

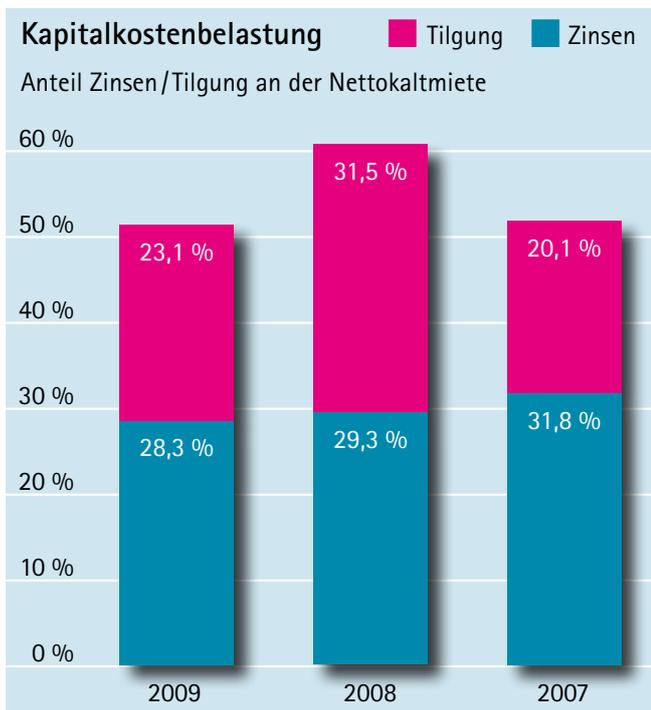
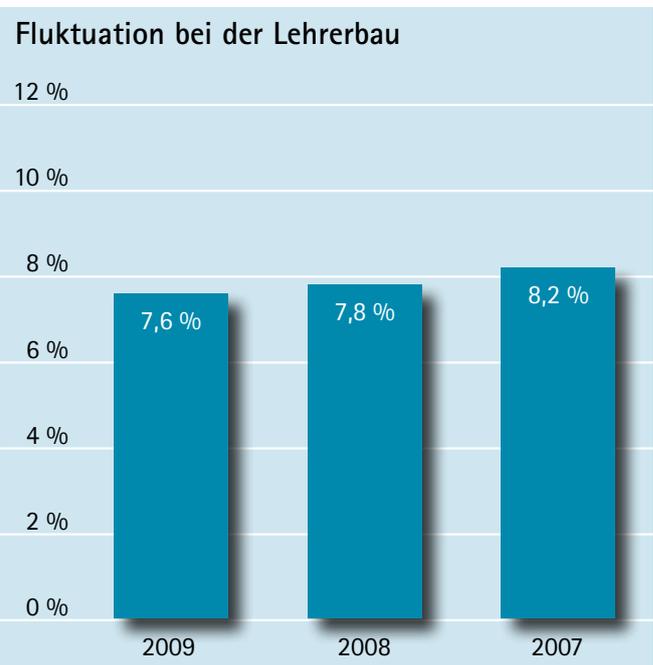
GESCHÄFTSBERICHT 2009



lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2009	2008	2007
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	71.298	69.889	70.784
Eigenkapitalanteil	20,56%	20,90%	18,44%
Bauleistungen	982	592	335
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.380	2.391	3.021
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.030	10.652	10.382
Bilanzgewinn	169	170	169
Geschäftsguthaben	5.660	5.644	5.664
Rücklagen	8.549	8.412	6.889
Bewirtschaftete Wohnungen	1.848	1.848	1.848
Mitglieder	3.041	3.051	3.068





GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS 2009

Der Vorstand der Hamburger
Lehrer-Baugenossenschaft eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht für 2009

Hamburg, im Juni 2010

Geschäftsstelle:
Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
Lokstedter Steindamm 74a, 22529 Hamburg

E-Mail:
info@lehrerbau.de oder
Vorname.Nachname@lehrerbau.de

Internet:
www.lehrerbau.de

Telefon:
040 - 56 00 78 0

Telefax:
040 - 56 00 78 29

Gegründet:
27. Januar 1926

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau



Wohnen -
"made in
Hamburg"



VE 29 Marienthal

Brief des Vorstands

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartner,
liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
liebe Freunde der Genossenschaft,**

am Anfang des Berichtes über das Jahr 2009 soll der Abschied von Wolf-Dieter Matz in den (Un)Ruhestand stehen.

Wolf-Dieter Matz diente der Genossenschaft über 35 Jahre als Vorstandsmitglied. Davon war er 30 Jahre lang hauptamtlich für die Genossenschaft tätig. Verantwortlich sein – das ist wirklich keine Kleinigkeit –, verantwortlich für ein Unternehmen, das 4.000 Menschen Heimat bietet, das Mitarbeitern Arbeit gibt und in vielen unserer Leben eine bedeutende Rolle spielt.

Über 600 Wohnungen – ein Drittel unseres Wohnungsbestandes – wurden in der Zeit von Wolf-Dieter Matz errichtet, fast alle Wohnungen, manche mehrmals, wurden in diesen 35 Jahren saniert, instandgesetzt und/oder modernisiert, so wurden fast alle Wohnungen von Wolf-Dieter Matz „angefasst“, schätzungsweise 4.000 Vermietungen vorgenommen, ein Lebenswerk im wahrsten Sinne des Wortes. Wolf-Dieter Matz verdanken wir unendlich viel. Die Lehrerbau war und ist sein Werk. Natürlich mit Hilfe anderer, natürlich mit Unterstützung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Aufsichtsrat, Vorstandskollegen, Unternehmen, Planern, Fachleuten und vielen ungezählten anderen.

35 Jahre leitend in einem einzigen Unternehmen – dies ist in unserer schnelllebigen

Zeit etwas wahrlich Bedeutendes, etwas für das wir dankbar sind und dem wir Respekt zollen.

Wer Wolf-Dieter Matz kennt, weiß, dass er kein Freund großer Worte ist. Er war stets zuverlässig, fleißig, mit Liebe und Hingabe zu seiner Aufgabe, zu seinem Beruf.

Die Verdienste von Wolf-Dieter Matz sind für unsere Genossenschaft prägend, prägend für viele Jahre seiner Arbeit, die noch weit in die Zukunft hineinreichen werden. In Dankbarkeit und Respekt werden wir ihm verbunden bleiben.

Wolf-Dieter Matz hat seine Tätigkeit Ende April 2010 beendet. Er wird der Genossenschaft verbunden bleiben, so wie sie ihm verbunden bleibt. Zuallererst wünschen wir ihm ein langes und gesundes Leben, viel Freude in der Zeit des Ruhestandes und freuen uns auch in der Zukunft auf seine Ratschläge und sein Wissen. Wolf-Dieter Matz hat sein Feld gut bestellt. Wir werden in seinen Fußstapfen weitergehen.

Hinter dieser langjährigen Tätigkeit tritt natürlich vieles zurück. Daher wollen wir uns auch kurz fassen.

Wolf-Dieter Matz und der Vorstand der Genossenschaft haben auch im Jahre 2009 das Unternehmen mit ruhiger und sicherer Hand geführt. Die Wirtschaftskrise, deren Ausmaß nicht unterschätzt werden kann,

Brief des Vorstands

haben wir sicher durchgestanden.

Wir haben versucht, unseren Beitrag zu leisten, indem wir die Bestandsmieten in unseren frei finanzierten Wohnungen seit Beginn des Jahres 2009 nicht mehr erhöht haben. Mit diesem kleinen Schritt hoffen wir, unseren Mitgliedern in bewährter Weise gedient und das Band zwischen Genossenschaft und Mitgliedern weiter gestärkt zu haben.

Auch im sozialen Wohnungsbau ist es uns gelungen, die Mieten in weiten Teilen sogar durch Optimierung der Finanzierungen und Ausnutzen der günstigen Zinssituation zu senken.

In einer Zeit, in der der Wohnungsmarkt in der Freien und Hansestadt Hamburg für sehr viele Wohnungssuchende problematisch geworden ist, sind die Mieten im Neuvermietungsbereich erheblich gestiegen. Für viele Personengruppen muss tatsächlich von einer erheblichen Wohnungsknappheit

geredet werden, sodass unsere Mitglieder günstig und hoffentlich auch mit Freude in unseren Wohnungen leben.

Wir haben uns den großen Herausforderungen, die insbesondere durch die Klimaerwärmung bestehen, gestellt und setzen die Sanierung unserer Wohnungen mit Augenmaß fort. Dazu werden Sie in diesem Geschäftsbericht einiges lesen.

Wieder erlebten wir ein Jahr, das uns viel Freude gemacht hat und von Erfolgen gekennzeichnet war. Gerade in Zeiten der Anspannungen und der Krise bewährt sich – unserer Auffassung nach – das Modell Genossenschaft mehr denn je.

Die Genossenschaft wird nunmehr auch ohne Wolf-Dieter Matz im Vorstand ihren Weg ruhig weitergehen. Den großen Herausforderungen im Bereich der weiteren Sanierung unserer Wohnungen und den energetischen Herausforderungen stellen wir uns.

Hierzu sind wir, wie jedes Jahr, auf Ihre Mithilfe, Ihre Unterstützung und Ihre Freundschaft angewiesen. So bitten wir Sie, weiter zu uns zu stehen. Bei Fragen und Sorgen haben wir ein offenes Ohr. Die gute Tradition unserer Genossenschaft, dass der Vorstand selbst und sehr direkt mit allen unseren Mitgliedern und Partnern kommuniziert, werden wir mit Freude fortführen. Wir freuen uns auf Sie.

Mit den besten Grüßen für Sie, Ihre Freunde, Ihre Familie und Ihre Nächsten.

Ihr Vorstand

Volker Emich Wolf-Dieter Matz Martin Siebert



VE 3 Sievekingsallee Hamm



VE 12 Ortleppweg Groß-Borstel



VE 12 Warnkesweg Groß-Borstel



VE 25 Erich-Ziegel-Ring Steilshoop

Geschäftsbericht

BERICHT DES VORSTANDS

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2009/2010

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trotzt der Finanzkrise

Die Verbandsunternehmen haben die Finanz- und Wirtschaftskrise bislang unbeschadet überstanden. Keines musste Insolvenz anmelden oder wurde von zögerlichen Kreditvergaben betroffen. Grund dafür ist ihr nachhaltiges Geschäftsmodell. Dieses hat sich in über 100 Jahren Wettbewerb am Markt bewährt. Es geht ihnen nicht um schnellen Profit bzw. Leverageeffekte, sondern um eine gute Eigenkapitalbasis und langfristig attraktive Wohnungsbestände. Sie sehen in ihren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das sie soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Deutsche Wirtschaft versinkt in tiefer Rezession

Die deutsche Wirtschaft ist 2009 so stark abgestürzt wie nie seit dem Zweiten Weltkrieg: 5,0 Prozent Rückgang beim realen Bruttoinlandsprodukt (BIP). Damit fiel die Rezession mehr als fünfmal so tief aus wie beim bisher stärksten Einbruch 1975 nach der Ölkrise. Erschwerend kommt hinzu, dass das BIP zum Jahresende 2009 nach zwei Plusquartalen nicht mehr gewachsen ist. Bei kalenderbereinigter Betrachtung ergibt sich keine sichtbare Veränderung der Wachstumsrate (- 5,0%),

da im Jahr 2009 annähernd gleich viele Arbeitstage zur Verfügung standen wie im Jahr 2008. 2008 war das BIP noch um 1,35 Prozent und 2007 um 2,5 Prozent gestiegen.

Hamburg besser als der Bundesdurchschnitt

In Hamburg ging das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2009 um 3,2 Prozent gegenüber 2008 zurück. Damit war die wirtschaftliche Entwicklung in Hamburg etwas weniger negativ als im Bundesdurchschnitt.

Arbeitslosigkeit steigt deutlich – wenn auch weniger als erwartet

Der Arbeitsmarkt hat 2009 unter dem Konjunkturéinbruch gelitten, jedoch in geringerem Umfang als von vielen Fachleuten erwartet. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren bundesweit 3.423.000 Menschen arbeitslos, 155.000 mehr als im Vorjahr (West: +176.000 auf 2.320.000; Ost: -20.000 auf 1.103.000). Die Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen, belief sich im Jahresdurchschnitt 2009 auf 8,2 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,4 Prozentpunkte zu. In Ostdeutschland war sie auch 2009 mit 13 Prozent nach wie vor deutlich höher als in Westdeutschland mit 6,9 Prozent.

In Hamburg weiterhin überdurchschnittliche Erwerbslosigkeit

In Hamburg waren 2009 im Jahresdurchschnitt 78.516 Personen (Vorjahr 72.958) ar-

beitslos gemeldet, dies entspricht einer Quote von 8,6 Prozent und somit einem Zuwachs um 0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. 69,2 Prozent (Vorjahr 75,3 Prozent) der Arbeitslosen, das sind 54.299 (Vorjahr 54.910) Menschen, bezogen Leistungen nach SGB III (Arbeitslosengeld II) – nur Berlin und Bremen haben einen höheren Anteil von Langzeitarbeitslosen an der Gesamtzahl der Erwerbslosen. Der Arbeitsmarkt in Hamburg entwickelte sich damit wie bereits im Vorjahr schlechter als im Bundesdurchschnitt und liegt unverändert über dem Durchschnitt der Bundesländer.

Verbraucherpreise:

nur noch moderater Anstieg

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2009 gegenüber 2008 um 0,4 Prozent gestiegen. Eine ähnlich niedrige Jahressteuerungsrate wurde zuletzt für 1999 mit + 0,6 Prozent ermittelt. Im Jahr 2008 war die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt mit + 2,6 Prozent relativ hoch gewesen.

Konjunktur: leichte Erholung

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (u. a. ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle sowie Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung) ging in ihrer Prognose vom Oktober 2009 für das Jahr 2010 von einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,2 Prozent aus. Die Bundesregierung prognostizierte in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2010 einen

Anstieg von 1,4 Prozent im laufenden Jahr. Auch neuere Prognosen gehen von einer leichten Erholung der bundesdeutschen Wirtschaft aus. Die Vorhersagen für 2010 bewegen sich in einem Korridor zwischen 1,2 Prozent (EU-Kommission) und 1,6 Prozent (OECD) Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts.

Das tiefe Tal des Jahres 2009 scheint langsam durchschritten zu sein.

Immobilienwirtschaft: hohe Bedeutung für Wirtschaftskraft und Stabilität

Die Immobilienwirtschaft stellt einen der größten Wirtschaftszweige in Deutschland dar. Ihre Bruttowertschöpfung summiert sich auf ca. 390 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 18,6 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Fahrzeug- oder der Maschinenbau.

Bauwirtschaft: Umsätze sinken

Nach Auffassung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e. V. werden die Bauumsätze in 2010 um 1,5 Prozent sinken. Dabei soll der Wirtschaftsbau um 12 Prozent sinken, der Wohnungsbau dagegen um 1 Prozent und der öffentliche Bau sogar um 8 Prozent steigen.

Prognose: Belebung im Wohnungsbau

Nach jahrelangen Rückgängen im deutschen Wohnungsbau gibt es im Jahre 2009 erste Erholungstendenzen. Insgesamt wurden 178.000 Wohnungen genehmigt – 3.300 Einheiten mehr als 2008 (+2%). Damit gab

es erstmals seit 2006 wieder einen Zuwachs an Baugenehmigungen für Wohnungen.

Branchenentwicklung in Hamburg

Auch in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise profitiert Hamburg unverändert von seiner Attraktivität als Deutschlands Hafenmetropole, Dienstleistungshauptstadt und größter Außenwirtschaftsplatz. Insbesondere durch Zuwanderer aus den neuen Bundesländern, aber auch aus dem Ausland wächst Hamburgs Bevölkerung weiter. Trotz zwischenzeitlich vorgenommener Korrekturen nach unten ist die Einwohnerzahl Hamburgs von August 2008 bis August 2009 um 8.285 auf 1.780.748 gestiegen. Dabei ziehen vor allem junge Menschen nach Hamburg. Trotz bundesweit niedrigster Geburtenrate wird Hamburg immer jünger. Nach Prognosen des Statistikamtes der Europäischen Union „Eurostat“ wird das Durchschnittsalter in den nächsten zwanzig Jahren nur in sieben von europaweit 281 untersuchten Regionen sinken. Hamburg gehört dazu. Laut Eurostat werden die Hamburger im Jahr 2030 voraussichtlich im Schnitt 39,9 Jahre alt sein, gegenwärtig sind es 41,1 Jahre. Der Anteil der über 65-Jährigen wird danach von 18,3 Prozent auf 17,5 Prozent zurückgehen.

Stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes bei stark ausdifferenzierten Teilmärkten

Der Bevölkerungszuwachs bei den jüngeren Haushalten und eine zunehmende Präferenz für die innere Stadt als Wohnstandort wirken sich auch auf die Entwicklung des

Hamburger Wohnungsmarktes aus. Der im November 2009 vorgelegte Hamburger Mietenspiegel 2009 weist mit einer durchschnittlichen Erhöhung aller Mieten von 2007 auf 2009 um 3,6 Prozent auf 6,76 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zwar eine Steigerungsrate aus, die nur knapp über der Inflationsrate liegt. Auf den auch in Hamburg sehr ausdifferenzierten Teilmärkten verläuft diese Entwicklung jedoch höchst unterschiedlich. So gibt es stark nachgefragte Stadtteile wie z. B. Altona, Eimsbüttel, Eppendorf, Ottensen, St. Pauli, St. Georg und Winterhude, in denen die Mieten unter Druck geraten und schon das Gespenst der „Gentrifizierung“ an die Wand gemalt wird. Anderen Stadtteilen wie z. B. Billstedt, Jenfeld, Neu-Allermöhe oder Rothenburgsort droht die soziale Abkoppelung. Hierauf müssen sich Stadt und Wohnungswirtschaft einstellen. Auf die kommenden Jahre bezogen kann insbesondere aus Vermietersicht jedoch von einer stabilen Entwicklung des Hamburger Wohnungsmarktes ausgegangen werden. So geht das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung in seiner Wohnungsmarktprognose 2025 für Hamburg von überdurchschnittlich hohen Zuwächsen bei der Wohnflächennachfrage bei entsprechend sehr geringem Leerstandsrisiko aus.

Deutliche Zunahme bei den Baugenehmigungen

Vor diesem Hintergrund ist neben der Bestandserhaltung und -entwicklung der Bau neuer Mietwohnungen an den richtigen Standorten in Hamburg weiterhin interes-

sant. Soweit dieses nicht auf eigenen Flächen geschieht, stellen die Wohnungsunternehmen jedoch fest, dass es kaum noch unbelastete Flächen in der Stadt gibt, deren rasche Bebauung nicht durch bürokratische Hürden oder Bürgerbegehren bzw. verhindert wird. Insgesamt wurden 4.186 Wohnungen genehmigt – 421 Einheiten mehr als 2008 (+11 %).

Dennoch wurde die vom Senat anvisierte Untergrenze von 5.000 Wohnungen damit wiederum deutlich verfehlt.

Fördermittel komplett abgerufen

Die vom Senat im Rahmen der Hamburger Konjunkturoffensive im Barwert von 103,5 Millionen Euro auf 120 Millionen Euro aufgestockten Mittel für die Wohnungsbauförderung sind in vollem Umfang abgerufen worden. Dabei sind 1.096 neue Mietwohnungen, 558 neu gebaute Eigentumsmaßnahmen und die Modernisierung von insgesamt 7.465 Wohnungen gefördert worden.

VNW-Mitgliedsunternehmen

investieren auf hohem Niveau

Die im VNW zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen haben auch im Jahr 2009 ihre Verantwortung für eine angemessene Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Mieten wahrgenommen. Die Mieten ihrer rund 275.000 eigenen Wohnungen liegen im Durchschnitt deutlich unter den Durchschnittswerten des Hamburger Mietenspiegels. Gleichwohl investieren sie auf hohem Niveau in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ih-

rer Bestände in einer Größenordnung von rund 700 Millionen Euro. Neben den positiven Effekten für Wohnqualität, Energieeinsparung und Klimaschutz sichert dieses Investitionsvolumen unmittelbar auch die Beschäftigung von rund 13.000 Mitarbeitern in Handwerksbetrieben und Bauunternehmen. Die Zahl der voraussichtlich in 2009 fertig gestellten Wohnungen dürfte das Vorjahresergebnis mit etwa 600 Wohnungen leicht übertreffen.

DIE LEHRERBAU IM JAHR 2009

Investitionen bei der Lehrerbau

Schwerpunkte der Tätigkeit im Jahr 2009 waren die Optimierung der Wohnungen für unsere Mitglieder und darüber hinaus die gesamtgesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens. Wie Sie wissen, streben Genossenschaften nicht nach Profit und nicht nach der Optimierung einer Unternehmenstätigkeit im Sinne der Vermehrung von Geld. Unsere Tätigkeiten wirken über Jahre hinaus.

Gerade in diesem Zusammenhang ist auch die energetische Optimierung unserer Wohnungen von zentraler Wichtigkeit. Wir haben dazu in der Vergangenheit erhebliche Erfolge erzielt. Bereits in der Zeitschrift „bei uns“ Nr. 1/2010 haben wir dazu ausführlich Stellung genommen. So gelang es uns, den Energieverbrauch unserer Wohnungen erheblich stärker zu senken als vergleichbare Unternehmen.

Konkret haben wir im Jahre 2009 die umfassende energetische Sanierung unserer

Wohnanlage im Erich-Ziegel-Ring beendet. Aufgrund der widrigen Witterungsverhältnisse des Winters 2008/2009 verzögerte sich die Fertigstellung der Baumaßnahme nicht unerheblich. Auch konnten aufgrund der niedrigen Temperaturen wesentliche Arbeiten an der Außenhülle des Objektes nicht in der geplanten Zeit stattfinden. Trotzdem gelang es uns, die Baumaßnahme vollständig und am Ende dann doch zügig fertig zu stellen und die Wohnanlage auf einen völlig neuen energetischen Standard zu heben. Ein Ergebnis der erzielten Energieeinsparung ist, dass die Zufuhr an Fernwärme nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme um 50 % gesenkt wurde.

Besonders stolz sind wir darauf, dass es uns trotz der erheblichen Kosten in Höhe von T€ 1.405,9 (davon im Jahr 2009 T€ 906,6) gelungen ist, durch Optimierung der Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK), die Baumaßnahme ohne Mietanpassung durchzuführen. Der Zuschuss der Wohnungsbaukreditanstalt baut sich langsam ab, sodass es in den Folgejahren zu geringfügigen Erhöhungen kommen wird. Aufgrund der Absenkung der Energieverbräuche ist jedoch davon auszugehen, dass die Gesamtbelastung für unsere Mitglieder durch die Durchführung der Maßnahme sinken wird.

Ebenfalls zur Optimierung der energetischen Situation haben wir die Wohnanlage in der Richardstraße (VE 16) im Jahr 2009 an das Fernwärmenetz von Vattenfall angeschlossen. Auch dies führt zu einer erheblichen Optimierung der CO₂-Emission des Gebäudes, da

durch Fernwärme generell wirtschaftlicher Wärme erzeugt wird als durch Einzelbeheizung. Dadurch entstanden uns Kosten in Höhe von T€ 27,4.

Die in den vergangenen Jahren begonnene Sanierung der Bäder in unserer Altenwohnanlage im Milchgrund (VE 2/4) wurde auf hohem Niveau fortgeführt. Unverändert ist dies ein wesentlicher Schritt zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, gerade für unsere älteren Mitglieder in der Seniorenwohnanlage. Die altengerechte Ausstattung der Bäder führt zu einem direkten Gewinn an Nutzbarkeit und Qualität der Wohnung. Auch hier sind wir stolz, dass wir diese Maßnahmen ohne Anpassung der Mieten durchführen konnten. Dafür entstanden im Jahr 2009 Kosten in Höhe von T€ 221,8.

In vielen Gesprächen mit unseren Mitgliedern wurde uns deutlich, dass wir nicht alle Ansprüche nach modernem und zeitgemäßem Wohnen immer erfüllen können. Aufgrund dieser Gespräche haben wir uns entschlossen, in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21) den Standard für neu zu vermietende Wohnungen in erheblichem Umfang zu verbessern. Diese Wohnungen erhalten Einbauküchen, Eichenparkett und ein vollständig erneuertes Bad. Ein Standard, der für die Lehrerbau neu ist, jedoch auf sehr positive Reaktion bei unseren Mitgliedern gestoßen ist. Hier entstanden uns Kosten i.H.v. T€ 155,2.

Sowohl die Baderneuerung in der Seniorenwohnanlage als auch die Optimierung der Wohnungen in einzelnen Wohnanlagen werden wir im Rahmen der Neuvermietung weiter verfolgen.

Ebenso haben wir im Jahre 2009 begonnen, die im Rahmen des Konjunkturpaketes von der Bundesregierung zur Verfügung gestellten Mittel für eine unserer Wohnanlagen einzusetzen. Wir haben uns entschlossen, alle Fenster der Wohnanlage Sievekingsallee/Perthesweg (VE 3) auf der Seite der Sievekingsallee zu erneuern. Die neuen Fenster sind nach den modernsten Lärmschutzkriterien ausgelegt und reduzieren die Verkehrslärmbelastungen in den Wohnungen erheblich, sodass auch die Wohnungen zur Sievekingsallee einen bisher nicht gekannten Lärmstandard erhalten. Die Förderung des Landes Hamburg und des Bundes ist erheblich, sodass es uns leichter fiel, diese Maßnahme durchzuführen. Abgeschlossen wurde diese Maßnahme in den ersten Monaten des Jahres 2010.

Einzelmodernisierungen

Die Modernisierungen, die im Wesentlichen die Elektroinstallation gemäß den VDE-Vorschriften – einschließlich der Maurer- und Malervorarbeiten – betrafen, aber in Einzelfällen auch Badmodernisierungen, sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Gesamtkosten betragen ca. T€ 43,29 (Vorjahr T€ 56,69). Diese Einzelmodernisierungen werden im Bedarfsfall weitergeführt und betreffen die VE 5, 9 und 12 (Chateaufstraße/Am Hünenstein und Ortleppweg/Warnckesweg).

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Die Genossenschaft muss auch weiterhin Überschüsse durch die Mieteinnahmen erwirtschaften. Ein Teil des Jahresergebnisses

wird bei uns als Dividende ausgeschüttet, zum größten Teil jedoch in Verbesserungen wie Modernisierung und Instandhaltung oder den Neubau von Wohnungen investiert und zu einem nicht unwesentlichen Teil in die Zukunftsvorsorge der Genossenschaft investiert.

Darüber hinaus passen wir die Mieten bei Neuvermietung an den Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg an. Bei einzelnen Wohnungen, die aufwendig saniert wurden, liegt die Neuvermietungsmiete leicht über dem Mittelwert, aber immer noch erheblich unter der Marktmiete im Bereich der Neuvermietungen.

Mieterhöhungen begreifen wir auch als zukunftsbezogene Maßnahmen, denn in den kommenden Jahren stehen große Investitionen in unsere Bestände an. Hier sind insbesondere energetische Maßnahmen zu nennen. Diese machen die Bestände zukunftsfähig und führen in der Folge auch zu Einsparungen bei den Betriebskosten.

Anpassungen an die Vergleichsmiete wurden im Berichtsjahr nicht durchgeführt.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau führte die Degression von Fördermitteln bei einigen Wohnanlagen zur Erhöhung der Kostenmiete, bei mehreren Wohnanlagen führten Umfinanzierungen auch zu einer teilweise nicht unerheblichen Absenkung der Miete.

Im Dezember 2009 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (nettokalt) bei der Lehrerbau 5,63 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,59 €/m² Wfl. mtl.), im preisgebundenen Segment unseres Bestandes 5,61 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,62 €/m² Wfl. mtl.) und im frei finanzierten Teil unseres

Wohnungsbestandes 5,65 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,55 €/m² Wfl. mtl.) Die Steigerung der Nutzungsgebühren gegenüber dem Dezember des Vorjahres lag mit rund 0,74 % nur minimal über der Inflationsrate; bereinigt um die Preissteigerungsrate sind die Nutzungsentgelte in unserer Genossenschaft um 0,12 % gestiegen.

Bei den Betriebskosten kam es, anders als in den Vorjahren, sowohl zu erheblichen Steigerungen als auch zu Absenkungen, insbesondere bei den Energiekosten. Die im Jahresverlauf 2009 verminderten Ölpreise führten aufgrund der Preiskoppelung für Gas und Fernwärme zu einer Reduzierung um 21,4 % bei den Gaspreisen und 7,5 % bei der Fernwärme, wobei jedoch die Grundpreise hier um 1,86 % stiegen. Die Strompreise entwickelten sich ebenfalls positiv; der Arbeitspreis je kWh sank um 0,22 %, der Grundpreis blieb unverändert. Wasser verteuerte sich um 2,53 %, Abwasser gar um 3,49 %, der Wassergrundpreis stieg um 3,76 %. Leider mussten wir aufgrund einer deutlich erhöhten Schadensquote bei der Versicherung eine Steigerung um 20 % hinnehmen. Ebenso stiegen die Preise für die Heizkostenablesung um knapp 5 %.

Die Lehrerbau unternimmt Anstrengungen, Kostensteigerungen zu begrenzen, so sind durch Verhandlungen unter Federführung des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) Rahmenvereinbarungen getroffen worden, die sicherstellen, dass die Energiepreise unterhalb der Tarife für „normale“ Haushaltskunden liegen.

Gesetzliche Prüfung

GESETZLICHE PRÜFUNG

In der Zeit vom 10. August – 27. August 2009 wurde die gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2008 durchgeführt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt .

Grundsätzliche Feststellungen

Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 1.836 Wohneinheiten.

Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, 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, der Jahresabschluss zum 31.12.2008 sowie der Lagebericht 2008 ent-

sprechen den gesetzlichen Vorschriften.
Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2008 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2008 um nominal T€ 1.556,0 auf T€ 14.606,8 erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,3 % verminderten Bilanzsumme von 18,4 % Ende 2007 auf 20,9 % Ende 2008 angestiegen. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzwirksame Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2009 eine Finanzreserve von T€ 3.804,1 aus.

Das Geschäftsjahr 2008 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.693,0, der im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und durch Kapitalerträge bestimmt ist.

Nach der vorliegenden Wirtschaftsplanung für die Folgejahre werden deutlich höhere Jahresergebnisse erwartet.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Vorschlag über

die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Mitgliederversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt. Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Hamburg, den 27. August 2009

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann
Wirtschaftsprüfer

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2009

Die Mitgliederversammlung fand am 24. Juni 2009 wie in den Vorjahren im Jugendgästehaus des Deutschen Jugendherbergswerks an der Horner Rennbahn statt. Die anwesenden 46 Mitglieder (inkl. Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend die erforderlichen Beschlüsse gemäß der Tagesordnung:

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2008 mit Anhang und Lagebericht, die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2007 sowie die Verwendung des

Jahresergebnisses zur Einstellung in die gesetzliche Rücklage, in die anderen Ergebnisrücklagen und zur Zahlung einer 3 %igen Dividende.

Mit der notwendigen Mehrheit wurde die Satzung geändert, ebenso wurde von der Mitgliederversammlung eine Reform der Aufwandsentschädigungen für die Aufsichtsratsmitglieder beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Frau Ingrid Münzberg wurde nach siebenjähriger Tätigkeit im Aufsichtsrat der Lehrerbau herzlich von der Versammlung verabschiedet, dem sie aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr angehören konnte. Herr Jan Behnke wurde als Ersatzmitglied für die Amtsdauer von zwei Jahren in den Aufsichtsrat gewählt.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Reinhard Schimnick wiedergewählt und Herr Maico Smyczek erstmalig in den Aufsichtsrat gewählt.

Konstanz im Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 24. Juni 2009 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier erneut zum Vor-

sitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek in der gleichen Sitzung gewählt.

Keine Veränderungen im Vorstand und bei den Hausmeistern – Abschied und Neubeginn in der Geschäftsstelle

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2009 unverändert aus den Herren Volker Emich (im Nebenamt), Wolf-Dieter Matz (im Nebenamt) und Martin Siebert (im Hauptamt). Zum Ende des Jahres schied die langjährige Leiterin unseres Kundenmanagements, Frau Christel Ulrich, aus der Genossenschaft aus. Sie genießt nun ihren Ruhestand. Frau Caroline Brandt trat ihre Nachfolge an.

Der Bereich Mitglieder- und Forderungsmanagement wurde durch Frau Maike Heese verstärkt.

Bei den Hausmeistern gab es im Jahr 2009 ebenfalls keine Veränderungen.

Die Mitarbeiter der Hamburger Lehrerbau Genossenschaft eG verfügen über ein ausgeprägtes immobilienpezifisches Fachwissen und zeichnen sich durch eine hohe Leistungsbereitschaft aus. Darüber hinaus investieren wir in die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter und entlohnen leistungsgerecht.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und die geleistete Arbeit. Der Unternehmenserfolg beruht maßgeblich auf ihrem permanent und unermüdlich gezeigten Engagement.



VE 29 Marienthal



Lagebericht 2009

VE 18 Otterbekallee Eimsbüttel

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg verfügt über 31 Verwaltungseinheiten in den Hamburger Ortsteilen Eppendorf, Lokstedt, Stellingen, Groß-Borstel, Eimsbüttel, Eilbek, Uhlenhorst, Hamm, Wandsbek, Harburg, Steilshoop, Kirchdorf-Süd, Finkenwerder, Altona und Bergedorf mit

- 1.836 Wohnungen mit 109.801,18 m² Wohnfläche (zzgl. 12 Wohnungen mit 855,67 m² Wohn-/Nutzfläche, die als Kindertagesheim genutzt werden, und einem Freizeitraum in einer Seniorenwohnanlage mit 161,55 m² Wohn-/Nutzfläche),
- 1 eigengenutztes Büro mit 459,35 m² Nutzfläche,
- 3 gewerbliche Objekte mit 327,01 m² Nutzfläche,
- 307 Garagen/Tiefgaragen-Stellplätze,
- 245 offene Pkw-Stellplätze,
- 16 Motorrad-Stellplätze.

Die Wohnungsanzahl blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert; die Abweichung bei der Anzahl der m²-Wohnfläche entstand aus Neuvermessungen und dem Anbau zusätzlicher Balkone.

In weiteren Geschäftsfeldern ist die Genossenschaft nicht tätig.

Im Jahr 2009 haben wir folgende Vermietungsumsätze erzielt:

Nettokaltnutzungsentgelte (inkl. Waschmaschinenerlöse und exkl. der abzuführenden Umsatzsteuer für fremd vermietete

Stellplätze): T€ 7.738,8 (Vorjahr T€ 7.634,0), dies entspricht einer Steigerung um 1,37 %; abgerechnete Umlagen: T€ 3.012,9 (Vorjahr T€ 2.752,0).

Wesentlicher weiterer Bestandteil der Erlöse waren Erträge aus Aufwendungszuschüssen T€ 352,2 (Vorjahr T€ 325,4). Die Steigerung ist vor allem durch die erstmalige Auszahlung von Zuschüssen für die energetische Sanierung der Wohnanlage Erich-Ziegel-Ring (VE 25) verursacht.

Den Sollmieten standen Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen (ohne Betriebskosten) von insgesamt T€ 85,0 (Vorjahr T€ 60,0) entgegen. Dies entspricht einer Quote von 0,95 % (Vorjahr 0,79 %) der Nettokaltnutzungsentgelte. Unverändert ist dies ein sehr niedriger Wert.

Der Gesamtanteil der Erlösschmälerungen an den Erlösen ist sehr gering. Begründet ist dieser gute Wert vor allem durch die fast vollständige Vermietung unserer Wohnungen im Jahresverlauf und ein hohes genossenschaftliches Bewusstsein unserer Mitglieder.

Auch die Forderungsausfälle waren im Jahr 2009 sehr gering und lagen erheblich unter denen des Jahres 2008 und auch deutlich unter dem Durchschnitt der Vorjahre: Auf Forderungen gegen Mieter wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 10,2 (Vorjahr T€ 23,8) abgeschrieben; ebenso entstanden ergebnisbelastende Anwalts- und Gerichtskosten i. H. v. T€ 7,1 (Vorjahr T€ 9,9), dies entspricht insgesamt einer Quote von 0,22 % (Vorjahr 0,44 %) der Nettokaltnutzungsentgelte. Dieses weiterhin auch im

Branchenvergleich erfreuliche Ergebnis zeugt von einer sorgfältigen Auswahl unserer Mitglieder und einem erfolgreichen Forderungsmanagement.

Im Berichtsjahr 2009 wurden 139 Wohnungen neu vermietet (gegenüber 143 Wohnungen im Jahr 2008). Die Fluktuationsrate belief sich somit auf 7,6 % gegenüber 7,8 % im Vorjahr. Die Quote beinhaltet sämtliche Vertragsabschlüsse für Wohnungen im Berichtsjahr. Diese sehr geringe Fluktuationsrate – erneut die niedrigste seit Jahren – erklärt sich auch weiterhin durch eine hohe Mitgliederzufriedenheit mit der Genossenschaft und ihren Wohnungen sowie der allgemeinen Wohnungssituation in Hamburg.

Für Modernisierungsmaßnahmen sind T€ 1.000,4 aktiviert worden. Davon entfallen T€ 906,6 auf die energetische Sanierung der Wohnanlage Erich-Ziegel-Ring, T€ 75,2 auf den Einbau von Rauchmeldern und T€ 18,6 für die nachträgliche Aktivierung von Kosten für eine Garagenanlage. Als Instandhaltungskosten wurden T€ 1.384,6 erfasst (Vorjahr T€ 2.391,4). Unverändert wird damit die direkt den Mitgliedern zugutekommende Instandhaltungsintensität ausgewiesen; wichtig ist es uns, darauf hinzuweisen, dass diese wertsteigernden Maßnahmen aufgrund der geltenden Bilanzierungsvorschriften nicht als Vermögenszuwachs geltend gemacht werden können; die laufende Instandhaltung für die Wohnanlagen belief sich auf T€ 915,2.

Im Berichtsjahr wurden die Rückstellungen für Instandhaltungsarbeiten erheblich erhöht. Saldiert wurden diese Rückstellungen um T€ 1.924,7 erhöht. Ab dem Jahresab-

schluss 2010 werden diese Rückstellungsbildungen gesetzlich nicht mehr gestattet.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dieses in der Zukunft zu stärker variierenden Jahresergebnissen führen kann.

Im Berichtsjahr haben wir ein Darlehen zur Finanzierung von energetischen Maßnahmen bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (durchgeleitet von der WL-Bank) i.H.v. T€ 899,7 aufgenommen. Weitere Neuaufnahmen von Darlehen erfolgten nur im Rahmen der Umschuldung bestehender Darlehen und durch den Zuwachs durch laufende Zuflüsse aus den Annuitätshilfedarlehen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Hamburg für Objekte des sozialen Wohnungsbaus. Mit der vollständigen Ablösung öffentlicher Mittel für die Wohnanlagen VE 26 (Altona) und VE 27 (Ottensen) konnte die Aufhebung der Bindungen des sozialen Wohnungsbaus für diese Anlagen zum 31. Dezember 2019 erzielt werden.

Unverändert sind die Kapitalkosten wesentlicher ergebnisbelastender Faktor der Genossenschaft. Die Zinsaufwendungen konnten weiter gesenkt werden und beliefen sich auf T€ 2.190,5 (Vorjahr T€ 2.232,6), dies entspricht einer Belastung von 1,64 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,67 €/m² Wfl. mtl.), damit betrug die Zinsbelastung 28,3 % der Nettokaltnutzungsentgelte (Vorjahr 29,3 %).

Die (Netto)Tilgung im Berichtsjahr belief sich auf T€ 493,4 (Vorjahr T€ 2.024,0), die Tilgung ohne Berücksichtigung von Darlehenszugängen betrug 2009 T€ 1.782,1 (Vorjahr T€ 2.400,7), dies entspricht einer Belastung von 1,33 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,80 €/m² Wfl. mtl.) und 23,05 % der Net-

tokaltmieten (Vorjahr 31,48 %). Die deutliche Reduzierung gegenüber dem Vorjahr entstand durch den Verzicht auf außerordentliche Tilgungen von Dauerfinanzierungsmitteln. 2008 fanden diese noch in erheblichem Umfang statt.

Die Lehrerbau ist im regionalen Wohnungsmarkt Hamburg unverändert hervorragend aufgestellt. Der Ausstattungsstandard der Wohnungen und der gute Instandhaltungszustand, in Kombination mit den relativ niedrigen Nutzungsentgelten, sichern auch mittelfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen. Der Vorstand wird die Vermietungssituation weiter intensiv beobachten, um eine nachhaltige Belastung des Ergebnisses auszuschließen.

Der Wohnungsbestand ist nach den hohen Investitionen in den Vorjahren weitgehend auf dem aktuellen technischen Stand. Auch in Zukunft wird die wertorientierte Verbesserung des Wohnungsbestandes mit einem Schwerpunkt auf die energetische Optimierung konsequent weiterverfolgt werden. Die wirtschaftliche Ausrichtung der Genossenschaft wird auf der Ertragskonsolidierung und – im Rahmen der Bilanzierungsmöglichkeiten des Handelsgesetzbuches – der Steigerung der Eigenkapitalquote liegen. Weiterhin strebt die Lehrerbau eine Erweiterung des Wohnungsbestandes an. Dazu wurden auch im Berichtsjahr viele Gespräche geführt und Projekte geprüft. Die Rahmenbedingungen waren jedoch nicht hinreichend attraktiv genug, um preisgerechte Wohnungen in guten Wohnlagen schaffen zu können.

Vor dem Hintergrund eines in den letzten Monaten erheblich nachfragegeprägteren

Wohnungsmarktes in Hamburg ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens unverändert als gut zu beurteilen. Die sehr befriedigende Marktstellung konnte gehalten und erforderliche Anpassungen der Nutzungsentgelte in Bereich der Neuvermietung konnten unproblematisch umgesetzt werden.

2 ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2009 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 188,0 gegenüber T€ 1.693,0 im Geschäftsjahr 2008 erwirtschaftet. Bei der Beurteilung dieser Zahl ist zu berücksichtigen, dass in der Summe T€ 1.924,7 in die Rückstellungen für Bauinstandhaltung eingestellt und so ergebniswirksam geworden sind. Unter Berücksichtigung dieses Betrages ist im Jahr 2009 ein außerordentlich gutes Ergebnis erzielt worden, eines der besten der vergangenen Jahre.

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Nennenswerte Veränderungen haben sich durch eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen und die erhebliche Zuführung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung ergeben. Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 1.384,6 gegenüber T€ 2.391,4 im Vorjahr aufgewendet.

3 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber



VE 18 Otterbekallee Eimsbüttel

den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestands und gegebenenfalls für Neuinvestitionen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote nachhaltig und langfristig beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Geschäftsjahr 2009 (Stand zum Bilanzstichtag) im geförderten Bereich auf Sätzen zwischen 0 % und 6,0 % sowie im frei finanzierten Bereich zwischen 3,55 % und 6,1 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug unverändert zum Vorjahr im Geschäftsjahr 4,37 % (bezogen auf Jahreszinsen inkl. Erbbauzinsen und durchschnittlich zur Verfügung stehendes Fremdkapital).

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über die Zusage einer verbindlichen Kreditlinie in Höhe von T€ 600,0.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 10 und 12 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG¹⁾, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 1.640,2 betrug und damit um T€ 1.424,9 unter dem Cashflow des Vorjahres lag.

¹⁾ DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2009	2008	Differenz zum Vorjahr
	T€	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Cashflow nach DVFA/SG	1.640,2	3.065,1	-1.424,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.393,0	2.509,0	884,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.989,6	1.249,9	739,7
II. Investitionsbereich			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.021,0	-615,5	-405,5
III. Finanzierungsbereich			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	772,8	-901,9	1.674,7
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand 31.12.2009/31.12.2008	5.013,4	3.272,0	1.741,4

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

4 VERMÖGENSLAGE

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur zum 31.12.2009

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung zum Vorjahr €
	€	%	€	%	
Anlagevermögen	62.894.840	88,21	63.250.288	90,50	- 355.448
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	248.570	0,35	248.570	0,36	0
sonst. Umlaufvermögen	8.154.210	11,44	6.390.058	9,14	1.764.152
Gesamtvermögen	71.297.620	100,00	69.888.916	100,00	1.408.704
Eigenkapital	14.657.644	20,56	14.606.783	20,90	50.861
Pensionsrückstellungen	794.268	1,11	718.577	1,03	75.691
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	2.951.678	4,14	1.027.024	1,47	1.924.654
Fremdkapital					
langfristig	49.184.712	68,99	49.678.111	71,08	- 493.399
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfristiger Rückstellungen)	3.709.318	5,20	3.858.421	5,52	- 149.103
Gesamtkapital	71.297.620	100,00	69.888.916	100,00	1.408.704



VE 2 Milchgrund Heimfeld

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 88,21 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist geringfügig angestiegen und beträgt T€ 14.657,64 gegenüber T€ 14.606,78 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote blieb bei um T€ 1.408,70 höherer Bilanzsumme mit 20,56 % gegenüber 20,90 % im Vorjahr nahezu konstant.

Der Vorstand hat 2009 weitere Operationen im Finanzmanagement vorgenommen. Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurden Darlehen i.H.v. T€ 1.113,9, deren Zinsbindung in den Folgejahren ausläuft, bereits verlängert. Aufgrund der günstigen Zinskonditionen und zur Aufhebung bestehender Bindungen in öffentlich geförderten Wohnungen wurden Darlehen der Wohnungsbau-Kreditanstalt i.H.v. T€ 2.270,9 durch Kapitalmarktmittel abgelöst.

Die trotz der erfolgreichen Geschäftstätigkeit im Jahr 2009 annähernd gleichbleibende Eigenkapitalquote ist insbesondere

durch die erheblichen Einstellungen in die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen begründet; ohne Berücksichtigung dieses Effektes hätte ein erheblich besseres Jahresergebnis erreicht werden können.

Diese Erhöhung der Rückstellungen ist in diesem Jahresabschluss rechtlich letztmalig gesetzlich zulässig. Mit dieser Maßnahme wurde Vorsorge für die erheblichen Herausforderungen der kommenden Jahre getroffen, so dass bereits heute erkennbare Instandhaltungsnotwendigkeiten der Zukunft bereits im Geschäftsjahr 2009 erfolgswirksam abgebildet wurden.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten. Allerdings können zukünftige Neubaumaßnahmen und/oder der Erwerb von Wohnobjekten zu nicht unerheblichen strukturellen Modifikationen führen.

Zukünftige Entwicklung der Wirtschafts- und Finanzlage der Genossenschaft

Basis der Prognosen für die zukünftige Entwicklung ist ein detailliertes Planungswerk mit einem Zeithorizont von 10 Jahren.

Hierzu bedarf es einiger grundsätzlicher Bemerkungen:

Die gesamte Planung der Genossenschaft ist basiert auf der Durchführung der laufenden Instandhaltung und notwendiger aperiodischer Instandhaltungsmaßnahmen. Basis der Einnahmeprognose ist eine sehr moderate Anpassung der Erlöse an das erwartete Marktgeschehen.



VE 12 Ortleppweg Groß-Borstel

In der Vergangenheit wurden viele bauliche Maßnahmen mit einem Fremdkapitalanteil finanziert. Dieses führte dazu, dass die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft in hohem Maße von den Kapitalkosten bestimmt ist; deren Veränderungen sind jedoch nur mittel- bis langfristig durchführbar.

Grundlagen der Planung sind folgende Unternehmensziele und Planungsgrundsätze:

Anpassung der Nutzungsentgelte an die ortsübliche Vergleichsmiete

Innerhalb eines differenzierten Mietekonzepts wurde die Entwicklung der Mieteinnahmen mittelfristig festgelegt. Basis ist hierbei die ortsübliche Vergleichsmiete; also insbesondere der Mittelwert des Mietspiegels. Damit soll eine preiswer-

te und qualitätsorientierte Vermietung sichergestellt werden.

Abbau des Fremdkapitals und Senkung der Zinsbelastung

Aufgrund der in den vergangenen Jahren günstigen Zinssituation wurden vielfältige Maßnahmen der Umfinanzierung und der Zinssicherung durch die Vereinbarung von Forwarddarlehen getroffen. Ebenso kam es in nicht unerheblichem Maße zu Sonder tilgungen. Diese Maßnahmen sollen fortgesetzt werden und Investitionen, soweit ökonomisch sinnvoll, aus eigener Liquidität finanziert werden.

Cashflow-orientierte Maßnahmenbestimmung

Aufgrund des Sanierungsstandes der Woh-



VE 2 Milchgrund Heimfeld

nungen der Genossenschaft und der Bilanzierungsregeln des Handelsgesetzbuches sind Aktivierungen bei der Fortführung von Investitionsmaßnahmen im Bestand nur sehr begrenzt möglich. Dieser Umstand wird auch dauerhaft zu hohen Instandhaltungsaufwendungen im Rahmen der Jahresabschlüsse führen. Auch aufgrund dieses Umstandes erfolgt die Steuerung des Unternehmens vor allem auf Basis der Cashflows. So ist es, wie oben bereits genannt, Ziel der Genossenschaft, einen großen Teil der Investitionsmaßnahmen aus eigener Liquidität zu finanzieren. Ausdrücklich wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Maßnahmen des Klimaschutzes auf die zur Verfügung stehenden Fördermittel zurückgegriffen werden muss und soll. Obwohl die Rentabilität der Einzelmaßnahmen ausdrücklich nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidungen steht, sind die Gesamtwirtschaftlichkeit und somit auch die gesamte Rentabilität des Unternehmens wesentliches Ziel der Unternehmensführung.

Planung nur des mit hinreichender Sicherheit Planbaren

Die gesamte Planung der Genossenschaft ist eine Möglichkeitsplanung, d. h., es sollen trotz der differenzierten Darstellung der zukünftigen Maßnahmen Spielräume für notwendige Entscheidungen, die nur begrenzt planbar sind, bleiben. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeiten zum Neubau und/oder zum Erwerb von Objekten.

Die Variationen der zukünftigen Unternehmensentwicklung aufgrund von zum Bilanzierungszeitpunkt nicht erkennbarer Gelegenheiten zum Objekt- und/oder Grundstückserwerb und/oder einer Bautätigkeit sind selbstverständlich planerisch nicht darstellbar.

Empfindlichkeit der Planung

Aufgrund des begrenzten Volumens der unternehmerischen Aktivitäten der Genossenschaft haben auch einzelne Maßnahmen immer einen großen Einfluss auf das bilanzielle Ergebnis bzw. die Erfolgsrechnung der Genossenschaft. Da durch die o. g. Umstände größere Diskontinuitäten in der Entwicklung nicht ausgeschlossen werden können, besteht die Planung stets unter diesem Vorbehalt.

Ergebnisse der vorliegenden Planung

Unter Würdigung der o.g. Ziele des Unternehmens, die stets im Interesse der Mitglieder stehen und auf der Basis des Instandhaltungsplanes, lassen sich für die zukünftige bilanzielle und Erfolgsrechnung des Unternehmens folgende Aussagen treffen:

Der Cashflow soll für die Investitionen in den Wohnungsbestand zur langfristigen Wertsteigerung der Wohnungen und einer Sicherstellung der Attraktivität für alle Mitglieder beitragen. Gerechnet wird mit einer stabilen Entwicklung der Einnahmenseite und bei der sich verstärkenden Tilgung und der positiven Zinsentwicklung mit steigenden Liquiditätsüberschüssen der Genossenschaft, die zur Erhöhung der Eigenkapitalquote durch die Bildung von Rückstellungen bzw. Rücklagen genutzt werden. Dieses Ziel ist gleichrangig mit dem Ziel der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft.

5 NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und die Existenz oder nachhaltige Ertragskraft der Genossenschaft bedrohen, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.



VE 29 Osterkamp Marienthal

6 RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährig internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Risikoarten

In der Lehrerbau differenzieren wir nach folgenden Risikoarten:

- Marktrisiken
- Objektrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Operationelle Risiken

MARKTRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Der Vorstand schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiterhin verhalten ein. Die tiefe Wirtschaftskrise hat den Wohnungsmarkt in Hamburg erstaunlicherweise kaum getroffen. Trotz der statistisch ausgewiesenen Stagnation der realen Einkommen der Arbeitnehmerhaushalte und der wohl auch in Zukunft nicht erheblich abnehmenden Steuerlast ist die Nachfrage nach Wohnraum, die Zahlungsbereitschaft der Mieterhaushalte in Hamburg ungebrochen. Vielmehr sind im Gegensatz zu den im Jahr

2006 erwarteten Entwicklungen die Neuvermietungsmieten erheblich gestiegen.

Zu unterstellen ist eine größere Ausdifferenzierung der Einkommen. So ist gerade in den unteren Einkommensklassen, insbesondere den Transfereinkommensempfängern, eine kaufkraftbereinigte Verminderung der Einkommen festzustellen, wogegen offenbar einkommensstarke Haushalte auch aufgrund der demografischen Entwicklung zugenommen haben.

Der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft deckt im Wesentlichen die Nachfrageprofile unterer und mittlerer Einkommensgruppen ab. Gepaart mit der marktgerechten Miethöhe bei der Lehrerbau wird von Seiten des Vorstandes aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung keine konkrete Gefahr gesehen. Aus der demografischen Entwicklung erkennt der Vorstand der Lehrerbau keine akuten wirtschaftlichen Risiken für die Lehrerbau.

Kundenrisiken

Der Vorstand beobachtet die Nachfrageentwicklung und die Zahlungsbereitschaft der Mitglieder engmaschig und differenziert. Die überwiegende Anzahl der Bewohner und der Wohnungsbewerber verfügt über ein gesichertes und ausreichendes Einkommen zur Sicherstellung der Zahlungen von Geschäftsanteilen und Nutzungsentgelt.

Aufgrund der Bedingungen der Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen des ALG II ist eine verstärkte Nachfrage dieser Einkommensgruppen nach Wohnungen bei der Lehrerbau zu beobachten. Geschäftsanteile und Nutzungsentgelte

werden – von Ausnahmefällen abgesehen – für ALG-II-Empfänger in Form von laufenden Zahlungen bzw. Darlehen von den ARGen übernommen. Eine Veränderung dieser Praxis würde die Vermietbarkeit von Wohnungen an diese Nachfragergruppe erheblich erschweren.

Weitgehend unabhängig von der Einkommensstruktur der Bewohner werden die Schönheitsreparaturen in aller Regel ordnungsgemäß durchgeführt. Durch die Tätigkeit des Wohnanlagenausschusses des Aufsichtsrates, der regelmäßige Wohnungsbegehungen vornimmt, wird die regelmäßige Ausführung der Schönheitsreparaturen überwacht. Damit wird das Risiko deutlich verringert.

Die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit der Mitglieder der Lehrerbau ist im Wesentlichen als „gut“ bis „sehr gut“ einzuschätzen. Forderungsausfälle ergeben sich nur in Ausnahmefällen und werden durch ein mehrstufiges Forderungsmanagement sehr intensiv beobachtet und durch hohen Personaleinsatz weitgehend verhindert. Ein Risiko aus Forderungsausfällen wird vom Vorstand nicht gesehen. Insgesamt wird das Kundenrisiko der Lehrerbau als überschaubar und kontrollierbar eingeschätzt.

OBJEKTRISIKEN

Bauzustandsrisiken

Der Bauzustand aller Objekte ist als „gut“ zu bezeichnen. Alle Objekte entsprechen in ihrer technisch funktionalen Ausstattung einem mittleren bis guten Standard. Instandsetzungsrisiken großen Umfangs sind nicht erkennbar. Risiken in der Instand-



VE 1/13 Breitenfelder Straße Eppendorf

haltung liegen insbesondere in der Entwicklung der laufenden Instandhaltungskosten. Diese werden vom Vorstand permanent überwacht.

Risiken aus dem technischen Zustand, die zu unerwarteten und erheblichen existenzbedrohenden Aufwendungen für die Genossenschaft führen, werden vom Vorstand als gering bis sehr gering eingeschätzt.

Mietertragsrisiken

Ein Mietertragsrisiko, also ein erhebliches Absinken der Erlöse aus Nutzungsentgelten, ist nicht zu erwarten. Aufgrund des, gemessen am Gesamtmarkt, niedrigen Mietniveaus bei der Lehrerbau sind objektbezogene Erlösrisiken als ausgeschlossen zu betrachten. Das Risiko der Mietausfälle durch Leerstand ist als sehr gering einzuschätzen.

FINANZIERUNGSRISIKEN

Erhebliche Kapitalbedarfe im Bereich der Darlehensprolongation für die Genossenschaft bestehen nicht.

Der Einstand (Refinanzierungssatz der Banken und Basis der Zinskonditionierung) wird vom Vorstand überwacht, so dass bei erheblichen Zinsveränderungen schnell Handlungsbedarf erkannt und operationalisiert werden kann. Das Prolongationsrisiko ist eines der wesentlichen Risiken der Lehrerbau; auch zukünftige umfangreichere bauliche Maßnahmen werden über Kapitalmarktmittel finanziert werden müssen, da eigene Liquidität aus dem Cashflow nur in begrenztem Rahmen zur Verfügung steht. Durch Anstrengungen auch zur außerordentlichen Tilgung von Fremdkapital, laufende Kapitalmarktbeobachtung, Bemühungen

zu einer weiteren Glättung der Prolongationszeitpunkte und einer beleihungs- und risikooptimierten Auswahl der Finanzierungspartner wird dieses Risiko sehr engmaschig kontrolliert.

Ein existenzgefährdendes oder -bedrohendes Risiko wird vom Vorstand im Bereich der Finanzierungsrisiken nicht gesehen.

LIQUIDITÄTSRISIKEN

Der hohe Cashflow in der Wohnungswirtschaft und die vorhandenen Liquiditätsreserven lassen das Risiko eines kurz- und mittelfristigen Liquiditätsbedarfs, der über die Zahlungsverpflichtungen hinausgeht, als sehr gering erscheinen. Refinanzierungsmöglichkeiten sind zu Marktkonditionen gegeben, dies ist insbesondere durch die in großem Umfange vorhandenen Beleihungsräume im erststelligen Bereich gewährleistet. Das Risiko, Refinanzierungsmittel nur zu erhöhten Marktzinsen beschaffen zu können, ist derzeit auszuschließen.

OPERATIONELLE RISIKEN

Personelle Risiken

Die Qualifikation des Managements und der Mitarbeiter entspricht dem Aufgabengebiet der Lehrerbau. Das personelle Risiko ist insgesamt als sehr gering einzuschätzen.

Versicherungsrisiken

Ein Großteil der Risiken der Lehrerbau wird durch Versicherungen abgedeckt. Es erfolgt eine stetige Kontrolle der Abdeckung von versicherungsfähigen Risiken. Ein Risiko für die Lehrerbau ist hieraus zurzeit nicht erkennbar.

Organisationsrisiken

Der Vorstand organisiert sich in Vorstandssitzungen und stellt damit einen permanenten und sehr effizienten Austausch aller wesentlichen Unternehmens- und Managementinformationen sicher. Im sachbearbeitenden Bereich erfolgt die Organisation über einen Organisationsplan mit klar beschriebenen Mitarbeiterprofilen. Die Organisationsrisiken sind insofern eng verknüpft mit den Personalrisiken. Ein nachhaltiges Risiko wird vom Vorstand ausgeschlossen.

IT-Risiken

Die Organisation des IT-Bereiches erfolgt durch den Vorstand in enger Zusammenarbeit mit dem Bereich Rechnungswesen. Derzeit wird die ERP-Software GES eingesetzt. Ergänzt wird sie vor allem durch MS-Office Standardprodukte. Aufgrund des hohen Entwicklungsstandards der eingesetzten Produkte sind Risiken nahezu ausgeschlossen. Die Produkte der Aareon (GES) sind sämtlich von WP-Gesellschaften testiert. Die Hardware des Unternehmens ist auf einem hoch entwickelten Stand. Auch hier sind erhebliche Risiken, insbesondere durch die Kooperation mit einem IT-Partner ausgeschlossen.

Rechtliche Risiken

Prozessuale und vorprozessuale Risiken, die einen erheblichen Einfluss auf die Erfolgssituation der Lehrerbau haben können, bestehen derzeit nicht. Eventuell entstehende bilanzielle Risiken sind durch die Bildung von Rückstellungen erfasst. Die Begrenzung von Rechtsrisiken erfolgt durch die Verwen-



Eppendorf: Ilse Werner und ihr Vater in den 1930er Jahren



Ilse Werner 2010 – 81 Jahre in einer Wohnung

derung anerkannter Standardverträge, die Vertragsgestaltungen werden kontinuierlich daraufhin geprüft, ob Änderungen der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung Anpassungen erforderlich machen. Aufgrund der laufenden Überwachung unter Zuhilfenahme rechtlicher Beratung sind die rechtlichen Risiken als sehr gering einzuschätzen.

GESAMTRISIKOPOSITION

Nach Einschätzungen des Vorstandes wird die Summe aller Risiken den Fortbestand der Lehrerbau nicht beeinflussen. Geringe Risiken werden in der Nachfrageposition und der Kreditprolongation gesehen. In beiden wesentlichen Bereichen erfolgt eine sehr engmaschige Überwachung, so dass die Existenz der Lehrerbau bedrohende Risiken auch bei konservativer Betrachtungsweise nicht erkannt werden können.

7 PROGNOSEBERICHT

Operative und strategische Maßnahmen der Lehrerbau sind entsprechend ihres genos-

senschaftlichen Auftrages auf das alleinige Wohl der Mitglieder orientiert. Die Strategie der Lehrerbau – hohe Investitionen in Instandhaltungen und Modernisierungen bei gleichzeitiger moderater Mietpolitik – hat sich bewährt. Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens hat sich in den letzten Jahren deutlich verbessert, die Fluktuationsraten sinken weiter und die Zufriedenheit der Mitglieder ist hoch.

Die Erfolge in den Bereichen Energieverbrauch, CO₂-Emissionen und Energiekosten der Lehrerbau sind sehr beachtlich und liegen deutlich über dem Durchschnitt der Branche.

Im Jahr 2010 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beginn der umfassenden energetischen Sanierung der VE 6/11/15 (Lokstedter Steindamm, Veilchenweg, Grandweg) mit Erneuerung und Erweiterung der Balkone, sowie Errichtung weiterer Balkone
- Beginn der umfassenden energetischen Sanierung der VE 22 (Von-Eicken-Straße)

mit Erneuerung und Erweiterung der Balkone

- Fernwärmeversorgung der VE 6 (Lokstedter Steindamm)

- Intensivierung der Neubauplanungen

Des Weiteren sollen die Instandhaltungsmaßnahmen auch weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Dies beinhaltet insbesondere die weitere Optimierung der Bäder in der Seniorenwohnanlage Milchgrund und der Wohnungen in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21).

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird nach aktuellem Planungsstand solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Auch in der Zukunft soll an unsere Mitglieder eine Dividende in Höhe von 3 % ausgeschüttet werden. Basis unseres Handelns und unserer Entscheidungen ist dabei der vorliegende Zehnjahresplan. Veränderungen in der Struktur, Verwaltung oder Rechtsform der Genossenschaft sind nicht vorgesehen. Durch die differenzierte Nutzungsentgelthöhe im Bereich der Neuvermietung konnten erhebliche Differenzen der Nutzungsentgelte in einzelnen Wohnanlagen weiterhin deutlich reduziert werden.

Der Vorstand ist mit den Ergebnissen des Jahres 2009 und dem der ersten Monate des Jahres 2010 außerordentlich zufrieden. Weiterhin werden alle Kräfte der Genossenschaft ausschließlich zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder und des Wohnungsbestandes eingesetzt.

In außerordentlich zufriedenstellender, zielorientierter und harmonischer Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft stellen wir uns optimistisch den kommenden Herausforderungen.

Wir werden verstärkt das Gespräch mit den Mitgliedern und Bewohnern suchen, um den steigenden Ansprüchen noch besser gerecht werden zu können. So freuen wir uns natürlich auch über konstruktiv vorgetragene Kritik. Wir brauchen diese, um uns fortzuentwickeln.

So sind wir für die Zukunft der Genossenschaft unverändert optimistisch und gehen die Herausforderungen gerne und mit Freude an.

8 GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt vor, den im Geschäftsjahr erzielten Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2009 von € 5.640.944,27 dies entspricht € 169.228,33.

Hamburg, 21. April 2010

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Volker Emich Wolf-Dieter Matz Martin Siebert



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2009

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG

Bilanz

zum 31.12.2009

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.351,37	2.058,20
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	62.811.353,36		63.164.438,40
Maschinen	16.028,44		17.524,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	57.106,61		66.266,53
		62.884.488,41	
Anlagevermögen insgesamt		62.894.839,78	63.250.288,09
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	248.569,66		248.569,66
Unfertige Leistungen	2.797.659,50		2.997.212,67
		3.046.229,16	3.245.782,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.902,22		46.575,18
Sonstige Vermögensgegenstände	294.261,99	343.164,21	74.304,18
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.013.387,31	3.271.966,37
Bilanzsumme		71.297.620,46	69.888.916,15



Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	193.719,88		189.144,82
der verbleibenden Mitglieder	5.660.003,35		5.643.804,27
aus gekündigten Geschäftsanteilen	85.234,00	5.938.957,23	79.312,95
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 Euro	0,00	(0,00)
Kapitalrücklage		118.429,92	112.529,92
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.728.685,75		1.709.882,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	18.803,15 Euro		(169.301,25)
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	2.272.323,02	8.431.028,89	2.272.323,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	188.031,48		1.693.012,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-18.803,15	169.228,33	-1.523.246,90
Eigenkapital insgesamt		14.657.644,37	14.606.783,27
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	794.268,00		718.577,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	2.951.677,85		1.027.024,00
Sonstige Rückstellungen	172.175,20	3.918.121,05	152.809,20
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.893.828,09		41.170.685,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.290.884,12		8.507.425,60
Erhaltene Anzahlungen	3.243.308,23		3.065.415,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.135,64		3.885,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.956,66		578.351,15
Sonstige Verbindlichkeiten	9.232,17	52.664.344,91	8.330,94
davon aus Steuern:	1.454,07 Euro		(1.316,89)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		57.510,13	49.629,08
Bilanzsumme		71.297.620,46	69.888.916,15

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	11.030.347,55		10.651.603,83
		11.030.347,55	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-199.553,17	257.107,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.855,81	19.700,27
Sonstige betriebliche Erträge		504.529,70	1.682.343,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.547.609,94	4.722.009,37
Rohergebnis		7.802.569,95	7.888.745,28
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	908.224,12		889.106,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	329.039,97	1.237.264,09	262.192,36
davon für Altersversorgung: 139.219,31 Euro			(80.745,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.376.436,60	1.343.846,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.608.978,25	1.336.394,20
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		101.152,10	171.625,72
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.179.536,80	2.221.548,32
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		501.506,31	2.007.282,74
Sonstige Steuern		313.474,83	314.270,27
Jahresüberschuss		188.031,48	1.693.012,47
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		18.803,15	1.523.246,90
Bilanzgewinn		169.228,33	169.765,57



VE 30 Guldbachstraße Altona

Anhang

zum Jahresabschluss 2009

A. ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung liegen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zugrunde:

Unter **immaterielle Anlagewerte** werden die um planmäßige Abschreibungen reduzierten Anschaffungskosten für EDV-Softwarelizenzen erfasst. Hierfür wird eine drei- bzw. fünfjährige Abschreibung zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** wird – gemindert um planmäßige Abschreibungen – mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Vom Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen wurde kein Gebrauch gemacht.

Bei Wohngebäuden beträgt die der planmäßigen **Abschreibung** zugrunde gelegte Nutzungsdauer 80 Jahre.

In einer Verwaltungseinheit wird aus steuerlichen Gründen auf 66 Jahre und in einer weiteren Verwaltungseinheit aufgrund des Erbbaurechtsvertrages auf 75 Jahre abgeschrieben.

Für zwei Verwaltungseinheiten wird weiterhin eine Nutzungsdauer von 85 Jahren angesetzt, da hier in früheren Jahren eine Vollmodernisierung durchgeführt wurde.

Für Einzelgaragen beträgt die angesetzte Nutzungsdauer 33 Jahre, bei den Tiefgaragen 50 Jahre. Für ein im Jahr 1996 angebau-

tes Heizhaus wurde die Nutzungsdauer an die Restlaufzeit der umliegenden Gebäude angepasst (47 Jahre). Die selbstständigen Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

Die unter **Maschinen** ausgewiesenen Wascheinrichtungen werden in 5 bzw. 10 Jahren abgeschrieben.

Bei der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** erfolgt die Abschreibung innerhalb von 3 bis 16 Jahren.

Für **geringwertige Wirtschaftsgüter** wurde ab dem Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von 5 Jahren.

Der Wertansatz des **Umlaufvermögens** erfolgt nach dem Niederstwertprinzip.

Die passivierungspflichtigen **Rückstellungen** wurden nach kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Dotierung der **Pensionsrückstellungen** erfolgte aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens, dem ein Rechnungszinssatz von 6 % zugrunde liegt. Dabei wurden die 2005 aktualisierten Richttafeln nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt.

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** von Euro 2.951.677,85 ist eine Wahlrückstellung gemäß § 249 Abs .2 HGB.

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert.

Anhang

zum Jahresabschluss 2009

B. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

- Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2009.
- Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt):

Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände	31.12.2009	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderung aus Vermietung	48.902,22 (46.575,18)	46.568,92 (43.183,29)	2.333,30 (3.391,89)
Sonstige Vermögensgegenstände	294.261,99 (74.304,18)	294.261,99 (74.304,18)	
Gesamt	343.164,21 (120.879,36)	340.830,91 (117.487,47)	2.333,30 (3.391,89)

- Die Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte sind in Klammern gesetzt):

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2009 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung*)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.893.828,09 (41.170.685,08)	1.720.441,46 (1.544.578,61)	7.523.118,16 (6.991.676,64)	31.650.268,47 (32.634.429,83)	40.893.828,09 (41.170.685,08)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.290.884,12 (8.507.425,60)	213.893,36 (216.224,38)	940.529,69 (969.010,23)	7.136.461,07 (7.322.190,99)	8.284.648,14 (8.499.944,01)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.243.308,23 (3.065.415,21)	3.243.308,23 (3.065.415,21)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.135,64 (3.885,62)	5.135,64 (3.885,62)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	221.956,66 (578.351,15)	221.956,66 (578.351,15)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.232,17 (8.330,94)	9.232,17 (8.330,94)				
Gesamtbetrag	52.664.344,91 (53.334.093,60)	5.413.967,52 (5.416.785,91)	8.463.647,85 (7.960.686,87)	38.786.729,54 (39.956.620,82)	49.178.476,23 (49.670.629,09)	

*) GPR = Grundpfandrechte

In den Posten 1. und 2. mit dem Gesamtbetrag von Euro 1.934.334,82 im nächsten Jahr fälliger Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern handelt es sich um planmäßige Tilgungen, denen laufende Nutzungsgebühren gegenüberstehen.

Den erhaltenen Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von Euro 3.243.308,23 stehen unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete Heizungs- und Betriebskosten) in Höhe von Euro 2.797.659,50 gegenüber.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage hatten die Veränderungen im Bereich der Rückstellungen. Für eine Vielzahl von energetischen Maßnahmen und weitere aperiodische Instandsetzungsmaßnahmen wurden € 2.951.678 als Rückstellungen für Bauinstandhaltungen erfasst. Dies entspricht einer (erfolgswirksamen) Erhöhung per Saldo i.H.v. € 1.924.654.

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wurden € 35.000 für diverse Verwaltungseinheiten erfasst.



VE 26 Walther-Kunze-Straße Altona

Bei weiteren Positionen der sonstigen Rückstellungen ergaben sich keine wesentlichen Veränderungen. Die Bewertung erfolgte unter kaufmännischen Gesichtspunkten nach dem Grundsatz der Vorsicht.

4. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2009 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.942,17	9.731,11	8.117,41		45.204,50	10.351,37	1.437,94
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.885.818,93	1.000.379,59			31.074.845,16	62.811.353,36	1.353.464,63
Maschinen	82.787,47	2.035,14	1.618,41		67.175,76	16.028,44	3.531,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.188,15	8.842,45	19.881,45		227.042,54	57.106,61	18.002,37
Sachanlagen gesamt	93.263.794,55	1.011.257,18	21.499,86		31.369.063,46	62.884.488,41	1.374.998,66
Anlagevermögen insgesamt	93.317.736,72	1.020.988,29	29.617,27		31.414.267,96	62.894.839,78	1.376.436,60

Anhang

zum Jahresabschluss 2009

C. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug (Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt):

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5 (5)	3 (2)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9 (9)	29 (27)
	14 (14)	32 (29)

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	3.051 Mitglieder
Zugang 2009	124 Mitglieder
Abgang 2009	134 Mitglieder
Ende 2009	3.041 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 16.199,08 erhöht.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg



VE 29 Osterkamp/Oktaviostraße Marienthal

4. Mitglieder des Vorstandes:

Volker Emich
Wolf-Dieter Matz
Martin Siebert

5. Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier 2008–2011
Vorsitzender seit 10.08.2005
Rüdiger Stiemer 2007–2010
stellvertr. Vorsitzender
Jan Tobias Behnke 2009–2011
Ursula Manthey-Neher 2007–2010
Maico Smyczek 2009–2012
Reinhard Schimnick 2009–2012

Hamburg, den 21. April 2010

HAMBURGER
LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG
Der Vorstand

Volker Emich Wolf-Dieter Matz Martin Siebert



VE 29 Osterkamp/Oktaviostraße Marienthal



Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2009 hat der Aufsichtsrat gemäß seinen sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der HLB ergebenden Pflichten die Geschäftsführung der Genossenschaft regelmäßig überwacht und den Vorstand bei seiner Tätigkeit beraten. In seinen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach umfassender Beratung und Prüfung seine Zustimmung erteilt. Die eingesetzten ständigen Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Wohnanlagenausschuss) haben dem Aufsichtsrat berichtet und ihn bei seiner Arbeit unterstützt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2009 endete die dreijährige Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Reinhard Schimnick. Herr Ralph Gurski hatte sein Aufsichtsratsmandat bereits am 1. September 2008 aus beruflichen Gründen niedergelegt. Frau Ingrid Münzberg schied am 24. Juni 2009 aus gesundheitlichen Gründen zwei Jahre vor Ablauf ihrer Amtszeit aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Mitgliederversammlung wählte die Herren Reinhard Schimnick und Maico Smyczek für drei Jahre in den Aufsichtsrat. Als Nachfolger für Frau Münzberg wurde Herr Jan Tobias Behnke für eine Amtszeit von zwei Jahren gewählt. In seiner konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat Herrn Hans-Jürgen Krückemeier wieder zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Rüdiger Stiemer zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Reinhard Schimnick zum Schriftführer und Herrn Maico Smyczek zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Frau Ursula Manthey-Neher (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stiemer (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Turnusmäßig scheidet in diesem Jahr Frau Manthey-Neher (Vors. Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stiemer (stellv. AR-Vors. und Vors. Wohnanlagenausschuss) aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010 erneut zur Wahl.

Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen an verschiedenen Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen teil.

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse sind ihren Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **8 Aufsichtsratsitzungen**

davon

- **5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand**

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren im Jahr 2009:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
- Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Schoon am 28.09.2009
- Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrats
- Prüfung des Jahresabschlusses 2008
- Vorstandsangelegenheiten
- Vergaberichtlinien für Wohnungen
- Anpassung der AR-Geschäftsordnung an neue Gesetzeslage
- Erarbeitung eines Info-Papiers über die AR-Arbeit
- Satzungsänderung

- **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Otterndorf**

- Auswirkungen der Finanzkrise
- Sozialmanagement in der HLB
- Satzungsänderungen

- **5 Sitzungen des Prüfungsausschusses**

In seinen Sitzungen befasste sich der Prüfungsausschuss mit folgenden Themen und berichtete darüber dem Aufsichtsrat:

- Internes Kontroll-System (IKS) der HLB
- Finanzmanagement der HLB

- Unternehmensstruktur
- Quartalszahlen
- Auftragsvergabe
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Informationen zur Ausschussarbeit durch den Verbandsprüfer
- Geschäftsbericht
- Prüfung des Jahresabschlusses 2008
- 10-Jahres-Plan
- Bericht über die gesetzliche Prüfung

- **4 Wohnungsbegehungen des Wohnanlagenausschusses** verschiedenen Anlagen mit insgesamt **317 Wohnungen**:

- 23.03.09 VE 29 Oktaviostr./Osterkamp (88 Wohnungen)
- 11.05.09 VE 23 Tierparkallee (42)
- 14.09.09 VE 11 Lokstedt (89)
- 05.10.09 VE 6/15 Lokstedt (98)
- Nachbegehungen

Der **Prüfungsbericht** des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 27. August 2009 für das **Geschäftsjahr 2008** stellt in der Zusammenfassung der Prüfung u. a. fest:

1. „Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2008 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.“
2. „Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2008 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war.“
3. „Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.“

4. „Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.“
5. „Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet.“
6. „Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2008 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Mitgliederversammlung berichtet und insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.“
7. „Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.“

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Aufgrund des Ergebnisses der gesetzlichen Prüfung und seiner eigenen Überprüfungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung:

- zustimmend zur Kenntnis zu nehmen
 1. den Bericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009,
 2. den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2009,
 3. den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2008,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2009 zuzustimmen,

- den Vorstand für das Jahr 2009 zu entlasten,
- den Aufsichtsrat für das Jahr 2009 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HLB für ihren großen persönlichen Einsatz.

Hamburg, 30. April 2010

Der Aufsichtsrat



H.-J. Krückemeier

Vorsitzender

UNSEREN IM JAHR 2009 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Lieselotte Dalkowski	07.01.2009	Marianne Klein	25.06.2009
Elfriede Hansen	10.01.2009	Lizzi Bade	29.06.2009
Winfried Steidte	24.01.2009	Horst-Jürgen Glockauer	06.07.2009
Axel Holz	29.01.2009	Elfriede Wülfers	13.07.2009
Uwe Schmidt-von Hagen	24.02.2009	Waltraud Schawe	24.07.2009
Wolfgang Mumme	01.03.2009	Rüdiger Köhn	19.08.2009
Marieanne Brosell	09.03.2009	Harald Fieg	23.08.2009
Werner Nickel	14.03.2009	Dr. Harro Johannsen	08.09.2009
Harald Schön	17.03.2009	Helmi Lünz	08.09.2009
Ingeborg Gundlach	29.03.2009	Martha Mehr	21.09.2009
Grete Balnojan	30.03.2009	Marion Brunzel	16.10.2009
Grete Nikolay	09.04.2009	Heinz Fatke	18.10.2009
Heinrich Eckermann	15.04.2009	Josef Gisler	24.10.2009
Gerda Rudolph	01.05.2009	Jürgen Wolter	08.11.2009
Hanna Auksutat	06.05.2009	Anneliese Kreft	09.11.2009
Gisela Schlebusch	09.05.2009	Karin Gentsch	15.11.2009
Henry Hoffmeister	12.05.2009	Stefan Pietron	18.12.2009
Angela Gandy	14.06.2009	Charlotte Uhlmann	27.12.2009

Geschäftsstelle:
Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
Lokstedter Steindamm 74a, 22529 Hamburg

E-Mail:
info@lehrerbau.de oder
Vorname.Nachname@lehrerbau.de

Internet:
www.lehrerbau.de

Telefon:
040 - 56 00 78 0

Telefax:
040 - 56 00 78 29

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H A M B U R G

