungen im Überblick

### BEZIRK ALTONA

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

### BEZIRK BERGEDORF

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

### BEZIRK EIMSBÜTTEL

An der Feldmark 39–47  
 Astweg 24–40  
 Astweg 29–41  
 Astweg 40 A–C  
 Astweg 41 A  
 Astweg 42–48  
 Astweg 43–55  
 Astweg 55 A–C  
 Bismarckstraße 48–52  
 Bismarckstraße 62–78  
 Bismarckstraße 93–95  
 Bismarckstraße 97  
 Bogenstraße 49–51  
 Bogenstraße 61–63  
 Bogenstraße 66  
 Boßdorfstraße 1  
 Boßdorfstraße 2  
 Boßdorfstraße 3  
 Boßdorfstraße 4

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

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

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

### BEZIRK HH-MITTE

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

### BEZIRK HH-NORD

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

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

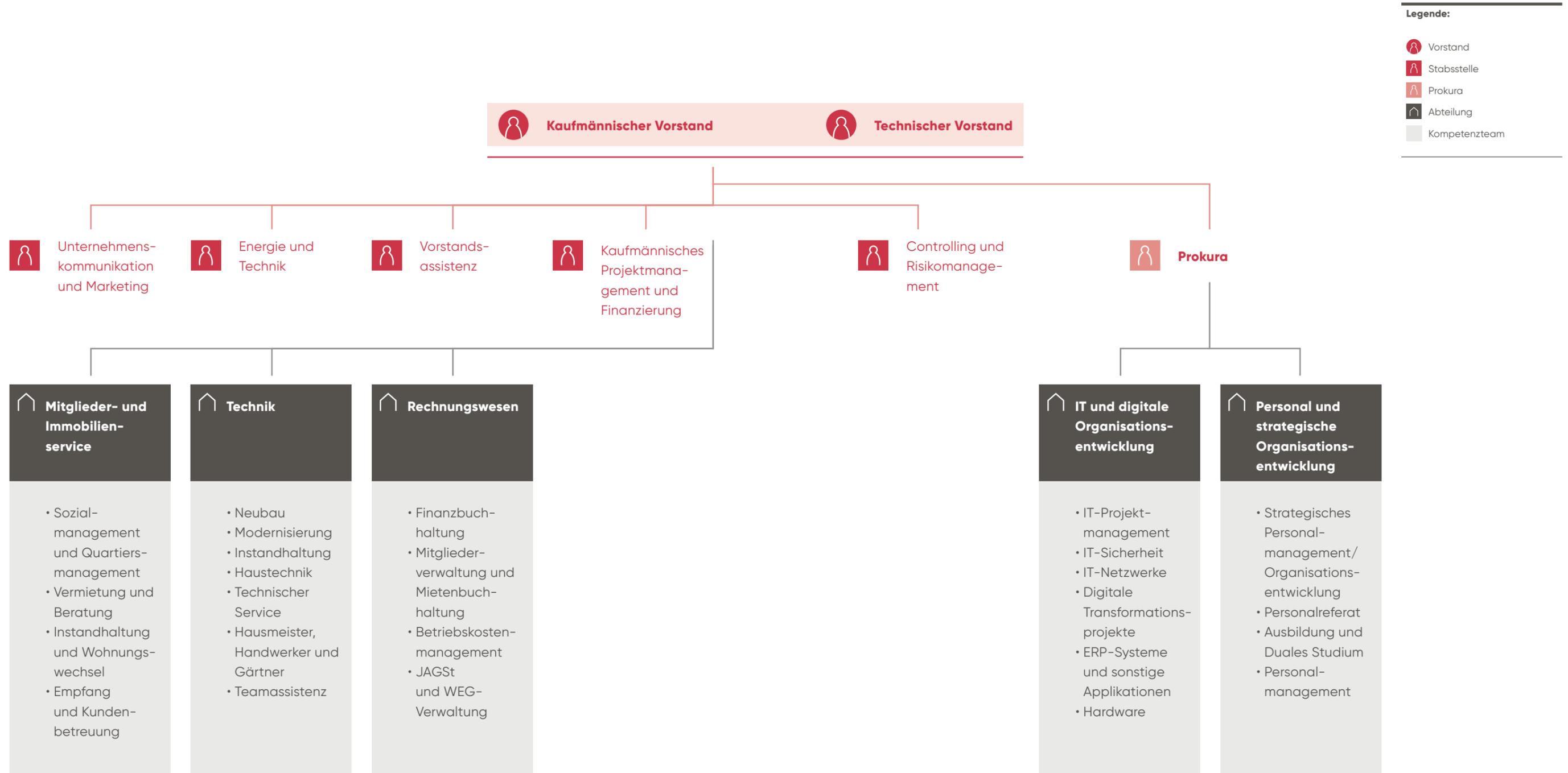
### BEZIRK WANDSBEK

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

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

# Organigramm

## So arbeiten wir



# 2021

## 8.932

Mitglieder

## 6,21 %

Fluktuationsquote

## 5.041

Wohnungen

## 6,62 €/m<sup>2</sup>

durchschnittliche Nutzungsgebühr

## 3,90 Mio. €

Jahresüberschuss

## 39,75 %

Eigenkapitalquote

Lagebericht	48
Jahresabschluss mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	60
Anhang	63
Bericht des Aufsichtsrates	70
Bemerkung des Aufsichtsrates	72
Gesetzliche Prüfung	74
Organe der Genossenschaft	76
Vertreter	77

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

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

#### 1. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG (kurz: KAIFU) ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 22769 Hamburg, Kieler Straße 131. Sie verfügt ausschließlich über einen Wohnungsbestand in der Freien und Hansestadt Hamburg. Insofern wird die Entwicklung der Genossenschaft ganz wesentlich von der Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung an diesem Standort beeinflusst.

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

Die Genossenschaft verwaltet vier Wohnungseigen-tümergeinschaften sowie eine Hamburger Stif-tung. Zum 31.12.2021 werden noch mehrere Reihen-hauszeilen in Hummelsbüttel mit Wärme beliefert.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft be-wirtschaftete die KAIFU per 31.12.2021 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2021

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

Es haben sich keine Änderungen zum Vorjahr ergeben.

Zum 31.12.2021 sind 895 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden. Die Veränderung zum Vorjahr ergibt sich aus dem Bindungsauslauf von 124 ge-förderten Mietwohnungen im Stadtteil Rissen.

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

Abbildung 2: Wohnungsstatistik nach Wohnungsgrößen

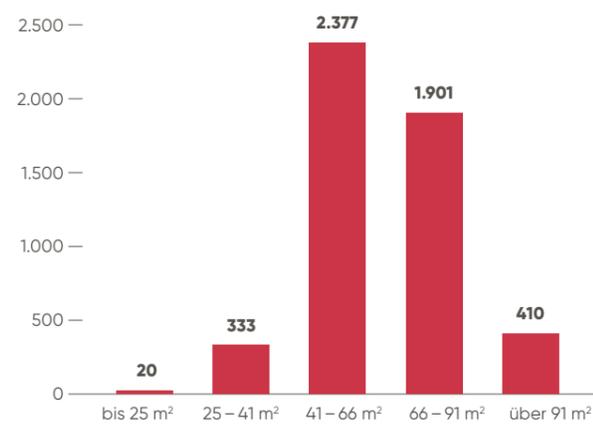
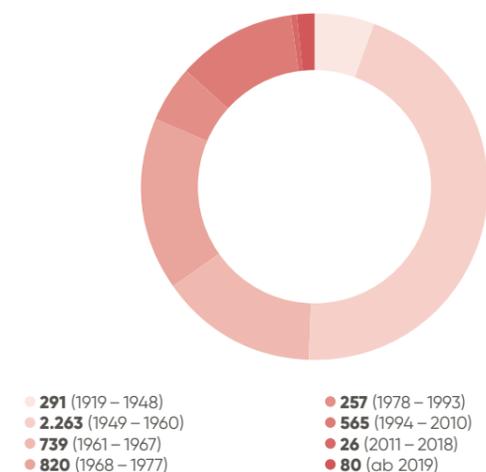


Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr



Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossen-schaft ist nach wie vor ungebrochen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass rund die Hälfte des Wohnungsbestandes der KAIFU in stark nachge-fragten Stadtteilen wie Altona, Eimsbüttel, Eppendorf oder Harvestehude liegen.

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

Zudem wird die Genossenschaft durch die weitere Prüfung und Planung von Neubauvorhaben in den kommenden Jahren in der Lage sein, einem Teil der wohnungssuchenden Mitglieder entsprechende An-gebote zu unterbreiten.

#### 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Während die konjunkturelle Lage innerhalb Deutsch-lands im ersten Halbjahr 2021 durch die Pandemie und entsprechende Eindämmungsmaßnahmen gekennzeichnet war, konnte zum Sommer hin eine Er-holung in nahezu allen Sektoren der Wirtschaft durch die voranschreitende Impfkampagne und die Saiso-nalität des Infektionsgeschehens festgestellt werden. Im Bundesdurchschnitt ist das preisbereinigte Brutto-inlandsprodukt (BIP) im abgelaufenen Jahr mit einer Rate von 2,7 % gestiegen.

Zudem erwartet die Bundesregierung für das ge-samte Jahr 2022 eine Zunahme des preisbereinig-ten Bruttoinlandsprodukts (BIP) mit einer Rate von 3,6 %. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass im ersten Quartal die Wirtschaftsleistung noch durch die Corona-Pandemie und die entsprechenden Be-schränkungen vor allem im Dienstleistungsbereich beeinträchtigt wird. Im weiteren Verlauf rechnet die Bundesregierung mit einer konjunkturellen Erholung durch die Abflachung des Infektionsgeschehens und

die damit verbundene Rücknahme der Einschränkun-gen.

Auch die globale Wirtschaftsleistung wird 2022 weiter steigen, allerdings voraussichtlich mit etwas ver-ringerter Dynamik gegenüber dem Vorjahr. In diesem Kontext sollten auch die deutschen Exporte ange-sichts des hohen Auftragsbestands erneut deutlich zulegen, was wiederum im weiteren Jahresverlauf zu einer verstärkten Investitionstätigkeit der Unter-nehmen führen dürfte. Für die Bauinvestitionen wird ebenfalls mit einer Steigerung gerechnet und der deutschen Konjunktur Auftrieb geben, allerdings werden sich die Preisniveaumentwicklung von Bau-materialien negativ auswirken. Für 2022 wird trotz der konjunkturellen Schwäche der Industrie durch die Lieferengpässe und erneuter Einschränkung in den Dienstleistungsbereichen weiterhin mit einer Fort-setzung der positiven Arbeitsmarktentwicklung ge-rechnet.

Durch die vorgenannten Entwicklungsprognosen er-wartet die Bundesregierung eine Zunahme des preis-bereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 2,7 %. Damit liegt die Jahresprojektion für 2022 der Bundes-regierung unter der Prognose des Sachverständigen-rates vom November 2021, die von einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsproduktes von 4,6 % ausgegangen sind, jedoch noch nicht die verschärf-ten und verlängerten Pandemie-Eindämmungsmaß-nahmen berücksichtigen konnten.

Die Annahmen der Bundesregierung im Rahmen der Jahresprojektion spiegeln unter den gegebenen Rahmenbedingungen die derzeitig wahrscheinli-chste Entwicklung der deutschen Volkswirtschaft wider. Dennoch weist die Bundesregierung auf die hohen Unsicherheiten ihrer Jahresprojektion hin. Dargestell-te Risiken sind unter anderem der weitere Pandemie-verlauf, der weitreichendere und länger andauernde Eindämmungsmaßnahmen erfordern könnte als unterstellt, und bei länger anhaltenden Einschrän-

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

kungen mögliche negative Effekte auf das bislang robuste Produzierende Gewerbe. Weitere potentielle Unsicherheiten ergeben sich durch hohe Verschuldungen von Unternehmen und mögliche Überhitzungen an den Finanz- und Immobilienmärkten. Der seit dem 24. Februar 2022 herrschende Krieg in der Ukraine wird voraussichtlich auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Das Bruttoinlandsprodukt in Hamburg ist gegenüber 2020 nominal (in jeweiligen Preis) um 7,5 % gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergibt sich eine reale Steigerung der Wirtschaftsleistung um 2,0 %. 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 2,9 % (und nominal um 6,0 %).

In Hamburg haben die Auftragseingänge der größten Betriebe im Bauhauptgewerbe in den ersten drei Quartalen 2021 einen Wert von 1,3 Mrd. € erreicht. Das sind rund 15,0 % weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der baugewerbliche Umsatz lag in den ersten neun Monaten 2021 knapp 1,4 Mrd. € um rund 4,0 % unter dem der ersten drei Quartale des Vorjahres. Umsatzrückgänge wurden dabei mit einem

Minus von 7,0 % im Wirtschaftsbau und im Wohnungsbau (minus 3,0 %) registriert. Deutliche Umsatzanstiege konnten hingegen im öffentlichen Hochbau (plus 15,0 %) verbucht werden.

Die Hamburger Mitgliedsunternehmen des VNW investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Im Jahr 2020 investierten die VNW-Unternehmen in Hamburg insgesamt rund 1,22 Mrd. € in die Sanierung, die Modernisierung und den Neubau bezahlbarer Wohnungen. Für 2021 wird ein Anstieg um rund 17,0 % auf fast 1,4 Mrd. € prognostiziert. Für den Bau von Wohnungen wurden rund 515 Mio. € ausgegeben. 50,0 % aller Investitionen der VNW-Unternehmen flossen in den Neubau, 2021 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 €/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Mietenspiegel 2019 sind dementsprechend die Netto-Kaltmieten durchschnittlich um insgesamt 0,63 €/m<sup>2</sup> 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 ersten Quartal 2021 lagen die Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg laut dem Statistikportal „Statista“ bei etwa 11,54 €/m<sup>2</sup> und Monat. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete der Hamburger Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen lag im Vergleich dazu Anfang 2021 bei 8,06 €/m<sup>2</sup>.

Die Bevölkerung Hamburgs stieg in 2020 im Vorjahresvergleich zu 2019 um 5,2 T. Einwohner auf 1.852,5 T. Einwohner. Dementsprechend setzte sich der Wachstumstrend der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bis Ende 2020 fort.

Trotz des aktuell verlangsamten Trends und der Corona-Pandemie bleibt der Wachstumstrend weiterhin positiv. Studien zufolge kann mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen erst nach 2040 zu rechnen sein. Je nach zugrunde gelegter Variante kann die Bevölkerungszahl 2035 zwischen 1,95 Mio. bis 2,03 Mio. Einwohner liegen. Die wesentliche Abweichung zwischen den Varianten steht jeweils in Abhängigkeit zur Zuwanderung aus dem Ausland.

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

### 3. Geschäftsverlauf

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

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

in Mio. €	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse aus Mieten	27,5	27,1	26,6
Instandhaltungsaufwendungen	8,2	8,0	6,8
Zinsaufwendungen	3,0	3,1	3,5
Jahresüberschuss	4,5	3,9	5,6

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Werten für das Kalenderjahr 2021 beruhen einerseits auf den etwas niedrigeren Sollmietensteigerungen und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen. Andererseits sind die Zuschüsse, Instandhaltungskosten, sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Berichtsjahr niedriger ausgefallen als geplant.

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

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

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 6,62 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche per 31.12.2021 (Vorjahr: 6,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Dementsprechend ergab sich ein moderater Anstieg der Nutzungsgebühr zum Vorjahr, jedoch liegt die durchschnittliche Nutzungsgebühr in 2021 weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Der leichte Mietenanstieg in Höhe von 0,07 €/m<sup>2</sup> 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 6,21 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (6,45 %) leicht gesunken. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen ist mit 313 geringfügig unter dem Vorjahresniveau (325). 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 277 zum Vorjahr (403) gesunken und pendelt sich wieder auf einem normalen Niveau ein. Die hohe Anzahl im Vorjahr ist lediglich auf die Erstvermietung der fertiggestellten Neubauvorhaben im Pergolenviertel und in der Mitte Altona und auf den Leerzug der Dachgeschosswohnungen in der VE 1 zurückzuführen.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle.

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

Am 31.12.2021 standen 72 Wohnungen (Vorjahr: 33) 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 geplanten Abriss eines Mehrfamilienhauses mit 32 Wohnungen in Lokstedt bemerkbar.

Die Erlösschmälerungen liegen mit 1,3 % über dem Wert des Vorjahres (0,8 %). Die Veränderung resultiert aus dem Leerzug von Dachgeschosswohnungen und dem Abrissobjekt in Lokstedt.

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2021 auf rund 8,0 Mio. € (Vorjahr: 6,8 Mio. €). Die Kosten sind zum Vorjahr aufgrund der Corona-Pandemie abgewichen, da mehrere geplante Maßnahmen aufgrund der Kontaktbeschränkungen und zum Schutz unserer Mitglieder aus dem Jahr 2020 in das Jahr 2021 verschoben wurden.

Zusätzlich wurden 0,8 T€ (Vorjahr: 1,4 Mio. €) an aktivierungsfähigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet.

In der „Urzelle“ der Genossenschaft, dem Wohnkomplex zwischen Kaiser-Friedrich-Ufer und dem Bahndamm der U3 sowie zwischen der Heymannstraße und der Boßdorfstraße bzw. Bogenstraße, ist eine umfassende Modernisierungsmaßnahme über einen längeren Zeitraum geplant. Im Rahmen der Maßnahme soll einerseits dieser Gebäudebestand an die Fernwärme angeschlossen werden und andererseits fallen unter die Maßnahme auch die Erneuerung der Elektrik sowie der Einbau von neuen Fenstern. Mit der Maßnahme wurde Anfang 2020 im Rahmen von Wohnungseinzelmodernisierungen bei Mieterwechseln begonnen. In 2021 wurden die wohnungsübergreifenden Maßnahmen ausführlich mit Fachplanern geplant und Ausschreibungen vorbereitet. 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.

In 2021 konnte wieder eine Vertreterversammlung als Präsenzveranstaltung unter Beachtung der Hygieneregeln durchgeführt werden. Aufgrund der Corona-Pandemie und zum Schutz der Mitgliedervertreter und Mitarbeiter wurde in 2020 keine Vertreterversammlung in Präsenz durchgeführt. Stattdessen wurden die notwendigen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren getroffen und im Nachgang wurde das Auseinandersetzungsguthaben zum Ende des Kalenderjahres ausgezahlt.

Die Anzahl der Mitglieder ist im letzten Jahr auf 8.932 (Vorjahr 8.868) gestiegen.

Die Genossenschaft hat bereits im Rahmen des ersten Lockdowns umgehend Maßnahmen zu Sicherstellung der Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs eingeleitet. Wesentliche Geschäftsbereiche sind neben zentralen auch über dezentralen, mobilen und gesicherten Verbindungen mit den ERP-Systemen vernetzt. Hierunter fallen insbesondere der monatliche Einzug von Nutzungsgebühren und Mieten und der Zahlungsverkehr einschließlich der Lohn- und Gehaltszahlungen. Zur weiteren Risikominimierung wurde die Geschäftsstelle auch weiterhin für unangemeldete Besucher geschlossen, persönliche Besprechungen nach Möglichkeit abgesagt oder über digitale Konferenzsysteme durchgeführt. Die Möglichkeit des mobilen Arbeitens für die Mitarbeiter wurde durch eine Betriebsvereinbarung festgelegt.

Zudem ist festzuhalten, dass im auch Kalenderjahr 2021 keine Ausfälle von Nutzungsgebühren in wesentlicher Höhe festgestellt wurden und keine finanziellen Unterstützungsmaßnahmen der öffentlichen Hand beantragt werden mussten.

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

## II. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 1. Vermögenslage

Die Bilanzsumme im Jahr 2021 liegt bei rund 181,0 Mio. €. Sie hat sich im Vergleich zum Vorjahr (178,8 Mio. €) um etwa 2,2 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen beträgt zum Stichtag 155,2 Mio. € und hat sich dementsprechend zum Vorjahr (159,4 Mio. €) um 4,3 Mio. € verringert. Die Verringerung resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Abschreibungen, welche den Zugängen an Bauvorbereitungskosten gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen liegt 2021 um 6,5 Mio. € über dem Wert von 2020. 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 4,3 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote per 31.12.2021 bei 39,8 % (Vorjahr: 37,8 %).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2021 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 5: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen 2021 zu 2020	
	T €	%	T €	%	T €	%
<b>AKTIVA</b>						
Anlagevermögen	155.154	85,7	159.436	89,2	-4.282	-2,7
Umlaufvermögen	25.882	14,3	19.389	10,8	6.494	33,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>181.036</b>	<b>100,0</b>	<b>178.824</b>	<b>100,0</b>	<b>2.212</b>	<b>1,2</b>
<b>PASSIVA</b>						
Eigenkapital	71.964	39,8	67.664	37,8	4.300	6,4
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	96.843	53,5	97.266	54,4	-423	-0,4
Pensionsrückstellungen	302	0,2	605	0,3	-303	-50,1
Rückstellungen	74	0,1	83	0,0	-9	-10,8
Kurzfristiges Fremdkapital	11.853	6,5	13.207	7,3	-1.354	-10,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>181.036</b>	<b>100,0</b>	<b>178.825</b>	<b>100,0</b>	<b>2.211</b>	<b>1,2</b>

Das Anlagevermögen ist Ende 2021 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

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

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

### 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 2,77 % (Vorjahr: 3,5 %).

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 €	2021	2020
Finanzmittelbestand zum 01.01.	10.272,6	12.328,1
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	10.228,5	14.665,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.334,7	-12.357,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.119,0	-4.363,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>16.047,4</b>	<b>10.272,6</b>
Cashflow nach DVFA/SG	9.795,7	11.088,4
Planmäßige Tilgungen	-6.131,8	-5.712,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>3.663,9</b>	<b>5.376,3</b>

Die Geschäftstätigkeit im Jahre 2021 führte zur Erhöhung der Liquiditätsreserve um 5,8 Mio. € (Vorjahr: 2,1 Mio. € Verringerung).

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2021 hinaus sieht eine weiterhin stabile Liquiditätsausstattung bei weiteren Investitionen in den Bestand vor. Künftige Investitionen werden sowohl durch Eigenmittel als auch durch langfristige Fremdmittel finanziert.

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

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

### 3. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. € erzielt (Vorjahr: 5,6 Mio. €), der sich im Vorjahresvergleich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

**Abbildung 7:** Vorjahresvergleich der Ertragslage

in T €	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	4.393,0	6.106,5	-1.713,5
Betreuungstätigkeit	-51,3	-35,5	-15,8
Finanzergebnis	-88,7	-48,5	-40,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-715,7	-509,3	-206,4
Neutrales Ergebnis	362,8	42,6	320,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.900,1</b>	<b>5.555,8</b>	<b>-1.655,7</b>

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

## III. Risiko- und Chancenbericht

### 1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

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

Zur weiteren Vermeidung von möglichen Risiken hat die KAIFU ein Risikomanagement als wesentlichen Bestandteil der Unternehmensplanung und -steuerung im Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wurde auf die unternehmensspezifischen Belange des Unternehmens zugeschnitten und

ist insbesondere darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen und entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Es basiert unter anderem auf einem regelmäßigen Monitoring externer Beobachtungsbereiche wie Wohnungs- und Kapitalmarktentwicklungen, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen, Arbeitsmarktentwicklung und demographischer Entwicklung. Darin werden die stärksten entwicklungsbeeinflussenden Chancen und Risiken für die Wohnungsbaugenossenschaft gesehen.

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

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

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

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

Darüber hinaus spielen aufgrund der Kapitalstruktur der Genossenschaft das Management des Kreditportfolios und die Abwehr von Zinsänderungsrisiken eine bedeutende Rolle. Dieses Kreditportfolio- und

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

Zinsmanagement wird in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister aktiv bearbeitet. Dabei wird die Entwicklung der Zinsen laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

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

Zudem besteht ein Zinsänderungsrisiko ausschließlich im Hinblick auf die Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Um dieses Risiko zu mindern, hat das Unternehmen unter anderem Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Zinskonditionen abgeschlossen. Außerdem werden die Zinsänderungsrisiken grundsätzlich durch die recht gleichmäßig verteilten Zinsbindungsfristen und steigenden Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen weitmöglichst reduziert.

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

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

Da eine zuverlässige Prognose über die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Wirtschaftsbeschränkungen nicht getroffen werden kann, sind weiterhin mögliche Risiken für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu berücksichtigen. Neben möglichen Mietausfällen und

damit einhergehenden Erlösschmälerungen durch weiterhin bestehende Restriktionen im Bereich der Wirtschaft, können sich auch Verzögerungen und Kostensteigerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen ergeben.

Im Jahresrückblick sind die bestehenden Risiken nicht negativ zum Tragen gekommen. Erhöhte Nutzungsgebührenaufschläge sind ebenfalls nicht feststellbar und würden bei einem Auftreten voraussichtlich vor allem den Bereich der Gewerbeflächen betreffen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. 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.

Weitere mögliche erhebliche Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen auch aus der weltweit ansteigenden Cyberkriminalität. Durch immer häufiger auftretende Cyberangriffe ergeben sich auch für Unternehmen ernstzunehmende Bedrohungen. Durch einen Cyberangriff kann es nicht nur zu einer Betriebsunterbrechung aufgrund der Lahmlegung des gesamten Firmennetztes und Lösegeldforderungen, sondern auch zu Folgeschäden wie Schadensersatzforderungen und Bußgeldern bei Verstößen gegen die Datenschutzgrundverordnung kommen. Die IT-Abteilung überprüft daher regelmäßig die Struktur des Netzwerkes um das Risiko zu reduzieren bzw. Cyberabgriffe zu verhindern.

Dem Risiko des steigenden Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft. In diesem Kontext wird auch weiterhin die Attraktivität der Arbeitgebermarke durch die Arbeitsbedingungen in den neuen Räumlichkeiten und eine gezielte Aus- und Weiterbildung gestärkt. Gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbarte Arbeitsbedingungen tragen ebenfalls zur Attraktivität der Genossenschaft als Arbeitgeber bei. Daher wurde eine Betriebsverein-

barung zum mobilen Arbeiten getroffen, die es den Mitarbeitern ermöglichen soll Beruf und Privates besser miteinander zu vereinbaren. Bislang ist es auf diese Weise gelungen, vakante Positionen entweder durch interne Nachbesetzungen oder mithilfe von Neueinstellungen jeweils schnell zu besetzen.

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

## 2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der bestehenden, wenn auch unter anderem durch das Coronavirus abgeflachten Zuwanderungskurve in Hamburg ergibt sich eine hohe Sicherheit sowie ein Erfolgspotenzial für die KAIFU aus einer kurz- und mittelfristig anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Eine weitere nicht weniger wichtige Chance besteht durch die sich verändernden gesellschaftlichen Anforderungen an die 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. Aufgrund der intensiven Abstimmung und der Einhaltung der sozialräumlichen Anforderungen ist die Genossenschaft in Hamburg ein geschätzter Ansprechpartner bei der Wohnraumentwicklung.

# Lagebericht

## für das Geschäftsjahr 2021

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.

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Hausbewirtschaftungsergebnis sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden in 2022 faire Durchschnittsmieten, Vollaussparungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie punktuell durchgeführte moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei einem bestehenden niedrigen Leerstand zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung führen.

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

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

Die weiterhin nach Möglichkeit angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs sollen auch weiterhin und vor allem nach der Stabilisierung der pandemischen Lage zu einer Steigerung der Lebensqualität und zur Stärkung der ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen führen. Die für die Zukunft geplante be-

darfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote soll einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu angemessenen Mieten induzieren und die Mitgliederbindung an das Unternehmen stärken.

Zudem hat die KAIFU im Berichtsjahr erneut an der Weiterentwicklung der Organisation gearbeitet. Um die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands auch weiterhin bedarfsgerecht einplanen bzw. realisieren zu können, wurde im Berichtsjahr ein Programm zur Erfassung und Bewertung des Bestands erfolgreich eingeführt. Darüber hinaus wurden weitere Digitalisierungsprozesse in 2021 angetrieben und die neue Homepage in Kooperation mit einer Agentur fertiggestellt.

### 3. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Trotz der Erfahrungen und der gegenwärtigen Prognosen zur Coronapandemie ist nicht mit erheblichem Leerstand sowie Mietausfällen zu rechnen.

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

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 4,1 Mio. € erwartet. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß der Planung aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Abbildung 8: Kennzahlen für die Jahresprognose 2022

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

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 Unterbringung von Kriegsflüchtlings 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, 19. April 2022

**Wohnungsbaugenossenschaft  
KAIFU-NORDLAND eG**

Der Vorstand



Dennis Voss



Ditmar Baaß

# Bilanz

zum 31. Dezember 2021

Aktiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	118.061,00	74.774,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.605.186,00	157.980.889,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	26.853,13	30.313,13
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00	95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	18.168,73	18.243,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	689.218,74	758.201,37
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.600.029,96	477.652,97
		159.360.652,41
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Andere Finanzanlagen	572,00	572,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>155.153.441,56</b>	<b>159.435.998,41</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	8.624.811,16	7.829.672,69
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	92.459,27	104.705,26
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	50.985,71	39.484,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	501,98	55,96
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.063.906,97	1.137.406,58
		1.281.652,71
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	16.047.408,50	10.272.579,98
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<b>25.880.073,59</b>	<b>19.383.905,38</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.572,20	4.601,86
<b>Bilanzsumme</b>	<b>181.036.087,35</b>	<b>178.824.505,65</b>

Passiva in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	310.180,00	326.664,00
2. der verbleibenden Mitglieder	22.226.308,29	21.195.671,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 572,24 (€ 256,47)	56.056,00	44.200,00
		21.566.535,53
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 391.000,00 (€ 557.000,00)	7.351.000,00	6.960.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 1.900.000,00 (€ 2.700.000,00) davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 1.750.000,00 (€ 1.100.000,00)	36.925.000,00	33.275.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.465.000,00	4.774.000,00
		43.700.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinnvortrag	21.523,26	98.412,90
2. Jahresüberschuss	3.900.123,10	5.555.798,33
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-2.291.000,00	-3.257.000,00
		2.397.211,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>71.964.190,65</b>	<b>67.663.746,76</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen	301.193,00	604.404,00
2. Steuerrückstellung	2.802,28	118.897,00
3. Sonstige Rückstellungen	711.263,42	1.025.800,00
		1.749.101,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.958.215,59	80.460.884,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.817.660,70	17.310.998,49
3. Erhaltene Anzahlungen	8.272.206,71	8.035.432,47
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.333,16	81.212,63
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	240,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.397.903,27	3.141.865,43
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 110.627,83 (€ 54.108,83)	210.148,74	193.602,89
		109.224.237,47
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
		324.169,83
<b>Bilanzsumme</b>	<b>181.036.087,35</b>	<b>178.824.505,65</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Gewinn- und Verlustrechnung in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.438.910,90		35.115.948,97
b) aus Betreuungstätigkeit	21.148,39		21.131,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.890,15	35.479.949,44	19.499,48
			35.156.579,50
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		795.138,47	470.98,94
3. Sonstige betriebliche Erträge		882.629,79	488.836,07
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-15.781.299,82		-13.797.561,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-21.996,83	-15.803.296,65	-16.996,69
			-13.814.558,27
<b>Rohergebnis</b>		<b>21.354.421,05</b>	<b>21.877.956,24</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-3.844.170,68		-3.681.659,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 114.409,52 (€ 101.865,94)	-868.536,57	-4.712.707,25	-790.968,45
			-4.472.628,08
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.043.291,16	-5.550.875,03
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-2.472.189,07	-1.750.367,40
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,22	4,22
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung € 310,08 (€ 1.365,53)		311,35	1.898,37
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung € 18.017,53 (€ 13.704,00)		-3.128.525,79	-3.483.616,64
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-59.451,99	-56.912,49
<b>12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>4.938.571,36</b>	<b>6.565.459,19</b>
13. Sonstige Steuern		-1.038.448,26	-1.009.660,86
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>3.900.123,10</b>	<b>5.555.798,33</b>
15. Gewinnvortrag		21.523,26	98.412,90
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-391.000,00	-557.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-1.900.000,00	-2.700.000,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>1.630.646,36</b>	<b>2.397.211,23</b>

# Anhang

zum 31.12.2021

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 31.12.2021 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 funktionsgesteuerten 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 31.12.2021

Für Geringwertige Vermögensgegenstände sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Abbildung 1: Geringwertige Vermögensgegenstände

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

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Unverzinsliche Forderungen werden mit dem Barwert bewertet. Angewandt wurde der Zinssatz von 0,30 %.

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 31.12.2021 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 1,90 % (Stand 14. Dezember 2021; Vorjahr: 2,32 %, Stand 24. Oktober 2020) zugrunde gelegt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## B. Erläuterungen zur Bilanz

- Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem folgenden Anlagenspiegel zu entnehmen.
- Bei den Zugängen in der Position „Bauvorbereitungskosten“ handelt es sich im Wesentlichen um die Planungskosten für die Bauvorhaben LOK67, Sophienallee und Büttkamp.
- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2022 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten und Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2021 angefallen sind.

Abbildung 2: Anlagenspiegel

in €	Anschaffungs- /Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021	kumuliert 01.01.2021	Zugänge des GJ	Abgänge des GJ	kumuliert 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	99.851,94	84.906,50	5.146,45	0,00	179.611,99	25.077,94	41.619,50	5.146,45	61.550,99	118.061,00	74.774,00
	<b>99.851,94</b>	<b>84.906,50</b>	<b>5.146,45</b>	<b>0,00</b>	<b>179.611,99</b>	<b>25.077,94</b>	<b>41.619,50</b>	<b>5.146,45</b>	<b>61.550,99</b>	<b>118.061,00</b>	<b>74.774,00</b>
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	311.763.511,27	416.075,93	0,00	0,00	312.179.587,20	153.782.622,06	5.791.779,14	0,00	159.574.401,20	152.605.186,00	157.980.889,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	526.525,43	0,00	374.483,06	0,00	152.042,37	496.212,30	3.460,00	374.483,06	125.189,24	26.853,13	30.313,13
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	480.899,15	3.205,09	1.547,87	0,00	482.556,37	462.655,42	3.280,09	1.547,87	464.387,64	18.168,73	18.243,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.680.343,08	136.521,80	119.679,23	0,00	1.697.185,65	922.141,71	203.152,43	117.327,23	1.007.966,91	689.218,74	758.201,37
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	477.652,97	1.122.376,99	0,00	0,00	1.600.029,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600.029,96	477.652,97
	<b>315.083.327,22</b>	<b>1.678.179,81</b>	<b>495.710,16</b>	<b>0,00</b>	<b>316.265.796,87</b>	<b>155.722.674,81</b>	<b>6.001.671,66</b>	<b>493.358,16</b>	<b>161.230.988,31</b>	<b>155.034.808,56</b>	<b>159.360.652,41</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
	<b>572,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>572,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>572,00</b>	<b>572,00</b>
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>315.183.751,16</b>	<b>1.763.086,31</b>	<b>500.856,61</b>	<b>0,00</b>	<b>316.445.980,86</b>	<b>155.747.752,75</b>	<b>6.043.291,16</b>	<b>498.504,61</b>	<b>161.292.539,30</b>	<b>155.153.441,56</b>	<b>159.435.998,41</b>

# Anhang

## zum 31.12.2021

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

Abbildung 3: Forderungen zum 31.12.2021

Art der Forderung (Vorjahreswerte in Klammern) in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	92.459,27 (104.705,26)	–
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	50.985,71 (39.484,91)	–
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	501,98 (55,96)	–
Sonstige Vermögensgegenstände	1.063.906,97 (1.137.406,58)	62.398,08 (66.983,59)
<b>Gesamtbetrag des Geschäftsjahres</b>	<b>1.207.853,93</b> <b>(1.281.652,71)</b>	<b>62.398,08</b> <b>(66.983,59)</b>

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

6. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält im Wesentlichen Zuschüsse für Neue Mitte Altona und das Pergolenviertel sowie Forderungen aus Versicherungsschäden.

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

Abbildung 4: Rücklagenspiegel zum 31.12.2021

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	6.960,00		391,00	7.351,00
Bauerneuerungsrücklage	33.275,00	1.750,00	1.900,00	36.925,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.465,00			3.465,00
<b>Rücklagen insgesamt</b>	<b>43.700,00</b>	<b>1.750,00</b>	<b>2.291,00</b>	<b>47.741,00</b>

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (1,90 % Stand 14. Dezember 2021) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 % Stand 14. Dezember 2021) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 14,1 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 31.12.2021

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	in T €
Gewährleistung bei Eigenheimen	95,1
Kosten für die Hausbewirtschaftung	132,0
Verwaltungsaufwand	418,5
<b>Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang</b>	<b>645,6</b>

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	79.958.215,59 (80.460.884,78)	5.867.516,90 (7.398.172,62)	23.184.229,57 (23.433.509,75)	50.906.469,12 (49.629.202,41)	79.958.215,59 (80.460.884,78)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.817.660,70 (17.310.998,49)	524.004,18 (505.750,19)	2.243.182,04 (2.162.958,74)	14.050.474,48 (14.642.289,56)	16.817.660,70 (17.310.998,49)
Erhaltene Anzahlungen	8.272.206,71 (8.035.432,47)	8.272.206,71 (8.035.432,47)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.333,16 (81.212,63)	76.333,16 (81.212,63)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (240,78)	0,00 (240,78)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.397.903,27 (3.141.865,43)	2.235.385,88 (2.982.823,76)	162.517,39 (159.041,67)		
Sonstige Verbindlichkeiten	210.148,74 (193.602,89)	210.148,74 (193.602,89)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>107.732.468,17</b> <b>(109.224.237,47)</b>	<b>17.185.595,57</b> <b>(19.197.235,34)</b>	<b>25.589.929,00</b> <b>(25.755.510,16)</b>	<b>64.956.943,60</b> <b>(64.271.491,97)</b>	<b>96.775.876,29</b> <b>(97.771.883,27)</b>

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

11. Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus planmäßigen Tilgungen in Höhe von 6.131,8 T€.

# Anhang

## zum 31.12.2021

### C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 7.558,2 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten "Sonstige betriebliche Erträge" beinhaltet in 2021 im Wesentlichen Erträge aus Kostenerstattungen u. Ä. (442,4 T€), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (363,5 T€) sowie Erträge aus der Herabsetzung von Wertberichtigungen (26,2 T€).
- Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch 8.020,2 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Der Anstieg der Abschreibungen ist hauptsächlich durch die Vollauswirkung der Abschreibung für die in 2020 fertiggestellten Neubauten sowie im Bereich der Immateriellen Vermögensgegenstände zu erklären.
- Bei den "Sonstigen betrieblichen Aufwendungen" handelt es sich im Wesentlichen um Verwaltungskosten des Betriebes (1.525,5 T€) und Kosten für die Personalbeschaffung (99,9 T€). Weiterhin sind die Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen (83,5 T€) und Aufwendungen für Spenden (104,0 T€) enthalten. Darüber hinaus sind Kosten für die Digitalisierung von Grundrissen (82,0 T€) angefallen.
- Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 9,5 T€ aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung, 8,6 T€ aus der Aufzinsung der Jubiläumsrückstellungen sowie 70,9 T€ für Verwarentgelte der Aareal Bank, Haspa und DKB. Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr um rund 394,7 T€ aufgrund von Umfinanzierungen gesunken.

### D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2021:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	28	6
Technische Mitarbeiter	9	-
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u.a.	18	1
<b>Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeiter</b>	<b>55</b>	<b>7</b>

- Mitgliederbewegung

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2021

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2021	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2021	8.868
Zugang 2021	256
Abgang 2021	192
<b>Stand am 01.01.2022</b>	<b>8.932</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.030,6 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 ab 28.09.2021  
Joachim Fast  
Andreas Hey  
Gesine Heyn  
Ralf Holz bis 28.09.2021  
Martina Koeppen  
Katja Klatt  
Silja Romeyke

- Es bestehen per 31.12.2021 in Höhe von 4.839,4 T€ finanzielle Verpflichtungen aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2021 bilanziert wurden.

- Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die

Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht.“

- Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurden aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 3.900.123,10 € ein Betrag in Höhe von 391.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 1.900.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 21.523,26 € ein Bilanzgewinn von 1.630.646,36 €.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden daher der Vertreterversammlung vorschlagen, hieraus 646.868,77 € an Dividenden auszuschütten, 950.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 33.777,59 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, 19. April 2022

**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 2021 insgesamt zwölf Sitzungen abgehalten, davon sieben gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat durch die Vorstandsmitglieder über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die laufende Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

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

- Umgang mit der Coronapandemie im 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
- Kontrolle der Wohnungsvergabe sowie der Vermietungsgrundsätze
- Vermietungstätigkeit
- Überprüfung der Kosten für den Umzug des Verwaltungsbüros der Genossenschaft
- Lokstedt 67: Neubauplanungen und Nachverdichtungsmöglichkeiten inkl. Kitaplanung im Rahmen eines Bebauungsplanes
- Erneuerung von Außenanlagen

- Gesamtmodernisierungskonzept für die Wohnanlage VE1-4
- wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen und Mietenspiegel
- Personalentwicklung
- Change: Veränderungsprozesse im Bereich der Unternehmenskultur, Unternehmensstruktur und Unternehmensentwicklung
- papierloses Arbeiten / Digitalisierung
- neues Logo, Corporate Design und Gestaltung der Homepage
- Lagebericht für 2020, Jahresabschluss zum 31.12.2020
- Verwendung des Bilanzgewinns 2020
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2021
- Jubiläum: 100 Jahre KAIFU

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

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

Hier sehen Vorstand und Aufsichtsrat – insbesondere vor dem Hintergrund der Klimaschutzziele von Bund und Land – auch in den kommenden Jahren nach wie vor einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. 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 Neubauplanung wird nicht nur der Wohnungsbestand erweitert, sondern es wird auch eine Durchmischung der Baualtersklassen erreicht.

In den Wohnanlagen, in denen Heizungserneuerungen anstehen, werden mit dem Vorstand Konzepte erörtert und geprüft, bei denen der Fokus auf bezahlbaren Nebenkosten und Klimaschutz liegt. In der Wohnanlage VE1-4 wurden hinsichtlich der Erneuerung der Heizungsanlage mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse für die Umstellung (weg vom Gas) auf Fernwärme gefasst, um – gepaart mit einem hydraulischen Abgleich – die Nebenkostensteigerungen zu reduzieren.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband erstattete Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 wurde satzungsgemäß in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt. Die Sitzungen haben als Videokonferenzen stattgefunden, soweit ein persönliches Treffen coronabedingt nicht verantwortbar war.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2021 insgesamt vier Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2020 geprüft. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2020 und 2021 in Stichproben geprüft.

Die Wohnungsvergabe wurde mit Prüfung der Vermietungsakten in Stichproben kontrolliert und die Arbeitsanweisung über die Vermietungsgrundsätze begutachtet. Weitere Themenschwerpunkte waren die Prozesskontrolle und –sicherheit der IT-Systeme (DMS/AKMS, QUIs, AiBATROS), die Nachvollziehung der Kosten für den Umzug des Verwaltungsbüros sowie die Kontrolle des internen Unternehmens- und Risikohandbuchs.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu drei Sitzungen zusammengetreten.

Die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde beraten.

Der Umbau des alten Bürogebäudes zu Wohnungen und die Neubauten Lokstedt 67 sowie mögliche Nachverdichtungen wurden begleitet und erörtert.

Die Gesamtmodernisierungsplanung für die Wohnanlage VE 1-4 wurde beraten, insbesondere im Hinblick auf die neue Heizungsanlage durch Fernwärme. Besonders 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 drei Sitzungen die Veränderungsprozesse unternehmenskultureller und personeller Art in der Genossenschaft.

Der Kommunikationsausschuss beschäftigte sich in zwei Sitzungen mit der Kommunikation nach Innen und Außen. Die Gestaltung der neuen Webseite wurde begleitet. Standardbriefe an Mitglieder wurden mit dem Vorstand in Ausgestaltung und Inhalt beraten. Die Kommunikation von Bauvorhaben und das Thema gendergerechter Sprache standen in besonderem Fokus.

Der Eingabenausschuss und der Personalausschuss hatten in 2021 keine Sitzungen.

Hamburg, den 31.05.2022

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

# Bemerkung des Aufsichtsrates

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegte Lagebericht 2021, der zum 31.12.2021 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 19.04.2022 und am 18.05.2022 mit dem Vorstand eingehend erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung vom 18.05.2022 stellte der Verband auch das vorläufige Prüfungsergebnis der Verbandsprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 vor.

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

Im Zusammenhang mit den vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2021 gegebenen Berichten kann als abschließendes Ergebnis festgestellt werden, dass in dem Lagebericht und in dem Jahresabschluss sowohl alle wichtigen Geschäftsvorfälle als auch die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft umfassend und zutreffend wiedergegeben worden sind.

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

- Die mietenrelevanten Umsatzerlöse lagen mit 27,1 Mio. EUR 398,0 TEUR (- 1,4 %) unter der Sollmietenplanung 2021 und 497,7 TEUR (+ 1,9 %) über Vorjahresniveau. Ursächlich für die geringfügige Veränderung von durchschnittlich 6,55 EUR/ m<sup>2</sup> auf 6,62 EUR/m<sup>2</sup> (+ 1,1% / +007 EUR/m<sup>2</sup>) sind primär Anpassungen der Nutzungsgebühren im überwiegend frei finanzierten Wohnungsbestand, die Vollausswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres sowie Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechsel.

- Das Instandhaltungsvolumen betrug ca. 8,0 Mio. EUR und liegt damit 1,2 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres (6,8 Mio. EUR). Ursache ist insb. die coronabedingt periodische Verschiebung von Maßnahmen von 2020 auf 2021. Der Zinsaufwand war mit 3,1 Mio. EUR gegenüber Vorjahr (3,5 Mio. EUR) erneut rückläufig (- 355,1 TEUR) und lag 134,5 TEUR über Planansatz. Diese weitere Senkung des Zinsaufwandes bestätigt, neben der Marktentwicklung, die aktive Steuerung des Darlehensportfolios durch gezielte Umschuldungen und Forward-Absicherungen.

- Die sonstigen betrieblichen Erträge (neutrales Ergebnis) liegen mit 882,6 TEUR spürbar über denen des Vorjahres (+ 393,8 TEUR) und 405,6 TEUR über Plan. Im Wesentlichen handelt es sich um Versicherungsentschädigungen sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen.

- Die sonstigen betrieblichen Aufwände liegen etwa 0,7 Mio. EUR über dem Vorjahr, primär resultierend aus den laufenden Mietkosten für die neuen Büroflächen sowie einer Spende an die Johann August Gärtner-Stiftung.

- Die Kennziffern, insbesondere bezüglich der prozentualen Verwendung der Kaltmieten für Kapitaldienst (33,5 %) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (39,8 %), wurden wie schon in den Vorjahren weiter positiv entwickelt und liegen somit auch 2021 besser als die vom Verband ermittelten Betriebsvergleichszahlen (Kapitaldienst: 35,2 %; Eigenkapital 34,7 %).

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

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

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

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des zum 31.12.2021 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen und
- die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 31.05.2022

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 Wohnungsverorgung.

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

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

mäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 13.05.2022

## Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst



Klein  
Wirtschaftsprüfer

Kues  
Wirtschaftsprüferin

# Organe

Stand: September 2021

## Vorstand

Dennis Voss  
Ditmar Baaß

## Aufsichtsrat

Niels Berlin (Vorsitzender)  
Ralf Holz (stellvertretender Vorsitzender) bis 28. September 2021  
Gregor Kaiser (stellvertretender Vorsitzender) ab 28. September 2021  
Jürgen Biehl  
Joachim Fast  
Andreas Hey  
Gesine Heyn  
Martina Koeppen  
Katja Klatt  
Silja Romeyke

# Vertreter

Stand: 31.12.2021

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

# Vertreter

Stand: 31.12.2021

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

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
31	<b>Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung</b>	
	Groß, Claudia	
	Heinrich, Inken	
	Hermes, Peter	
	Ihlius, Claudia	
	Leube, Petra	
	Rohlf, Jürgen	
	Nimmer, Klaus	
	Berlin, Anke	
	Behrendt, Peter	
	Zintner, Michaela	
	Krebs, Gisela	
	Osada, Nanni	
	Berlin, Claus	
	Rexa, Barbara	
	Gryzinski, Günter	
	Overmann, Svea	
	Hußmann, Holger	
	Höhne, Ralf	
	Neukam, Paul	
	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**  
S. 4 Haberland, Quast, blommimages; S. 8/9/10  
Haberland; S. 11 Haberland/KAIFU; S. 12 KAIFU/istock;  
S. 13 KAIFU; S. 17 siehe Copyright; S. 18/19 Quast;  
S. 20/21/22/23/24/25 Haberland; S. 26/27/29/31/32/33  
Quast; S. 36 bloomiages; S. 37 Mevius Mörker  
Architekten; S. 38 KAIFU

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

**Auflage**  
250 Stück





**Wohnungsbaugenossenschaft**

**KAIFU-NORDLAND eG**

Kieler Straße 131

22769 Hamburg

Telefon: 040 4317 02-0

Fax: 040 4317 02-32

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

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



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



# Geschäftsbericht



Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

