



**Geschäftsbericht
2010**

Geschäftsbericht 2010



4	Auf einen Blick
5	Vorwort
12	Unsere Wohnanlagen
13	BERICHT DES VORSTANDES ÜBER DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT IN 2010/2011
13	Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2010/2011
15	Entwicklung in Hamburg
17	Entwicklung der Genossenschaft
27	LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 01. 01. BIS 31. 12. 2010
36	JAHRESABSCHLUSS 2010
36	Bilanz zum 31. Dezember 2010
38	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. 01. 2010 bis 31. 12. 2010
39	Anhang zum Jahresabschluss 2010
48	BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER SEINE TÄTIGKEIT IM GESCHÄFTSJAHR 2010
50	BEMERKUNGEN DES AUFSICHTSRATES ZUM JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT 2010
51	ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS
53	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT
54	GEWÄHLTE VERTRETER

Auf einen Blick

	2010 TEUR	2009 TEUR
Bilanzsumme	184.925	184.416
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.187	29.784
Anlagevermögen	172.532	174.243
Investitionen	3.653	2.827
Instandhaltungskosten	4.727	3.928
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	15.640	15.297
Rücklagen	14.945	13.045
Bilanzgewinn	2.286	1.614
Bewirtschafteter Bestand		
– Genossenschaftswohnungen	4.948	4.956
– Garagen/Kfz-Abstellplätze	1.600	1.600
– Gewerbliche Objekte	48	48
Zahl der Mitglieder	8.150	8.063
Zahl der Mitarbeiter	56	63

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

das Jahr 2011 ist ein besonderes Jahr für die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG.

Vor 90 Jahren, am 06. März 1921, einem Sonntag, trafen sich 77 Mitglieder, um eine Genossenschaft zu gründen.

Die Gründung fiel in die frühe Nachkriegszeit des ersten Weltkriegs. Die wirtschaftliche Situation in Deutschland war prekär. Die Alliierten bestanden auf Reparationszahlungen und boykottieren den deutschen Markt, so dass sich die Wirtschaft schwer erholen konnte. Die Reichsregierung druckte immer mehr Geld, um die Zahlungen leisten zu können. Die Inflationsrate nahm enorme Ausmaße an. Es herrschte Wohnungsnot.

Unter diesen Rahmenbedingungen wurde die Genossenschaft am 26.03.1921 zunächst unter dem Namen „Baugenossenschaft innerhalb des Mietervereins Groß-Hamburg von 1890“ in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Für den Bau der ersten Wohnungen hatte man sich um ein passendes Baugelände bemüht, das das Gebiet der heutigen Straßen Kaiser-Friedrich-Ufer, Hohe Weide, Heymannstraße, Boßdorf- und Bogenstraße umfasste. Hier soll sich früher ein altes Exerziergelände des Hamburgischen Infanterieregiments 76 erstreckt haben. Es war symbolisch, dass nach dem Zusammenbruch des Kaiserreiches ein friedliches Werk errichtet wurde und Wohnungen gebaut wurden.

Nach den Plänen der Architekten Klopphaus und Schoch wurde bereits am 14.04.1921 das Baugesuch eingereicht. Nach vielfältigen Verhandlungen wurde schließlich das Grundstück erworben für einen Preis von 60,00 Reichsmark pro Quadratmeter. Die Gewährung dieses Kaufpreises war allerdings geknüpft an ein 100jähriges Rückkaufsrecht, welches der BGH im Jahre 2010 als rechtens anerkannt hat.

Übertuerungszuschüsse der Freien und Hanse-

stadt Hamburg, Genossenschaftsanteile und weitere Zuschüsse der Mitglieder infolge der raschen Geldentwertung sowie Darlehen der Hamburgischen Beleihungskasse waren die Basis für die Finanzierung des Bauvorhabens.

Ende 1921 waren bereits 197 Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen. Die Geschäftsguthaben betragen 623.000 Mark.





*Bogenstraße
Boßdorfstraße
Heymannstraße
Hohe Weide
Kaiser-Friedrich-Ufer*

Nach der feierlichen Grundsteinlegung am 02.06.1921 wurde der Bau der ersten Häuser rasch vorangetrieben. Im Frühjahr 1922 zogen die ersten Mieter in die Häuser Kaiser-Friedrich-Ufer 8–13, Heymannstraße 16–24, Hohe Weide 21–33 sowie Boßdorfstraße 1–4 ein.

Im Juli 1922 zahlte man für eine 1-Raum-Wohnung 280 Mark, 1 m³ Wasser kostete 1,50 Mark. Im Dezember des gleichen Jahres kostete eine 3-Raum-Wohnung aufgrund der galoppierenden Inflation bereits 1.533 Mark (1 m³ Wasser kostete 31 Mark).

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Situation konnten die Häuser Hohe Weide 36–56, Heymannstraße 12–14 und Bogenstraße 49–51 erst 1924 bezogen werden.

Zu diesem Zeitpunkt verfügte die Genossenschaft über rd. 280 Wohneinheiten. Die großen 3-, 4- und 5-Zimmerwohnungen hatten eine Fläche von bis zu 115 qm. Fast jede Wohnung hatte ein eigenes Badezimmer und eine Loggia. Markant waren zudem die großzügig angelegten Vorgärten.

In dieser Zeit entwickelte sich auch die genossenschaftliche Idee weiter – Hilfe, Solidarität und gemeinsame Stärke. Das Bewusstsein, bei der Genossenschaft quasi im eigenen Haus sicher zur Miete zu leben, vermittelte nicht nur mehr Verantwortung für den Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum, sondern förderte auch das gemeinschaftliche Leben.

Der Zweite Weltkrieg verhinderte danach die weitere Entwicklung der Genossenschaft. Viele Häuser in Hamburg – auch Teile der Altbauten der Genossenschaft – wurden zerstört oder beschädigt.

Nach Beendigung des Krieges baute die Genossenschaft bereits vor der Währungsreform u. a. 63 zusätzliche Dachgeschosswohnungen im Altbau aus, um fehlenden Wohnraum zu erschließen. Der eigentliche Wiederaufbau begann jedoch erst 1948. Zunächst wurden die zerstörten Häuser Hohe Weide 50, Boßdorfstraße 2–4 und Heymannstraße 20–24 wieder aufgebaut.

Es kamen aber auch neue Grundstücke, zum Teil mit Ruinen darauf, hinzu, wie der Grindelberg 90 und der Krohnskamp 4–6.

*Alter Teichweg, Bielfeldt-
str., Bismarckstr.,
Bogenstr., Boßdorfstr.,
Caspar-Voght-Str.,
Christian-Förster-Str.,
Doormannsweg, Eims-
bütteler Marktplatz, Elsäs-
ser Str., Faberstr., Frucht-
allee, Fuhlsbüttler Str.,*

Mit dem ersten Wohnungsbaugesetz gab es in den 50er Jahren günstige Rahmenbedingungen für eine rege Bautätigkeit, in der sich auch die Genossenschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beteiligte.

Aufgrund der herrschenden Wohnungsnot in Hamburg zu jener Zeit wurden die zur Verfügung stehenden Wohnungen von mehr Menschen bewohnt als ursprünglich vorgesehen.

In den 50er Jahren wurden zur Befriedigung der großen Nachfrage nach Wohnraum viele Kleinwohnungen gebaut, die heutigen und künftigen Ansprüchen an Wohnungsgrundrisse nur schwer genügen.

*Glindweg, Gluckstr.,
Goebenstr., Griegstr.,
Hammer Hof, Hartzloh,
Heckscherstr., Heins-
kamp, Heymannstr.,
Hoherade, Horner Weg,
Kottwitzstr., Krohns-
kamp, Lappenbergs-
allee, Lehmweg,
Lisztstr., Lorenzen-
gasse, Martensallee,
Neumünstersche Str.,
Oldachstr., Övelgön-
ner Str., Rellinger
Str., Reyesweg, Ruths-
weg, Sartoriusstr.,
Scheideweg, Sillemstr.,
Spengelweg, Tonndorfer
Hauptstr.*



*Doormannsweg
Eisenhansweg
Eitnerweg
Foothkamp
Götzberger Weg
Grandweg
Kedenburgstraße
Lohkoppelweg
Rimbartweg
Sophienallee
Steinacker*

Die Zeiten der 60er Jahre, der Hochblüte des Weltwirtschaftswunders, waren von veränderten Rahmenbedingungen geprägt. Im Mittelpunkt standen veränderte qualitative Ansprüche ans Wohnen. Großzügiger, komfortabler, im Grünen. Die Grundrisse dieser Wohnungen werden größtenteils auch heutigen Ansprüchen gerecht und sind bei Jung und Alt beliebt.

Bis Ende der 60er Jahre wurden über 2.600 Wohnungen neu errichtet. Dennoch war die Versorgung mit Wohnraum noch nicht ausreichend.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft verschlechterten sich Ende der 60er Jahre. Die staatliche Förderung des Wohnungsbaus wurde weiter eingeschränkt. Die Baukosten stiegen und die Wohnungsunternehmen mussten mehr Fremdkapital zu marktüblichen Konditionen aufnehmen.

*Büttskamp, Dernauer
Str., Eisenhansweg,
Eschenholt, Footh-
kamp, Friedrich-Ebert-
Damm, Friedrichshain-
str., Griesstr., Heußweg,
Jenfelder Allee, Kellogg-
str., Lohkoppelstr.,
Neubertstr., Neumün-
stersche Str., Papenstr.,
Reesestr., Ritterstr.,
Thiedeweg, Voigtstr.,
Willebrandstr.*

Einen besonderen Abschnitt in der Geschichte der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Kaiser-Friedrich-Ufer eGmbH stellt die Verschmelzung mit der wirtschaftlich gesunden „Nordland gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH“ im Jahre 1969 dar. Die im Jahre 1951 gegründete Nordland gemeinnützige Baugenossenschaft eGmbH verfügte zum damaligen Zeitpunkt über 1.096 Wohnungen, 47 gewerbliche Objekte, 41 Garagen und eine Tiefgarage.

Die neue Genossenschaft, die durch Verschmelzung der Nordland und der KAIFU entstand, firmierte unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eGmbH“.

Damit erhöhte sich die Zahl der Mitglieder der KAIFU-NORDLAND eG um 1.204 Mitglieder.

Für die Genossenschaft bedeutete dies eine verbesserte Wirtschaftlichkeit und Verwaltung.

*Astweg
Erich-Ziegel-Ring
Herwigredder
Niflandring*

In den 70er Jahren beteiligte sich die KAIFU-NORDLAND eG an den nunmehr veränderten städtebaulichen Ideen. Ein immer größerer Teil des geförderten sozialen Wohnungsbaus wurde auf Großsiedlungen verlagert. Insgesamt entstanden in diesem Zeitraum fast 500 Wohneinheiten.

Gleichzeitig war ab Ende der 60er Jahre die Zeit für die erste Etappe der Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes gekommen. Unsere Genossenschaft verlagerte den Schwerpunkt ihrer Tätigkeit auf die Modernisierung des Bestandes. Die Aufzählung dieser Maßnahmen scheint dabei zeitlos zu sein.

Viele Maßnahmen wurden bereits Ende der 70er Jahre unter Umweltgesichtspunkten durchgeführt.

Neben dem Einbau von zentraler Warmwasserversorgung wurden die üblichen Modernisierungen im Sanitär- und Elektrobereich durchgeführt. Küchen und Badezimmer wurden modernisiert.

Dies zeigt, wenn man es bei Wohnungen auch mit Immobilien zu tun hat: in gewisser Weise sind sie doch mobil.

Auch für die nächsten Jahre werden aufgrund der Lebenszyklen einer Immobilie, der veränderten technischen Anforderungen und der veränderten Lebensgewohnheiten bestimmte Maßnahmen in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten in Abständen in den Häusern durchgeführt.

*Elmenhorststraße,
Foorthkamp, Furtweg,
Rahel-Varnhagen-Weg*

In den 80er Jahren gingen Untersuchungen über die Bevölkerungsentwicklung davon aus, dass die Zahl der Haushalte sinken würde. Wohnungsneubau wurde für nicht mehr erforderlich gehalten.

*Bodenstedtstraße
Brüder-Hornemann-
Straße*

Anfang 1990 kam es dann zu einem gewaltigen Einschnitt in die Wirkungsbedingungen der Genossenschaft: die Gemeinnützigkeit für Genossenschaften wurde abgeschafft. Damit verbunden war eine umfassende Satzungsänderung, die die genossenschaftlichen Grundsätze auch über die Wohnungsgemeinnützigkeit hinaus sichert. Diese Grundsätze, wie Kostendeckungsprinzip, Beschränkung der Dividende und Dauernutzungsrecht sind auch in der 2009 geänderten Satzung verankert.

*Ellerneck
Goldbachstraße
Götzberger Weg*

*Lelka-Birnbaum-Weg
Lohwurt*

In den 90er Jahren kam es durch die Veränderung in den osteuropäischen Ländern und durch die Wiedervereinigung von Deutschland zu veränderten Anforderungen an die Wohnungspolitik.

Lüttenredder

Rahlaukamp

Riwka-Herszberg-Stieg

Von-Moltke-Bogen

Wakendorfer Weg

Die Nachfrage nach Wohnungen in Hamburg hat stetig zugenommen. Die KAIFU-NORDLAND eG schöpfte in jenen Jahren ihre Möglichkeiten zur Angebotserweiterung mit der Schaffung von über 400 Wohnungen aus, ungeachtet von steigenden Preisen für Bauleistungen und anhaltend hohen Hypothekenzinsen.

*An der Feldmark
Isestraße*

Mit der Einführung des Euro 2002 stellten sich erneut veränderte Rahmenbedingungen ein, die die Genossenschaft bis jetzt gut gemeistert hat.

Kühlungsborner Straße

Nach der Jahrtausendwende ging die Neubautätigkeit zurück.

Paulinenallee

Scheideweg

Die letzten Jahre waren von einer Konsolidierung und einer verringerten Neubautätigkeit geprägt.



Nachdem bereits Anfang der 70er Jahre der Schwerpunkt auf dem Bestanderhalt und der Anpassung des Bestandes an veränderte Anforderungen lag, wurde ab dem Jahre 1998 bis 2005 der Schwerpunkt noch in der großflächigen Wohnungszusammenlegung im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen gesehen. Danach wurde die Modernisierung in erster Linie unter den Gesichtspunkten der Beseitigung von Bleileitungen in Küchen und Bädern bis 2013 gesehen. Punktuell wurden Objekte der energetischen Sanierung unterzogen.

Für die Zukunft werden wir auf diesem Weg weitergehen. Im Mittelpunkt wird der Bestandserhalt, aber auch die Verbesserung und Erweiterung des Bestandes stehen. Dabei werden unsere Überlegungen in Richtung Anpassung unseres Wohnungsbestandes an die veränderte demografische Entwicklung gelenkt.

Von Beginn ihres Wirkens bestand das Anliegen der Genossenschaft darin, den Mitgliedern nachhaltig bezahlbaren und nachfragegerechten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dieses Anliegen verfolgen wir auch heute und in der Zukunft.

Wohnen in einer Genossenschaft heißt für uns aber auch mehr, als nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Wir möchten, dass sich unsere Mitglieder bei uns zu Hause fühlen. Deshalb unterstützt die Genossenschaft das nachbarschaftliche Miteinander, das soziale Engagement, die Kommunikation und die Hilfe von Alt und Jung, von unterschiedlichen Nationalitäten und Kulturkreisen.

Das Jahr 2010 konnte die KAIFU-NORDLAND eG erfolgreich abschließen.

Damit haben wir die Eigenkapitalbasis und die Einnahmensituation verbessert, so dass wir eine solide Basis für die Entwicklung der Genossenschaft geschaffen haben.

Für das Erreichte möchten wir uns bei allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Geschäftspartnern, die in den letzten 90 Jahren zum Gelingen beigetragen haben, bedanken. Gleichzeitig möchten wir die Hoffnung auf eine weitere gute Zusammenarbeit für die nächsten Jahre zum Ausdruck bringen.



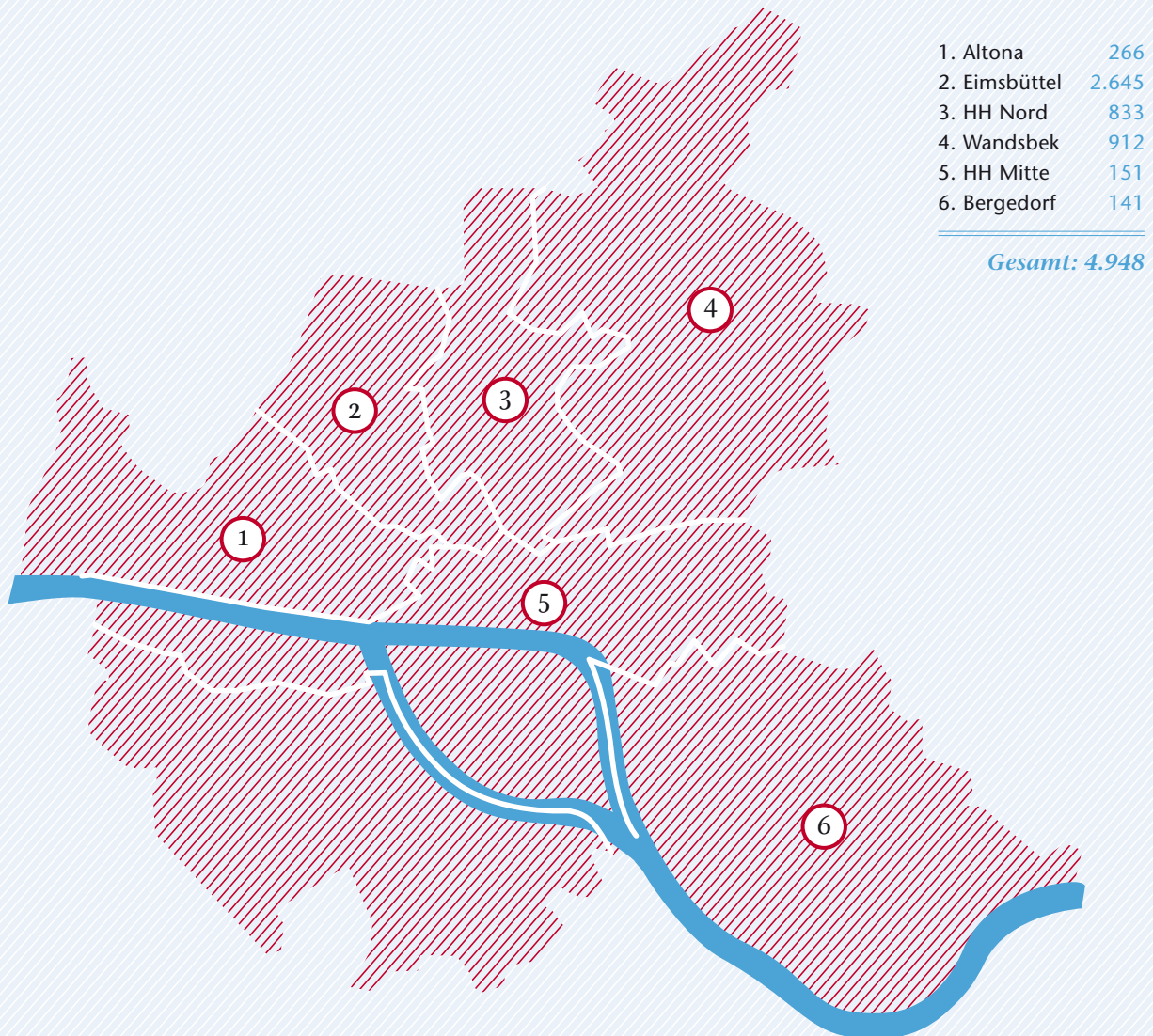
Dr. Steffi Katzwinkel



Bernhard Kuper

In Eimsbüttel verwurzelt, in Hamburg zuhause – unsere Wohnungen:

Wohnungen nach Hamburger Bezirken



Bericht des Vorstandes über die Geschäftstätigkeit 2010/2011



Dr. Steffi Katzwinkel
Vorstand

Bernhard Kuper
Vorstand

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2010/2011

Entwicklung der Konjunktur

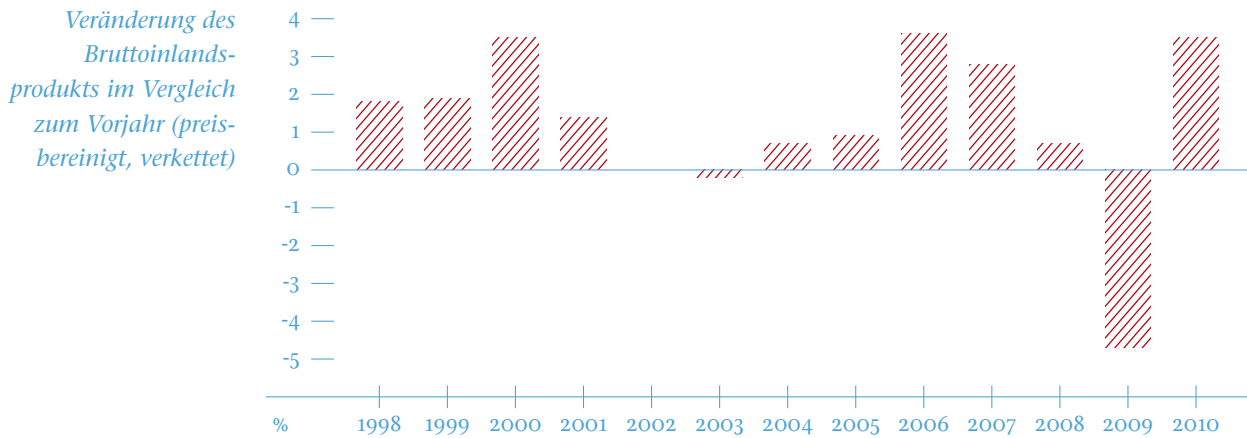
Die deutsche Wirtschaft hat sich 2010 nach dem starken Rückgang im Krisenjahr 2009 (Rückgang des BIP um 4,7 %) mit einem Wachstum von 3,6 % deutlich erholt. Das Vor-krisenniveau wurde jedoch nicht erreicht.

Am stärksten haben die Investitionen zum Wachstum beigetragen.

Positive Impulse gingen, anders als 2009, insbesondere auch wieder vom Außenhandel aus. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Konsumausgaben weiter.

Von führenden Wirtschaftsinstituten wurde eingeschätzt, dass die Konjunktur sich 2011 eher verhalten entwickeln wird, wobei zu berücksichtigen ist, dass auch die Konjunkturpakete auslaufen. Zu Beginn des Jahres wurde allgemein mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Für 2012 dürfte sich die Entwicklung eher verlangsamen.

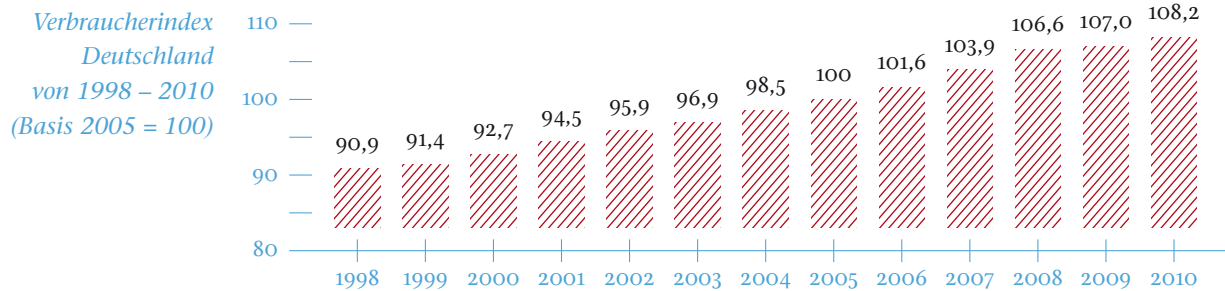
Welchen Einfluss die verheerende Katastrophe in Japan und die Veränderungsprozesse im nordafrikanischen und arabischen Raum auf die Weltwirtschaft haben, lässt sich derzeit nicht abschließend bewerten. Veränderungen in der Energiepolitik durch den kurzfristigen Ausstieg aus der Kernenergie werden zu geänderten Preisen für Energie führen. Auswirkungen könnte es weiterhin insbesondere für die Kapital- und Rohstoffmärkte geben.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 02/11

Verbraucherpreise

Der moderate Anstieg der Verbraucherpreise hat sich auch 2010 fortgesetzt. Die Teuerungsrate lag bei 1,1%. Für 2011 wird im Durchschnitt eine Rate von knapp unter 2% erwartet.

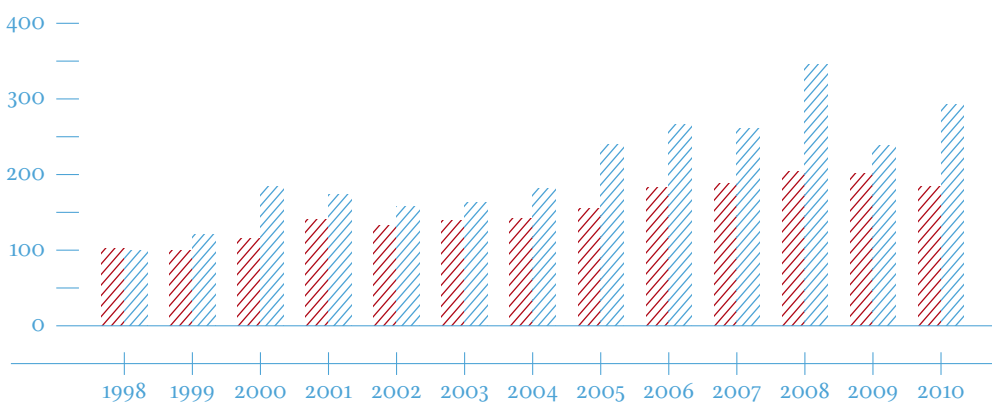


Quelle: Statistisches Bundesamt, Stand 03/11

Preise für flüssige Brennstoffe

Seit Beginn des Jahres 2010 kam es zu einem leichten Anstieg des Heizölpreises, der jedoch deutlich unter dem Spitzenwert von 2008 lag. Die Entwicklung des Gaspreises folgte dieser Entwicklung zunächst nicht und war auch im Jahr 2011 zunächst rückläufig.

Langfristige Entwicklung von Öl- und Gaspreisen (Ölpreisbindung). Indizierte Werte: 1995 = 100



/// leichtes Heizöl (flüssige Brennstoffe oder Kraftstoffe)
/// Gas

Quelle: BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V., Stand 12/10

Arbeitsmarkt Mit dem Wachstum der Wirtschaft ging im Jahre 2010 der Anstieg der Beschäftigung weiter. Die Arbeitslosenquote lag 2010 im Durchschnitt bei 7,7%. Im Vergleich zu 2009 war sie damit um 0,5% niedriger. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich, insbesondere im Dienstleistungssektor und Baugewerbe.
Für 2011 wird seitens der Experten mit einer rückläufigen Dynamik gerechnet.

Kapitalmarkt Bis Mitte 2010 setzte sich für langfristige Finanzierungsmittel eine leichte Abwärtsbewegung im 10-Jahreseinstand fort. Seit September steigen die langfristigen Zinsen an. Es ist zu erwarten, dass, insbesondere nach der bereits erfolgten Erhöhung der Leitzinsen im Euroraum Anfang März 2011, sich die Zinsen im langfristigen Bereich weiter erhöhen werden.
Ursache des Zinsanstiegs ist u. a. die europäische Schuldenkrise, die auch noch nicht behoben ist, sowie die Gefahr der wachsenden Inflation.
Die dennoch vergleichsweise niedrigen Zinssätze wurden aufgrund bankenüblicher Zuschläge nicht vollständig an die Wohnungsunternehmen weitergegeben. Außerdem wirkten sich die verschärften Anforderungen der Banken auf mögliche Beleihungswerte aus.

Wohnungswirtschaft Die Wohnungswirtschaft ist mit einem Anteil von 18,8% an der Bruttowertschöpfung nach wie vor ein stabilisierender Faktor der deutschen Wirtschaft.
Nach Einschätzung des GdW war die Wohnungswirtschaft bislang nur indirekt von der Finanz- und Wirtschaftskrise betroffen.
Die Bauinvestitionen haben sich entgegen dem Jahr 2009 deutlich erhöht und waren ein wesentlicher Faktor zur Überwindung der Rezession in Deutschland.
Während die einzelnen Sparten sich unterschiedlich entwickelten, war insbesondere die Entwicklung im Wohnungsbau sehr positiv. Für diesen Bereich wird ein weiterer positiver Trend erwartet.

Entwicklung in Hamburg

Hamburg, das hat sich auch in Zeiten der Krise bestätigt, ist eine der wirtschaftsstarken Metropolen Deutschlands. Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Krise waren nicht so extrem, daher war aber auch der Anstieg nach der Krise im Vergleich zur Gesamtentwicklung zurückhaltender (+ 2,3%). Insbesondere der für Hamburg so wichtige Außenhandel hat sich wieder belebt und zeigt auch weiter positive Tendenzen.
Die Einwohnerentwicklung verlief auch 2010 dank der Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort für die Menschen weiter positiv. Auch für die folgenden Jahre wird keine Umkehr der Bevölkerungsentwicklung erwartet.
Der Wohnungsneubau hat in den letzten Jahren nicht im gleichen Maße zugenommen wie die Nachfrage. Der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum kann, differenziert nach Stadtteilen, daher nur begrenzt entsprochen werden.
Wichtig für die nächsten Jahre ist, bei der Entwicklung des Bestandes auch auf den einsetzenden demografischen Wandel Rücksicht zu nehmen.
Die Förderung des Wohnungsneubaus und die Modernisierungsförderung werden auch in den nächsten Jahren eine wichtige Rolle für die Verbesserung des Angebotes an Wohnungen spielen.



*Links, Unten links,
Unten rechts: Wohnan-
lage Steinacker 11–21
vor und nach energeti-
scher Modernisierung*

*Rechts: Neugestal-
tung der Außenanlage
Friedrich-Ebert-Damm
58 a–d, Thiedeweg 29*



*Links:
Küchenmodernisierung*

*Rechts:
Badmodernisierung
und Einbau
Wohnungswasserzähler*



Entwicklung der Genossenschaft

Mit ihren fast 5.000 Wohnungen im nördlich der Elbe gelegenen Teil Hamburgs ist die Genossenschaft ein wichtiger Anbieter von bezahlbarem Wohnraum, speziell im Bezirk Eimsbüttel.

Als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft stehen im Mittelpunkt ihrer Geschäftstätigkeit die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes und die Förderung ihrer Mitglieder.

Im Jahre 2010 wurde ein Umsatz von EUR 30 Mio. erwirtschaftet. Die Bilanzsumme lag bei EUR 185 Mio.

Modernisierung

Im Focus der letzten Jahre stand die Weiterentwicklung unserer Immobilien mit dem Ziel, nachhaltig die Wohnqualität zu verbessern, um für die heutigen und nachfolgenden Generationen nachfragegerechte Wohnungen anbieten zu können.

Dieser Weg wurde 2010 fortgesetzt. Unter Beachtung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden weitere Teile unseres Wohnungsbestandes den technischen Erfordernissen angepasst.

Aufgrund der Struktur unseres Wohnungsbestandes mit einem hohen Anteil von Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren lag das Hauptaugenmerk unseres Wirkens auf der Verbesserung der Ausstattung, insbesondere im Sanitär- und Küchenbereich und dem notwendigen Austausch von Bleileitungen. Diese Maßnahmen werden uns aufgrund des aktuellen Abarbeitungsstandes auch bis 2013 weiter begleiten.

Darüber hinaus hat sich die KAIFU-NORDLAND eG auch im letzten Jahr wieder mit den Fragen des Klimaschutzes und der Optimierung des Energieverbrauches, der aufgrund der Rohstoffpreis- und Ressourcenentwicklung an Bedeutung gewinnt, beschäftigt.

Komplexmodernisierung Steinacker 11 – 21

Mit einem Investitionsvolumen von EUR 3,4 Mio. stellte die Komplexmodernisierung der 96 Wohnungen im Wohnquartier Steinacker in Eidelstedt den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der KAIFU-NORDLAND eG in 2010 dar.

Mit dem Ziel der energetischen Sanierung der Anlage wurde die Außenfassade der gesamten Anlage mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Gleichzeitig wurde zur Optimierung des Energiebedarfes die dezentrale durch eine zentrale Warmwasserversorgung ersetzt.

Diese auch auf die Verbesserung des Wohnkomforts gerichtete Maßnahme wurde ergänzt durch die Erneuerung der Bäder.

Die Renovierung des Treppenhauses mit einer neuen Hauseingangstür, neuen Briefkästen, Klingeln und Gegensprechanlage rundete die Modernisierung dieser Wohnanlage ab.

**Einbau von
Wohnungswasserzählern**

Um die gesetzlichen Auflagen zu erfüllen, wurden 2010 darüber hinaus 120 Wohnungen mit Wohnungswasserzählern ausgestattet. Nach dem Einbau erfolgt nunmehr eine direkte Abrechnung der Wasserkosten durch das Versorgungsunternehmen mit unseren Mitgliedern. Diese Maßnahmen wurden, bis auf Einzelfälle, 2010 abgeschlossen.

**Einbau von
Rauchmeldern**

Der Einbau von Rauchmeldern in unseren Wohnungen war grundsätzlich bis Ende des Jahres 2010 für alle Wohnungen unseres Wohnungsbestandes beendet.

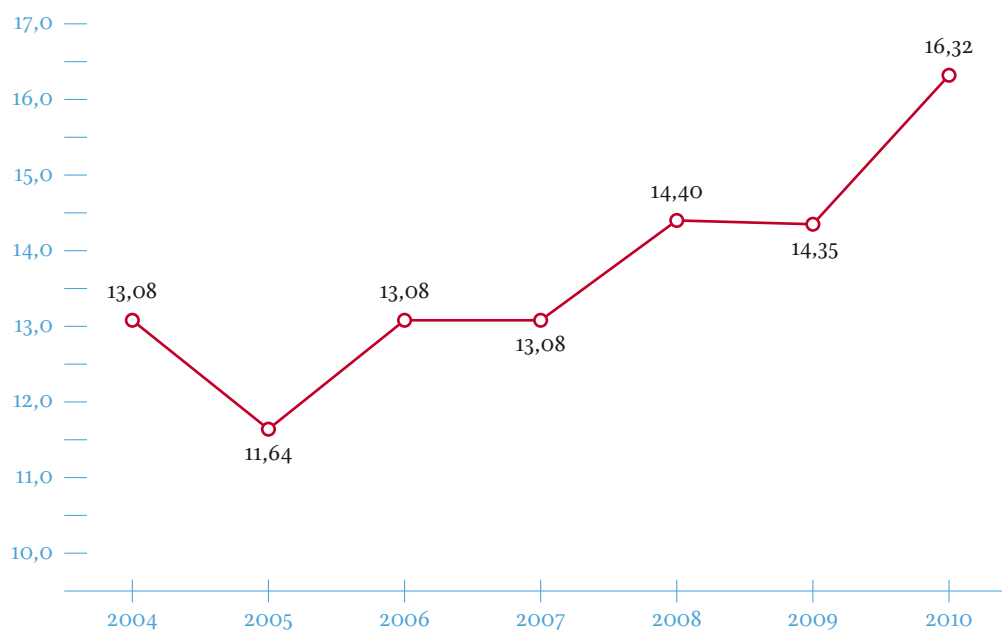
Außenanlagen

Für die Qualität des Wohnens ist auch der Zustand der Außenanlagen von entscheidender Bedeutung. In der Wohnanlage Friedrich-Ebert-Damm 58 a–d, Thiedeweg 29 wurden Wege, Müllstandplätze und Spielplätze erneuert.

Instandhaltung

Für die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2010 insgesamt Aufträge an Firmen in Höhe von EUR 4,7 Mio. vergeben. Die Gesamtaufwendungen liegen damit um TEUR 800 über dem Wert des Vorjahres. Unter Berücksichtigung von Eigenleistungen liegt der Wert bei EUR 5,6 Mio.

Entwicklung der
Instandhaltungskosten
jährlich je qm Wohnfläche
von 2004 – 2010

**Küchen- und Bad-
modernisierungen
Grandweg, Boßdorfstraße,
Scheideweg**

Im Jahre 2010 wurden zur weiteren Anpassung der Ausstattung der Wohnungen der 50er und 60er Jahre an die heutigen Normen in 105 Wohnungen die Küchen und Bäder modernisiert. Damit einher ging der Austausch der Bleileitungen. In 2011 ist die Fortführung dieser Maßnahmen für weitere 109 Wohnungseinheiten vorgesehen.

**Einzelne energetische
Maßnahmen**

In der Wohnanlage Grandweg wurde der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage vorgenommen. 2011 wird diese Wohnanlage auf Fernwärme umgestellt.

Zur Verbesserung der Energiebilanz der Häuser wurde in drei Objekten eine Dämmung der obersten Geschosdecke durchgeführt.

Laufende Instandhaltung

Für die laufende Instandhaltung sind Fremdkosten in Höhe von EUR 2,5 Mio. angefallen. Die laufende Instandhaltung umfasst neben der Wartung und Instandsetzung der technischen Anlagen in unserem Wohnungsbestand (Heizungsanlagen, Aufzüge usw.) auch periodische Instandhaltungsmaßnahmen (wie z.B. die Renovierung von Treppenhäusern) und die Instandhaltung der Außenanlagen.

Hierunter werden aber auch die Kosten, die aus dem Wohnungswechsel unserer Mitglieder resultieren, erfasst.

Großinstandhaltung

Im Rahmen der Großinstandhaltung wurden unter anderem Dacherneuerungen, Balkonsanierungen, Sielerneuerungen, Erneuerung von Aufzugsanlagen sowie die Erneuerung der Außenanlagen durchgeführt.

Wohnungsvermietung

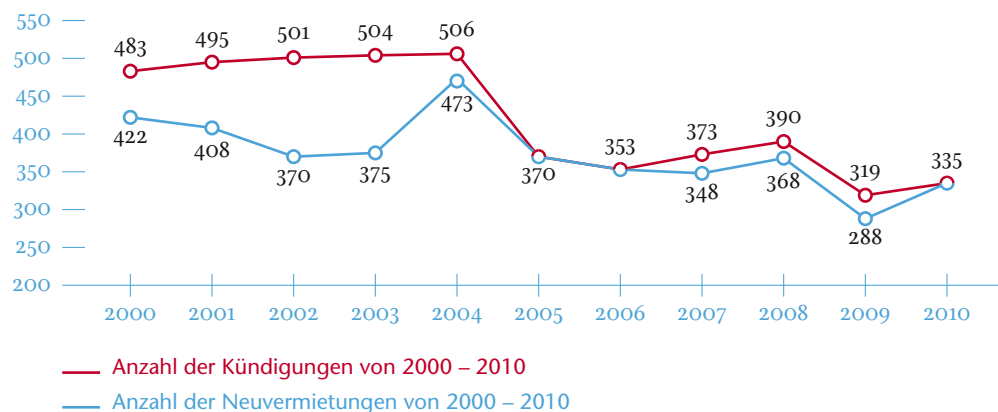
Die Nachfrage nach Wohnungen ist aufgrund unserer Standorte und der angebotenen Wohnungsgrößen auch weiterhin ungebrochen.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Bedeutung. Am 31.12. 2010 standen 8 Wohnungen leer.

Auf dem Gebiet der Wohnungsvermietung konnte an die positiven Resultate der Vorjahre angeknüpft werden.

Aufgrund von nahezu Vollvermietung liegt die Zahl der Vermietung über dem Vorjahr.

Die Zahl der Kündigungen liegt in etwa auf Vorjahresniveau.



Die Fluktuationsquote hat sich 2010 auf niedrigem Niveau stabilisiert.

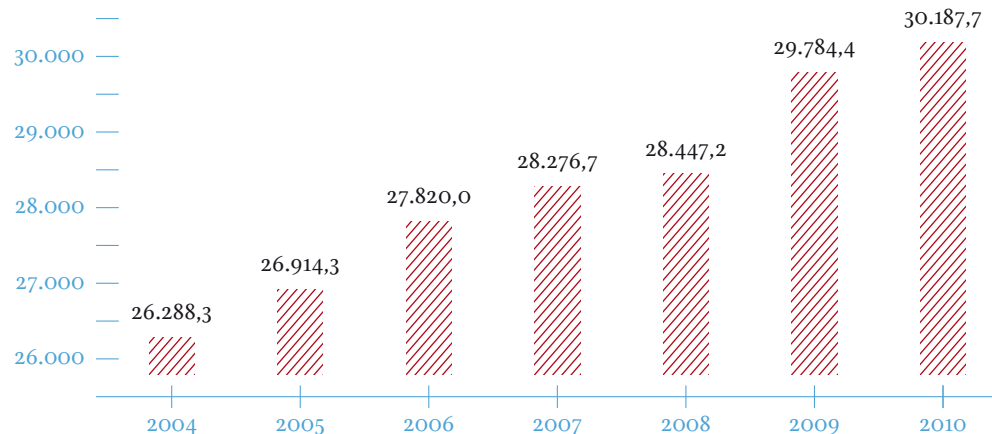
Die zu entrichtende durchschnittliche Grundnutzungsgebühr lag im zurückliegenden Jahr bei EUR 5,32 und damit um 3,3% über dem Niveau von 2009. In einigen komplett sanierten Wohnanlagen wird das Niveau des Mittelwertes des Mietspiegels erreicht bzw. überschritten.

Zu dem Anstieg im Jahr 2010 führten sowohl Anpassungen der Nutzungsgebühren für preisgebundenen Wohnraum im Zuge des Abbaus von Annuitätshilfen wie auch Erhöhungen von Nutzungsgebühren in einzelnen Verwaltungseinheiten nach § 558 BGB. Einfluss hatte auch die Anhebung der Nutzungsgebühren infolge von Modernisierungsmaßnahmen und bei Neuvermietung.

Auch in den folgenden Jahren stellen weitere moderate Mietanpassungen eine wichtige Voraussetzung dar, um nachhaltig die Vermietbarkeit der Bestände zu sichern und einen weiteren Substanzverzehr der Immobilien zu vermeiden sowie die gesetzlichen Auflagen erfüllen zu können. Sie werden sich dabei an dem Mittelwert des Hamburger Mietspiegels orientieren.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich 2010 gegenüber dem Vorjahr insgesamt um EUR 0,4 Mio. auf EUR 30,2 Mio. erhöht. Dies resultiert aus gegenüber dem Vorjahr erhöhten Sollmieten (TEUR 720), höheren Zuschüssen (TEUR 75) sowie niedrigeren Erlösschmälerungen (TEUR 75). Dem gegenüber stehen verringerte Erlöse aus der Betriebs- und Heizkostenabrechnung im Zusammenhang mit niedriger abzurechnenden Kosten (TEUR 470).

Entwicklung der
Umsatzerlöse aus der
Hausbewirtschaftung in
TEUR 2004 – 2010



Der Rückgang der Erlöse aus der Umlagenabrechnung geht insbesondere einher mit dem fortschreitendem Einbau von Wohnungswasserzählern und der damit verbundenen Direktabrechnung.

Daneben sind diese Erlöse stark von den Verbräuchen und der Entwicklung der Preise für Energieträger bestimmt.

Wohnungseigentumsverwaltung

Die Genossenschaft verwaltete wie in den Vorjahren 6 Wohnungseigentümergeinschaften.

Aufgrund des Verkaufes von Reihenhäusern als Eigentumswohnungen wurden 3 Eigentümergeinschaften neu gebildet, für die die KAIFU-NORDLAND eG als Verwalter bestellt wurde.

Für zwei Wohnungseigentümergeinschaften wurden die Verwalterverträge über 2010 hinaus nicht verlängert.

Weiterhin obliegt der Genossenschaft seit 1983 die wohnungswirtschaftliche Betreuung der im Eigentum der Johann August Gärtner-Stiftung stehenden Altenwohnanlage mit 46 Wohnungen in Hamburg Eidelstedt.

Die Stiftung dient ausschließlich gemeinnützigen Zwecken durch Förderung der Altersfürsorge und Unterstützung bedürftiger Personen.

Die Bewohner haben alle einen eigenen Haushalt und bewirtschaften ihre Wohnungen eigenverantwortlich. Im Rahmen eines Betreuungsvertrages steht den Bewohnern Beratung und Hilfeleistung, die die persönlichen Belange der Bewohner betreffen, zur Verfügung. Dabei werden regelmäßige Veranstaltungen in den Gemeinschaftsräumen, beispielsweise Frühstückstreffen, Kaffee-Nachmittage und Geburtstagstreffen sowie gemeinsame Ausflüge organisiert. Die regelmäßigen Veranstaltungen stellen für die Bewohner eine angenehme und sinnvolle Unterbrechung des Alltags dar. Auf gute Nachbarschaft wird in der Wohnanlage Wert gelegt.

Personalentwicklung

Um den sich ändernden Anforderungen des Wohnungsmarktes gerecht zu werden und die Qualität der Mitgliederbetreuung zu erhöhen, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Anpassungen der Organisationsstruktur vorgenommen, die auch in der Zukunft weiterhin notwendig sind.

Die Abläufe – sowohl innerhalb der kaufmännischen Hausverwaltung als auch die Zusammenarbeit mit den Hausmeistern – wurde und wird weiter den Erfordernissen angepasst.

Die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer hat sich 2010 im Vergleich zu 2009 kaum verändert.

Die Genossenschaft betreibt seit August 2006 eine qualifizierte Ausbildung von Nachwuchskräften. Anfang 2011 konnte eine Auszubildende erfolgreich ihren Abschluss ablegen.



*Unsere Mitarbeiter
sind immer für Sie da.*



*Unten:
Die Verwaltung*



*Ganz Unten rechts:
Johann August
Gärtner-Stiftung*



Handwerker Die KAIFU-NORDLAND eG beschäftigte 2010 weiterhin 5 Handwerker zur schnellen Behebung von Schäden in den Wohnungen.

Gärtner Das Aufgabenspektrum unserer eigenen Gärtner reicht von der unverändert intensiven Pflege der Grünanlagen bis zur Erneuerung von beschädigten Teilen der Außenanlagen.

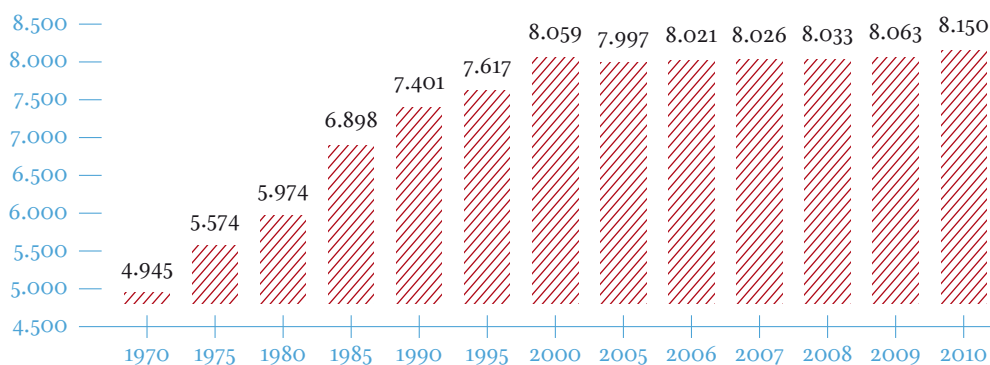
Hausmeister 2010 waren drei Hausmeisterteams in unseren Wohnanlagen tätig. Sie haben vielfältige Aufgaben im Bereich der Betriebskosten durchgeführt. Gleichzeitig haben sie kleinere Reparaturen ausgeführt bzw. beauftragt. Daneben waren sie Ansprechpartner für unsere Mitglieder vor Ort.

Mitgliederbestand

Der Mitgliederbestand zeigte in den letzten Jahren eine leicht aufwärtsweisende Tendenz. Mit 8.150 Mitgliedern zum Jahresende 2010 war ein Anstieg um 87 Mitglieder zu verzeichnen. 375 Neubeitritten standen 288 ausscheidende Mitglieder gegenüber. Davon haben 140 die Genossenschaftsmitgliedschaft gekündigt.

Die stetigen Anfragen auf Mitgliedsaufnahme belegen die Attraktivität der Genossenschaft.

Entwicklung der
Mitgliederanzahl jährlich
1970 – 2010



Die Gelder der Mitglieder werden für satzungsmäßige Zwecke, für die Bestandserhaltung und seine Aufwertung eingesetzt.



*Oben:
Bestandsbegehung*

*Oben rechts: Grandweg
– Nachbarschaftstreff*

*Rechts: Mit dem Nach-
wächter durch St. Pauli*

*Ganz rechts: Ausfahrt
zum Vogelpark*



*Oben links:
Laternenfest Schnelsen*

Oben: Weihnachtsmarkt

*Ganz links: Ausfahrt
Miniaturwelten*

Links: Seniorengruppe

Soziale Angebote für unsere Mitglieder

Als Genossenschaft richten wir unsere Aufmerksamkeit nicht nur auf die Vermietung von Wohnungen. Wir möchten darüber hinaus das nachbarschaftliche Miteinander fördern und Unterstützung in allen Belangen des Wohnens anbieten.

Seit Mitte des Jahres haben wir eine Mitarbeiterin mit einer abgeschlossenen Ausbildung als Mediatorin zur Lösung von Nachbarschaftsproblemen eingesetzt.

Darüber hinaus liegt das Augenmerk in der Unterstützung unserer Mitglieder bei der Lösung von sozialen Problemfällen.

Seniorentreffs Der 2008 gegründete Seniorentreff zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders und zur Vermeidung von Einsamkeit im Alter in Eimsbüttel war auch 2010 Anziehungspunkt für viele ältere Mitglieder. Hier treffen sich regelmäßig etwa 30 Senioren unter Leitung von zwei ehrenamtlich tätigen Mitgliedern nicht nur zum Kaffee. Es gibt Vorträge, gemeinsame Spiele – Nachmittage, Ausflüge u. ä.. So fanden u. a. ein Ausflug zum Schmetterlingsgarten sowie der Besuch des Augustinums statt.

Ein weiteres Seniorentreffen findet mit guter Resonanz wöchentlich am Kaiser-Friedrich-Ufer statt.

Unter Leitung eines ehrenamtlich tätigen Mitglieds finden diese Treffen viel Zuspruch. Bei Kaffee und Kuchen wird über Dieses und Jenes ausführlich geklönt. Danach wird mit großem Eifer Skat gespielt und die Geduld bei „Mensch-Ärgere-Dich-Nicht“ auf eine harte Probe gestellt.

Ausflugsprogramm Im Jahre 2010 wurde unser Veranstaltungsprogramm für alle Mitglieder erweitert und mit ständig wechselnden Veranstaltungen ergänzt. Das umfangreiche und abwechslungsreiche Ausflugsprogramm umfasste 2010 u. a. den Besuch des HSV-Stadions, der Lufthansa-Basis, des Planetariums, des Miniaturwunderlandes sowie der Oper. Viele Mitglieder nehmen das Angebot an gemeinschaftlichen Veranstaltungen gern an. Herauszuheben sind aber sicherlich der jährliche Dämmertörn sowie die Nachtwächtertour auf der Reeperbahn und der Weihnachtsmarktbesuch auf Gut Basthorst.

Aktivitäten für unsere Jüngsten Wir richten unsere Aufmerksamkeit jedoch nicht nur auf die Großen, auch die Kleinen liegen uns am Herzen. Sei es der Besuch des Weihnachtsmärchens oder der Laternenumzug in Burgwedel – allen Teilnehmern hat es großen Spaß bereitet.

Nachbarschaftsfeste Zur Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders fanden mit viel Engagement unserer Mitglieder und durch Unterstützung der Genossenschaft zahlreiche Nachbarschaftsfeste statt. Eine Tradition die sich ausbauen lässt.

Die Faberisten So nennt sich unsere Anlaufstelle für kunstinteressierte Mitglieder in der gleichnamigen Faberstraße. Hier wird unter professioneller Anleitung mit Farben experimentiert.

Gästewohnung Als Serviceangebot für alle Mitglieder und ihre Gäste erfreute sich auch 2010 die Gästewohnung in der Faberstraße großer Beliebtheit.

Vertreterarbeit

Die Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2009 fand am 21. Juni 2010 statt. Im Mittelpunkt standen die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat. Diese lieferten die Begründungen für die erforderlichen Beschlussfassungen, die entsprechend der Vorschläge gefasst wurden.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung fand im Mai eine ausführliche Informationsveranstaltung mit den Vertretern der Genossenschaft statt. Dabei wurde der Jahresabschluss umfangreich erläutert sowie die Ziele der Bestandsentwicklung für die nächsten Jahre ausgiebig erörtert. Daneben wurden die Fragen aus den Wohnanlagen beantwortet.

Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Joachim Fast, Siglinde Grallert und Rolf Schoppenhauer lief gemäß §24 Abs.2 der Satzung aus. Herr Fast und Herr Schoppenhauer stellten sich zur Wiederwahl, Frau Grallert schied aus persönlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat aus. Als Nachfolgekandidat hat der Aufsichtsrat Herrn Andreas Hey vorgestellt, der in der Wahl zusammen mit Herrn Fast und Herrn Schoppenhauer bestätigt wurde.

Wir möchten uns bei allen Vertretern für ihr Wirken im Interesse der Genossenschaft bedanken.

Um die Vertreter über ihre Wohnanlagen hinaus mit den Beständen und ihren Besonderheiten vertraut zu machen, fand im Oktober eine Vertreterausfahrt statt. Eine große Anzahl von Vertretern nahm die Gelegenheit wahr und lernte die Bestände speziell im Bezirk Eimsbüttel noch besser kennen. Die Fahrt ging dabei an den Beständen aus verschiedenen Epochen vorbei, vom Altbau – der „Urzelle“ der KAIFU-NORDLAND eG über die letzten Neubauten Isestraße, Goebenstraße und An der Feldmark zu den Wohnanlagen Steinacker und Astweg.

Die Mitarbeiter der KAIFU-NORDLAND eG erläuterten ausgiebig die einzelnen Anlagen und standen auch für Nachfragen zur Verfügung.

Zu Beginn des neuen Jahres werden die Vertreter, einer Tradition folgend, eingeladen, um sich über die Ereignisse des vergangenen Jahres und die Grundzüge der Arbeit für das folgende Jahr zu informieren und sich bei ihnen für ihr ehrenamtliches Engagement zu bedanken.

In diesem Jahr fand die Veranstaltung verspätet statt. Grund war die Verbindung zum 90. Jahrestag der Gründung der KAIFU-NORDLAND eG. Damit wurde der Empfang im März genutzt, um auf 90 erfolgreiche Jahre der KAIFU-NORDLAND eG zurückzublicken. Diese Veranstaltung bot darüber hinaus wieder die Gelegenheit zum ungezwungenen Gedankenaustausch der Vertreter sowohl untereinander als auch zu Gesprächen mit den Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates sowie mit den Leitern der Fachabteilungen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 01.01. bis 31.12.2010

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG übt ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg aus.

Das Jahr 2010 war gesamtwirtschaftlich geprägt von einer deutlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland. Dieser Aufschwung war auch in Hamburg spürbar. In vielen Branchen hat das Auftragsvolumen wieder deutlich zugenommen.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist aufgrund der Anziehungskraft von Hamburg unverändert hoch. Nach aktuellen Einschätzungen kann mit der aktuellen Neubautätigkeit im o. g. Segment der Nachfrage nicht voll entsprochen werden.

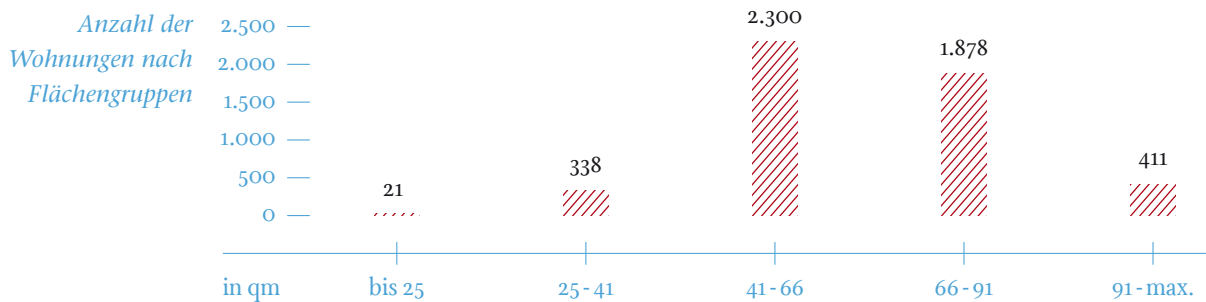
Mittelfristige Veränderungen im Wohnungsmarkt sind auch aufgrund der demografischen Veränderung in Hamburg nicht auszuschließen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG bewirtschaftete als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft per 31.12.2010 einen eigenen Wohnungsbestand von

4.948	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 324.913 qm	////////////////////////////////////
48	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 3.153 qm	////////////////////////////////////
838	Garagen und Tiefgaragenplätze	////////////////////////////////////
762	KFZ-Abstellplätze im Freien	////////////////////////////////////

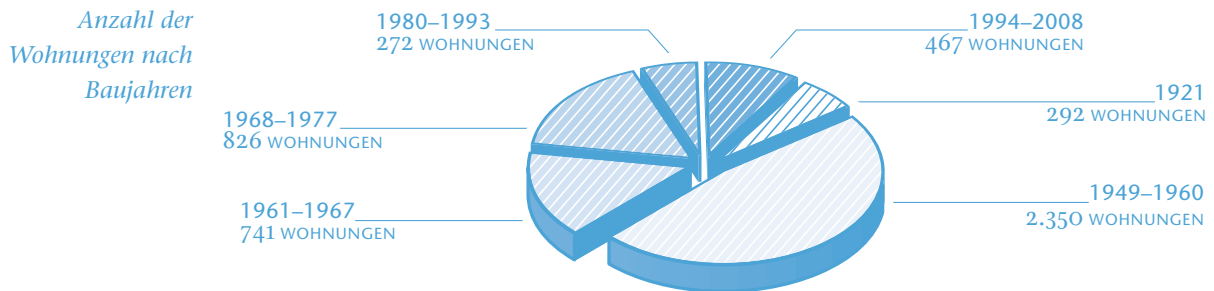
Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der vermietete Wohnungsbestand durch den Verkauf von 6 Reihenhäusern als Eigentumswohnungen verändert. Darüber hinaus wurden zwei DG-Wohnungen aus dem Bestand genommen.

Das Wohnungsportfolio nach Wohnungsgrößen zeigt, dass die Genossenschaft über ein breites Spektrum von Wohnungsgrößen für verschiedene Nachfragergruppen verfügt.



Da der Bestand der Genossenschaft mit ca. 50% in stark nachgefragten Stadtteilen wie Eimsbüttel, Harvestehude, Eppendorf und Altona liegt, ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und aufgrund dessen Baualters (s. Grafik) die Sanierungstätigkeit sowie der punktuelle Neubau von Wohnungen.



Künftig werden 4 Wohnungseigentümergeinschaften sowie eine Hamburger Stiftung in der Hausbewirtschaftung betreut. Aufgrund langfristiger Verträge werden 2 Einfamilienhausgebiete mit Wärme beliefert.

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

Mit 335 Wohnungsvermietungen liegt die Anzahl der Vermietungen deutlich über dem vergleichbaren Wert des Vorjahres (288 Vermietungen). Die Anzahl der Kündigungen bewegt sich 2010 mit 321 auf dem Vorjahresniveau. Daraus ergibt sich eine im Vergleich zum Vorjahr unveränderte Fluktuationsrate von 6,4%.

Leerstände spielen nur eine untergeordnete Rolle. Am 31. 12. 2010 standen 8 Wohnungen wegen Mieterwechsel leer.

Im Jahr 2010 ergaben sich Ertragsverbesserungen im Bereich der Hausbewirtschaftung insbesondere durch erhöhte Erlöse aus Mieten im Vergleich zum Vorjahr. Die durchschnittliche Miete erhöhte sich um 3,3 % (Vorjahr 3,8 %).

Diese resultiert im Wesentlichen durch Mieterhöhungen nach § 558 BGB sowie aus den Vollaussparungen der Mietveränderungen des Vorjahres, aus der Weitergabe von Kosten im Zusammenhang mit Modernisierungen und aus Erhöhungen der Nutzungsgebühren infolge Mieterwechsel.

Im Jahre 2010 wurde in einer Wohnanlage mit 96 WE eine energetische Sanierung mit gleichzeitigem Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung und der Modernisierung von Küchen und Bädern durchgeführt. Das Gesamtvolumen dieser Maßnahme hat sich auf 3,4 Mio. € belaufen. Die Finanzierung erfolgte neben Eigenmitteln mit einem KfW-Kredit in Höhe von 1,7 Mio. € (Davon wurden 2010 1,4 Mio. € abgerufen.)

Weiterhin wurden im Jahr 2010 weitere Maßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rd. 151 T€ durchgeführt. Diese entfielen in erster Linie auf den Einbau von Wasserzählern für 24 WE und Rauchwarnmeldern für 1.336 WE. Damit sind Ende 2010 grundsätzlich alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Für die Neugestaltung von Außenanlagen wurden Mittel in Höhe von 156 T€ aufgewendet.

Damit wurden 2010 insgesamt 1,0 Mio. € mehr in den Wohnungsbestand investiert als 2009.

Für die Instandhaltung der Wohnanlagen wurden im Jahr 2010 4,7 Mio. € für Fremdleistungen aufgewendet.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag dabei insbesondere im Bereich der Bad- und Küchenmodernisierungen für 105 WE mit einem Volumen von rd. 2,2 Mio. €.

Die im Vergleich zum Vorjahr um 800 T€ gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen konnten insbesondere durch erhöhte Mieteinnahmen getätigt werden.

Die Anzahl der Mitglieder ist im letzten Jahr geringfügig auf 8.150 (Vorjahr 8.063) angestiegen.

Für die Mitglieder wurde die Arbeit an soziokulturellen Treffpunkten fortgesetzt. Darüber hinaus wurden Veranstaltungen für verschiedene Altersgruppen angeboten. Diese und zusätzliche Dienstleistungen werden auch in Zukunft weiter ausgebaut.

Der Personalbestand im Geschäftsjahr 2010 ist im Durchschnitt im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Dies resultiert vorwiegend aus dem altersbedingten Ausscheiden von vier Mitarbeitern.

Die Organisationsstruktur wird weiter kontinuierlich an die sich ändernden Anforderungen angepasst.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Jahr 2010 um 500 T€ auf 185 Mio. €.

Den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von 3,7 Mio. € stehen insbesondere planmäßige Abschreibungen in Höhe von 5,3 Mio. € gegenüber.

Das Umlaufvermögen liegt 2010 um 2,2 Mio. € über dem Wert von 2009, hervorgerufen insbesondere durch die Zunahme der flüssigen Mittel.

Das ausgewiesene Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss, die Verwendung des Bilanzgewinns und durch Zunahme der Geschäftsguthaben um 2,9 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote mit 18% um 1,5%-Punkte über dem Vorjahreswert.

Das langfristige Fremdkapital hat sich im Geschäftsjahr um 3,2 Mio. € verringert.

Das kurzfristige Fremdkapital stieg um rd. 0,8 Mio. € an.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur per 31. 12. 2010 ergibt folgendes Bild:

	2010		2009		VERÄNDERUNGEN	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen	172.533	93,3	174.243	94,4	-1.710	-1,1
Umlaufvermögen	12.393	6,7	10.173	5,6	2.220	1,1
GESAMTVERMÖGEN	184.926	100,0	184.416	100,0	510	0,0
Passiva						
Eigenkapital	33.347	18,0	30.418	16,5	2.929	1,5
Fremdmittel langfristig						
– Verbindlichkeiten	139.237	75,3	140.980	76,5	-1.743	-1,2
– Pensionsrückstellungen	671	0,4	591	0,3	80	0,1
– Bauzwischenkredit	0	0,0	1.500	0,8	-1.500	-0,8
– Rückstellungen	67	0,0	94	0,0	-27	0,0
Kurzfristiges Fremdkapital	11.604	6,3	10.833	5,9	771	0,4
GESAMTKAPITAL	184.926	100,0	184.416	100,0	510	0,0

Das Anlagevermögen ist Ende 2010 durch Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital gedeckt.

Finanzlage

Die Genossenschaft hat in Höhe von 139,2 Mio. € (Vorjahr: 142,5 Mio. €) Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem durchschnittlichem Zinssatz von aktuell 4,54%. Der Bestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 3,2 Mio. € verringert.

Der Genossenschaft flossen im Jahr 2010 1,9 Mio. € Fremdmittel zu.

Die planmäßige Tilgung betrug 2010 rund 3,6 Mio. €. Darüber hinaus wurde der Bauzwischenkredit mit 1,5 Mio. € zurückgezahlt.

Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, so dass keine Währungsrisiken gegeben sind. Besondere Finanzierungsinstrumente wurden nicht eingesetzt, Sicherungsgeschäfte nicht getätigt.

Kapitalflussrechnung

	2010 T€	2009 T€
JAHRESÜBERSCHUSS	3.032,7	2.801,5
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.291,0	5.143,8
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	52,6	23,7
Barwertveränderungen einer Rentenverpflichtung	7,0	16,8
CASHFLOW NACH DVFA/SG	8.383,3	7.985,8
CASHFLOW AUS LFD. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	8.668,4	6.548,6
Tilgung	-3.589,4	-3.651,5
CASHFLOW AUS LFD. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT NACH TILGUNG	5.079,0	2.897,1
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-2.700,0	-2.519,7
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	221,0	-483,4
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	2.600,0	-106,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen Zahlungsmittelfluss nach planmäßiger Tilgung von 5,1 Mio. € aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dieser übersteigt die Abflüsse aus der Investitionstätigkeit.

Dies und der zusätzliche Überschuss aus dem Finanzierungsbereich führen zu einem Anwachsen der Liquiditätsreserve um 2,6 Mio. €.

Die Fortschreibung für das Jahr 2011 sieht eine weitere Verbesserung der Liquiditätsausstattung mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung weiterer Maßnahmen in dem Bestand vor.

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

Für kurzfristige Liquiditätsengpässe stehen entsprechende Kreditlinien zur Verfügung.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ereignet, die zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft führen.

Risikobericht

Das Risikomanagement ist auf die unternehmensspezifischen Belange zugeschnitten.

Mit dem Ziel der dauerhaften Sicherung der Zahlungsfähigkeit und der Stärkung der Eigenkapitalbasis ist ein System geschaffen worden, das es ermöglicht, entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

Das Risikomanagement basiert auf der Analyse externer Beobachtungsbereiche wie Wohnungs- und Kapitalmarktentwicklungen. Daneben kommen interne Instrumente zur strategischen und operativen Steuerung des Unternehmens wie umfangreiche Planungsrechnungen, Controllingauswertungen sowie Kennzahlenanalysen zum Einsatz. Die eingesetzten Instrumente werden regelmäßig überprüft und sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die aus Veränderungen des Wohnungsmarktes resultieren können.

Gegenwärtig zeichnen sich keine marktbedingten Leerstände ab.

Die Prognosen gehen von einer weiter wachsenden Nachfrage von Wohnungen im mittleren Preissegment aus. Gegenwärtig wird kein erhöhtes Risiko der Leerstandsentwicklung gesehen. Im Rahmen von Strategieüberlegungen wurden die Möglichkeiten zur Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse des sich u. a. durch demografische Entwicklungen ändernden Marktes aufgezeigt. Umsetzungsszenarien wurden entwickelt.

Aufgrund langfristiger Finanzierungen unserer Wohnimmobilien ist akut eine finanzielle Gefährdung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten, zumal für alle Darlehen mit Prolongationsterminen bis 2012 Forwarddarlehen in Anspruch genommen wurden.

Die aktuellen Entwicklungen des Bankensektors und das zu erwartende steigende Zinsniveau haben Einfluss auf die Finanzierungsmöglichkeiten der KAIFU-NORDLAND eG. Die Eigenmittelausstattung der Genossenschaft hat sich in den letzten Jahren verbessert. Dennoch sind zahlreiche notwendige Modernisierungsmaßnahmen nur mit dem Einsatz zusätzlicher Fremdmittel möglich.

Nicht unerwähnt darf in diesem Zusammenhang bleiben, dass über 40 % des Kreditportfolios sich auf einen Gläubiger konzentrieren.

Das Darlehensportfolio wird daher gegenwärtig auf seine nachhaltigen Wirkungen überprüft und Optimierungen werden angestrebt.

Die Verbesserung der Ertragskraft der Genossenschaft konnte 2010 durch die weitere schrittweise Anpassung der Nutzungsgebühren an das marktübliche Niveau erreicht werden. Positiv wirkte sich auch die Verwendung eines großen Teils des Gewinns des Vorjahres für die Weiterentwicklung des Bestandes aus.

Diese Wege sollen auch 2011 fortgesetzt werden.

Durch Mietanpassungen im Bestand sowie durch angemessene Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen konnte die Zinsquote um 1,9% auf 32,4% Anteil an den Mieteinnahmen gesenkt werden (2009: 34,3%). Damit wurde ein wichtiger Grundstein für die langfristig erfolgreiche Entwicklung der Genossenschaft gelegt. Dieser Weg wird auch in den folgenden Jahren fortgesetzt.

Zur strategischen Ausrichtung des Bestands und zur nachhaltigen Vermietbarkeit wurden die konzeptionellen Überlegungen weiter präzisiert.

Weitere Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben, sind aktuell nicht absehbar.

Prognosebericht

Die Nachfrage nach Wohnungen der KAIFU-NORDLAND eG ist aufgrund der Standorte und der Wohnungsgrößen auch weiterhin ungebrochen.

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten in Hamburg lassen im Moment nicht darauf schließen, dass für den Bestand der KAIFU-NORDLAND eG insgesamt die Nachfrage rückläufig sein wird. In einzelnen Teilmärkten ist dies jedoch möglich.

Die KAIFU-NORDLAND eG richtet ihre auf die Region Hamburg begrenzten Aktivitäten auch im Jahr des 90jährigen Jubiläums der Gründung der Genossenschaft weiterhin auf ihr traditionelles Geschäftsfeld – die Bewirtschaftung eigenen Wohnbestandes – aus. Um in den nächsten Jahren den Bestand weiter den verändernden Nachfragebedingungen anzupassen und notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten in erheblichem Umfang durchzuführen, werden die entsprechenden Maßnahmen auf den verschiedenen Gebieten vorbereitet.

Die für die Verbesserung des Bestandes erforderlichen Mittel müssen aufgrund der bereits bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern auch aus steigenden Umsatzerlösen aufgebracht werden.

Die moderate Anpassung der Mieten an das mittlere Marktsegment wird fortgesetzt. Damit wird sich die Zins- und Kapitaldienstbelastung in absehbarer Zeit verringern und weitere Eigenmittel für die Bestandserhaltung und -entwicklung zur Verfügung stehen.

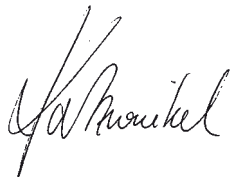
Dadurch werden neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals möglich.

Auf Basis der Wirtschafts- und Finanzplanung wird eine positive Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwartet.

Hamburg, den 21.02.2011

Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG

Der Vorstand



Dr. Steffi Katzwinkel



Bernhard Kuper

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.468,00	2.756,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.052.410,98		173.612.394,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	64.913,13		68.373,13
Grundstücke ohne Bauten	95.352,00		95.352,00
Technische Anlagen und Maschinen	18.528,00		20.735,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.957,00		395.251,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	172.525.161,11	48.152,47
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		172.532.629,11	174.243.013,65
UMLAUFVERMÖGEN			
ANDERE VORRÄTE			
Unfertige Leistungen	7.592.379,01		7.635.428,65
Andere Vorräte	15.502,96	7.607.881,97	12.595,21
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	181.102,06		161.529,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.220,82		33.518,05
Sonstige Vermögensgegenstände	237.384,12	458.707,00	606.042,61
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.324.661,60	1.724.377,42
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.960,93	0,00
BILANZSUMME		184.925.840,61	184.416.504,79

PASSIVSEITE

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedenen Mitglieder	447.564,00		423.436,00
der verbleibenden Mitglieder	15.639.732,69		15.297.292,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.768,00	16.115.064,69	37.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.699,31 (€ 3.031,67)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	3.500.000,00		3.150.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss 2010 eingestellt: € 350.000,00 (€ 290.000,00)			
Bauerneuerungsrücklage	7.980.000,00		6.430.000,00
davon aus dem Jahresüberschuss 2010 eingestellt: € 1.150.000,00 (€ 1.110.000,00)			
Andere Ergebnismrücklagen	3.465.000,00		3.465.000,00
		14.945.000,00	
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	753.938,31		212.548,54
Jahresüberschuss	3.032.700,37		2.801.518,77
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-1.500.000,00	2.286.638,68	-1.400.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		33.346.703,37	30.417.755,64
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	671.364,00		591.527,00
Steuerrückstellung	27.400,00		10.700,00
Sonstige Rückstellungen	877.970,00	1.576.734,00	811.456,71
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.140.883,18		130.026.707,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.095.884,09		12.453.632,31
Erhaltene Anzahlungen	8.676.270,00		8.548.489,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.264,88		140.492,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.783.002,45		1.271.763,08
Sonstige Verbindlichkeiten	78.249,00	149.890.553,60	82.432,54
davon aus Steuern: € 0,00 (€ 348,07)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 1.242,59)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		111.849,64	61.547,95
BILANZSUMME		184.925.840,61	184.416.504,79
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG) gem. Einzelangaben im Anhang		24.286,45	72.879,50

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	EUR	GESCHÄFTSJAHR EUR	VORJAHR EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.187.664,73		29.784.360,50
c) aus Betreuungstätigkeit	35.257,42		33.037,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.217,28	30.294.139,43	82.009,67
Verminderung des Bestandes			
an Unfertigen Leistungen		- 43.049,64	- 467.005,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		140.000,00	173.297,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.343.720,07	1.238.228,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen u. Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 11.130.138,06		- 10.278.730,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	- 65.345,31	- 11.195.483,37	- 78.781,95
ROHERGEBNIS		20.539.326,49	20.486.414,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 2.544.637,08		- 2.654.148,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung € 145.062,07 (€ 191.477,77)	- 649.866,51	- 3.194.503,59	- 697.023,91
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		- 5.290.905,02	- 5.143.762,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 1.016.567,31	- 1.073.690,52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.533,96	41.986,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 7.040.962,89	- 7.198.677,03
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.030.921,64	3.761.098,69
Außerordentliche Erträge	28.000,00		0,00
Außerordentliche Aufwendungen	- 59.490,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		- 31.490,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 6.000,00	0,00
Sonstige Steuern		- 960.731,27	- 959.579,92
Jahresüberschuss		3.032.700,37	2.801.518,77
Gewinnvortrag		753.938,31	212.548,54
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage		- 350.000,00	- 290.000,00
in die Bauerneuerungsrücklage		- 1.150.000,00	- 1.110.000,00
BILANZGEWINN		2.286.638,68	1.614.067,31

ANHANG zum Jahresabschluss 2010

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für die Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. 05. 2009 (FormblattVO) beachtet.

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

A. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nicht, sodass die folgenden Posten nicht verbleichbar sind:

- / Rückstellungen für Pensionen
- / Sonstige Rückstellungen

Der Ausweis unter dem Posten „Immaterielle Vermögensgegenstände“ wurde sachgerecht präzisiert.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden, die nach BilMoG abzuzinsen sind, wurde – soweit der Zugang im Geschäftsjahr 2010 erfolgte – von der Bruttomethode Gebrauch gemacht.

Immaterielle Vermögensgegenstände – um planmäßige Abschreibungen gemindert – wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um planmäßige, lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer – angesetzt.

Die Zugänge der Herstellungskosten eigener Bauten enthalten anteilige Kosten für eigene Ingenieur- und Verwaltungsleistungen in Höhe von T€ 140.

Baukostenzuschüsse wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt.

Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt berechnet:

- / Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear in Anlehnung an die Lizenzverträge mit 20% sowie 33,3% abgeschrieben.
- / Gebäudekosten für Wohnbauten werden linear abgeschrieben. Es werden entsprechend der Baujahre betriebsgewöhnliche Nutzungsdauern von 50 bis 100 Jahren zugrunde gelegt.

Im Zusammenhang mit nachhaltigen Modernisierungsmaßnahmen werden die Restnutzungsdauern um bis zu 30 Jahre verlängert.

- / Neu erstellte Außenanlagen werden mit 10% abgeschrieben.
- / Andere Bauten (Parkpalette) werden linear mit 2,3% der ursprünglichen Herstellungskosten abgeschrieben.
- / Bei den unter Technische Anlagen und Maschinen erfassten Gegenständen beträgt die lineare Abschreibung 20% der Anschaffungskosten.
- / Für Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung bemisst sich die lineare Abschreibung nach einer 3- bis 10-jährigen Nutzungsdauer.

Die unter dieser Bilanzposition erfassten Geringwertigen Wirtschaftsgüter, welche nach dem 31. 12. 2007 und vor dem 01. 01. 2010 erworben wurden, werden mit 20% abgeschrieben.

Bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern, welche nach dem 31. 12. 2009 angeschafft wurden, sind die Wahlrechte wie folgt ausgeübt worden:

Aufwendungen bis 150 €	////////////////////////////////////	Sofortabzug im Geschäftsjahr
Aufwendungen 150,01 € bis 410 €	////////////////////////////////////	Abschreibung im Geschäftsjahr
Aufwendungen über 410 €	////////////////////////////////////	Abschreibung über die Nutzungsdauer

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederwertprinzip wurde beachtet.

Bei den Forderungen wurden alle erkennbaren Risiken durch Abschreibungen und Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage eines versicherungs-mathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Heubeck gebildet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung mit 1,50% angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25% zum 01. 01. 2010 bzw. von 5,15% zum 31. 12. 2010 zugrunde gelegt.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Jubiläumsrückstellungen wurden entsprechend der Vorgaben nach BilMoG abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag, Grundstücksrentenverpflichtungen mit ihrem Barwert angesetzt.

B. Erläuterungen zur Bilanz

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

	ANSCHAF- FUNGS-/HER- STELLUNGS- KOSTEN €	ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES €	ABGÄNGE €	ABSCHREI- BUNGEN (KUMULIERTE) €	BUCH- WERT AM 31.12.2010 €	ABSCHREI- BUNGEN DES GESCHÄFTS- JAHRES €
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	58.759,69	12.102,30	6.033,30	57.360,69	7.468,00	7.390,30
SACHANLAGEN						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	271.676.593,24	3.604.339,67	261.056,31	102.967.465,62	172.052.410,98	5.092.000,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	526.525,43			461.612,30	64.913,13	3.460,00
Grundstück ohne Bauten	154.395,32			59.043,32	95.352,00	
Technische Anlagen und Maschinen	503.572,44	5.579,88	5.108,35	485.515,97	18.528,00	7.716,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.234.968,61	31.215,61	25.418,86	946.808,36	293.957,00	132.184,61
Bauvorberei- ungskosten	48.152,47	0,00	48.152,47	0,00	0,00	48.152,47
	274.144.207,51	3.641.135,16	339.735,99	104.920.445,57	172.525.161,11	5.283.514,72
ANLAGE- VERMÖGEN INSGESAMT	274.202.967,20	3.653.237,46	345.769,29	104.977.806,26	172.532.629,11	5.290.905,02

2. Der Posten Unfertige Leistungen umfasst im Jahr 2011 abzurechnende Betriebskosten, die im Geschäftsjahr 2010 angefallen sind.
3. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält im Wesentlichen Forderungen für Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Zuschüsse für Energie-spar- und Modernisierungsmaßnahmen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, die entsprechend der Laufzeit abgezinst wurden.
4. Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (Vorjahreszahlen in Klammern):

ART DER FORDERUNG	INSGESAMT €	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS EINEM JAHR €
Forderungen aus Vermietung	181.102,06 (161.529,20)	0 (0)*
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.220,82 (33.518,05)	0 (0)
Sonstige Vermögensgegenstände	237.384,12 (606.042,61)	120.238,08 (7.627,08)
Gesamtbetrag 2010	458.837,23	120.238,08
Gesamtbetrag Vorjahr	(801.089,86)	(7.627,08)*

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst.

5. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

6. Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Rücklagenspiegel per 31.12.2010

ART DER RÜCKLAGE	BESTAND AM ENDE DES VORJAHRES	EINSTELLUNG AUS DEM BILANZ- GEWINN DES VORJAHRES	EINSTELLUNG AUS DEM JAHRES- ÜBERSCHUSS FÜR DAS GESCHÄFTJAHR	BESTAND AM ENDE DES GESCHÄFTS- JAHRES
Gesetzliche Rücklage	3.150.000,00	0,00	350.000,00	3.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.430.000,00	400.000,00	1.150.000,00	7.980.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	3.465.000,00	0,00	0,00	3.465.000,00
RÜCKLAGEN GESAMT	13.045.000,00	400.000,00	1.500.000,00	14.945.000,00

7. Im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergab sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ein Zuführungsbedarf von T€ 59,5, der zulasten des außerordentlichen Aufwands in einer Summe zugeführt wurde.

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

/ Gewährleistung bei Eigenheimen	////////////////////////////////////	T€ 350,0
/ Rückstellung für Zins- u. Prozeßrisiko	////////////////////////////////////	T€ 35,0
/ Rückstellung der Kosten für die Hausbewirtschaftung	////////////////////////////////////	T€ 231,2
/ Rückstellung für Verwaltungsaufwand	////////////////////////////////////	T€ 203,1
/ Rückstellung für Abschluß- und Prüfkosten	////////////////////////////////////	T€ 40,7
/ Rückstellungen für andere Lieferung und Leistungen	////////////////////////////////////	T€ 18,0
		T€ 878,0

9. Im Zusammenhang mit der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergab sich aus der Neubewertung der Rückstellungen für Jubiläen zum 01.01.2010 ein Auflösungsbeitrag in Höhe von T€ 28,0, der zugunsten der außerordentlichen Erträge vereinbart wurde.

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT	RESTLAUFZEIT			DAVON DURCH GRUND- PFANDRECHTE GESICHERT
		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.140.883,18 (130.026.707,57)	4.051.927,67 (5.578.794,66)	18.170.789,39 (17.606.188,20)	104.918.166,12 (106.841.724,71)	127.134.802,37 (128.526.707,57)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.095.884,09 (12.453.632,31)	374.265,93 (365.693,25)	1.496.045,27 (1.474.203,07)	10.225.572,89 (10.613.735,99)	12.091.784,09 (12.444.246,50)
Erhaltene Anzahlungen	8.676.270,00 (8.548.489,19)	8.676.270,00 (8.548.489,19)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	116.264,88 (140.492,80)	116.264,88 (140.492,80)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.783.002,45 (1.271.763,08)	1.783.002,45 (1.271.763,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	78.249,00 (82.432,54)	72.573,57 (76.757,11)		5.675,43 (5.675,43)	
Gesamtbetrag	149.890.553,60	15.074.304,50	19.666.834,66	115.149.414,44	139.226.586,46
Beträge Vorjahr	(152.523.517,49)	(15.981.990,09)	(19.080.391,27)	(117.461.136,13)	(140.970.954,07)

8. Nachrichtlich zur Bilanz wird die Restschuld eines nicht passivierten Aufwendungsdarlehens nach § 88 Abs. 3 Zweites Wohnungsbaugesetz vermerkt. Das Darlehen von ursprünglich 653.096,02 € wird seit 1988 jährlich mit 2 % zuzüglich ersparter Zinsen getilgt.

C. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Der Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet in 2010 im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf von 6 Reihenhäusern (879,2 T€), Versicherungsentschädigungen (60 T€), Instandhaltungskostenzuschüsse (49 T€) und Tilgungszuschüsse (49 T€).
2. Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil (33 T€) gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.
3. Unter den Abschreibungen sind 48 T€ außerplanmäßige Abschreibungen für Bauvorbereitungskosten enthalten.
4. Bei den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ handelt es sich im Wesentlichen um sächliche Kosten des Betriebes (676,9 T€) sowie Abschreibungen bzw. Wertberichtigungen auf Mietforderungen (57,5 T€).
5. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten Abzinsungsbeträge in Höhe von 39 T€ aus der Abzinsung einer Forderung bzgl. eines KfW-Tilgungszuschusses, von 13 T€ aus der Abzinsung der Forderung an die WK bzgl. des Baukostenzuschusses sowie von 3 T€ aus der Abzinsung der Jubiläumsrückstellung.
6. Das Außerordentliche Ergebnis resultiert aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG im Jahr 2010 und setzt sich wie folgt zusammen:
Außerordentliche Erträge aus der Bewertung der Jubiläumsrückstellungen zum 01.01.2010 in Höhe von T€ 28,0 und außerordentliche Aufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 nach BilMoG in Höhe von T€ 59,5.

D. Sonstige Angaben

Die erstmalige Anwendung des BilMoG hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

	STAND AM 31.12.2009	ANPASSUNG BilMoG 01.01.2010 ZUGANG	STAND AM 01.01.2010
Pensionsrückstellung	591.527,00	59.490,00	651.017,00

	STAND AM 31.12.2009	ANPASSUNG BilMoG 01.01.2010 ABGANG	STAND AM 01.01.2010
Sonstige Rückstellung	811.456,70	28.000,00	783.456,70
(davon Jubiläumsrückstellung)	94.100,00	28.000,00	66.100,00

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage

E. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2010:

	VOLLZEITBESCHÄFTIGTE	TEILZEITBESCHÄFTIGTE
Kaufmännische Mitarbeiter	15	5
Technische Mitarbeiter	5	--
Mitarbeiter im Reparaturbetrieb u. a.	31	1
	51	6

3. Mitgliederbewegung

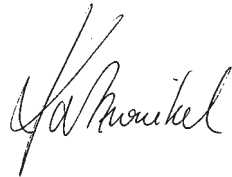
Stand am 01.01.2010	8.063 Mitglieder
Zugang 2010	+ 375 Mitglieder
Abgang 2010	./ 288 Mitglieder
Stand am 01.01.2010	8.150 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um 342.440,36 €.

4. Der zuständige gesetzliche Prüfungsverband ist der
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
5. Mitglieder des Vorstands:
Dr. Steffi Katzwinkel
Bernhard Kuper
6. Mitglieder des Aufsichtsrats:
Niels Berlin – Vorsitzender
Ralf Holz – stellv. Vorsitzender
Joachim Fast
Siglinde Grallert (bis zum 21.06.2010)
Andreas Hey (ab dem 21.06.2010)
Dirk Kienscherf
Martina Koeppen
Helmut Regenhardt
Silja Romeyke
Rolf Schoppenhauer

Hamburg, den 21.02.2011

Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG
Der Vorstand



Dr. Steffi Katzwinkel



Bernhard Kuper

Bericht des Aufsichtsrates

über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2010

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 2010 insgesamt 11 Sitzungen abgehalten, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand. In den gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat durch die Vorstandsmitglieder über wichtige Geschäftsvorfälle sowie über die laufende Tätigkeit und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten. Wichtige Fragen wurden eingehend erörtert. Soweit erforderlich, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefaßt.

Wesentliche Themen der Aufsichtsratssitzungen und der gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand während des Berichtsjahres waren u. a.:

- / Abschluss der energetischen Sanierung und Modernisierung im Steinacker
- / Nachverdichtungsmöglichkeiten
- / Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm (insbesondere Rimbertweg und Steinacker)
- / Notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Modernisierungen (unter anderem Einbau von Wasserzählern und Rauchmeldern, Ersatz von Bleileitungen, Fahrstuhl-instandsetzungen/-erneuerungen)
- / Fortführung des Verkaufs von Reihenhäusern in Tonndorf als Ausnahmemassnahme
- / Wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen und Mietenspiegel
- / Vermietungstätigkeit – Grundsätze und Überprüfbarkeit
- / Vergaberichtlinien
- / Voranschreitende Neustrukturierung der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Genossenschaft
- / Planungen für die Geschäftsjahre 2010 und 2011
- / Langfristige Planungen bis 2019, Strategieüberlegungen
- / Neubauüberlegungen
- / Lagebericht für 2009, Jahresabschluss zum 31. 12. 2009
- / Verwendung des Bilanzgewinns 2009
- / Vorbereitung der Vorlagen für die Vertreterversammlung 2010

Einen besonderen Focus haben Vorstand und Aufsichtsrat – wie im Vorjahr – auf die Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien der Genossenschaft gelegt. Dadurch soll eine gute Vermietbarkeit sowie die Nachhaltigkeit des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes langfristig sichergestellt werden.

Investitionen in diesem Bereich konnten in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden.

Hier sehen Vorstand und Aufsichtsrat auch in den folgenden Jahren einen Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft.

Der Arbeitsvertrag mit dem technischen Vorstand Herrn Kuper wurde bis 2016 verlängert und er wurde für diese Zeit weiter zum Vorstand bestellt.

Der vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlichem Prüfungsverband erstattete Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. 12. 2010 wurde satzungsgemäß in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat behandelt.

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

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hielt im Jahr 2010 insgesamt 2 Sitzungen ab. Hierbei wurden die Posten und Zahlen im Inventar, in der Bilanz sowie in der Gewinn- und Verlustrechnung 2009 geprüft. Außerdem wurden die Belege der Jahre 2009 und 2010 in Stichproben geprüft. Es erfolgte eine Kassenprüfung. Zu Beanstandungen bestand kein Anlass.

Der Bauausschuß des Aufsichtsrates ist während des Berichtsjahres zu 2 Sitzungen zusammengetreten, um insbesondere über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu beraten. Einzelne Mitglieder des Bauausschusses nahmen an Angebotseröffnungen teil.

Im Jahre 2010 gab es keine Eingaben an den Aufsichtsrat.

In 5 Sitzungen bereitete der Personalausschuss die Vertragsverlängerung mit Herrn Kuper vor und führte die Verhandlungen. Durch den Abschluss ist die Kontinuität in der Arbeit des Vorstandes gesichert.

Hamburg, den 23.05.2011

Für den Aufsichtsrat

gez. Niels Berlin
Vorsitzender

Bemerkungen des Aufsichtsrates

zum Jahresabschluss und Lagebericht 2010

Der vom Vorstand für das Geschäftsjahr 2010 vorgelegte Lagebericht 2010, der zum 31. 12. 2010 erstellte Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang), die Erläuterungen zum Jahresabschluss sowie das Inventar wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat am 23.02.2011 und am 19.04.2011 mit dem Vorstand eingehend erörtert. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie das Inventar waren darüber hinaus Gegenstand umfassender stichprobenweiser Prüfungen des Aufsichtsrates.

Im Zusammenhang mit den vom Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen während des Geschäftsjahres 2010 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.

Das Jahresergebnis 2010 wurde in Höhe von ca. TEUR 880 durch den Verkauf von 6 Reihenhäusern verbessert.

Die Rückstellungsauflösung von ca. 660 TEUR im Vorjahr, die keine monetäre Auswirkungen hatte, wiederholte sich in 2010 nicht, da sie im Vorjahr auf einer erfolgreichen Prozessführung basierte.

Die Steigerung der Mieterlöse wurde im Wesentlichen für Instandhaltungstätigkeiten im Bestand verwendet.

Die Kennziffern, insbesondere bzgl. der prozentualen Verwendung der Mieten für Kapitaldienste und des in der Bilanz ausgewiesenen Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme, haben sich positiv verbessert.

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

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

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

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes über die Verteilung des zum 31. 12. 2010 ausgewiesenen Bilanzgewinns an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- / den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010 zu beschließen;
- / den Jahresabschluss 2010 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) in der vorgelegten Fassung festzustellen;
- / die Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2010 entsprechend dem Vorschlag des Vorstandes zu beschließen.

Hamburg, den 16. Mai 2011

Für den Aufsichtsrat
gez. Niels Berlin
Vorsitzender

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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. 12. 2010 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 20.04.2011

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Seligmann
Wirtschaftsprüfer

Organe der Genossenschaft

VORSTAND

Dr. Steffi Katzwinkel
Bernhard Kuper

AUFSICHTSRAT

Niels Berlin, *Vorsitzender*
Ralf Holz, *stellv. Vorsitzender*
Joachim Fast
Andreas Hey
Dirk Kienscherf
Martina Koeppen
Helmut Regenhardt
Silja Romeyke
Rolf Schoppenhauer

(Stand Mai 2011)

Gewählte Vertreter

WAHLBEZIRK WOHNANLAGE / VERTRETER

- 1 Kaiser-Friedrich-Ufer, Boßdorfstraße, Heymannstraße, Hohe Weide, Bogenstraße
/ Gesine Hußmann, Michael Degenhardt, Michael Puls, Volker Vietheer
- 2 Lehmweg, Neumünstersche Straße, Isestraße
/ Rolf Langenberg
- 3 Krohnskamp, Lorenzengasse, Glindweg
/ Heike Limmer-Ehlers
- 4 Fuhlsbüttler Straße, Hartzloh, Ruthsweg, Oldachstraße
/ Gert Reumann, Ingrid Glandt-Murra,
- 5 Alter Teichweg, Elsässer Straße, Reyesweg, Lohkoppelstraße, Reesestraße
/ Ralph Rudolf Heuer, Sylvia Müller,
- 6 Bismarckstraße, Bogenstraße, Scheideweg, Goebenstraße
/ Broder Andresen, Birgit Lohmann
- 7 Sillemstraße, Heußweg, Sartoriusstraße
/ Sven Appel
- 8 Eimsbütteler Marktplatz, Faberstraße, Lappenbergsallee, Rellinger Straße, Spengelweg, Voigtstraße
/ Brigitta Giersch, Oliver Kloos, Anja Esser
- 9 Kottwitzstraße, Scheideweg
/ Beate Szameit
- 10 Heckscherstraße, Christian-Förster-Straße
/ Joh.-Hermann Gerdemann
- 11 Wakendorfer Weg, Götzberger Weg
/ Birgit Akbas, Marion Müller
- 12 Horner Weg, Caspar-Voght-Straße, Hammer Hof
/ Reiner Hellerich
- 13 Griesstraße, Ritterstraße, Papenstraße, Neubertstraße, Erich-Ziegel-Ring
/ Stefanie Haase, Daniela Platz
- 14 Övelgönner Straße, Hoherade, Fruchttallee, Doormannsweg, Sophienallee, Paulinenallee
/ Katja Mack, Wernfried Ihn
- 15 Griegstraße, Lisztstraße, Bielfeldtstraße, Willebrandstraße, Elmenhorststraße, Goldbachstraße, Bodenstedtstraße
/ Annette Lüth, Maren Grunwald
- 16 Gluckstraße, Heinskamp
/ Beate Giersch

WAHLBEZIRK WOHNANLAGE / VERTRETER

-
- | | |
|----|--|
| 17 | Martensallee, Tonndorfer Hauptstraße, Ellerneck, Rahlaukamp,
Kühlungsborner Straße
/ Joachim Timm, Frank Vaßmer |
| 18 | Friedrich-Ebert-Damm, Thiedeweg, Dernauer Straße, Kedenburgstraße,
/ Ute Seemann, Jutta Götsch, Thorsten Caben |
| 19 | Friedrichshainstraße
/ Klaus Opitz |
| 20 | Eschenholt, Furtweg, Lohwurt, An der Feldmark
/ Uwe Koßel |
| 21 | Grandweg
/ Hans-Peter Hybza |
| 22 | Lohkoppelweg, Rimbeweg
/ Anke Hamann, Gisela Lüders, |
| 23 | Foorthkamp
/ Walter Reißmann |
| 24 | Eitnerweg
/ Wolfgang Dohrendorf |
| 25 | Steinacker
/ Ina Kleinert |
| 26 | Astweg
/ Bernd Schneider, Karl-Heinz Fischer, Gerd Feldhusen |
| 27 | Eisenhansweg, Bütskamp, Riwka-Herszberg-Stieg, Brüder-Hornemann-Straße,
Lüttenredder, Lelka-Birnbaum-Weg
/ Horst Rissler, Rolf Prätzlich, Marietta Biehl |
| 28 | Kelloggstraße, Jenfelder Allee
/ Günter Päsler |
| 29 | Niflandring, Herwigredder
/ Beatrix Godeffroy |
| 30 | Rahel-Varnhagen-Weg, Von-Moltke-Bogen
/ Klaus Unger |
| 31 | Mitglieder ohne Genossenschaftswohnung
/ Wolfgang Schult, Claudia Groß, Peter Behrendt, Julia Schwerbrock, Claudia Ihlius,
Petra Leube, Anke Detlefsen, Klaus Nimmer, Alexander Ihlius, Holger Hußmann,
Günter Gryzinski, Karl Hartig, Ralf Höhne, Klaus Kramer, Maria Kesting,
Christa Hoppe, Susanne Woldmann, Jürgen Rohlf, Claus Berlin, Karsten Müller,
Rolf Cordlandwehr, Günter Kober, Barbara Rexa, Michaela Zintner, Dr. Regina Kühn,
Ilse Palten, Michael Rehder, Michael Seimer, Jürgen Palder, Ursula Terwiel, Anke Berlin |



Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG
Sophienallee 33, 20257 Hamburg
Telefon: 040 43 17 02-0, Fax: 040 43 17 02-32
www.kaifu.de, info@kaifu.de



IMPRESSUM:

Verantwortlich: KAIFU-NORDLAND eG
Gestaltung und Umsetzung: Höper-Druck GmbH, Hamburg
Fotos: KAIFU-NORDLAND eG

Wohnungsbaugenossenschaft
KAIFU-NORDLAND eG
Sophienallee 33
20257 Hamburg

Telefon: 040 43 17 02-0
Fax: 040 43 17 02-32
www.kaifu.de
info@kaifu.de