

2

0

2

5

Geschäftsbericht



Leben • Wohnen • Bau • Genossenschaft

Inhaltsverzeichnis

4	Interview mit dem Vorstand
10	Abschied von Dennis Voss und Gerhard Viemann
12	Die KAIFU spendet für den Duschbus GoBanyo
14	Neuer Wohnraum in Lokstedt
16	Wohnungsbestand
20	Organigramm
22	Lagebericht
36	Jahresabschluss 2025
39	Anhang
48	Bericht des Aufsichtsrates
50	Bemerkung des Aufsichtsrates
52	Gesetzliche Prüfung
54	Organe der Genossenschaft
55	Vertreter
58	Impressum

„Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum gemeinsam denken“

Die KAIFU-Vorstände Eric Yeung-Schüürmann und Stefan Henze über Modernisierung und Neubau, steigende Kosten, Digitalisierung und die Zukunft der Genossenschaft.



Herr Henze, welche Entwicklung bei der KAIFU macht Sie beim Rückblick auf das Geschäftsjahr 2025 besonders stolz?

Stefan Henze: Ich freue mich, dass wir beim Klimaschutz bereits so viel erreicht haben. In unserem Gebäudebestand haben wir die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 68,9 Prozent reduziert. Damit sind wir unserem für 2030 gesetzten Ziel einer Reduktion um 70 Prozent sehr nahe.

Welche Projekte waren dabei besonders wichtig?

Stefan Henze: Ein Meilenstein war die energetische Modernisierung unserer Wohnanlage am Kaiser-Friedrich-Ufer, wo vor über 100 Jahren alles begann. Allein an diesem Standort haben wir rund 17 Millionen Euro in die Sanierung und Modernisierung von 361 Wohnungen investiert. Dazu gehören neue Heizkörper, Fenster und Elektroinstallationen sowie die Umstellung auf Fernwärme. Parallel haben wir die Wohnanlage Neumünstersche Straße 7 bis 11 modernisiert. Dort gingen die Arbeiten noch weiter: Wir haben Balkone ergänzt und zur Straßenseite Klinkerriemchen angebracht. Auch in weitere Bestände haben wir umfangreich investiert. Damit sind wir bei der Modernisierung unserer Wohnanlagen ein gutes Stück vorangekommen.

Herr Yeung-Schüürmann, wie bewerten Sie die wirtschaftliche Entwicklung der KAIFU im Geschäftsjahr 2025?

Eric Yeung-Schüürmann: Die Zahlen zeigen, dass die KAIFU wirtschaftlich solide aufgestellt ist. Trotz der hohen Investitionen in unseren Bestand haben wir 2025 einen Jahresüberschuss erzielt. Der Bilanzgewinn beträgt rund 1,75 Millionen Euro. Damit verfügen wir über eine verlässliche Grundlage für die anstehenden Investitionen.

2025 hat die KAIFU auch das Neubauprojekt LOK67 abgeschlossen. Dort sind 106 Wohnungen entstanden, davon 20 öffentlich gefördert. Wie fällt Ihre Bilanz des Projekts aus?

Eric Yeung-Schüürmann: Das war ein großer Kraftakt für unsere Genossenschaft. Die KAIFU hatte das Projekt bereits 2016 angestoßen. Das Genehmigungsverfahren verzögerte sich mehrfach. Nun ist ein Quartier entstanden, auf das wir stolz sein können. Dazu gehört auch eine Kindertagesstätte.

Stefan Henze: Die schwierigen Rahmenbedingungen und die lange Projektlaufzeit haben dazu geführt, dass LOK67 teurer wurde als ursprünglich geplant. Deshalb mussten wir auch die Kalkulation der Nutzungsgebühren für die freifinanzierten Wohnungen anpassen. Inzwischen sind alle Wohnungen vermietet.



Der Andrang auf freie Wohnungen bei der KAIFU ist sehr groß. Wie gehen Sie damit um, dass Sie vielen Interessenten absagen müssen?

Eric Yeung-Schüürmann: Mir tut es weh, wenn sich die Lebenssituation langjähriger Mitglieder verändert, zum Beispiel weil eine Familie mehr Platz braucht, und wir ihnen keinen passenden Wohnraum anbieten können. Unsere Fluktuation liegt bei nur 5,5 Prozent im Jahr. Rechnerisch wird eine Wohnung in unserem Bestand damit nur etwa alle 20 Jahre frei. Unser Angebot ist entsprechend begrenzt. Gleichzeitig ist die Nachfrage sehr hoch, auch weil unsere Nutzungsgebühren vergleichsweise niedrig sind.

Wie lässt sich in Hamburg mehr bezahlbarer Wohnraum schaffen?

Eric Yeung-Schüürmann: Wir müssen die vorhandenen Flächen besser nutzen. Das kann durch Aufstockungen, Nachverdichtungen und, wo es baulich und sozial vertretbar ist, auch durch größere Ersatzneubauten gelingen. Bei neuen Projekten sollte außerdem geprüft werden, ob mehr Geschosse möglich sind. Ein Gebäude mit fünf statt drei Geschossen kostet insgesamt mehr. Grundstücks-, Pla-

nungs- und Erschließungskosten verteilen sich dann aber auf mehr Wohnungen. Außerdem brauchen wir Grundstücke, die für Genossenschaften langfristig bezahlbar sind. Der Kurs des Senats, freie städtische Grundstücke vor allem in Erbpacht zu vergeben, steht dem entgegen.

Wieso?

Eric Yeung-Schüürmann: Die Stadt will auf diese Weise verhindern, dass Vermieter die Wertsteigerung ihrer Grundstücke für sich abschöpfen. Das ist berechtigt. Allerdings haben Genossenschaften kein Interesse daran, Bestände zu verkaufen. Wir bauen für unsere Mitglieder. Daher profitieren wir gar nicht von Wertsteigerungen. Und dennoch müssen wir damit rechnen, dass nach Ablauf der Frist der Erbbauzins massiv steigen könnte.

Stefan Henze: Sehr lange Laufzeiten, beispielsweise 99 Jahre, könnten für mehr Planungssicherheit sorgen. Denkbar wäre auch, die Bindungen für geförderten Wohnraum entsprechend langfristig zu gestalten. Unter solchen Bedingungen könnten Erbbaurechtsmodelle auch für uns interessant sein.

Wie wirken sich die gestiegenen Baukosten auf Ihre Neubaupläne aus?

Stefan Henze: Der Hamburg-Standard zeigt, wo Anforderungen vereinfacht und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden können, ohne die Wohnqualität maßgeblich einzuschränken. Damit geht der Senat in die richtige Richtung. Nach unseren aktuellen Berechnungen müssten die Baukosten auf rund 4.000 Euro pro Quadratmeter sinken. Selbst dann wären im frei finanzierten Wohnungsbau Nutzungsgebühren von rund 16 Euro pro Quadratmeter nettokalt erforderlich, damit ein Projekt für uns wirtschaftlich tragfähig ist. Das zeigt, wie weit wir von wirklich günstigem Neubau entfernt sind. Deshalb prüfen wir auch, inwieweit serielles Bauen die Kosten senken kann. Dabei werden standardisierte Bauteile oder Raummodule vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle zusammengesetzt.

Eric Yeung-Schüürmann: Vergleichbare Ansätze brauchen wir auch für Modernisierungen im Bestand. Bei einzelnen umfangreichen Maßnahmen nähern sich die Kosten inzwischen denen eines Neubaus an. Deshalb müssen auch für den Bestand einfachere und verlässlichere Rahmenbedingungen entwickelt werden.

Was sind die größten Herausforderungen?

Eric Yeung-Schüürmann: Wir müssen es schaffen, Klimaschutz und bezahlbaren Wohnraum gemeinsam zu denken. Durch das Vorziehen des Ziels der Klimaneutralität bis 2040 durch den Zukunftsentscheid ist es noch schwieriger geworden. Für mich zählt die Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu den größten Herausforderungen in Deutschland. Es darf nicht passieren, dass sich nur noch Gut- und Besserverdiener in Metropolen Wohnungen leisten können. Da geht es ganz zentral um die Kosten für Neubauten und für die Modernisierung des Bestandes. Diese Kosten müssen runter.

Stefan Henze: Außerdem brauchen wir verlässliche Förderprogramme. In der Vergangenheit wurden Programme teilweise kurzfristig geändert oder Fördermittel waren plötzlich ausgeschöpft. Unsere Projekte haben lange Planungs- und Bauzeiten. Deshalb müssen wir uns darauf verlassen können, dass die wesentlichen Förderbedingungen über diesen Zeitraum Bestand haben.

Umfangreiche Modernisierungen belasten die Mitglieder in den betroffenen Wohnanlagen. Wie gehen Sie damit um?

Stefan Henze: Jede Maßnahme bringt Einschränkungen mit sich, etwa durch Baulärm oder Schmutz. Bei einzelnen, besonders umfangreichen Modernisierungen kann vorübergehend auch ein Auszug notwendig werden. Das betrifft möglicherweise Mitglieder, die pflegebedürftig oder in ihrer Mobilität eingeschränkt sind, das ist alles andere als trivial. Unsere Kolleginnen und Kollegen suchen deshalb frühzeitig gemeinsam mit den Betroffenen nach einer passenden Lösung. Aus den bisherigen Projekten haben wir außerdem gelernt, wie wichtig eine frühe und verständliche Kommunikation ist. Daran wollen wir bei künftigen Maßnahmen weiterarbeiten.

Energetische Modernisierungen sollen den Energieverbrauch senken. Können niedrigere Energiekosten eine modernisierungsbedingte Erhöhung der Nutzungsgebühr ausgleichen?

Eric Yeung-Schüürmann: Das lässt sich nicht pauschal sagen. Die Kosten unterscheiden sich von Gebäude zu Gebäude. Außerdem kommt es darauf an, wie die jeweilige Maßnahme gefördert wird und wie sich die Energiepreise entwickeln. Unsere Mitglieder profitieren jedoch auch von einer höheren Wohnqualität. Ein gut gedämmtes Gebäude verliert im Winter weniger Wärme und heizt sich im Sommer langsamer auf.

„ Unsere Projekte haben lange Planungs- und Bauzeiten. Deshalb müssen wir uns darauf verlassen können, dass die wesentlichen Förderbedingungen über diesen Zeitraum Bestand haben. “

Stefan Henze

„Die digitalen Angebote ergänzen die bestehenden Kontaktmöglichkeiten, ersetzen sie aber nicht.“

Eric Yeung-Schüürmann

Stefan Henze: Entscheidend sind die Bedingungen im jeweiligen Gebäude. Wenn ein Anschluss an die Fernwärme langfristig nicht möglich ist, kann eine Wärmepumpe eine gute Alternative sein. Ob dadurch auch die Energiekosten sinken, hängt vom energetischen Zustand des Gebäudes, von der Effizienz der Anlage und vom Strompreis ab. Deshalb brauchen wir verlässliche Rahmenbedingungen und wettbewerbsfähige Strompreise für Wärmepumpen.

Die Preise für Haushaltsenergie sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Was bedeutet diese Entwicklung für KAIFU-Mitglieder?

Eric Yeung-Schüürmann: Diese Entwicklung bereitet mir große Sorgen. Für unsere Mitglieder zählt die monatliche Gesamtbelastung aus Nutzungsgebühr sowie Betriebs- und Heizkosten. Steigende Energiepreise treffen sie unmittelbar. Wir können diese Entwicklung nur begrenzt beeinflussen, versuchen aber, möglichst günstige Konditionen mit den Energieversorgern zu vereinbaren.

Welche Fortschritte hat die KAIFU bei der Digitalisierung gemacht?

Eric Yeung-Schüürmann: 2025 haben wir für unsere Mitarbeitenden einen KI-Führerschein eingeführt. Die kompakte Online-Weiterbildung vermittelt Grundlagen für den sicheren Umgang mit Anwendungen wie Microsoft Copilot. Dabei geht es auch um den Schutz sensibler Daten. Für den Einsatz von KI gelten bei uns klare Regeln.

Den Grundstein für weitere Digitalprojekte haben wir ebenfalls 2025 gelegt. Im September 2026 sind dann unser neues Mieterportal und die App „Meine KAIFU“ sowie unsere neue Website gestartet.

Stefan Henze: Mit „Meine KAIFU“ verbessern wir den Service für unsere Mitglieder. Sie können auch unterwegs auf ihre Dokumente zugreifen, ihre Betriebskostenabrechnung einsehen und Schäden melden. Ihre Anliegen können sie unabhängig von unseren Öffnungszeiten übermitteln. Die Meldungen erreichen direkt die zuständigen Kolleginnen und Kollegen und lassen sich besser zuordnen.

Ein Beispiel ist der Ausfall einer Heizung. Bei der Meldung kann genau angegeben werden, ob die gesamte Anlage oder nur ein einzelner Heizkörper betroffen ist. Unsere Kolleginnen und Kollegen im Technischen Service können dadurch besser einschätzen, ob sich ein Mitarbeitender der KAIFU um den Schaden kümmert oder direkt eine Fachfirma beauftragt werden muss.

Wie erreichen Sie Mitglieder, die weder die App noch die Website nutzen möchten?

Eric Yeung-Schüürmann: Jedes Mitglied kann uns weiterhin anrufen oder persönlich Kontakt mit uns aufnehmen. Die digitalen Angebote ergänzen die bestehenden Kontaktmöglichkeiten, ersetzen sie aber nicht.



Stefan Henze: Wichtige Informationen geben wir weiterhin über die bisherigen Wege weiter, zum Beispiel per Aushang. Wer die App nutzt, kann Hinweise zusätzlich schneller erhalten. Bei einem Aufzugsausfall können wir die betroffenen Mitglieder dort direkt informieren.

Wo sehen Sie die KAIFU im Jahr 2035?

Eric Yeung-Schüürmann: Ich hoffe, dass wir bis dahin weiteren Wohnraum geschaffen haben. Gleichzeitig wird ein großer Teil unserer Arbeit in der Modernisierung des Bestands liegen. Dabei müssen wir Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zusammenbringen, ohne die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft zu gefährden.

Stefan Henze: 2035 bleiben uns noch fünf Jahre, um unser Klimaziel für 2040 zu erreichen. Dafür brauchen wir technische Lösungen, die in unserem Bestand funktionieren, und Mitarbeitende mit dem nötigen Fachwissen. Wir haben schon heute ein engagiertes Team, das Verantwortung übernimmt und offen für neue Ansätze ist. Als Arbeitgeber müssen wir gute Bedingungen bieten, damit wir diese Mitarbeitenden halten und neue Fachkräfte gewinnen.



Abschied von Dennis Voss

Mehr als acht Jahre prägte Dennis Voss als Vorstand die KAIFU. Ende 2025 verließ er die Genossenschaft und wechselte als Head of Engage zur Aareon Deutschland GmbH. Der Aufsichtsrat bedauerte seinen Abschied.

„Dennis Voss hat die KAIFU mit Energie, Klarheit und großem Engagement weiterentwickelt. Dafür danken wir ihm“, sagt der Aufsichtsratsvorsitzende Niels Berlin.

Fast acht Jahre führte Dennis Voss die KAIFU gemeinsam mit Ditmar Baaß. In dieser Zeit verantworteten beide mit LOK67 eines der größten Neubauprojekte der Genossenschaft. In Lokstedt entstanden 106 öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohnungen sowie eine Kita mit mehr als 50 Plätzen.

Ende März 2025 trat Ditmar Baaß in den Ruhestand. Am 1. April 2025 folgte ihm Stefan Henze als technischer Vorstand. Bis zum Ausscheiden von Dennis Voss Ende 2025 führten Dennis Voss und Stefan Henze die Genossenschaft gemeinsam.

Während seiner Amtszeit zog die Geschäftsstelle von der Sophienallee in den Kieler Park. Die neuen Räume erhielten ein zeitgemäßes Raumkonzept und eine moderne technische Ausstattung. Mit dem neuen Arbeitsumfeld stärkte die KAIFU zugleich ihr Profil als Arbeitgeber. Das frühere Bürogebäude in der Sophienallee baute die KAIFU zu zehn Wohnungen um.



Ein einschneidendes Ereignis in der Amtszeit von Dennis Voss war der Brand in der von der KAIFU verwalteten Wohnanlage der Johann August Gärtner-Stiftung (JAGSt) in Eidelstedt. Dabei wurde niemand verletzt. Im Zuge der anschließenden Instandsetzung modernisierte die KAIFU die Anlage umfassend. Heute verfügt sie unter anderem über neue Küchen, barrierefreie Bäder und sechs rollstuhlgerechte Wohnungen.

Zu den Höhepunkten der gemeinsamen Amtszeit von Dennis Voss und Ditmar Baaß gehörte der Deutsche Bauherrenpreis 2020. Beide nahmen die Auszeichnung in Berlin entgegen. Prämiert wurde das Projekt „Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz für die Generation 60+“ in der Kategorie „Bauen in städtebaulich schwierigen Lagen“.

Auch der KAIFU-Klimapfad wurde während ihrer gemeinsamen Amtszeit entwickelt. Er bildet bis heute eine Grundlage für die schrittweise energetische Modernisierung des Bestands auf dem Weg zum Klimaziel 2040.

Die KAIFU dankt Dennis Voss ausdrücklich für mehr als acht Jahre engagierter Arbeit und wünscht ihm für seine neue Aufgabe alles Gute.

Danke an Gerhard Viemann

Gerhard Viemann kennt die norddeutsche Wohnungswirtschaft seit vielen Jahren. Mehr als 16 Jahre war er gemeinsamer Prüfungsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw). Nach seinem Eintritt in den Ruhestand übernahm er auf Bitte der KAIFU von Januar bis März 2026 das Amt des Interimsvorstands.

„Ich kannte die handelnden Personen bereits und wusste um die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Daher habe ich die Aufgabe gern übernommen“, sagt Gerhard Viemann. Besonders positiv erlebte er die Aufnahme in der Genossenschaft durch die Mitarbeitenden: „Ich habe von Beginn an große Offenheit und viel Unterstützung erfahren.“ Für die Zukunft sieht er die KAIFU „solide und zukunftsfähig aufgestellt“.

In seiner dreimonatigen Amtszeit legte Gerhard Viemann Wert darauf, den Übergang zu Eric Yeung-Schüürmann sorgfältig vorzubereiten.

Bei Entscheidungen mit langfristiger Wirkung behielt er den bevorstehenden Vorstandswechsel und den Gestaltungsspielraum seines Nachfolgers im Blick. Für die Amtsübergabe im April 2026 bereitete er seine Erkenntnisse und die wesentlichen Themen strukturiert auf. Die KAIFU dankt Gerhard Viemann ausdrücklich für seinen Einsatz.



Waschen ist Würde

Die KAIFU spendet für den Hamburger Duschbus GoBanyo.

Der riesige Schriftzug „GoBanyo“ leuchtet in Orange. Dazu Grün, Rot, Pink, Lila – dieser Bus könnte bunter kaum sein. Das farbenfrohe Design sorgt für einen positiven Kontrast zum oft grauen Alltag der Menschen, die so dringend auf ihn angewiesen sind. An diesem Spätsommertag steht der GoBanyo-Bus im Schatten des Millerntorstadions. „Banyo“ bedeutet in mehreren Sprachen „Badezimmer“ oder „Dusche“. Das „Go“ verweist auf das mobile Angebot: Der Bus fährt dorthin, wo Menschen eine Dusche benötigen. Um 14 Uhr ist der Duschbetrieb gerade beendet. Das Team reinigt die Kabinen, während das Abwasser über einen Schlauch abgeleitet wird.

Vor dem Bus erwartet Chris Poelmann, bei GoBanyo unter anderem für Spenden zuständig, den Besuch der KAIFU. Sabine Scharp aus dem Sozialmanagement und Niclas Genz aus der Vermietung übergeben zwei große Kisten mit Pflegeprodukten und Schlafsäcken, die Mitarbeitende der KAIFU gesammelt haben. Hinzu kommt eine Geldspende von 1.500 Euro. Das Geld stammt aus den Einsparungen, die durch die digitale Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2024 entstanden sind.

Auf einer Tafel stehen die Vornamen der Menschen, die sich an diesem Tag für eine Dusche angemeldet haben. Jedes Zeitfenster ist belegt. „Wenn wir hier morgens starten, warten immer schon die Ersten“, sagt Chris Poelmann. Die Termine werden im Halbstundentakt vergeben. Jeder Gast hat 20 Minuten Zeit, anschließend benötigt das Team zehn Minuten für die Reinigung der Kabine.

Der Bus ist an fünf Tagen in der Woche im Einsatz: montags vor dem Rathaus Altona, donnerstags am Millerntorstadion sowie freitags, sonnabends und sonntags am Steintorplatz beim Museum für Kunst und Gewerbe. Der Sonnabend ist als Frauentag für Frauen und FLINTA-Personen vorgesehen. „Auch auf



der Straße gibt es sexuelle Gewaltsituationen. Beim Duschen brauchen sie deshalb besonderen Schutz“, sagt Chris Poelmann.

Ein Blick ins Innere des Busses zeigt das ausgeklügelte Konzept mit Frischwasser- und Abwassertanks sowie Schränken, aus denen nichts herausfallen kann. Das ist kein Zufall. GoBanyo-Gründer Dominik Bloh war selbst viele Jahre obdachlos: „Ich war so lange dreckig, dass ich mich wie Dreck gefühlt habe“, sagt er. „Mit GoBanyo will ich Wohnungslosen ein Stück Würde zurückgeben.“ Der Schriftzug „Waschen ist Würde“ steht denn auch in roten Großbuchstaben an der Fahrertür.

2019 entwickelte das GoBanyo-Team den Plan, einen ausrangierten Linienbus der Hamburger Hochbahn zum Duschbus umzubauen. Die Hochbahn stellte das Fahrzeug kostenlos zur Verfügung. Im Bus entstanden drei Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken, Schrank und Steckdose. Eines davon ist barrierearm, über eine Rampe erreichbar und mit einem höhenverstellbaren Waschbecken ausgestattet. Nach jedem Gast reinigt das Team die Badezimmer mit 70 Grad heißem Wasser. „Das tötet alle Keime. Wir verzichten sehr bewusst auf aggressive Reinigungsmittel“, sagt Chris Poelmann.



Jeder Gast darf sich daher auf ein picobello sauberes Badezimmer freuen. Frische Unterwäsche und Pflegeprodukte gibt es gratis dazu, alles organisiert von einem Team aus haupt- und ehrenamtlich Mitarbeitenden. Auch heißer Tee und vor allem Kaffee werden serviert. „Das ist auf der Straße schwarzes Gold“, sagt Poelmann.

Der Bedarf ist groß. Nach aktuellen Schätzungen leben in Hamburg rund 3.800 Menschen auf der Straße. Hinzu kommen Menschen ohne eigene Wohnung, die vorübergehend bei Bekannten, Verwandten oder in Einrichtungen wie Notunterkünften, Frauenhäusern oder Jugendherbergen unterkommen. „Zu unseren Gästen zählen auch Paketfahrer, die sich von ihrem Einkommen keine Wohnung leisten können und in ihren Fahrzeugen schlafen“, sagt Chris Poelmann. Um den Betrieb abzusichern, ließ GoBanyo einen zweiten Linienbus der Hamburger Hochbahn zum Duschbus umbauen. Er ersetzt zunächst den ersten Bus, der nach sechs Jahren und mehr als 35.000 Duschgängen technisch überholt werden muss. Anschließend sollen beide Fahrzeuge eingesetzt werden. Dominik Bloh, der über sein Leben auf der Straße die Bestseller-Autobiografie „Unter Palmen aus Stahl“ schrieb, erhielt 2022 für sein Engagement bei GoBanyo das Bundesverdienstkreuz.

Und GoBanyo hat weiter große Pläne. Angedacht ist ein stationäres Duschzentrum, in dem Betroffene zum Beispiel in Containern duschen können. „Aber das ist noch Zukunftsmusik. Dafür bräuchten wir erst einmal einen Standort“, sagt Poelmann.

Ganz akut sucht die Initiative Fahrerinnen und Fahrer, die die Duschbusse steuern. Die Fahrzeuge werden nach den Umbauten als Lkw eingestuft, daher dürfen sie nur mit dem entsprechenden Lkw-Führerschein (Fahrerlaubnis Klasse C) gesteuert werden. Und wer Zeit und Lust hat, ehrenamtlich am Duschbus zu helfen, kann sich bei GoBanyo melden. Sach- und Geldspenden (DE73 2005 0550 1251 1353 70) sind ebenfalls willkommen.

Weitere Informationen im Internet unter www.gobanyo.org

106 Wohnungen und eine Kita

Mit LOK67 hat die KAIFU in Lokstedt neuen Wohnraum geschaffen. Im Anschluss folgt die Modernisierung des Hochhauses am Lohkoppelweg 33.

Als die Zusage kam, konnten Merle Halves und Jonas Wilken es zunächst kaum glauben. Drei Jahre lang hatte das Paar vergeblich nach einer neuen Mietwohnung gesucht. Die Suche war dringend, denn in ihrer damaligen Wohnung in Eidelstedt, die nicht zum Bestand der KAIFU gehörte, gab es wegen Baumängeln massive Schimmelprobleme. Trotz mehrfacher Reklamationen bei ihrem damaligen Vermieter änderte sich daran nichts. „Und dann konnten wir uns bei der KAIFU im neuen Quartier LOK67 sogar eine Wohnung aussuchen. Wir konnten es gar nicht glauben“, sagt Merle Halves.

Das Paar entschied sich für eine 67 Quadratmeter große Wohnung – mit Fußbodenheizung, bodentiefen Fenstern und einem Tiefgaragenstellplatz. Wer die Wohnung das erste Mal sieht, hält sie für deutlich größer. „Die Wohnung ist für uns optimal geschnitten“, sagt Jonas Wilken. Das war ihm besonders wichtig, weil er als Fotograf und Videoexperte regelmäßig von zu Hause arbeitet.

106 Wohnungen baute die KAIFU in Lokstedt in der Nähe von Hagenbecks Tierpark. Die Planungen für LOK67 begannen bereits 2016 in Abstimmung mit dem Bezirk Eimsbüttel. Nach mehreren Umplanungen konnte die KAIFU erst sieben Jahre später den Grundstein legen. Die lange Projektlaufzeit sowie die gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verteuerten das Vorhaben. Das wirkt sich auch auf die Nutzungsgebühren der 86 frei finanzierten Wohnungen aus.

„Dennoch ist uns eine Vollvermietung gelungen“, sagt Vorstand Stefan Henze. Auch ein Verdienst der Abteilung Vermietung. Mehrere Wochen boten Mitarbeitende der KAIFU Besichtigungen in einer Musterwohnung an. Für die 20 öffentlich geförderten Wohnungen im Baufeld A gingen aufgrund der niedrigen Nutzungsgebühren zahlreiche Bewerbungen ein. In diesem Gebäude befindet sich außerdem eine Kita mit mehr als 50 Plätzen.

Neben dem Wohnkomfort überzeugte alle Interessenten vor allem die Lage. Einkaufen kann man in einem Supermarkt in unmittelbarer Nähe. Hagenbecks Tierpark liegt in fußläufiger Entfernung, der Bus zur gleichnamigen U-Bahn-Haltestelle hält praktisch vor der Tür. Und mit der geplanten U5 wird die Anbindung des familienfreundlichen Stadtteils noch besser.

Welche Bedeutung die Stadt dem Projekt LOK67 beimisst, zeigte sich beim Richtfest. Hamburgs Erster Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher dankte als Ehrengast der Genossenschaft, die für dringend benötigten Wohnraum Sorge.

Nach dem Abschluss von LOK67 folgt am Lohkoppelweg 33 ein weiteres Vorhaben der KAIFU. Das dortige Hochhaus mit 36 Wohnungen auf acht Etagen stammt aus den 1960er-Jahren und wird nun umfassend modernisiert. Die Maßnahmen reichen vom Austausch der Fenster gegen moderne Kunststoffmodelle mit Dreifachverglasung über den Einbau feuchtigkeitsgesteuerter Abluftanlagen in den Bädern bis hin zu neuen Elektroinstallationen.



Auch am Gebäude selbst tut sich viel. Das Dach wird neu abgedichtet, die oberste Geschossdecke gedämmt und die nicht mehr benötigten Schornsteine – das Haus wird inzwischen mit Fernwärme beheizt – zurückgebaut. Das Gebäude erhält eine neue Vorhangfassade aus Faserzementplatten in Kombination mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie auf der Südseite Photovoltaikmodule. Die Balkone werden neu beschichtet, der Keller neu abgedichtet und gedämmt.

Für Mitglieder mit eingeschränkter Mobilität wird das Wohnen am Lohkoppelweg leichter. Die vorhandene Aufzugsanlage wird umgerüstet und hält künftig auch im Keller und im Staffageschoss. Zudem wird die Kabine vergrößert. Die Bäder erhalten bodengleiche Duschen. Zusätzliche Steckdosen in den Wohnräumen und in der Küche erleichtern den Alltag.

Mit der Modernisierung bringt die KAIFU das Gebäude aus den 1960er-Jahren technisch und energetisch auf einen aktuellen Stand. Dafür investiert die Genossenschaft mehr als sieben Millionen Euro. „Das ist für uns trotz öffentlicher Förderung eine große finanzielle Herausforderung“, sagt KAIFU-Vorstand Stefan Henze. Die Förderung hilft dabei, den Anstieg der Nutzungsgebühren zu begrenzen.

Nach Abschluss der Arbeiten am Hochhaus gestaltet die KAIFU auch die Außenanlagen neu. Davon profitieren ebenfalls die Mitglieder in den Neubauwohnungen. Merle Halves und Jonas Wilken freuen sich darauf: „Damit wird unser Quartier noch schöner.“

Wohnungs- bestand

Unsere Wohnungen
im Überblick

Altona	376 Wohnungen
Bergedorf	141 Wohnungen
Eimsbüttel	2.619 Wohnungen
HH-Mitte	151 Wohnungen
HH-Nord	1.031 Wohnungen
Wandsbek	806 Wohnungen
Gesamt	5.124 Wohnungen

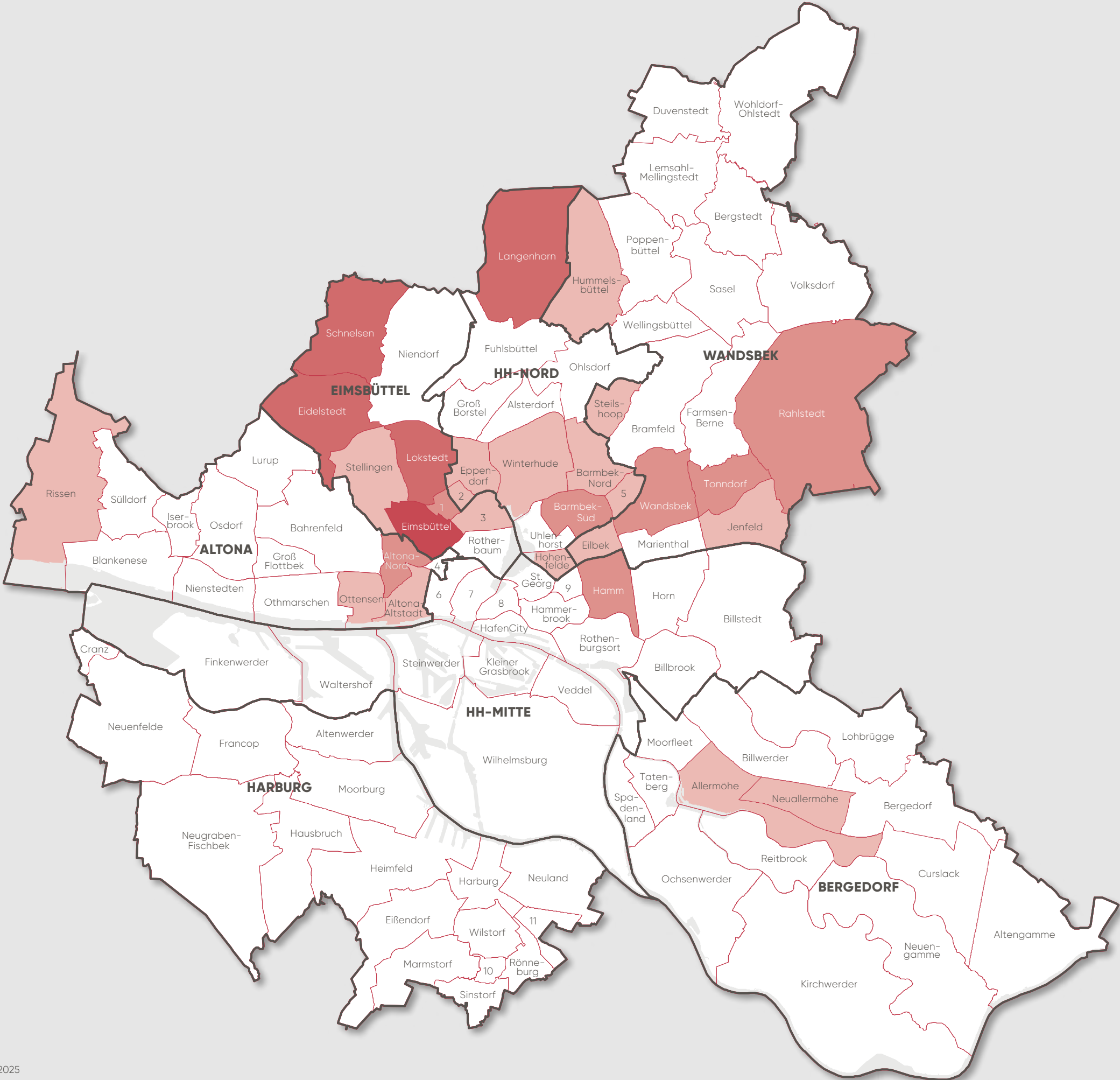


Abbildung 1: Bestand nach Hamburger Bezirken

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

Stand: 31.12.2025

Wohnungsbestand

Unsere Wohnungen im Überblick

BEZIRK ALTONA					
Bielfeldtstraße 23	Boßdorfstraße 2	Hohe Weide 36–56	Sillestraße 83–87	Götzberger Weg 95–101	Martensallee 5 A–B
Bodenstedtstraße 27–31	Boßdorfstraße 3	Hoherade 10–12	Sophienallee 29–31	Hartzloh 26–28	Martensallee 7 A–B
Elmenhorststraße 3	Boßdorfstraße 4	Hoherade 14	Spengelweg 31–33	Heinskamp 19–21	Martensallee 9
Felicitas-Kukuck-Straße 13–15	Brüder–Hornemann–Straße 1	Isestraße 1	Steinacker 11 A–B	Krohnkamp 4–6	Martensallee 11 A–C
Goldbachstraße 8	Büttskamp 16–52	Kaiser–Friedrich–Ufer 8–13	Steinacker 13 A–C	Lehmweg 38	Martensallee 13 A–C
Goldbachstraße 10	Christian–Förster–Straße 26–32	Kottwitzstraße 22–26	Steinacker 15 A–C	Lehmweg 39	Martensallee 15 A–C
Griegstraße 38	Doormannsweg 14–18	Lappenbergsallee 1	Steinacker 17 A–B	Lehmweg 40	Martensallee 17 A–E
Herwigredder 25	Doormannsweg 40–42	Lelka–Birnbäum–Weg 8–10	Steinacker 19 A–C	Lohkoppelstraße 73–75	Papenstraße 63
Lille Torv 4	Eimsbütteler Marktplatz 8 A–C	Lohkoppelweg 3	Steinacker 21 A–C	Lorenzengasse 11–19	Papenstraße 63 A–B
Lisztstraße 47–53	Eimsbütteler Marktplatz 10 A–B	Lohkoppelweg 3 A	Voigtstraße 6–10	Neubertstraße 59–63	Rahlaukamp 53
Nifflandring 1–5	Eimsbütteler Marktplatz 10 C–D	Lohkoppelweg 5		Neumünstersche Straße 3–5	Ritterstraße 38–42
Nifflandring 2–8	Eimsbütteler Marktplatz 12 A–D	Lohkoppelweg 5 A	BEZIRK HH-MITTE	Neumünstersche Straße 7–11	Thiedeweg 27 A–E
Nifflandring 8 A	Eimsbütteler Marktplatz 14 A–D	Lohkoppelweg 7	Caspar–Voght–Straße 3–7	Oldachstraße 8	Thiedeweg 29
Nifflandring 26–30	Eimsbütteler Marktplatz 16 A–D	Lohkoppelweg 7 A	Griesstraße 29	Reesestraße 9–17	Tonndorfer Hauptstraße 154 A
Willebrandstraße 12	Eimsbütteler Marktplatz 32	Lohkoppelweg 9	Griesstraße 31	Reyesweg 12–20	Tonndorfer Hauptstraße 154 D
Willebrandstraße 16–20	Eisenhansweg 1	Lohkoppelweg 9 A–C	Griesstraße 31 A–B	Reyesweg 20 A	Tonndorfer Hauptstraße 154 G
	Eisenhansweg 2–18	Lohkoppelweg 11	Griesstraße 35	Ruthsweg 16–20	Tonndorfer Hauptstraße 156 A–G
	Eisenhansweg 3–15	Lohkoppelweg 11 A	Hammer Hof 34	Wakendorfer Weg 18–58	Tonndorfer Hauptstraße 158 C–E
	Eisenhansweg 17	Lohkoppelweg 31 A–D	Hammer Hof 34 A–B		
	Eschenholt 24	Lohkoppelweg 33	Hammer Hof 36–40	BEZIRK WANDSBEK	
	Faberstraße 1–7	Lohkoppelweg 35 A–C	Horner Weg 43 A–B	Dernauer Straße 49 A–B	
	Faberstraße 2–6	Lohwurt 17–23	Horner Weg 45 A–B	Eitnerweg 6–18	
	Faberstraße 8–10	Lüttenredder 6–8	Horner Weg 47 A–B	Ellerneck 21–29	
	Fruchtallee 72 A–C	Övelgönner Straße 13–17		Erich–Ziegel–Ring 36–40	
	Furtweg 27	Paulinenallee 26 A–B		Erich–Ziegel–Ring 40 A–D	
	Furtweg 27 A–D	Rellinger Straße 2–4		Friedrich–Ebert–Damm 54 A–D	
	Goebenstraße 2	Rimbertweg 16 A–E		Friedrich–Ebert–Damm 56 A–D	
	Goebenstraße 6–14	Rimbertweg 18 A–E		Friedrich–Ebert–Damm 58 A–D	
	Grandweg 84–90	Rimbertweg 20 A–D		Friedrich–Ebert–Damm 60	
	Grandweg 90 A–D	Riwka–Herszberg–Stieg 2–6		Friedrichshainstraße 1 A–C	
	Grandweg 92 B–D	Sartoriusstraße 7–11		Friedrichshainstraße 2	
	Grandweg 94 A–D	Scheideweg 13–19		Friedrichshainstraße 3 A–C	
	Grandweg 96	Scheideweg 27–33		Friedrichshainstraße 4 A–C	
	Grothwisch 2	Scheideweg 32		Friedrichshainstraße 5 A–C	
	Heckscherstraße 43–45	Scheideweg 37		Jenfelder Allee 58	
	Heckscherstraße 45 A	Scheideweg 37 A		Jenfelder Allee 60	
	Heckscherstraße 47	Scheideweg 39		Jenfelder Allee 62	
	Heußweg 78–82	Scheideweg 39 A–C		Kedenburgstraße 30–34	
	Heymannstraße 12–18	Scheideweg 40		Kelloggstraße 15–21	
	Heymannstraße 20–24	Scheideweg 42		Kühlungsborner Straße 26–38	
	Hohe Weide 21–33	Scheideweg 46–48		Martensallee 3 A–B	

Organigramm

So arbeiten wir
Stand: 01.04.2026

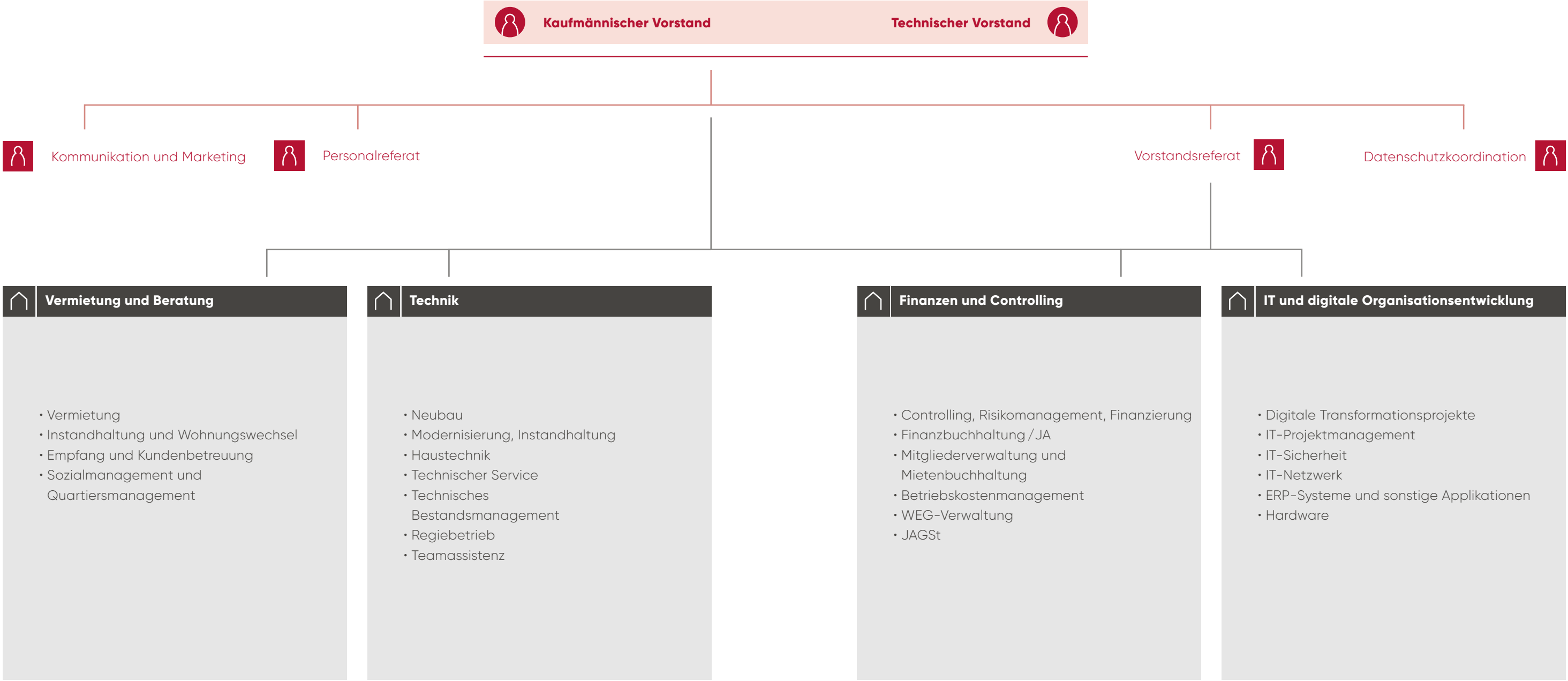
Legende:

 Vorstand

 Stabsstelle

 Abteilung

 Kompetenzteam



2025

9.259

Mitglieder

5,70 %

Fluktuationsquote

5.124

Wohnungen

7,67 €/m²

durchschnittliche Nutzungsgebühr

2,8 Mio. €

Jahresüberschuss

38,7 %

Eigenkapitalquote

22 Lagebericht

36 Jahresabschluss mit Bilanz
und Gewinn- und Verlustrechnung

39 Anhang

48 Bericht des Aufsichtsrates

50 Bemerkung des Aufsichtsrates

52 Gesetzliche Prüfung

54 Organe der Genossenschaft

55 Vertreter

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG (kurz: KAIFU) ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in 22769 Hamburg, Kieler Straße 131. Wir verfügen ausschließlich über einen Wohnungsbestand in der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zweck unserer Genossenschaft ist gemäß Satzung die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnversorgung. Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist somit die Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Unser Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und langfristig zu erhalten. Eine kurzfristige Gewinnmaximierung oder die Erzielung möglichst hoher Mieten sind nicht Gegenstand unseres Geschäftsmodells.

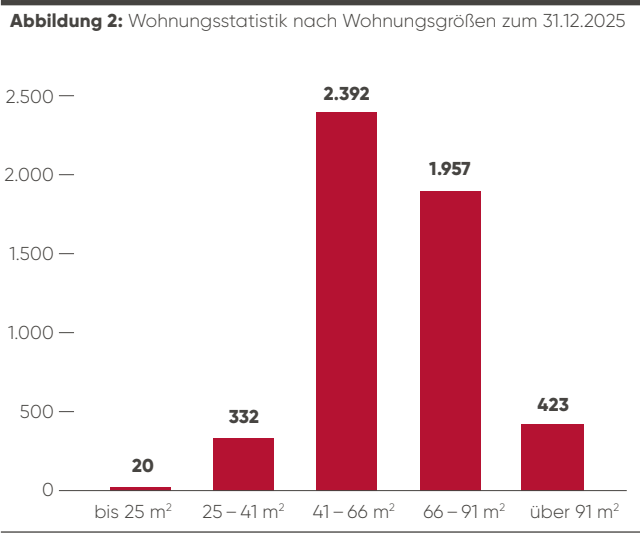
Als partiell steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft bewirtschaftete die KAIFU per 31.12.2025 einen eigenen Bestand von:

Abbildung 1: Bestandsstatistik zum 31.12.2025	
5.124	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 337.365,17 m²
35	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 2.405 m²
905	Garagen- und Tiefgaragenstellplätze
750	Kfz-Abstellplätze im Freien

Der Wohnungsbestand hat sich insbesondere aufgrund der Fertigstellung der Neubaumaßnahme LOK67 am Lohkoppelweg um 84 Wohnungen erhöht. Ebenso hat sich hierdurch der Bestand an Tiefgaragenstellplätzen um 84 Einheiten erhöht. Die Verringerung der Kfz-Stellplätze im Freien ergab sich aufgrund des Abgangs von 12 Stellplätzen im Eisenhansweg.

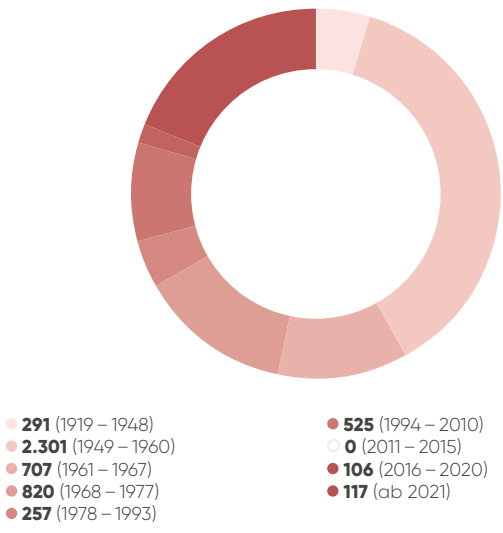
Zum 31.12.2025 sind 885 Wohnungen mietpreis- bzw. belegungsgebunden (Vorjahr: 884). Die Erhöhung resultiert aus dem Umbau des ehemaligen Gemeinschaftsraums Felicitas-Kuckuck-Straße 13.

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



Die Nachfrage nach Wohnungen unserer Genossenschaft ist nach wie vor ungebrochen. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass rund die Hälfte

Abbildung 3: Wohnungsstatistik nach Zugangsjahr zum 31.12.2025



des Wohnungsbestandes der KAIFU in stark nachgefragten Stadtteilen wie Altona, Eimsbüttel, Eppendorf oder Harvestehude liegt.

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

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

Daneben verwaltet die Genossenschaft vier Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Hamburger Stiftung. Zum 31.12.2025 werden noch mehrere Reihenhauseinheiten in Hummelsbüttel mit Wärme liefert.

II. Wirtschaftsbericht

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2025 leicht gewachsen und steht vor einem finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf gestiegene Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen. Die Wirtschaftsinstitute erwarten für 2026 und für 2027 ein wieder deutlich stärkeres Wachstum, getragen von staatlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10,0 %. Während die Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates im Jahr 2025 deutlich gestiegen sind, gingen die Bauinvestitionen um 0,9 % zurück. Hohe Baupreise haben dazu geführt, dass insbesondere Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Die Inflationsrate lag im Jahr 2025 bei 2,2 %, insbesondere getrieben durch gestiegene Preise für Heizungs- und Warmwasseranlagen. Die Baupreise sind von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48,0 % angestiegen. Einen solchen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten zwei Jahren zwar deutlich nach unten bewegt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im vierten Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung auf etwa gleichem Niveau, preisbedingt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20,0 % gesunken. Auch im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Den Prognosen der Wirtschaftsinstitute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um 0,5 % und 2027 stärker um rund 2,5 % zulegen. Eine allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsneubau zeigt sich 2025 im Anstieg der Baugenehmigungen um 11,0 % gegenüber 2024. Den Rückgang der Baugenehmigungen seit 2020 um 43,0 % kann dieser Anstieg aber noch nicht ausgleichen.

Die Entwicklung der Genossenschaft wird wesentlich von der Wirtschafts-, Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung am Standort Hamburg beeinflusst. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamtes Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt Hamburgs im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 3,5 %. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 %. Damit entwickelte sich Hamburg günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte. Getragen wird das Wachstum vom Dienstleistungssektor, der in Hamburg strukturell eine herausragende Bedeutung besitzt. Industrie und Baugewerbe zeigen demgegenüber eine differenzierte Entwicklung mit teilweise rückläufiger Dynamik infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten sowie konjunktureller Unsicherheiten. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum Stichtag 1. April 2025 den qualifizierten

Mietenspiegel aktualisiert. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beträgt in diesem die mittlere Nettokaltmiete für den relevanten Wohnungsbestand 9,94 €/m² Wohnfläche. Damit ist der Mittelwert seit der letzten Erhebung 2023 um 1,12 % gestiegen, deutlich unter der Inflationsrate von 2,2 % im Kalenderjahr 2025. Nach der Hamburger Mietenstudie 2025 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete seit 2022 um 8,8 % gestiegen, von 8,71 € auf 9,11 €/m² Wohnfläche. Die Leerstandsquote in Hamburg liegt weiterhin unter 1,0 % und entspricht damit faktisch einer Vollvermietung. Regional zeigt sich, dass in innerstädtischen und westlichen Stadtteilen höhere Mieten verlangt werden als in Randlagen und in den Stadtteilen südlich der Elbe. Auch die Nebenkosten sind weiter gestiegen und liegen im Jahr 2025 bei durchschnittlich 3,33 €/m² gegenüber 2,76 €/m² im Jahr 2019. Das Hamburgische Klimaschutzgesetz verpflichtet die Freie und Hansestadt Hamburg, die energiebedingten CO₂-Emissionen bis 2030 um 70,0 % gegenüber 1990 zu reduzieren. Durch die am 8. November 2025 in Kraft getretene Gesetzesänderung nach dem Ergebnis des Volksentscheids „Hamburger Zukunftsentscheid“ wird das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg bis spätestens 2045 auf 2040 vorgezogen.

Die Bevölkerungszahl Hamburgs stieg zum Ende 2024 auf knapp 1,86 Mio. Menschen. Auf Basis von Prognosen des Statistikamtes Nord zur Bevölkerungsentwicklung wird die Bevölkerungszahl in den kommenden 15 Jahren weiterhin steigen. Dieses prognostizierte anhaltende Bevölkerungswachstum beruht vor allem auf den weiterhin zu erwartenden Wanderungsgewinnen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Mio. Personen ansteigen wird.

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

2. Geschäftsverlauf

Für die Unternehmensentwicklung sind unter anderem folgende Kennzahlen von Bedeutung:

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

	Plan 2025 Mio. €	Ist 2025 Mio. €	Ist 2024 Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	30,3	30,3	28,8
Instandhaltungsaufwendungen	9,9	9,7	9,0
Zinsaufwendungen	3,0	2,9	2,6
Jahresüberschuss	2,0	2,8	3,0

Die Plan- und Ist-Werte für das Geschäftsjahr 2025 zeigen Umsatzerlöse aus Mieten, die dem Planansatz entsprechen. Ansonsten weichen Plan- und Ist-Werte nicht wesentlich voneinander ab. Die Differenzen zu den Plan-Werten führen im Saldo zu einem gegenüber der Planung um 0,8 Mio. € höheren Jahresüberschuss.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Wohnungen beträgt 7,67 €/m² Wohnfläche per 31.12.2025 (Vorjahr: 7,23 €/m² Wohnfläche). Der Anstieg der Nutzungsgebühr gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Vermietung der frei finanzierten Neubaumaßnahme Lohkoppelweg im Jahr 2025 zurückzuführen. Zusätzlich wirkten sich Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechseln und Mieterhöhungen nach § 558 BGB aus. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr im Jahr 2025 liegt weiterhin deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt.

Die Fluktuationsquote beim Wohnungsbestand belief sich im Berichtsjahr auf 5,7 % und ist im Vergleich zum Vorjahr (5,3 %) leicht gestiegen. Die Anzahl der Kündigungen von Wohnungen liegt mit 292 über dem Vorjahresniveau (266). Alle gekündigten Wohnungen wurden nach Möglichkeit kurzfristig wieder vermietet. Längere Ausfallzeiten ergaben sich lediglich bei gewolltem Leerstand aufgrund von Modernisierungs-

oder umfangreichen Instandsetzungsmaßnahmen. Die Anzahl der Wohnungsvermietungen beträgt für das Jahr 2025 352 (Vorjahr: 308). Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle. Am 31.12.2025 standen 94 Wohnungen (Vorjahr: 83) leer. Die niedrigen Erlösschmälerungen entsprechen im Wesentlichen mit knapp 1,4 % dem Wert des Vorjahres (1,3 %).

Für Instandhaltungsmaßnahmen in verschiedenen Wohnanlagen beliefen sich die Kosten im Jahr 2025 auf rund 9,7 Mio. € (Vorjahr: 9,0 Mio. €). Zusätzlich wurden 6,7 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €) an aktivierungspflichtigen Modernisierungen nach § 555b BGB aufgewendet.

Unsere umfassenden Modernisierungsmaßnahmen steigern die Wohnqualität für unsere Mitglieder erheblich und werden über einen längeren Zeitraum umgesetzt. Im Rahmen der Maßnahmen werden Teile unseres Gebäudebestands an die Fernwärme angeschlossen werden, die Elektrik erneuert sowie neue Fenster eingebaut. Durch die umfangreiche Modernisierung wird die Restnutzungsdauer verlängert und die anfallenden Kosten können überwiegend aktiviert werden.

Die Clusterung unseres Wohnungs- und Gewerbebestands nach Energieträgern zum 31.12.2024 zeigt folgende Übersicht:

Abbildung 5: Clusterung Wohnungs- und Gewerbebestand zum 31.12.2024

Energieträger	Anteil Wohnen & Gewerbe anhand der Fläche in m²	Endenergie- verbrauch in kWh/m²/a	CO ₂ -Emis- sionen in kg/ m²/a
Erdgas	202.071,53	156	33
Fernwärme	131.289,11	106	26
Strom	3.049,81	13	5
Gesamt	336.410,45		

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Die obige Abbildung 5 verdeutlicht, dass bereits über ein Drittel der Wohn- und Gewerbefläche an die Fernwärme angeschlossen ist.

Bereits im Jahr 2022 hat die KAIFU eine CO₂-Bilanz erstellt, die Grundlage eines Dekarbonisierungspfad es ist und jährlich fortgeschrieben wird. Aktuell liegt die spezifische Emission der KAIFU wetterbereinigt bei 20,96 kg/m²/a. Die aktuelle Einsparung zum Referenzjahr 1990 beträgt 68,9 %, die Zielvorgaben durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz für 2030 sind damit bereits jetzt fast vollständig erreicht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an vier Objekten Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und auf Fernwärme oder Wärmepumpen umgestellt. Die bestehende Strategie zur CO₂-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden. Aufgrund von Witterungseinflüssen mussten einige Arbeiten ins Folgejahr verschoben werden.

Die Anzahl der Mitglieder ist zum 31.12.2025 auf 9.259 (Vorjahr: 9.114) gestiegen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft weiterhin positiv, da unser Bestand einschließlich der im Jahr 2025 fertiggestellten Neubaumaßnahme LOK67 so gut wie vollständig vermietet ist, Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen unserer wirtschaftlichen Möglichkeiten fortgeführt wurden und unser Bestandsportfolio durch weitere Modernisierungsinvestitionen langfristig dauerhaft gestärkt wird.

3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Bilanzsumme unserer Genossenschaft hat sich durch die Investitionen in die Neubaumaßnahme LOK67, weitere Modernisierungsinvestitionen sowie den Anstieg der unfertigen Leistungen mit 2,3 Mio. € weiter erhöht und liegt nun zum Bilanzstichtag 31.12.2025 bei 223,2 Mio. €.

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag 197,9 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (192,5 Mio. €) um 5,4 Mio. € erhöht. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus den Investitionen in die im Jahr 2025 fertiggestellte Neubaumaßnahme LOK67 und nachträglichen Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen hat sich 2025 um 3,2 Mio. € auf 25,2 Mio. € verringert. Der Inanspruchnahme flüssiger Mittel von 9,6 Mio. € stehen um 4,9 Mio. € gestiegene sonstige Vermögensgegenstände und um 1,5 Mio. € erhöhte unfertige Leistungen gegenüber.

Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um 2,7 Mio. €. Hierdurch hat sich die Eigenkapitalquote von 37,8 % im Vorjahr auf 38,7 % per 31.12.2025 erhöht.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31.12.2025 ergibt folgendes Bild:

Abbildung 6: Vorjahresvergleich der Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12. des jeweiligen Kalenderjahres						
	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen 2025 zu 2024	
	T€	%	T€	%	T€	%
AKTIVA						
Anlagevermögen	197.958	88,7	192.516	87,1	5.442	2,8
Umlaufvermögen	25.227	11,3	28.405	12,9	-3.178	-11,2
Gesamtvermögen	223.185	100,0	220.921	100,0	2.264	1,0
PASSIVA						
Eigenkapital	86.289	38,7	83.579	37,8	2.710	3,2
Langfristiges Fremdkapital						
Verbindlichkeiten	120.836	54,1	117.817	53,3	3.019	2,6
Pensionsrückstellungen	260	0,1	273	0,1	-13	-4,8
Rückstellungen	202	0,1	198	0,2	4	2,0
Kurzfristiges Fremdkapital	15.598	7,0	19.054	8,6	-3.456	-18,1
Gesamtkapital	223.185	100,0	220.921	100,0	2.264	1,0

Das Anlagevermögen ist Ende 2025 vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

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

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

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 unverändert zum Vorjahr im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,4 %.

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

	2025 T€	2024 T€
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	14.499,4	15.669,2
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	6.610,3	14.161,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.231,3	-32.205,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	24,6	16.874,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.903,0	14.499,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
Cashflow nach DVFA/SG	9.135,8	8.727,7
Planmäßige Tilgungen	-7.043,3	-6.935,5
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	2.092,5	1.792,2

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich der Liquiditätsbestand im Wesentlichen bedingt durch die Investitionstätigkeit und die Rückführung kurzfristiger Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten um insgesamt 9,6 Mio. € abgebaut.

Die Fortschreibung auch über das Jahr 2025 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 KAIFU verfügt über eine Kontokorrentkreditlinie bei der Hamburger Sparkasse in Höhe von 50.000,00 € und einen zusätzlichen Kreditrahmen in Höhe von 499 Mio. €.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,8 Mio. € erzielt (Vorjahr 3,0 Mio. €), der sich, aufgegliedert nach Sparten, wie folgt zusammensetzt:

Abbildung 8: Vorjahresvergleich der Ertragslage

	2025 T€	2024 T€	Ver- änderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	3.359,3	3.737,4	-378,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-685,1	-1.121,8	436,7
Finanzergebnis	57,4	47,7	9,7
Neutrales Ergebnis	11,5	361,0	-349,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	26,9	-53,2	80,1
Jahresüberschuss	2.770,0	2.971,1	-201,1

Die Ertragslage wird unverändert durch das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit geprägt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Abbildung 9: Vorjahresvergleich der finanziellen Leistungsindikatoren

	2025	2024
Eigenkapitalquote (%)	38,66	37,83
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,21	3,55
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (€/m²/Monat)	7,67	7,23
Fluktuationsquote (%)	5,70	5,28
Leerstandsquote der Wohnungen zum Stichtag (%)	1,83	1,65
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (€/m²/Jahr)	37,55	34,28

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

III. Risiko- und Chancenbericht

1. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die KAIFU verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete und risikovermeidende Geschäftstätigkeit. Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, unsere Zahlungsfähigkeit dauerhaft sicherzustellen, das Eigenkapital zu stärken sowie entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken zu erkennen. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der KAIFU gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil unserer Compliance-Regelungen. Sowohl unser Risikomanagementsystem als auch unsere Compliance-Regelungen werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Zu den oben beschriebenen Maßnahmen werden ergänzend Indikatoren beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung des Bestands oder zu einer Minderung der Nutzungsgebühren führen könnten. Im Berichtszeitraum haben sich jedoch keine für uns relevanten derartigen Anhaltspunkte ergeben. Insbesondere aufgrund der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung im Bestandsgebiet wird kein erhöhtes Risiko der Leerstandsentwicklung für die KAIFU gesehen. Aufgrund guter Nachfrageprognosen für den eigenen Wohnungsbestand ergeben sich nachhaltige Chancen für die Unternehmensentwicklung.

Aufgrund der Kapitalstruktur der Genossenschaft spielen das Management des Kreditportfolios und die Abwehr von Zinsänderungsrisiken eine bedeutende Rolle. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt

es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Forward-Darlehen abgeschlossen. Darüber hinaus nutzt die KAIFU bis dato weder innovative Finanzierungsinstrumente noch besondere Sicherungsgeschäfte, sodass hiervon kein Risiko ausgeht.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Zahlungszuflüsse von Nutzungsgebühren und Mieten nicht erkennbar. Zahlungsverpflichtungen in größerem Umfang erfolgen in der Genossenschaft nur im Kontext von größeren Bauvorhaben, wie Großmodernisierungen und Neubauvorhaben. Diesbezüglich werden die Liquiditätsanforderungen durch die Bautätigkeit besonders betrachtet, es werden nach Möglichkeit Zahlungspläne mit den Auftragnehmern vereinbart und bedarfsweise rechtzeitig vorab Fremdmittel bei Kreditgebern gesichert. Zahlungsabflüsse werden so für die KAIFU plan- und steuerbar.

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

Konjunkturelle und strukturelle Belastungen aus den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit Inflationstendenzen und schrumpfender Kaufkraft in der Bevölkerung führen zu dem Risiko steigender Bewirtschaftungskosten des Bestandes und der Einschränkung der Zahlungsfähigkeit von Haushalten unserer

Mieter. Mit der weitergeführten Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft langfristig das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mitglieder und das Unternehmen dauerhaft zu dämpfen und dementsprechend auch möglichen Zahlungsausfällen vorzubeugen.

Weitere erhebliche und potenziell immer stärker auftretende Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen aus den weltweit ansteigenden Cyberbedrohungen/-angriffen, wie beispielsweise Phishing und dem Einsatz von Ransomware. Im Rahmen des andauernden Um- bzw. Ausbaus unserer IT-Infrastruktur werden daher auch IT-Sicherheitsmaßnahmen weiter ausgearbeitet.

Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aus Datenschutzrisiken und der Einführung der DSGVO im Mai 2018. Zur Einhaltung der rechtlichen Anforderungen haben wir im Jahr 2022 die Position der Datenschutzkoordinatorin geschaffen, die Funktion des Datenschutzbeauftragten extern vergeben und führen in regelmäßigen Abständen Schulungsmaßnahmen für die Mitarbeitenden der KAIFU durch.

Eine Herausforderung für die hamburgischen genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen stellen die limitierten Flächenpotenziale, die steigenden Grundstückspreise sowie die Vergabe städtischer Grundstücke ausschließlich im Erbbaurecht dar. Die Geschäftsstrategie der KAIFU ist daher auf die Bestandsmodernisierung, die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und die Ersatzbebauung eigener Grundstücke ausgerichtet.

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

Die KAIFU setzt sich im ersten Schritt bereits mit dem klassischen Klimaschutz auseinander, bei dem es primär um die Mitigation (Minderung von Treibhausgasemissionen durch Energie- und Materialeinsparungen) geht. Dafür entwickelt sie das strategische Bestandsmanagement softwaregestützt weiter. Hierfür hat die KAIFU in Zusammenarbeit mit einem Dienstleister die Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen und geplanten CO₂-Emissionen durchgeführt und die Erstellung von CO₂-Bilanzen in Auftrag gegeben. Darüber hinaus hat die KAIFU einen ersten Klimapfad zur Einhaltung der von der Gesetzgebung auferlegten Ziele zur Klimaneutralität erstellt und mit der Umsetzung begonnen.

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

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2040, 400.000 Baufertigstellungen p. a. etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik im Bereich der Dekarbonisierung des Gebäudebestands und der Realisierung von Neubaumaßnahmen.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Bei Neubauvorhaben und genehmigungspflichtigen Modernisierungen im Bestand sind als Risiken die jeweils für sich langwierigen Bauleitplanverfahren und behördlichen Genehmigungsprozesse sowie die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten zu berücksichtigen. Die höheren Bau- und Finanzierungskosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in vergangenen Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, zwischenzeitlich unrentabel geworden sind. Diesen Wagnissen wirkt die KAIFU bestmöglich durch ein zukunftsorientiertes Bestandsmanagement mit einer frühzeitigen und vorausschauenden Planung einschließlich Risikoaufschlägen sowie durch einen direkten Dialog mit der Politik entgegen.

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

2. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Metropolregion Hamburg bietet mit ihren strukturellen Rahmenbedingungen und insbesondere dem erwarteten Bevölkerungswachstum die Chancen, in attraktiven Lagen weitere Neubauvorhaben zu entwickeln, die klimagerechte Bestandsentwicklung voranzutreiben und im gut modernisierten Bestand die Vollvermietung fortzuführen.

Im Rahmen der Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen und Neubauvorhaben werden der neue „Hamburg-Standard“ zur Baukostenreduktion sowie die Förderkulisse mit dem dritten Förderweg als Chancen für die weitere Grundstücksentwicklung der KAIFU gesehen.

Die durch die KAIFU angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffe werden zu einer Steigerung der Lebensqualität und zur Stärkung der ausgewogenen Nachbarschaftsstrukturen in den Quartieren führen. Die für die Zukunft geplante bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote soll einen Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu angemessenen Mieten induzieren und die Mitgliederbindung an die Genossenschaft stärken.

Der steigende Digitalisierungsgrad innerhalb der KAIFU eröffnet die Chance eines besseren und qualitativ hochwertigen Austausches mit den Nutzern und Mitgliedern. Ebenso verbessert der kontinuierlich steigende Digitalisierungsgrad bei externen Partnern und in der öffentlichen Verwaltung die Situation der KAIFU. So können durch die Digitalisierung von Prozessen, etwa bei der Genehmigung von Baumaßnahmen, eigene Prozesse verschlankt und beschleunigt sowie Kosteneinsparungen realisiert werden.

Zusammenfassend sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar.

3. Prognosebericht

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

Zudem wird die Genossenschaft auch zukünftig ihren Immobilienbestand langfristig und unter energetischen Gesichtspunkten nachhaltig optimieren. Dabei werden die Investitionen in den Bestand im Vergleich zu den Investitionen in Neubauvorhaben weiter an Bedeutung gewinnen, da die Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben derzeit als schwierig zu bewerten sind und durch energetische Modernisierungen CO₂-Reduzierungen erreicht werden sollen. Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von ca. 3,0 kg/m² pro Jahr Emissionen gemindert werden. Für das Geschäftsjahr 2026 sind energetische Modernisierungen in drei Objekten geplant. Darüber hinaus sollen sieben Fernwärme-Übergabestationen in vier Objekten realisiert werden. Diese Bauprojekte sollen langfristig zu CO₂-Minderungen führen. Bezüglich der CO₂-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell 53 % als Umlage. Die Belastung für die KAIFU wird im nächsten Geschäftsjahr ca. 0,3 Mio. € betragen.

An- und Verkäufe des Wohnungsbestands sind kurz- und mittelfristig nicht geplant, mit Ausnahme einzelner Reihenhäuser in der Tonndorfer Hauptstraße.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von 3,4 Mio. € erwartet, der durch folgende Ergebnisgrößen bestimmt wird:

Abbildung 10: Kennzahlen für die Jahresprognose 2026

	Plan 2026 in Mio. €	Ist 2025 in Mio. €
Umsatzerlöse aus Mieten	32,6	30,3
Instandhaltungsaufwendungen	9,7	9,7
Zinsaufwendungen	3,2	2,9
Jahresüberschuss	3,4	2,8

Damit wird das Eigenkapital der Genossenschaft weiterhin gestärkt und die Sicherung der finanziellen Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.

Quantitative Angaben zum Einfluss von zwischenstaatlichen Konflikten auf die beobachteten Kennzahlen sind weiterhin schwierig und nicht verlässlich möglich. Diese hängen von den Ausmaßen und der jeweiligen Länge der zwischenstaatlichen Konflikte sowie den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Negative wirtschaftliche Auswirkungen für die KAIFU und Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen können hierbei nicht ausgeschlossen werden

Hamburg, den 31.03.2026

Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand


Stefan Henze


Gerhard Viemann

Bilanz

zum 31.12.2025

Aktiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		96.301,21	28.404,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	197.097.808,90		168.085.696,63
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	11.377,00		14.837,00
3. Grundstücke ohne Bauten	95.352,00		95.352,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	51.831,73		33.484,73
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.824,20		662.900,20
6. Anlagen im Bau	0,00		23.494.311,41
7. Bauvorbereitungskosten	78.542,90	197.860.736,73	99.899,77
			192.486.481,74
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		572,00	572,00
Anlagevermögen insgesamt		197.957.609,94	192.515.457,74
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		11.165.312,31	9.693.807,41
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	123.254,40		116.663,72
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	63.264,68		43.437,30
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	8.766.751,67	8.953.270,75	3.911.533,58
			4.071.634,60
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.902.969,40	14.499.414,85
Umlaufvermögen insgesamt		25.021.552,46	28.264.856,86
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		205.473,50	140.558,89
Bilanzsumme		223.184.635,90	220.920.873,49

Passiva	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	221.988,00		262.808,00
2. der verbleibenden Mitglieder	24.590.112,40		23.566.188,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 479,60 (€ 367,85)	44.668,00	24.856.768,40	151.840,00
			23.980.836,15
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 300.000,00 (€ 300.000,00)	8.946.000,00		8.646.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 900.000,00 (€ 860.000,00) davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: € 700.000,00 (€ 1.200.000,00)	47.275.000,00		45.675.000,00
3. Andere Ergebn isrücklagen	3.465.000,00	59.686.000,00	3.465.000,00
			57.786.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	176.64795		954,53
2. Jahresüberschuss	2.76999996		2.971.096,91
3. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-1.200.000,00	1.746.64791	-1.160.000,00
			1.812.051,44
Eigenkapital insgesamt		86.289.416,31	83.578.887,59
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	260.203,00		273.443,00
2. Steuerrückstellungen	32.000,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	800.417,63	1.092.620,63	713.831,36
			987.274,36
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.789819,08		98.942.714,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.104.921,75		18.861.751,17
3. Erhaltene Anzahlungen	11.700.426,77		11.063.187,02
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.315,81		74.560,05
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.589.898,01		6.830.060,39
7. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 88.258,23 (€ 146.764,31) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.583,93 (€ 0,00)	197.931,23	135.490.312,65	259.465,91
			136.031.738,95
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		312.286,31	322.972,59
Bilanzsumme		223.184.635,90	220.920.873,49

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	41.133.701,88		38.861.472,56
b) aus Betreuungstätigkeit	26.798,21		25.319,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.989,82	41.182.489,91	23.991,21
			38.910.783,51
2. Veränderung des Bestandes an Unfertigen Leistungen		1.471.504,90	373.430,04
3. Sonstige betriebliche Erträge		822.174,42	1.115.528,70
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-20.608.513,92		-18.245.945,25
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-31.855,25	-20.640.369,17	-20.556,81
			-18.266.502,06
Rohergebnis		22.835.800,06	22.133.240,19
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-5.019.696,78		-4.913.143,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 166.787,19 (€ 164.074,77)	-1.197.796,75	-6.217.493,53	-1.090.984,08
			-6.004.127,57
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.375.204,59	-6.027.902,02
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-3.555.622,61	-3.521.926,60
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		20,02	20,02
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung langfristiger Rückstellungen € 0,00 (€ 6.163,23)		67.017,55	55.140,92
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung langfristiger Rückstellungen € 7.562,31 (€ 5.099,00)		-2.939.170,49	-2.563.831,21
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.911,59	-53.199,09
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.842.258,00	4.017.414,64
13. Sonstige Steuern		-1.072.258,04	-1.046.317,73
14. Jahresüberschuss		2.769.999,96	2.971.096,91
15. Gewinnvortrag		176.647,95	954,53
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
a) gesetzliche Rücklage		-300.000,00	-300.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage		-900.000,00	-860.000,00
17. Bilanzgewinn		1.746.647,91	1.812.051,44

Anhang

zum 31.12.2025

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

A. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu den fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung erhaltener bzw. zugesagter Einmalzuschüsse bewertet. Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 bis 80 Jahren.

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

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

Mietereinbauten werden über die Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

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

Neu erstellte Außenanlagen werden über 15 Jahre abgeschrieben.

Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

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

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

Anhang

zum 31.12.2025

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

Für „Geringwertige Vermögensgegenstände“ sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Abbildung 1: Geringwertige Vermögensgegenstände	
Aufwendungen bis 250,00 € netto	Sofortabzug im Geschäftsjahr
Aufwendungen von 250,01 € bis 800,00 € netto	Vollabschreibung im Geschäftsjahr

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Mietforderungen wird durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus werden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben. Forderungen aus Investitionszuschüssen werden in der Höhe der im Bewilligungsbescheid zugesagten Zuschüsse angesetzt, vermindert um einen pauschalen Abschlag von 30,0 %, der mögliche Korrekturen aus künftigen Verwendungsnachweisen berücksichtigt.

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

Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31.12.2025 eine Rentensteigerung von 2,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte hochgerechnete durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,05 % (Vorjahr: 1,90 %) zugrunde gelegt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Abbildung 2: Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten (€)						Abschreibungen (€)				Buchwert (€)		
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025		kumuliert 01.01.2025	Zugänge des GJ	Zu- schreibungen des GJ	Abgänge des GJ	kumuliert 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	201.767,66	83.251,21	0,00	0,00	285.018,87		173.363,66	15.354,00	0,00	0,00	188.717,66	96.301,21	28.404,00
	201.767,66	83.251,21	0,00	0,00	285.018,87		173.363,66	15.354,00	0,00	0,00	188.717,66	96.301,21	28.404,00
II. SACHANLAGEN													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	343.387.354,40	1.782.821,48	4.320,86	33.361.940,73	378.527.795,75		175.301.657,77	6.132.649,43	0,00	4.320,35	181.429.986,85	197.097.808,90	168.085.696,63
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	150.406,24	0,00	0,00	0,00	150.406,24		135.569,24	3.460,00	0,00	0,00	139.029,24	11.377,00	14.837,00
Grundstücke ohne Bauten	154.395,32	0,00	0,00	0,00	154.395,32		59.043,32	0,00	0,00	0,00	59.043,32	95.352,00	95.352,00
Technische Anlagen und Maschinen	501.062,59	25.250,31	2.676,31	0,00	523.636,59		467.577,86	6.903,31	0,00	2.676,31	471.804,86	51.831,73	33.484,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.650.979,83	124.578,96	109.289,67	0,00	1.666.269,12		988.079,63	216.837,85	0,00	64.472,56	1.140.444,92	525.824,20	662.900,20
Anlagen im Bau	23.494.311,41	9.845.713,80	0,00	-33.340.025,21	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.494.311,41
Bauvorbereitungskosten	99.899,77	558,65	0,00	-21.915,52	78.542,90		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.542,90	99.899,77
	369.438.409,56	11.778.923,20	116.286,84	0,00	381.101.045,92		176.951.927,82	6.359.850,59	0,00	71.469,22	183.240.309,19	197.860.736,73	192.486.481,74
III. FINANZANLAGEN													
Andere Finanzanlagen	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
	572,00	0,00	0,00	0,00	572,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572,00	572,00
Gesamtbetrag	369.640.749,22	11.862.174,41	116.286,84	0,00	381.386.636,79		177.125.291,48	6.375.204,59	0,00	71.469,22	183.429.026,85	197.957.609,94	192.515.457,74

Anhang

zum 31.12.2025

B. Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.
2. Die Zugänge unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ betreffen vor allem die umfassenden Modernisierungen im Gebäudebestand der Genossenschaft. Die Zugänge unter „Anlagen im Bau“ ergeben sich vor allem aus dem Neubau im Lohkoppelweg.
3. Die wesentlichen Umbuchungen in „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aus „Anlagen im Bau“ resultieren aus der Fertigstellung des Neubaus im Lohkoppelweg.
4. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen „Unfertigen Leistungen“ umfassen im Jahr 2026 abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie Wärmelieferungen an Dritte, die im Geschäftsjahr 2025 angefallen sind.

Abbildung 3: Forderungen zum 31.12.2025

Art der Forderung (Vorjahreswerte in Klammern)	insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit größer 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	123.254,40 (116.663,72)	– (–)
Forderungen aus Betreuungs- tätigkeit	63.264,68 (43.437,30)	– (–)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	– (–)	– (–)
Sonstige Vermögensgegenstände	8.766.751,67 (3.911.533,58)	39.373,55 (39.373,55)
Gesamtbetrag des Geschäftsjahres	8.953.270,75 (4.071.634,60)	39.373,55 (39.373,55)

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

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

Abbildung 4: Rücklagenspiegel zum 31.12.2025

Art der Rücklage	Bestand am Ende des Vorjahres T€	Einstellung aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres T€	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres T€	Bestand am Ende des Geschäftsjahres T€
Gesetzliche Rücklage	8.646,00	0,00	300,00	8.946,00
Bauerneuerungsrücklage	45.675,00	700,00	900,00	47.275,00
Andere Ergebnismrücklagen	3.465,00	0,00	0,00	3.465,00
Rücklagen insgesamt	57.786,00	700,00	1.200,00	59.686,00

8. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzins der vergangenen zehn Jahre (2,05 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlich hochgerechneten Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (2,21 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 1,6 T€.

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

Abbildung 5: Rückstellungen zum 31.12.2025

Sonstige Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	T€
Kosten für die Bewirtschaftungstätigkeit	199,9
Verwaltungsaufwand	455,7
Gesamtbetrag der sonstigen Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang	655,6

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

Anhang

zum 31.12.2025

11. Die Veränderungen bei den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten“ resultieren insbesondere aus Zugängen von Fremdmitteln für Bauvorhaben, denen planmäßige Tilgungen gegenüberstanden.

Abbildung 6: Verbindlichkeitspiegel

Art der Verbindlichkeit (Vorjahreswerte in Klammern)	Insgesamt €	Restlaufzeit			davon durch Grundpfand- rechte gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.789.819,08 (98.942.714,41)	7.193.602,42 (6.334.340,57)	24.575.301,17 (22.749.938,93)	74.020.915,49 (69.858.434,91)	105.789.819,08 (98.942.714,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.104.921,75 (18.861.751,17)	408.374,49 (508.250,32)	1.710.588,31 (2.141.422,76)	12.985.958,95 (16.212.078,09)	15.104.921,75 (18.861.751,17)
Erhaltene Anzahlungen	11.700.426,77 (11.063.187,02)	11.700.426,77 (11.063.187,02)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107.315,81 (74.560,05)	107.315,81 (74.560,05)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.589.898,01 (6.830.060,39)	2.169.724,88 (6.398.733,97)	420.173,13 (431.326,42)		
Sonstige Verbindlichkeiten	197.931,23 (259.465,91)	197.931,23 (259.465,91)			
Gesamtbetrag	135.490.312,65 (136.031.738,95)	21.777.375,60 (24.638.537,84)	26.706.062,61 (25.322.688,11)	87.006.874,44 (86.070.513,00)	120.894.740,83 (117.804.465,58)

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch 9.608,1 T€ abgerechnete Nebenkosten.
- Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (324,5 T€; davon 55,4 T€ frühere Jahre betreffend) sowie einen Instandhaltungskostenzuschuss (116,0 T€ frühere Jahre betreffend) und im Übrigen insbesondere Kosten-erstattungen u. Ä.
- Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten 9.684,6 T€ Instandhaltungsaufwendungen.
- Die Erhöhung der Abschreibungen ist hauptsächlich durch die Aktivierung der Kosten für die umfassenden Modernisierungen und die fertiggestellten Neu- und Umbaumaßnahmen zu erklären.
- Bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ handelt es sich im Wesentlichen um sächliche Verwaltungskosten. Weiterhin sind unter anderem Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Forderungen angefallen.
- Der Zinsaufwand für die gesicherte Objektfinanzierung ist im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Valutierungen für Neubauprojekte gestiegen.

D. Sonstige Angaben

- Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeitenden betrug im Geschäftsjahr 2025:

Abbildung 7: Durchschnittlich beschäftigte Mitarbeitende

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeitende	39	5
Technische Mitarbeitende	11	-
Mitarbeitende im Reparaturbetrieb u.ä.	17	-
Saldo der durchschnittl. beschäftigten Mitarbeitenden	67	5

- Mitgliederbewegungen

Abbildung 8: Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2025

Mitgliederbewegungen im Geschäftsjahr 2025	Anzahl der Mitglieder
Stand am 01.01.2025	9.114
Zugänge im Geschäftsjahr	311
Abgänge im Geschäftsjahr	166
Stand am 31.12.2025	9.259

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.023,9 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:
Stefan Henze (ab 01.04.2025)
Gerhard Viemann (ab 01.01.2026)
Dennis Voss (bis 31.12.2025)
Ditmar Baaß (bis 31.03.2025)

Anhang

zum 31.12.2025

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Niels Berlin – Vorsitzender
Gregor Kaiser – stellv. Vorsitzender
Jürgen Biehl
Joachim Fast
Gesine Heyn
Katja Klatt
Martina Koeppen
Silja Romeyke
Freerk Heinrich (ab 26.06.2025)
Andreas Hey (bis 26.06.2025)

6. Es bestehen per 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3.269,6 T€ aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2025 bilanziert wurden.

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

8. Gemäß § 40 der Satzung wurden durch den Vorstand aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 2.769.999,96 € ein Betrag in Höhe von 300.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 900.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 unter Berücksichtigung eines Gewinnvortrages in Höhe von 176.647,95 € ein Bilanzgewinn von 1.746.647,91 €.

9. Vorstand und Aufsichtsrat werden der Vertreterversammlung vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn 958.265,58 € an Dividenden auszuschütten, 600.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und 188.382,33 € auf das Folgejahr vorzutragen.

Hamburg, den 31.03.2026

**Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG**

Der Vorstand



Stefan Henze



Gerhard Viemann

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 2025 insgesamt 13 Sitzungen abgehalten, davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat durch die Vorstandsmitglieder über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die laufende Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten. Diesbezügliche Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Themen der Aufsichtsratssitzungen und Ausschusssitzungen während des Berichtsjahres waren unter anderem:

- Jahresabschluss zum 31.12.2024
- Verwendung des Bilanzgewinns 2024
- Lagebericht für 2024
- Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2025
- Nachbesetzung des kaufmännischen Vorstands
- Begleitung des technischen Vorstandswechsels
- Zustimmung zur Ernennung zweier Prokuristen
- Jahresplanung und regelmäßiger Plan/Ist-Vergleich
- Befassung mit dem IKS (Internes Kontrollsystem)
- Sonderprüfung von Großhändlerrechnungen
- Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramme, notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen sowie nachhaltige Bestandsentwicklung
- Herausforderungen durch das Gebäudeenergiegesetz und das Hamburger Klimaschutzgesetz
- Berichterstattung über und Beratung zum individuellen Klimapfad der KAIFU und der CO₂-Bilanzierung
- Sachstand zur Neubauentwicklung und Vermietung LOK67
- Vorbereitung der Modernisierung Hochhaus Lohkoppelweg 33

- Fortführung der Gesamtmodernisierung für die Wohnanlagen VE 1–4 (inkl. Begleitung zur Aktivierung der Maßnahmen)
- Umstellung einiger Heizungsanlagen auf Fernwärme
- Erneuerung von Spielplätzen, Gemeinschaftsräumen und Außenanlagen
- Kommunikation der Genossenschaft mit den Mitgliedern insbesondere vor und während Baumaßnahmen im Bestand
- Begleitung und Auswertung der Befragung von Mitarbeitenden (Great Place to Work)
- Vorbereitung einer Mitgliederbefragung
- Mietenpolitik und wirtschaftlich notwendige Nutzungsgebührenanpassungen
- Realisierungsstand der umfangreichen Controlling-Software

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

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

Die Fortentwicklung des gesetzlich vorgeschriebenen Klimapfads bis 2045 bzw. nunmehr 2040 und die CO₂-Bilanz wurden intensiv diskutiert und werden in den nächsten Jahren die Investitionstätigkeit der Genossenschaft maßgeblich mitbestimmen.

Alle sich ergebenden Optionen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau werden bewertet.

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

Der **Prüfungsausschuss** des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2025 insgesamt fünf Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2024 geprüft. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2023 und 2024 in Stichproben geprüft. Die Wirtschaftsplanung 2025–2029 wurde intensiv erörtert. Darüber hinaus wurde eine Sonderprüfung der Materialrechnungen von Großhändlern vorgenommen.

Die Wohnungsvergaben und die Einhaltung der Vermietungsgrundsätze wurden in Stichproben kontrolliert. Es gab keine wesentlichen Beanstandungen.

Der **Bauausschuss** des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu zwei Sitzungen zusammengetreten. Es wurde an sechs Submissionen teilgenommen. Ab Sommer 2025 wurde das Vergabepflichtverfahren für Aufträge größer 50 TEUR auf eine KAIFU-interne Bearbeitung mit nachgeschalteter Berichtspflicht des Vorstands an den Bauausschuss umgestellt. Die Übergabe des Neubaus LOK67 sowie die Möglichkeiten bei der Bebauung im Eisenhansweg und Büttkamp wurden erörtert.

Im Bereich der Modernisierung wurde insbesondere die energetische Sanierung des Hochhauses Lohkoppelweg 33 vorgestellt und besprochen.

Der **Personalausschuss** tagte im Jahr 2025 in 17 Sitzungen. Der Ausschuss beschäftigte sich intensiv mit der Suche, Auswahl und Einstellung eines neuen kaufmännischen Vorstands. Der Vertrag wurde daraufhin im September 2025 mit dem neuen kaufmännischen Vorstandsmitglied mit Beginn zum 01.04.2026 abgeschlossen.

Für die Übergangszeit wurde eine Interimslösung gefunden und ein Vertrag für die Zeit vom 01.01.2026–31.03.2026 abgeschlossen.

Der Ausschuss **Qualitätssicherung und Mitgliederservice** hat im Jahr 2025 zwei Mal getagt. Die Ausschussteilnehmer beschäftigten sich anhand konkreter Einzelfälle mit der Bearbeitung von Verkehrssicherungspflichten, Ausführungen von Handwerksarbeiten, der Optimierung von Verfahrensabläufen sowie der Einbeziehung von Mitgliedern.

Der **Eingabenausschuss** hatte im Jahr 2025 keine Sitzungen.

Hamburg, den 02.06.2026

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)

- Vorsitzender -

Bemerkung des Aufsichtsrates

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 vorgelegte Lagebericht 2025, der zum 31.12.2025 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 31.03.2026, am 07.05.2026 und am 27.05.2026 mit dem Vorstand eingehend erörtert.

In der gemeinsamen Sitzung vom 07.05.2026 stellte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) auch das vorläufige Prüfungsergebnis der Verbandsprüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 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 2025 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 inkl. Erlösminderungen lagen mit 30,3 Mio. EUR auf Höhe der Sollmietenplanung 2025 EUR und ca. 1,5 Mio. EUR (+ 5,2 %) über Vorjahresniveau. Ursächlich für die Veränderung der Nutzungsgebühren für Wohnraum von durchschnittlich 7,23 EUR/m² auf 7,67 EUR/m² (+ 6,1 % / + 0,44 EUR/m²) sind Anpassungen im frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnungsbestand, die Vollausswirkungen der Mietveränderungen des Vorjahres, die Neufestsetzungen der Nutzungsgebühren infolge von Mieterwechseln sowie die Erstvermietung von in 2024 und 2025 fertiggestellten Bauvorhaben („LOK67“).
- Das Instandhaltungsvolumen betrug ca. 9,7 Mio. EUR und liegt damit 0,7 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahr (9,0 Mio. EUR), jedoch geringfügig unter Plan (9,9 Mio. EUR). Ursachen sind insbesondere die unterjährige, notwendige bzw. vorausschauende Anpassung der geplanten Maßnahmen sowie Periodenverschiebungen. Daneben wurden 6,7 Mio. EUR an aktivierungsfähigen Modernisierungen aufgewendet. Der Zinsaufwand war mit 3,0 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr (2,6 Mio. EUR) erwartungsgemäß ansteigend, jedoch analog der Planwerte (u.a. Aufnahme Fremdkapital für Neubau- und Modernisierungsvorhaben) und der Darlehensportfoliostrategie.
- Die sonstigen betrieblichen Erträge liegen mit 0,8 Mio. EUR unter denen des Vorjahres (- 293 TEUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf einen Sondereffekt eines Reihenhausverkaufs in Tonndorf in 2024 zurückzuführen.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit etwa 3,6 Mio. EUR in etwa auf Vorjahresniveau (+ 34 TEUR), primär resultierend aus den gestiegenen sächlichen Verwaltungskosten des Betriebs

(insb. EDV-Kosten), Aufwendungen für sonstige Geschäftsvorfälle (u.a. Aufstellung von Baugerüsten) sowie Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen.

- Die Kennziffern, insbesondere bezüglich der prozentualen Verwendung der Kaltmieten für den Kapitaldienst (31,7 %; Vorjahr 32,1 %) und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme (38,7 %; Vorjahr 37,8 %) behaupten sich auch in 2025 weiterhin stabil im von dem Verband ermittelten Betriebsvergleich (Kapitaldienst (2024): 35,9 %; Eigenkapital (2024) 37,5 %). Bei einem Anstieg des Eigenkapitals um 2,7 Mio. EUR verringerte sich die Eigenkapitalquote aufgrund der um 2,8 % gestiegenen Bilanzsumme. Diese resultiert vorwiegend aus der Aktivierung der maßgeblich mit Fremdmitteln finanzierten Neu-/Umbauvorhaben („LOK67“, VE1) und energetische Modernisierungen.

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

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

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

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des zum 31.12.2025 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen und
- die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 02.06.2026

Für den Aufsichtsrat



(Berlin)
- Vorsitzender -

Gesetzliche Prüfung

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

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

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Ge-nossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vor-schriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Glie-derungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossen-schaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist ge-sichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäfts-entwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 21.05.2026

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst



Klein
Wirtschaftsprüfer

Kues
Wirtschaftsprüferin

Organe

Stand: 01.04.2026

Vorstand

Dennis Voss (bis 31.12.2025)
Gerhard Viemann (01.01.2026 – 31.03.2026)
Eric Yeung-Schüürmann (ab 01.04.2026)

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

Aufsichtsrat

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

Vertreter

Stand: 31.12.2025

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

Vertreter

Stand: 31.12.2024

Wahlbezirk	Vertreter	Ersatzvertreter
15	Bielfeldtstraße 23, Bodenstedtstraße 27–31, Elmenhorststraße 3, Felicitas-Kukuck-Straße 13–15, Goldbachstraße 8–10, Griegstraße 38, Lille Torv 4, Lisztstraße 47–53, Willebrandstraße 12, 16–20 Regenhardt, Simon Neuhaus, Karla	Tasdemir, Aysel
16	Gluckstraße 31 a–c, 35 a–e, 39 a–d, Heinskamp 19–21 Heinrich, Tjorben	
17	Ellerneck 21–29, Kühlungsborner Str. 26–38, Martensallee 3 a–b, 5 a–b, 7 a–b, 9, 11 a–c, 13 a–c, 15 a–c, 17 a–e, Rahlaukamp 53, Tonndorfer Hauptstraße 154 d–g, 156 d–g, 158 d–e Fehlberg, Sigrid Siemers, Andrea	
18	Dernauer Straße 49 a–b, Friedrich-Ebert-Damm 54 a–d, 56 a–d, 58 a–d, 60, Kedenburgstraße 30–34, Thiedeweg 27 a–e, 29 Cabén, Thorsten Hartwig, Marion Reich, Thomas	
19	Friedrichshainstraße 1 a–c, 2, 3 a–c, 4 a–c, 5 a–c Regenhardt, Lucia	
20	An der Feldmark 39–47, Eschenholt 24, Furtweg 27, 27 a–d, Lohwurt 17–23 Koßel, Uwe	
21	Grandweg 84–90, 90 a–d, 92 b–d, 94, 94 a–d, 96 Tobler, Kay	
22	Lohkoppelweg 3, 3 a, 5, 5 a, 7, 7 a, 9, 9 a–c, 11, 11 a, 31 a–d, 33, Rimbertweg 16 a–e, 18 a–e, 20 a–d –	
23	Foorthkamp 13 a–b, 15–31, 31a Behrens, Betty	
24	Eitnerweg 6–18 Conradi, André	
25	Steinacker 11 a–b, 13 a–c, 15, 15 a–c, 17 a–b, 19 a–c, 21 a–c Osada, Nanni	
26	Astweg 24–40, 40 a–c, 42–48, 29–41, 41 a, 43–55, 55 a–c Schoppenhauer, Rolf Schröder, Monika	
27	Brüder-Hornemann-Straße 1, Bütskamp 16–52, Eisenhansweg 1–18, Grothwisch 2, Lelka-Birnbaum-Weg 8–10, Lüttenredder 6–8, Riwka-Herszberg-Stieg 2–6 Czech, Catharina Prätzlich, Rolf Fischer, Bernd	
28	Jenfelder Allee 58–62, Kelloggstraße 15–21 –	
29	Herwigredder 25, Niflandring 1–5, 2–8, 8 a, 26–30 Regenhardt, Helmut	
30	Rahel-Varnhagen-Weg 17–27, Von-Moltke-Bogen 9–25 –	

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

Impressum

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

Verantwortlich
KAIFU-NORDLAND eG

Projektleitung
Mirko Woitschig

Texte
Peter Wenig | Hamburg

Gestaltung
endlichsommer GmbH | Hamburg

Fotos
Vorstandsfotos Stefan Henze: Jochen Quast
Alle anderen Fotos: Catrin-Anja Eichinger





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