

Geschäftsbericht 2008

Wohnen –
Made in
Hamburg

H
L B
1926



**HAMBURGER
LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG**



Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2008

Der Vorstand der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung den Geschäftsbericht für 2008

Hamburg, im Juni 2009



Geschäftsstelle: Lokstedter Steindamm 74a, 22529 Hamburg
E-Mail: info@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

**HAMBURGER
LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG**



**Liebe Mitglieder, liebe Freunde,
sehr geehrte Geschäftspartner,**

nein – kein Besinnungsaufsatz über die Krise, über Gier, über Macht und Ohnmacht des Geldes, über Manager und Gemanagte, über Politik, über Rettungsschirme oder eine neue Bescheidenheit. Keine Rede, wie sie gerne sonntags auf deutschen Gemeinplätzen gehalten wird.

Zuerst natürlich geht unser Wunsch an Sie, dass Sie und Ihre Familie von der Krise verschont bleiben, dass Ihr Arbeitsplatz sicher ist und Sie die Zuversicht nicht verlieren.

Für unsere Genossenschaft werden wir es bei den Fakten belassen.

1. Die Lehrerbau ist stabil und erfolgreich

Im Geschäftsjahr 2008 waren wir sehr erfolgreich, wir haben einen Überschuss erzielt, der ausreicht, eine Dividende auszuschütten und Reserven für die Zukunft zu bilden.

Gerade in angespannter Zeit und schwieriger gewordener Finanzierungssituation wollen wir ein Zeichen setzen und haben unser Eigenkapital gestärkt.

2. Bei der Lehrerbau wohnt es sich günstig

Im Berichtsjahr haben die Mieten in Hamburg sehr deutlich angezogen. So weisen Marktberichte eine durchschnittliche Angebotsmiete zwischen 8,25 €/m² Wohnfläche (empirica-Institut Mietpreistranking Q4/2008) und 8,70 €/m² Wohnfläche (Jones Lang LaSalle Residential City Profile Hamburg 2008 aus 03/2009) aus, ebenso

sind erhebliche Steigerungen der Mieten im Bestand zu verzeichnen. Der Boulevard rief bereits eine „Wohnungsnot in Hamburg“ aus.

Die Dauernutzungsentgelte bei der Lehrerbau liegen hingegen im Bereich der Mittelwerte des Mietenspiegels; sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung. Trotz Anpassungen der Dauernutzungsgebühren im Jahre 2008 sind unsere Mieten günstig – dies wird auch so bleiben.

3. Die Geschäftsanteile sind sicher

Investoren haben es in den letzten Monaten nicht leicht: Die Preise fast aller Wertpapiere sind nicht nur zurückgegangen, sie sind dramatisch eingebrochen. Die klassischen Anlageformen, wie Sparbuch, Bundesschatzbriefe etc. werfen kaum noch Zinsen ab.

Mitglieder der Lehrerbau haben weniger Sorgen. Auf die Geschäftsanteile wird seit Jahren regelmäßig eine dreiprozentige Dividende ausgeschüttet. Wer in den letzten Monaten die Hälfte seines in Aktien angelegten Geldes verloren hat, wird dies zu schätzen wissen; ebenso derjenige, der bei seiner Bank oder Sparkasse 0,5 % Zinsen auf sein Sparbuchguthaben erhält. Die von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile sind Bestandteil des Vermögens unserer Genossenschaft. Wir investieren sie in unsere Wohnungen. Nach menschlichem und fachlichem Ermessen ist das Geld sehr sicher angelegt.



4. Die Lehrerbau hat kein Geld auf den Kapitalmärkten verloren

Vorsicht, Umsicht und Vorausschau prägen die Geschäftspolitik der Lehrerbau. Unsere Grundsätze gelten auch für die Geldanlage. So haben wir zu keinem Zeitpunkt in Aktien, Rohstoffe oder andere Wertpapiere investiert. Die Guthaben der Lehrerbau unterliegen keinerlei Kursschwankungen, sondern sind als Fest- und Termingelder bei großen deutschen Banken angelegt. Auch hier ist nach unserem Ermessen nicht mit einem Ausfall oder einer dauerhaften Wertminderung zu rechnen.

5. Wir gehören uns selbst

Man kann es nicht oft genug sagen. Die Genossenschaft gehört sich selbst – also ihren Mitgliedern. Keine Gewinne fließen an Investoren, an Hedge-Fonds oder anonyme Kapitalanleger. Unsere Überschüsse werden als Dividende an die Mitglieder ausgeschüttet oder in das Unternehmen investiert. Es gibt sie tatsächlich, diese Identität zwischen Nutzern und Kapitalanlegern. Unsere Mitglieder wissen das. Ihnen ist klar, dass es nicht die Genossenschaft „als anonymen Vermieter“ gibt, sondern dass jeder Nachteil für die Genossenschaft ein Nachteil auch für jedes Mitglied ist.

Für die gute Zusammenarbeit im Jahre 2008 bedanken wir uns bei all unseren Freunden und Geschäftspartnern, bei den Mitarbeitern der Genossenschaft, die für alle unsere Mitglieder stets ein offenes Ohr haben, die mit Freundlichkeit und Achtsamkeit, mit Verantwortung und Toleranz unsere Genossenschaft geprägt haben und weiter prägen werden.

Gleiches gilt für den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft, der in vorbildlicher Weise die Interessen unserer Mitglieder gegenüber dem Vorstand formuliert hat.

Wir bedanken uns für Ihre Solidarität, für Ihr Vertrauen. Wir laden Sie ein, weiter mitzutun.

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

Ihr Vorstand

Volker Emich Wolf-Dieter Matz Martin Siebert





Bericht des Vorstands

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2008/2009

Deutsche Wirtschaft in der Rezession

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 Prozent höher als im Jahr zuvor. Kalenderbereinigt lag das Wachstum nur bei 1,0 Prozent. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen.

Hamburg wächst überdurchschnittlich

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2008 um 3,7 Prozent gegenüber 2007 gestiegen. Nach Bereinigung der Preisveränderungen errechnete sich ein – im Vergleich aller Bundesländer überdurchschnittliches – reales Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent.

Arbeitslosigkeit sinkt deutlich

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 Prozent. In Ostdeutschland war sie auch 2008 mit 13,1 Prozent nach wie vor mehr als doppelt so groß wie in Westdeutschland mit 6,4 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen,

das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 Prozent) als im Vorjahr.

In Hamburg weiterhin überdurchschnittliche Erwerbslosigkeit

In Hamburg waren 2008 im Jahresdurchschnitt 72.958 Personen (Vorjahr 81.305) arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Quote von 8,1 Prozent und somit einem Rückgang um 1,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. 75,3 Prozent der Arbeitslosen, das sind 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 erstmals seit langer Zeit etwas schlechter als im Bundesdurchschnitt und liegt unverändert über dem Durchschnitt der Bundesländer.

Weiterer Anstieg der Verbraucherpreise

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuerrate seit 14 Jahren.

Konjunktur bricht dramatisch ein – Arbeitslosigkeit wird stark steigen

Die Wirtschaft in Deutschland befindet sich im Sturzflug, wann der Boden erreicht sein wird, ist nicht absehbar. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts (BIP) im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung ging



in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus; im März/April 2009 wurde diese Prognose auf einen Rückgang des BIP von 4,5 % drastisch weiter nach unten korrigiert. Einzelne Fachleute prognostizieren noch deutlich schlechtere Zahlen. Das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel rechnet für 2009 mit einem Konjunkturreinbruch von 3,7 Prozent. Damit korrigierten die Experten ihre Prognose von minus 2,7 Prozent vom Dezember 2008 deutlich nach unten. Das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) erwartet nach seiner jüngsten Prognose 2009 einen scharfen Einbruch der deutschen Wirtschaft.

Das Bruttoinlandsprodukt werde um 3,8 Prozent zurückgehen. Auch Goldman Sachs hat seine Prognose für das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2009 gesenkt. Nun wird ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,2 Prozent erwartet. Die Commerzbank rechnet damit, dass die Wirtschaftsleistung dieses Jahr um sechs bis sieben Prozent sinken wird. Auch Wirtschaftsforschungsinstitute haben Ende März 2009 ihre Prognosen revidiert: So rechnet das Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) jetzt mit einem Minus von fünf (bisher: -2,4) Prozent, das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung (RWI) mit minus 4,3 (vorher -2,0) Prozent.

Die immer düsteren Konjunkturprognosen haben die Angst vor einem drastischen Anstieg der Arbeitslosigkeit in Deutschland wachsen lassen. Das RWI erwartet angesichts der Tiefe der Rezession eine drasti-

sche Trendwende am Arbeitsmarkt. Zwar dürfte der zuletzt von vielen Betrieben erforderte Fachkräftemangel bewirken, Entlassungen zunächst zu vermeiden. Doch das dürfte immer weniger gelingen. Die Arbeitslosenzahl werde 2010 auf 4,633 Mio. im Jahresschnitt steigen – fast 1,4 Mio. mehr als noch vergangenes Jahr. Der Chef der Bundesagentur für Arbeit (BA), Frank-Jürgen Weise, erwartet, dass die Vier-Millionen-Grenze bereits dieses Jahr in einzelnen Monaten überschritten wird.

Sprunghafter Anstieg der Wohnnebenkosten

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 Prozent lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 Prozent und weit über der Inflationsrate. Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand Heizöl und Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 Prozent gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Bei der Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen. Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom



mit einem Anstieg um 6,9 Prozent (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 Prozent (2007: 1,0 Prozent), der Abwasserentsorgung um 1,5 Prozent (2007: 1,1 Prozent) und für feste Brennstoffe um 2,9 Prozent (2007: 3,4 Prozent) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 Prozent (2007: plus 1,2 Prozent).

BRANCHENENTWICKLUNG IN HAMBURG

Hohe Investitionen in Neubau und Bestand

Die Attraktivität der Metropole Hamburg ist gemessen an der Einwohnerentwicklung ungebrochen. Im abgelaufenen Jahr dürfte sich der Bevölkerungszuwachs auf dem Durchschnittsniveau der letzten acht Jahre von rund 7.500 Menschen bewegt haben. Auch der gegenüber dem Durchschnitt der 90er Jahre fast halbierte negative Wanderungssaldo mit dem Hamburger Umland spricht für die wachsende Attraktivität der Kernstadt. Der Wohnungsneubau hinkt dieser Entwicklung seit Jahren hinterher. Die Gründe hierfür sind vielschichtig. Ein wesentliches Hemmnis stellt der Mangel an baureifen Grundstücken zu vernünftigen Konditionen in akzeptablen Lagen dar. Die – richtige – Abkehr vom Bauen auf der grünen Wiese, kleinteiligeres und aufwändigeres Planen sowie die Auseinandersetzung mit Partikularinteressen vor Ort erschweren die Neubautätigkeit zusätzlich.

Der Senat versucht, dem mit einem Mitte 2009 vorliegenden Wohnungsbauentwicklungsplan entgegenzuwirken. Abzuwarten bleibt, ob sich die im Konsumverhalten bisher nicht niederschlagende Finanz- und Wirtschaftskrise mittelfristig doch auf die Wohnkaufkraft der Haushalte auswirkt und damit auch zu einer zusätzlichen Abkühlung des Wohnungsmarktgeschehens in Hamburg beiträgt.

Weniger Baugenehmigungen – mehr Fertigstellungen

Nach dem hohen Anstieg der Baugenehmigungen im Jahr 2007 ist die Zahl der zum Bau in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Hamburg genehmigten Wohnungen 2008 wieder um 17,7 Prozent auf 3.765 zurückgegangen. Die erhoffte Trendwende im Wohnungsbau ist damit nicht eingetreten. Da die Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren jeweils deutlich niedriger lagen als die im Jahr zuvor erteilten Baugenehmigungen, dürfte die Zahl der in 2008 in Hamburg fertig gestellten Wohnungen bei ca. 3.600 liegen. Das wären zwar rund 13,5 Prozent mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als die vom Senat angepeilte Zielzahl von 5.000 bis 6.000 Wohnungen.

Hohe Investitionen in Neubau und Bestand

Auch im Jahr 2008 haben die im VNW zusammengeschlossenen Hamburger Wohnungsunternehmen mehrere hundert Millionen Euro in den Neubau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung ihrer



Bestände investiert. Einen Schwerpunkt bei den Investitionen in den Bestand stellen Maßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs und zur Erhöhung der Energieeffizienz dar.

DIE LEHRERBAU IM JAHR 2008

Investitionen und Optimierungen bei der Lehrerbau

Das Jahr 2008 war von vielfältigen Aktivitäten geprägt. So wurden insbesondere die Instandhaltungsarbeiten auf sehr hohem Niveau fortgeführt. Nicht spektakulär, aber finanziell und inhaltlich wesentlich, waren das Badmodernisierungsprogramm und die vollständige Modernisierung und Aufwertung des Gemeinschaftsraumes in der Seniorenwohnanlage Milchgrund (VE 2 und VE 4). Die Bäder der Wohnungen genügen nicht mehr in allen Fällen den Anforderungen der Mitglieder. Hohe Dusch- und Badewannen behindern viele Bewohner bei der Nutzung ihrer Bäder. Die Genossenschaft hat sich entschlossen, diese Bäder grundlegend seniorengerecht umzubauen. Bei Wohnungswechseln und auch in begrenztem Umfang im bewohnten Zustand werden die Bäder als Duschbäder mit Duschsitzen und leichter Nutzbarkeit umgestaltet. Diese Investitionen führen zu keinerlei Refinanzierung durch Anpassung der Nutzungsgebühren und sind letztlich eine strategische Maßnahme zur Sicherstellung der langfristigen Vermietbarkeit und natürlich auch ein erheblicher Komfortgewinn für die betroffenen Mitglieder. Die Kosten sind erheblich.

So sind je Bad zwischen T€ 10 und T€ 15 notwendig. Im Jahr 2008 wurden T€ 148,0 aufgewendet. Die Badsanierungsmaßnahmen werden auch im Jahr 2009 fortgesetzt.

Des Weiteren wurden die Gebäude der VE 12 (Ortleppweg/Warnckesweg) umfassend neugestaltet. Diese wunderbar gelegene Wohnanlage in Groß-Borstel mit der Eleganz der Architektur der 50er Jahre wurde in freundlichen Farben neugestaltet. In diesem Zuge wurden erhebliche Beton-sanierungsarbeiten und Fassadenreparaturen durchgeführt. Hierfür entstanden im Jahr 2008 Kosten in Höhe von T€ 295,8.

Schwerpunkt der Investitionstätigkeiten im Jahr 2008 war der Abschluss der umfassenden Sanierungsmaßnahmen in den Wohnanlagen VE 1/VE 13 (Eppendorf) und VE 5/9 (Hamm – Chateaufstraße/Am Hüenstein). In den Wohnanlagen VE 1, 5 und 9 wurden die Baumaßnahmen mit der vollständigen Neugestaltung der Treppenhäuser in der Architektursprache der 20er Jahre fertig gestellt. Ebenso wurden in Eppendorf und Hamm die Außenanlagen überarbeitet und in Abschnitten neu gestaltet. Im Berichtsjahr entstanden dafür Kosten in Höhe von T€ 750,3 für die VE 1, T€ 32,3 für die VE 13, T€ 80,0 für die VE 5 und T€ 47,9 für die VE 9.

Bei allen großen Veränderungen an der Gestaltung unserer Wohnanlagen haben die in den betroffenen Häusern lebenden Mitglieder über die Farbauswahl entschieden.



Ein Baustein der Unternehmenspolitik ist die energetische Verbesserung der Wohnanlagen. Ein wichtiger Schritt in dieser Richtung war die Umstellung der Wärmeversorgung in den VE 11 und 15 β (Lokstedt – Lokstedter Steindamm/ Veilchenweg/Grandweg) auf Fernwärme mit deutlich besseren Effizienzwerten als eine lokale Wärmeversorgung. Dafür entstanden Kosten in Höhe von T€ 82,2. Bei allen Investitionen handelt es sich um Maßnahmen, die zu keinen Erhöhungen der Nutzungsentgelte führten.

Ein wichtiger Schritt für die Genossenschaft ist der Beginn der energetischen Gesamtanierung der Wohnanlage VE 25 (Steilshoop – Erich-Ziegel-Ring); im Ergebnis wird hierbei ein Energiestandard erreicht werden, der oberhalb des Neubau-niveaus liegen wird, so wird der β Jahres-heizwärmebedarf um über 64 % gesenkt. Im Jahr 2008 sind dafür Kosten in Höhe von T€ 483,3 angefallen; die Gesamtkosten werden ca. 1.400 T€ betragen. Durch die Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten (Inanspruchnahme eines KfW-Darlehens und der Förderung durch die Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg) wird es nur zu einer geringen Anpassung der Nutzungsgebühr kommen.

Nicht minder wichtig für das Unternehmen war die Optimierung der Passivseite der Bilanz. So wurden Sondertilgungen in erheblichem Umfang vorgenommen, sodass sich die Gesamttilgungssumme im Jahre 2008 auf über T€ 2.400 beläuft.

Hierbei handelt es sich teilweise um lang geplante Umschuldungsmaßnahmen, teil-

weise um kurzfristige Ablösungen von Finanzierungsmitteln aufgrund des hohen Liquiditätsbestandes und der vergleichsweise unattraktiven Guthabenzinsen. Im Rahmen dieser Optimierungsmaßnahmen kam es zu einer erheblichen Umstrukturierung des Gläubigerportfolios, wobei jedoch weiterhin die Wohnungsbaukreditanstalt mit ca. 26 Mill. € der mit Abstand größte Gläubiger der Lehrerbau ist.

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 angestiegen. Die Gesamtkosten betragen ca. T€ 56,69 (Vorjahr T€ 42,28). 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 ist ein Wirtschaftsunternehmen, das durch die Mieteinnahmen auch Überschüsse erwirtschaften muss. Bei uns werden die Jahresergebnisse zum Teil an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet, zum größten Teil jedoch in Verbesserungen wie Modernisierung und Instandhaltung oder den Neubau von Wohnungen investiert. Darüber hinaus passen wir die Mieten bei Neuvermietung an den Mietenspiegel der Freien und



Hansestadt Hamburg an. Mieterhöhungen begreifen wir auch als zukunftsbezogene Maßnahmen, denn in den kommenden Jahren stehen unverändert 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 für einige frei finanzierte Wohnanlagen in moderater Höhe durchgeführt. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau führte die Degression von Fördermitteln bei einigen Wohnanlagen zur Erhöhung der Kostenmiete.

Im Dezember 2008 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (nettokalt) bei der Lehrerbau 5,59 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,31 €/m² Wfl. mtl.), im preisgebundenen Segment unseres Bestandes 5,62 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,31 €/m² Wfl. mtl.) und im frei finanzierten Teil unseres Wohnungsbestandes 5,55 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,30 €/m² Wfl. mtl.) Die Steigerung der Nutzungsgebühren gegenüber dem Dezember des Vorjahres lag mit rund 5,36 % erstmals seit mehreren Jahren über der Inflationsrate; bereinigt um die Preissteigerungsrate sind die Nutzungsentgelte in unserer Genossenschaft um 2,77 % gestiegen.

Bei den Betriebskosten kam es erneut – wie bereits in den Vorjahren – zu erheblichen Steigerungen, insbesondere der Energiekosten. Die im Jahresverlauf 2008 drastischen Erhöhungen der Ölpreise wur-

den aufgrund der Preiskoppelung für Gas und Fernwärme auch für unsere Mitglieder spürbar.

Die Lehrerbau unternimmt Anstrengungen, diese Kostensteigerungen zu begrenzen, so sind durch Verhandlungen unter Federführung des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) Rahmenvereinbarungen getroffen worden, die zumindest den Anstieg der Kosten zu verringern halfen. Trotzdem erhöhte sich der Gaspreis um 28,64 %, die Kosten der Fernwärme stiegen nach annähernder Preiskonstanz im Jahr 2007 im Bereich der Leistungspreise nur um 1,8 %, bei den Arbeitspreisen jedoch um 26,2 %.

Die Strompreise entwickelten sich vergleichsweise moderat; der Arbeitspreis je KW/h stieg um 3,84 %, der Grundpreis sank sogar minimal um 0,56 %. Erfreulich war, dass die Wasser- und Müllpreise unverändert blieben.

GESETZLICHE PRÜFUNG

In der Zeit vom 30. Juni – 17. Juli 2008 wurde die gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2007 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 Verhält-

nisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

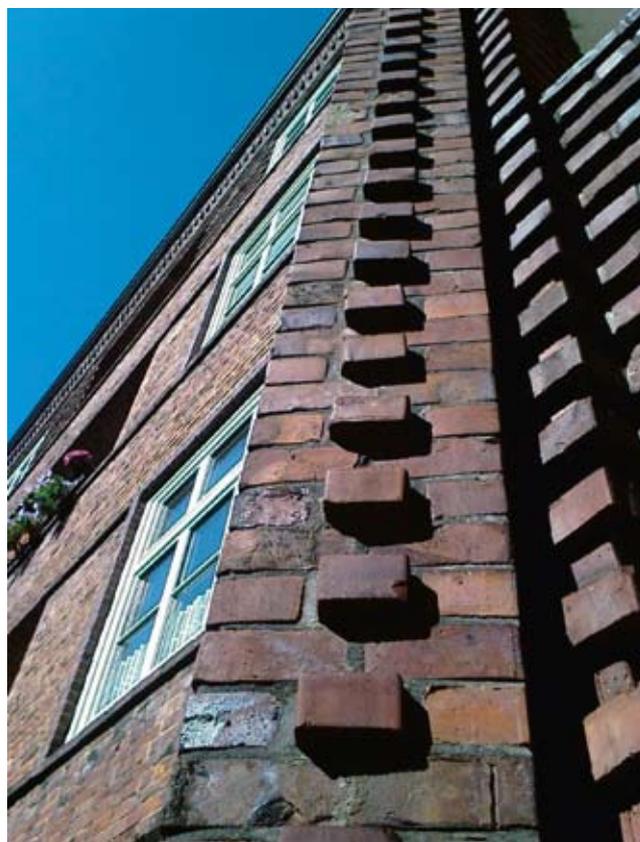
Grundsätzliche Feststellungen

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 31.12.2007 sowie der Lagebericht 2007 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2007 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2007 um nominal T€ 31,0 auf T€ 13.050,8 erhöht. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,8 % verminderten Bilanzsumme von 18,1 % Ende 2006 auf 18,4 % Ende 2007 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 2008 eine Finanzreserve von T€ 3.824,1 aus.

Das Geschäftsjahr 2007 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 186,5, der im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung bei hohen Instandhaltungskosten und 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 31.12.2007 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 17. Juli 2008

**Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e. V.**
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst

Petersen
Wirtschaftsprüfer



MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2008

Die Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2008 wie in den Vorjahren im Jugendgästehaus des Deutschen Jugendherbergswerks an der Horner Rennbahn statt. Die anwesenden 28 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 2007 mit Anhang und Lagebericht, die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2006 sowie die Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in die gesetzliche Rücklage und zur Zahlung einer 3 %igen Dividende.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Ingrid Münzberg und Herr Hans-Jürgen Krückemeier wiedergewählt.

Konstanz im Aufsichtsrat – Eine Amtsniederlegung

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 25. Juni 2008 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick und zur stellvertretenden Schriftführerin wurde Frau Ingrid Münzberg in der gleichen Sitzung gewählt. Damit blieben die

Funktionen im Aufsichtsrat unverändert. Herr Ralph Gurski hat mit Schreiben vom 01. September 2008 (Eingang 20. September 2008) sein Aufsichtsratsamt aus beruflichen Gründen niedergelegt. Der Aufsichtsrat besteht demnach bis zu Wahlen durch eine Mitgliederversammlung aus fünf Personen.

Keine Veränderungen im Vorstand, bei den Hausmeistern und in der Geschäftsstelle

Der Vorstand besteht unverändert aus den Herren Volker Emich (im Nebenamt), Wolf-Dieter Matz (im Nebenamt) und Martin Siebert (im Hauptamt). Bei den Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle und bei den Hausmeistern gab es im Jahr 2008 ebenfalls keine Veränderungen.

Die Mitarbeiter der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft 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 bereitwillig gezeigten Engagement.

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 109.542,75 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,
- 14 Motorrad-Stellplätze.

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

In weiteren Geschäftsfeldern ist die Genossenschaft nicht tätig.

Im Jahr 2008 haben wir folgende Vermietungsumsätze erzielt:

Nettokaltnutzungsentgelte (inkl. Waschmaschinenerlöse und exkl. der abzuführenden Umsatzsteuer für fremd vermietete Stellplätze): T€ 7.634,0 (Vorjahr T€ 7.295,2),

dies entspricht einer Steigerung um 4,62 %; abgerechnete Umlagen: T€ 2.752,0 (Vorjahr T€ 2.805,5).

Wesentlicher weiterer Bestandteil der Erlöse waren Erträge aus Aufwendungszuschüssen T€ 325,4 (Vorjahr T€ 344,7). Die Reduzierung ist Folge der regelmäßigen Förderdegression.

Den Sollmieten standen Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen (ohne Betriebskosten) von insgesamt T€ 60,0 (Vorjahr T€ 63,2) entgegen. Dies entspricht einer Reduzierung um 5,08 % und einer Quote von 0,79 % (Vorjahr 0,87 %) der Nettokaltnutzungsentgelte. Dies ist der niedrigste Stand seit Jahren. Die weitere Reduzierung der Erlösschmälerungen ist vor allem durch die fast vollständige Vermietung unserer Wohnungen im Jahresverlauf und ein hohes genossenschaftliches Bewusstsein unserer Mitglieder begründet. Der Gesamtanteil der Erlösschmälerungen an den Erlösen ist sehr gering.

Auch die Forderungsausfälle waren im Jahr 2008 erneut gering und lagen erheblich unter dem Durchschnitt der Vorjahre, die extrem niedrigen Werte des Jahres 2007 konnten stichtagsbedingt nicht erreicht werden: Auf Forderungen gegen Mieter wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 23,8 (Vorjahr T€ 2,2) abgeschrieben; ebenso entstanden ergebnisbelastende Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von T€ 8,9 (Vorjahr T€ 5,3), dies entspricht insgesamt einer Quote von 0,43 % (Vorjahr 0,1 %) der Nettokaltnutzungsentgelte. Dieses weiterhin auch im Branchenvergleich erfreuliche



Lagebericht 2008



Ergebnis zeugt von einer sorgfältigen Auswahl unserer Wohnungsnutzer und einem erfolgreichen Forderungsmanagement. Im Berichtsjahr 2008 wurden 143 Wohnungen neu vermietet (gegenüber 151 Wohnungen im Jahr 2007). Die Fluktuationsrate belief sich somit auf 7,8 % gegenüber 8,2 % im Vorjahr. Die Quote beinhaltet sämtliche Vertragsabschlüsse für Wohnungen im Berichtsjahr. Diese sehr geringe Fluktuationsrate – die niedrigste seit Jahren – erklärt sich auch weiterhin durch eine hohe Mitgliederzufriedenheit mit der Genossenschaft und ihren Wohnungen.

Für Modernisierungsmaßnahmen (Balkonanbauten und energetische Sanierung) sind T€ 591,9 aktiviert worden.

Als Instandhaltungskosten wurden T€ 2.391,4 erfasst (Vorjahr T€ 3.021,6). Unverändert wird damit die direkt den Mitgliedern zugutekommende Instandhaltungsintensität ausgewiesen; wichtig ist es uns, darauf hinzuweisen, dass wertsteigernde Maßnahmen aufgrund der geltenden Bilanzierungsvorschriften nicht als Vermögenszuwachs geltend

gemacht werden können; die laufende Instandhaltung für die Wohnanlagen belief sich auf lediglich T€ 1.002,7.

Im Vorgriff auf sich verändernde Bilanzierungsvorschriften und zur Verdeutlichung der wirtschaftlichen Situation unserer Genossenschaft gegenüber Gläubigern, Mitgliedern und anderen Interessierten haben wir im Berichtsjahr die Rückstellungen für Instandhaltungsarbeiten erheblich reduziert. Ab dem Jahresabschluss 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 kein Darlehen zur Finanzierung von Bau- oder sonstigen investiven Maßnahmen aufgenommen. Neuaufnahmen von Darlehen erfolgten nur im Rahmen der Umschuldung bestehender Darlehen und durch den Zuwachs der Annuitätshilfedarlehen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Hamburg für Objekte des sozialen Wohnungsbaus.

Unverändert sind die Kapitalkosten wesentlicher ergebnisbelastender Faktor der Genossenschaft. Die Zinsaufwendungen konnten aber erfreulich deutlich gesenkt werden und beliefen sich auf T€ 2.232,6 (Vorjahr T€ 2.319,5), dies entspricht einer Belastung von 1,67 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,74 €/m² Wfl. mtl.), damit betrug die Zinsbelastung 29,3 % der Nettokaltnutzungsentgelte (Vorjahr 31,8 %).

Erstmals seit Jahren konnte somit die Zinsbelastungsquote auf unter 30 % gesenkt werden.

Die (Netto)Tilgung im Berichtsjahr belief sich auf T€ 2.024,0 (Vorjahr T€ 1.463,0), dies entspricht einer Belastung von 1,52 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,10 €/m² Wfl. mtl.) und 26,5 % der Nettokaltmieten (Vorjahr 20,1 %). Diese hohe Belastung entstand durch erhebliche außerordentliche Tilgungen von Dauerfinanzierungsmitteln (T€ 764,9); diese erfolgten im Rahmen des Unternehmensziels der Reduzierung der Verschuldung der Genossenschaft. 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 konsequent weiterverfolgt werden.

Die wirtschaftliche Ausrichtung der Genossenschaft wird auf der Ertragskonsolidierung und – im Rahmen der Bilanzierungsmöglichkeiten des Handelsgesetzbuches – der Steigerung der Eigenkapitalquote liegen. Den Möglichkeiten der Ergänzung unseres Wohnungsbestandes im höherwertigen Segment sind aufgrund der schwierigen Grundstückssituation enge Grenzen gesetzt. Weiterhin ist die Genossenschaft

als Nachfrager am Immobilien- und Grundstücksmarkt der Stadt Hamburg aktiv. Viele Angebote wurden geprüft, zu einem Vertragsabschluss kam es bisher nicht. Die Planungen zur Verdichtung vorhandener Wohnanlagen wurden aufgrund einer nicht sicherzustellenden Wirtschaftlichkeit im Jahre 2009 aufgegeben.

Vor dem Hintergrund eines zwar insgesamt stabilen, sich jedoch differenzierenden Wohnungsmarktes in Hamburg und einer sich strukturell verändernden Situation in wesentlichen Nachfragesegmenten ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als gut zu beurteilen. Die sehr befriedigende Marktstellung konnte gehalten und erforderliche Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten umgesetzt werden.

2 ERTRAGSLAGE

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2008 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.693,0 gegenüber T€ 186,5 im Geschäftsjahr 2007 erwirtschaftet. Bei der Beurteilung dieser Zahl ist zu berücksichtigen, dass T€ 454,1 der gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung aufgelöst und so ergebniswirksam geworden sind. Trotzdem ist dieses ein hervorragendes Ergebnis, das, auch um die Rückstellungsauflösung bereinigt, eines der besten der vergangenen Jahre ist.

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr weit überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Nennenswerte Veränderungen haben sich durch eine Verringerung der Instandhaltungsauf-



wendungen und die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung ergeben. Für Instandhaltungen wurden im Geschäftsjahr T€ 2.391,4 gegenüber T€ 3.021,58 im Vorjahr aufgewendet.

3 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber 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 Verbindlichkeitenspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Geschäftsjahr 2008 (Stand zum Bilanzstichtag) im geförderten Bereich auf Sätzen zwischen 0 % und 6,15 % sowie im frei finanzierten Bereich zwischen 3,55 % und 6,1 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im

Geschäftsjahr 4,37 % (bezogen auf Jahreszinsen inkl. Erbbauzinsen und durchschnittlich zur Verfügung stehendes Fremdkapital) gegenüber 4,43 % im Vorjahr.

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 DVFA¹⁾/SG, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 3.065,1 betrug und damit um T€ 1.478,7 über dem Cashflow des Vorjahres lag.

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



Kapitalflussrechnung

	2008	2007	Differenz zum Vorjahr
	T€	T€	T€
Ia. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach DVFA/SG	3.065,1	1.586,3	1.478,7
Ib. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.509,0	1.554,3	954,6
Ic. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.249,9	364,7	885,2
II. Cashflow aus Investitionstätigkeit	-615,5	-328,1	-287,3
III. Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-901,9	-426,1	-475,8
IV. Finanzmittelbestand am 31.12.2008/31.12.2007	3.272,0	3.539,5	-267,5

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 31.12.2008

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung zum Vorjahr €
	€	%	€	%	
Anlagevermögen	63.250.288	90,50 %	63.978.675	90,39 %	-728.387
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	248.570	0,36 %	248.570	0,35 %	-
sonst. Umlaufvermögen	6.390.058	9,14 %	6.556.809	9,26 %	-166.751
Gesamtvermögen	69.888.916	100 %	70.784.053	100 %	-895.137
Eigenkapital	14.606.783	20,90 %	13.050.786	18,44 %	1.555.997
Pensionsrückstellungen	718.577	1,03 %	690.368	0,98 %	28.209
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.027.024	1,47 %	1.481.145	2,09 %	-454.121
Fremdkapital					
langfristig	49.678.111	71,08 %	51.702.115	73,04 %	-2.024.004
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfristiger Rückstellungen)	3.858.421	5,52 %	3.859.639	5,45 %	-1.218
Gesamtkapital	69.888.916	100 %	70.784.053	100 %	-895.137

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 90,50 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erheblich angestiegen und beträgt T€ 14.606,78 gegenüber T€ 13.050,79 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um T€ 895,14 geringerer Bilanzsumme von 18,44 % im Vorjahr auf 20,90 % am 31. Dezember 2008.

Der Vorstand hat 2008 weitere Operationen im Finanzmanagement vorgenommen. Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurde ein Darlehen in Höhe von T€ 469,3, dessen Zinsbindung in den Folgejahren ausläuft, bereits verlängert. Aufgrund der günstigen Zinskonditionen und zur Bereinigung des Darlehensportfolios erfolgten Sondertilgungen im Umfange von T€ 764,9. Die erhebliche Verbesserung der Eigenkapitalquote ist insbesondere durch die Reduzierung der Rückstellungen für Bauinstandhaltungen begründet; aber auch ohne Berücksichtigung dieses Effektes konnte ein deutlich verbessertes Jahresergebnis erreicht werden. Besonders beachtlich ist, dass dieses Ergebnis trotz erneut erheblicher Anstrengungen für die Instandhaltung, die ohne Fremdkapital finanziert wurden, erzielt werden konnte. Ebenso sind im Berichtsjahr erhebliche Sondertilgungen erfolgt; auch dieses diente der Zukunftssicherung und nicht zuletzt der Verbesserung des Ratings bei den finanzierenden Instituten. Aufgrund des geschilderten Sondereffekts wird dieses Ergebnis in den Fol-

gejahren in diesem Umfang nicht wiederholbar sein. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

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 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.

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 Mieteneinnahmen mittelfristig festgelegt.



Basis ist hierbei die ortsübliche Vergleichsmiete; also insbesondere der Mittelwert des Mietspiegels. Damit soll eine preiswerte 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 Forward-Darlehen 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 Wohnungen 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 zurück gegriffen werden muss und soll. Obwohl die Rentabilität der Einzelmaßnahmen ausdrücklich nicht im Vordergrund der Investitionsentscheidungen steht, sind die Gesamtwirtschaftlichkeit 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, steht die Planung stets unter diesem Vorbehalt.

Ergebnisse der vorliegenden Planung

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

Der Cashflow wird 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 sich verstärkender Tilgung und positiven Zinsentwicklung mit steigenden Liquiditätsüberschüssen der Genossenschaft, die zur Erhöhung der Eigenkapitalquote durch die Bildung von 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.

6 RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie die Entwicklungen des Wohnungs-

markts- und 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 (inkl. Unterarten):

- Marktrisiken
- Objektrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Operationelle Risiken

MARKTRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Der Vorstand schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung negativ ein; ein Ende der Krise auf den Weltfinanzmärkten ist nicht absehbar. Inwieweit die Weltwirtschaftskrise Auswirkungen auf die Nachfragesituation in Hamburg haben wird, ist bisher nicht erkennbar.

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.



Sonderbericht Kapitalmarktkrise/Weltwirtschaftskrise

Die sich zum Zeitpunkt der Lageberichtserstattung weiter verstärkende Rezession und die Weltwirtschaftskrise waren in ihrem Umfang und ihrer Dimension noch vor wenigen Monaten nicht absehbar. Die weitere Entwicklung in den kommenden Monaten und Jahren ist weitgehend offen. Die bisherigen Auswirkungen der Krise auf unser Unternehmen sind auch aufgrund der Finanzierungsstruktur der Lehrerbau sehr überschaubar.

Am bedeutendsten sind die bisherigen Auswirkungen im Bereich des Finanzierungsmanagements. Finanzierungen größeren Ausmaßes sind derzeit nur schwieriger als in den Vorjahren am Markt zu realisieren. Da die Lehrerbau keinen aktuellen Finanzierungsbedarf hat, führt dies zu keinerlei Auswirkungen auf das Unternehmen, ist jedoch bei zukünftigen Überlegungen zu berücksichtigen. Theoretisch führte die Krise zu einem erheblichen Zinsverfall, der jedoch sich am Markt so nicht widerspiegelt, da sämtliche Finanzierungsinstitute ihre Margen und Risikoaufschläge drastisch erhöht haben, sodass die Zinssenkungen der EZB nur in sehr geringem Umfang am Markt realisiert werden können. Wie bereits in den Jahren 2007 und 2008 wurde der Kapitalmarkt vom Vorstand der Genossenschaft sehr intensiv beobachtet und erhebliche Umschichtungen in der Finanzierungsstruktur vorgenommen.

Die wesentliche Gefahr für die Genossenschaft stellt ein von einigen Experten vermuteter Zusammenbruch der Gesamt-

wirtschaft dar. Die befürchtete Massenarbeitslosigkeit und der damit einhergehende Kaufkraftverlust beinhalten die Gefahr von Einnahmeausfällen erheblichen Umfangs; andererseits wird die Lehrerbau als vergleichsweise preiswerter Anbieter am Markt gering davon betroffen sein. Bei einem vollständigen Zusammenbruch der Weltwirtschaft ist selbstverständlich eine Vorhersage der konkreten Auswirkungen unmöglich.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch keine konkreten Gefahren erkennbar. Die Refinanzierungsstruktur ist langfristig gesichert. Ebenso ist eine Bedrohung der Guthaben der Lehrerbau nicht erkennbar.

Inwieweit eine weitere krisenhafte Zuspitzung der Wirtschaftslage Auswirkungen auf die operative und strategische Planung haben wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar, jedoch stellt insbesondere der Zinsverfall bei den kurzfristigen Anlagen der Lehrerbau einen nicht zu vernachlässigenden Aspekt dar. So sind die Tagesgeldzinsen derzeit annähernd so hoch wie die Inflationsrate, sodass Alternativen des Einsatzes der Liquidität ständig beobachtet werden. Aufgrund der vergleichsweise kräftigen Anhebungen der Nutzungsgebühren im Jahre 2008 wurde von weiteren Anpassungen im Bereich des frei finanzierten Wohnungsbaus im Jahr 2009 abgesehen. Die Genossenschaft will so ein Zeichen für Stabilität und Sicherheit für die Mitglieder setzen.

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 Nutzungsentgelten. Aufgrund der Bedingungen der Übernahme

der Kosten der Unterkunft im Rahmen des ALG II ist eine unverändert hohe 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. Zahlungsschwierigkeiten ergeben sich nur in Ausnahmefällen und werden durch ein mehrstufiges Forderungsmanagement sehr intensiv überwacht und bearbeitet und durch hohen Personaleinsatz werden Zahlungsausfälle 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 „befriedigend“ bis „gut“ zu bezeichnen. Instandsetzungsrisiken, die erhebliche Ertragsrisiken befürchten lassen, sind nicht erkennbar. Risiken aus dem technischen Zustand, die zu unerwarteten und erheblichen existenzbedrohenden Aufwendungen für die Genossenschaft führen, werden vom Vorstand 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.

FINANZIERUNGSRIKEN

Erhebliche Kapitalbedarfe im Bereich der Darlehensprolongation für die Genossenschaft bestehen in den folgenden Jahren 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, sehr gering scheinen. Refinanzierungsmöglichkeiten sind zu Marktkonditionen gegeben, dies ist insbesondere durch die in großem Umfang 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 Verwendung 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.

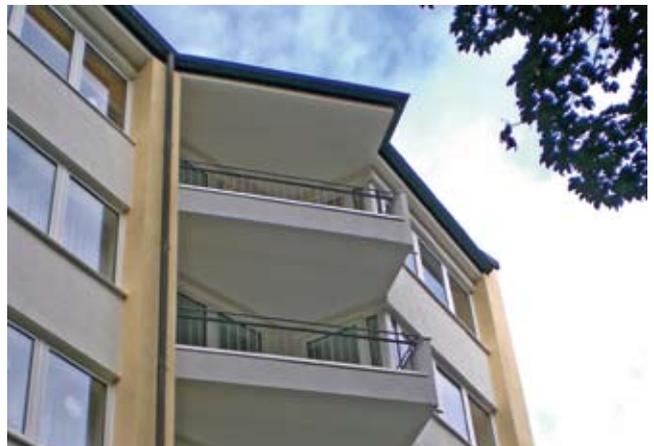
7 PROGNOSEBERICHT

Die Maßnahmen der Lehrerbau sind entsprechend ihres genossenschaftlichen Auftrages auf das alleinige Wohl der Mitglieder orientiert. Die langjährige Tradition der Lehrerbau mit der Konzentration auf

das Wesentliche, einem guten Bauzustand in allen Wohnanlagen und dem weitgehenden Verzicht auf „Leuchtturm-Projekte“ und medienwirksamer Profilierung, zahlt sich weiterhin nachhaltig aus. So ist die Fluktuationsrate im Jahr 2008 deutlich gesunken und die Mietzahlungsbereitschaft unserer Mitglieder ist unverändert sehr hoch.

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand aufgrund seines technischen Zustands und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird, so dass die Chancen bestehen, im Rahmen der Entwicklung des Mietenspiegels auch künftig moderate Nutzungsentgeltanpassungen vornehmen und damit die Jahresergebnisse stabilisieren zu können.

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.



Die strategische Planung beinhaltet weiterhin die Fortsetzung des Ziels der Optimierung der Passivseite, wobei jedoch ähnliche massive Umgestaltungen, wie in den Jahren 2007/2008 aufgrund der Langfristigkeit der Vereinbarungen in den kommenden Jahren nicht zu erwarten sind.

Des Weiteren sollen die Instandhaltungsmaßnahmen auch weiterhin auf hohem Niveau fortgesetzt werden. Dies beinhaltet insbesondere die weitere Optimierung der Seniorenwohnanlage Milchgrund und Konkretisierungen umfangreicher Maßnahmen in anderen Objekten. Hierbei steht die Wohnanlage Lokstedt aufgrund der baulichen Situation im Mittelpunkt der Betrachtungen. Durch die Umstellung eines Teils der Wohnanlage auf Fernwärme wurde ein erster Schritt gegangen.

Die angestrebte Wohnwertverbesserung im Rahmen der Neuvermietung hat finanzielle Grenzen. Sowohl die Erneuerung der Bäder als auch die Gesamtherstellung und Gesamterneuerung von Wohnungen für eine einkommensstärkere Gruppe verursachen Kosten zwischen T€ 10 und T€ 15 je Wohnung. Bei einer 10 %igen Fluktuation wäre dies ein jährlicher Betrag zwischen 1,7 und 2,5 Mill. €. Dieser ist von der Genossenschaft nicht darstellbar.

Es kann sich hier nur um einzelne ausgewählte Objekte handeln. Eine Konzentration erfolgt, wie bereits oben dargestellt, derzeit auf die Wohnanlage im Milchgrund. 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.

In den ersten Monaten des Jahres 2009 wurden die Baumaßnahmen in der VE 25 (Steilshoop) nach wetterbedingten Verzögerungen fortgeführt.

Durch die differenzierte Nutzungsentgelthöhe im Bereich der Neuvermietung konnten erhebliche Differenzen der Nutzungsentgelte in einzelnen Wohnanlagen weiterhin deutlich reduziert werden.

Anlässlich der Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat im ersten Quartal 2009 wurden weitere Schritte in Richtung einer Weiterentwicklung der Genossenschaft in ihrem Selbstbild und in ihrem Image entwickelt.

Ein gemeinsamer Ausschuss von Vorstand und Aufsichtsrat hat einen Entwurf zu einer Satzungsreform abgestimmt und wird diese zur Mitgliederversammlung im Jahre 2009 zur Abstimmung stellen – bereits im Vorfeld wird den Mitgliedern die Möglichkeit einer differenzierten Information und Mitgestaltung gegeben.

Der Neubau von Wohnungen wird weiterhin angestrebt. Aufgrund der bekannten Grundstücksmarktsituation und der Baukosten stellt sich dies als unverändert sehr schwierig dar. Inwieweit die nach der Marktlage in guten Lagen derzeit notwendige Miete zwischen 11,00 und 14,00 € am Markt realisiert werden kann, ist gerade aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation schwieriger zu beurteilen als noch vor einem Jahr.

Lagebericht 2008

So ist der Vorstand der Genossenschaft mit dem Ergebnis, nicht nur des Jahres 2008, sondern auch der ersten Monate des Jahres 2009, sehr zufrieden. Unterstützt von einer unverändert stabilen Wohnungsmarktsituation in der Freien und Hansestadt Hamburg hat die Genossenschaft eine Konsolidierung der Liquiditätssituation erreicht, die Ertragssituation deutlich verbessert und insbesondere die Kapitalstruktur weiter optimiert.

Alle Mittel und Kräfte der Genossenschaft werden ausschließlich zum Wohle der Genossenschaftsmitglieder und des Wohnungsbestandes eingesetzt.

In außerordentlich zufrieden stellender, zielorientierter und harmonischer Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern der Genossenschaft stellen wir uns optimistisch den kommenden Herausforderungen und einer ungewisseren Zukunft. Wir werden weiterhin den steigenden Ansprüchen unserer Mitglieder soweit wie möglich gerecht

werden und freuen uns auf die vielfältigen zustimmenden Äußerungen als auch über konstruktive Kritik. So sehen wir froh auf das Geschäftsjahr 2008 zurück und sind auch für die Zukunft unverändert optimistisch.

8 GEWINNVERWENDUNG

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

3,00 % Dividende auf die
Geschäftsguthaben per 1. Januar 2008
von € 5.658.852,33,
dies entspricht € 169.765,57.

Hamburg, 20. April 2009

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG
Der Vorstand

Volker Emich Wolf-Dieter Matz Martin Siebert



Jahresabschluss

für das Geschäftsjahr 2008



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

HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG



Bilanz

zum 31.12.2008

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.058,20	4.673,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	63.164.438,40		63.880.023,07
Maschinen	17.524,96		19.251,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.266,53		67.226,30
Bauvorbereitungskosten	0,00		7.500,00
		63.248.229,89	
Anlagevermögen insgesamt		63.250.288,09	63.978.674,51
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	248.569,66		248.569,66
Unfertige Leistungen	2.997.212,67		2.740.105,21
		3.245.782,33	2.988.674,87
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.575,18		42.557,20
Sonstige Vermögensgegenstände	74.304,18	120.879,36	234.682,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.271.966,37	3.539.464,03
Bilanzsumme		69.888.916,15	70.784.053,02



Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	189.144,82		152.100,00
der verbleibenden Mitglieder	5.643.804,27		5.663.532,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	79.312,95	5.912.262,04	71.454,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 Euro	0,00	(0,00)
Kapitalrücklage		112.529,92	106.879,92
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.709.882,60		1.540.581,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	169.301,25 Euro		(18.648,85)
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	2.272.323,02	8.412.225,74	918.377,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.353.945,65 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.693.012,47		186.488,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-1.523.246,90	169.765,57	-18.648,85
Eigenkapital insgesamt		14.606.783,27	13.050.785,72
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	718.577,00		690.368,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.027.024,00		1.481.145,22
Sonstige Rückstellungen	152.809,20	1.898.410,20	184.232,26
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.170.685,08		42.778.078,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.507.425,60		8.924.037,39
Erhaltene Anzahlungen	3.065.415,21		2.968.137,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.885,62		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	578.351,15		645.924,59
Sonstige Verbindlichkeiten	8.330,94	53.334.093,60	9.015,74
davon aus Steuern:	1.316,89 Euro		(1.336,34)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		(259,79)
Rechnungsabgrenzungsposten		49.629,08	52.328,32
Bilanzsumme		69.888.916,15	70.784.053,02

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.–31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.651.603,83		10.382.170,69
		10.651.603,83	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		257.107,46	-27.797,32
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.700,27	11.963,70
Sonstige betriebliche Erträge		1.682.343,09	1.666.883,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.722.009,37	5.129.791,86
Rohergebnis		7.888.745,28	6.903.428,66
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	889.106,44		862.796,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen			
für Altersversorgung und Unterstützung	262.192,36	1.151.298,80	252.951,56
davon für Altersversorgung: 80.745,49 Euro			(72.322,63)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.343.846,94	1.379.167,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.336.394,20	1.768.332,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		171.625,72	169.335,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.221.548,32	2.308.690,36
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.007.282,74	500.825,31
Sonstige Steuern		314.270,27	314.336,77
Jahresüberschuss		1.693.012,47	186.488,54
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.523.246,90	18.648,85
Bilanzgewinn		169.765,57	167.839,69



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.

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 angebautes 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.

Vom **Wahlrecht der Aktivierung von Fremdkapitalzinsen** wurde kein Gebrauch gemacht.

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 5 % zugrunde liegt. Dabei wurden die 2005 aktualisierten Richttafeln nach Prof. Heubeck zugrunde gelegt.

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** von € 1.027.024,00 ist eine Wahlrückstellung gemäß § 249 Abs. 2 HGB.

Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Für die energetische Sanierung der VE 25 (Erich-Ziegel-Ring) besteht eine **Finanzierungsverpflichtung außerhalb der Bilanz**. Es wurde ein Bauvertrag mit einem Generalunternehmer geschlossen. Die Vertragssumme beläuft sich auf € 1.291.150. Im Jahr 2008 erfolgten darauf Zahlungen in Höhe von € 370.209. Die Finanzierung ist durch ein KfW-Darlehen der WL-Bank in Höhe von € 1.065.000 sicher gestellt. Eine Auszahlung aus dem Darlehen erfolgte im Geschäftsjahr 2008 nicht.

B. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2008.
- Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar (Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt):

Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2008	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderung aus Vermietung	46.575,18 (42.557,20)	43.183,29 (41.982,60)	3.391,89 (574,60)
Sonstige Vermögensgegenstände	74.304,18 (234.682,41)	74.304,18 (234.682,41)	
Gesamt	120.879,36 (277.239,61)	117.487,47 (276.665,01)	3.391,89 (574,60)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2008 €	davon				Art der Sicherung*)
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.170.685,08 (42.778.078,05)	1.544.578,61 (1.442.948,60)	6.991.676,64 (6.893.998,39)	32.634.429,83 (34.441.131,06)	41.170.685,08 (42.582.551,56)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.507.425,60 (8.924.037,39)	216.224,38 (236.094,06)	969.010,23 (1.016.954,62)	7.322.190,99 (7.670.988,71)	8.499.944,01 (8.915.680,43)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.065.415,21 (2.968.137,73)	3.065.415,21 (2.968.137,73)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.885,62 (0,00)	3.885,62 (0,00)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	578.351,15 (645.924,59)	578.351,15 (645.924,59)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.330,94 (9.015,74)	8.330,94 (9.015,74)				
Gesamtbetrag	53.334.093,60 (55.325.193,50)	5.416.785,91 (5.302.120,72)	7.960.686,87 (7.910.953,01)	39.956.620,82 (42.112.119,77)	49.670.629,09 (51.498.231,99)	

Die Verbindlichkeiten aus Vermietung wurden im Vorjahr im Posten „Passive Rechnungsabgrenzung“ erfasst. Im Geschäftsjahr erfolgte der korrekte Ausweis.

*) GPR = Grundpfandrechte



Bei den Posten 1. und 2. mit dem Gesamtbetrag von € 1.760.802,99 im nächsten Jahr fälligen 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 € 3.065.415,21 stehen unfertige Leistungen (noch nicht abgerechnete Heizungs- und Betriebskosten) in Höhe von € 2.997.212,67 gegenüber.

Einen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage hatten die Veränderungen im Bereich der Rückstellungen. Im Wesentlichen für die Balkonsanierung in den VE 6 und 11 wurden € 1.027.024 als Rückstellungen für Bauinstandhaltungen erfasst. Dies entspricht einer (erfolgswirksamen) Reduzierung per Saldo in Höhe von € 454.121,22.



Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltungen wurden € 25.000 für diverse Verwaltungseinheiten erfasst.

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	Um- buchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2008 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.942,17				51.883,97	2.058,20	2.615,52
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.293.930,38	591.888,55			29.721.380,53	63.164.438,40	1.307.473,22
Maschinen	81.061,97	1.725,50			65.262,51	17.524,96	3.451,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	293.337,58	21.726,76	19.876,19		228.921,62	66.266,53	22.686,53
Bauvorbereitungskosten	7.500,00	119,71	7.619,71		0,00	0,00	7.619,71
Sachanlagen gesamt	92.675.829,93	615.450,52	27.495,90	0,00	30.015.564,66	63.248.229,89	1.341.231,42
Anlagevermögen insgesamt	92.729.772,10	615.460,52	27.495,90	0,00	30.067.448,63	63.250.288,09	1.343.846,94

Anhang

zum Jahresabschluss 2008

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)	2 (2)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9 (9)	27 (26)
	14 (14)	29 (28)

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	3.068 Mitglieder
Zugang 2008	116 Mitglieder
Abgang 2008	133 Mitglieder
Ende 2008	3.051 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 19.728,06 verringert.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes:

Volker Emich
Wolf-Dieter Matz
Martin Siebert

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

Hans-Jürgen Krückemeier	gewählt 2008–2011
Vorsitzender seit 10.08.2005	
Rüdiger Stierner	2007–2010
stellvertr. Vorsitzender	
Ralph Gurski	2006–20.09.2008 ausgeschieden durch Amtsniederlegung
Ursula Manthey-Neher	2007–2010
Ingrid Münzberg	2008–2011
Reinhard Schimnick	2006–2009

Hamburg, den 20. April 2009

HAMBURGER
LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG
Der Vorstand

Volker Emich

Wolf-Dieter Matz

Martin Siebert



Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 24. Juni 2009



Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2008 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. In einem gemeinsamen Ausschuss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde eine geplante Satzungsänderung erarbeitet.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2008 endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ingrid Münzberg und Hans-Jürgen Krückemeier. Beide wurden von der Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt. 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 Frau Ingrid Münzberg zur stellvertretenden Schrift-

führerin. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Frau Ursula Manthey-Neher (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stiemer (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Mit Wirkung vom 1. September 2008 legte Herr Ralph Gurski sein Aufsichtsratsmandat nieder, da er sich aus beruflichen Gründen nicht mehr in der Lage sah, das Amt wahrzunehmen. Satzungsgemäß hatte der Aufsichtsrat danach bis zur nächsten Mitgliederversammlung am 24.06.2009 nur noch fünf Mitglieder. Frau Ingrid Münzberg wird am 24.06.2009 aus gesundheitlichen Gründen aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Turnusmäßig scheidet in diesem Jahr Herr Reinhard Schimnick (Schriftführer) aus dem Aufsichtsrat aus. Er ist bereit, seine Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen, und stellt sich auf der Mitgliederversammlung am 24.06.2009 erneut zur Wahl. Zusätzlich sind zwei weitere Mitglieder als Nachfolger für Herrn Gurski und Frau Münzberg neu in den Aufsichtsrat zu wählen.

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

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

- **7 Aufsichtsratsitzungen**
davon
- **6 gemeinsame Sitzungen** mit dem Vorstand



Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 24. Juni 2009

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats waren im Jahr 2008:

- 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 16.07. 2008
- Aufwandsentschädigung des Aufsichtsrats
- Prüfung des Jahresabschlusses 2007
- Mietenkonzept
- Baumaßnahmen: Chateauneufstraße, Groß-Borstel, Steilshoop
- Satzungsänderung

• 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

In seinen Sitzungen befasste sich der Prüfungsausschuss u. a. mit

- Kennzahlen
- Mahn- und Klagewesen
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Geschäftsbericht
- Prüfung des Jahresabschlusses
- Bericht über die gesetzliche Prüfung

• 5 Wohnungsbegehungen des Wohnan-

lagenausschusses in verschiedenen

Anlagen mit insgesamt 326 Wohnungen:

- 07.04.08 VE 30 Goldbachstr./
Walther-Kunze-Str. (64 Wohnungen)
- 19.05.08 VE 8 Hammer Hof (90)
- 09.06.08 VE 10 Horner Weg (92)
- 29.09.08 VE 2 Homannstr./
Milchgrund (80)
- Nachbegehungen in 5 Anlagen

Der **Prüfungsbericht** des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 17.07.2008 für das Geschäftsjahr 2007 stellt in der Zusammenfassung der Prüfung u. a. fest:

1. „Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2007 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2007 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.“
2. „Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12. 2007 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. 2007 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 2008, 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 2008,
 2. den Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008,
 3. den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2007,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2008 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2008 zu entlasten,
- den Aufsichtsrat für das Jahr 2008 zu entlasten.

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

Hamburg, 30.04.2009

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'H.-J. Krückemeier'.

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

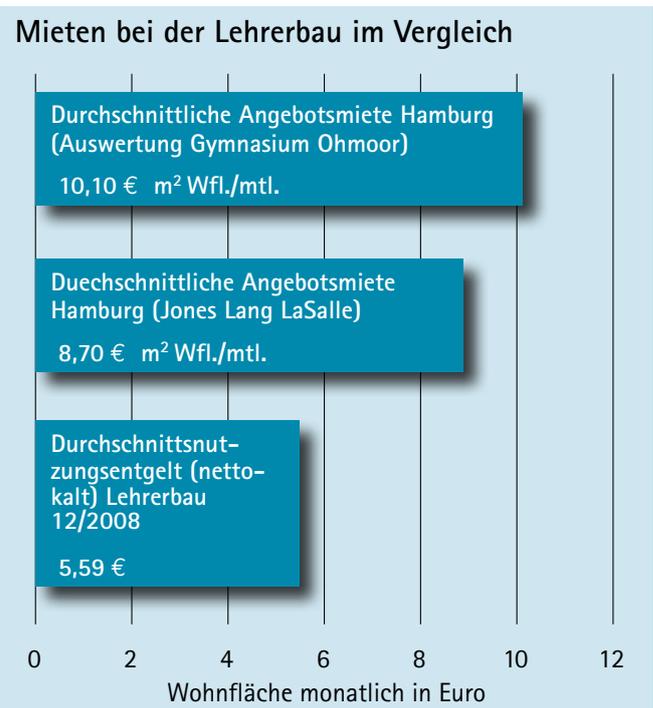
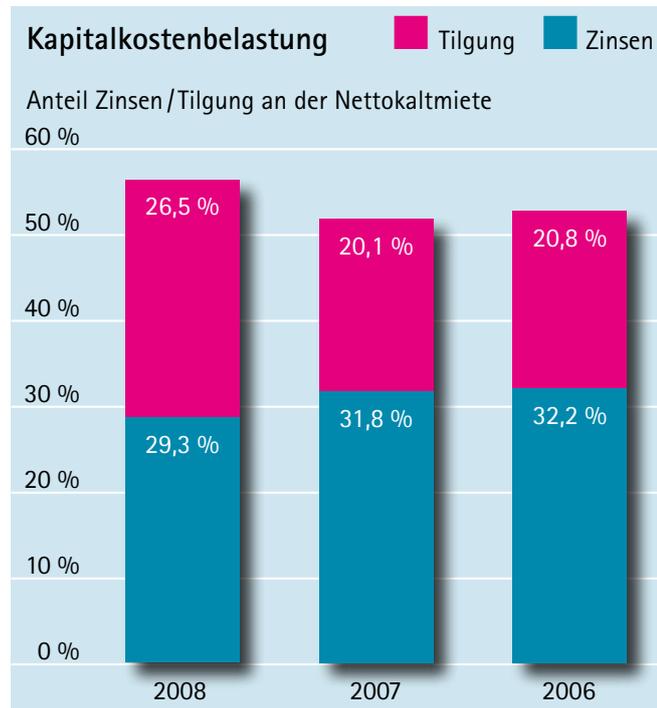
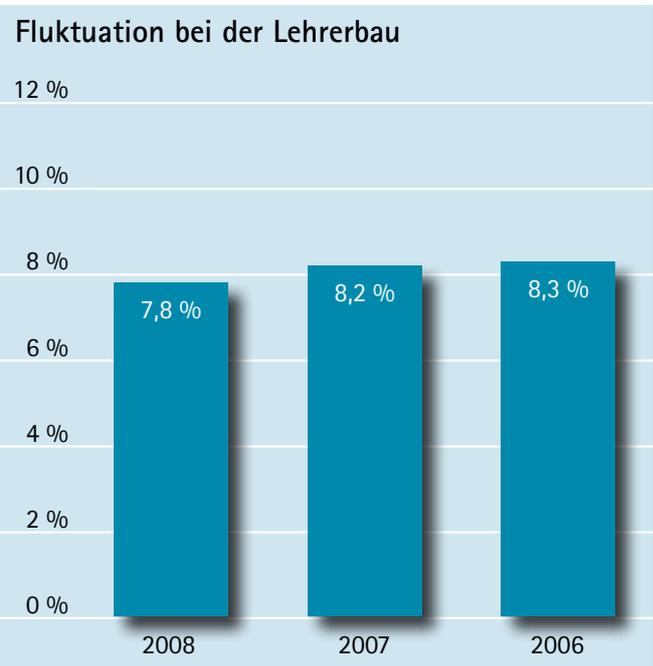
Unseren im Jahr 2008 verstorbenen Mitgliedern zum Gedenken

Charlotte Fedyzky	04.01.2008	Wladimir Danilow	07.09.2008
Rita Bürgel	19.02.2008	Prof. Dr. Gerd Stilke	08.09.2008
Adolf Dreger	15.03.2008	Dieter Evert	11.09.2008
Karl Bröcker	23.03.2008	Erna Elise Naumann	16.09.2008
Irene Pommer	27.03.2008	Gertrud Erichsen	17.09.2008
Waldemar Wolff	01.04.2008	Helene Böhme	23.09.2008
Sven Strüven	05.04.2008	Anna Haevescher	08.10.2008
Dorothea von Appen	19.04.2008	Sibylle Eboh	21.10.2008
Otto Seemann	19.04.2008	Anita Joost	23.10.2008
Jörn Sanmann	24.04.2008	Lothar Kowalewski	25.10.2008
Ursula Bartels	15.05.2008	Marlies Dorn	02.11.2008
Johann Bürgel	15.05.2008	Birger Blohm	18.11.2008
Bruno Nack	29.05.2008	Gerrit Haaker	01.12.2008
Ursula Trescher	13.06.2008	Sabine Laske	11.12.2008
Christel Hamann	28.07.2008	Margaretha Fiebig	15.12.2008
Ingeborg Dreyer	23.08.2008	Renate Freitag	19.12.2008
Rolf Manow	28.08.2008		



Die Lehrerbau auf einen Blick

	2008	2007	2006
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	69.889	70.784	72.102
Eigenkapitalanteil	20,90%	18,44%	18,06%
Bauleistungen	592	335	31
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	2.391	3.021	2.412
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.652	10.382	10.117
Bilanzgewinn	170	169	168
Geschäftsguthaben	5.644	5.664	5.601
Rücklagen	8.412	6.889	6.870
Bewirtschaftete Wohnungen	1.848	1.848	1.848
Mitglieder	3.051	3.068	3.058





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



DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG