



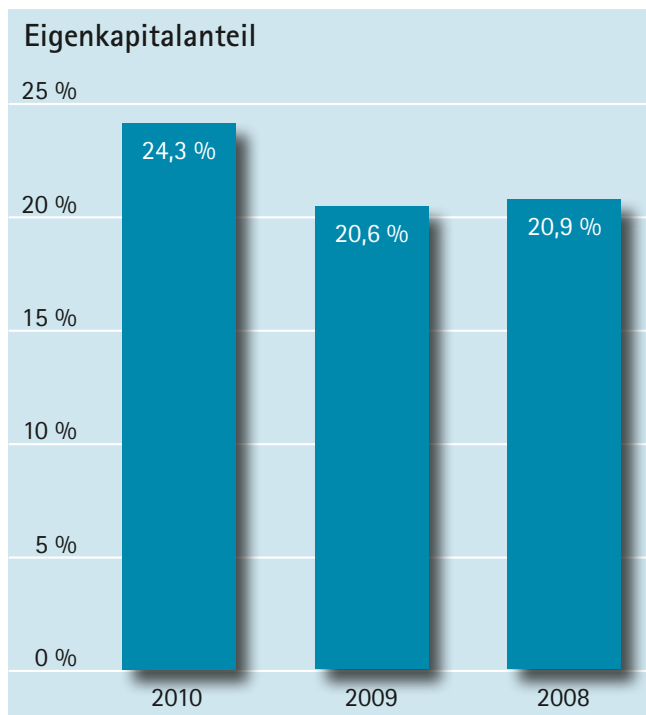
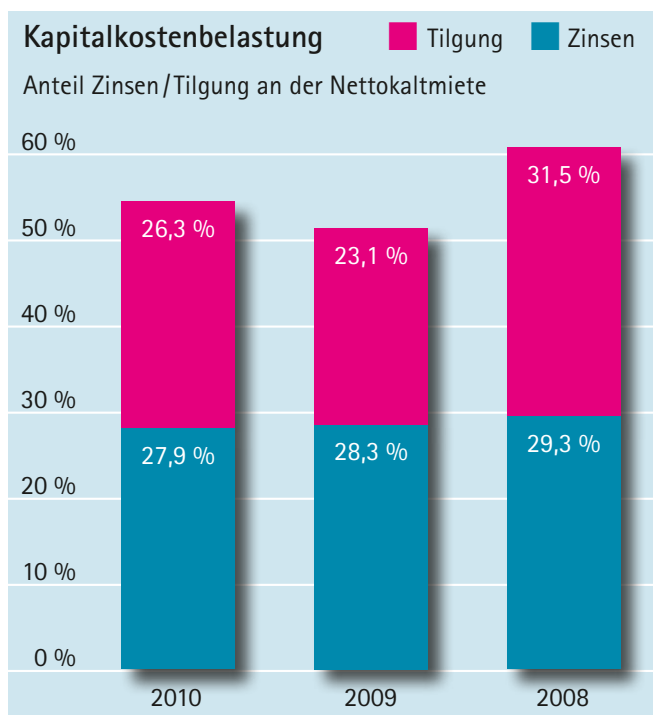
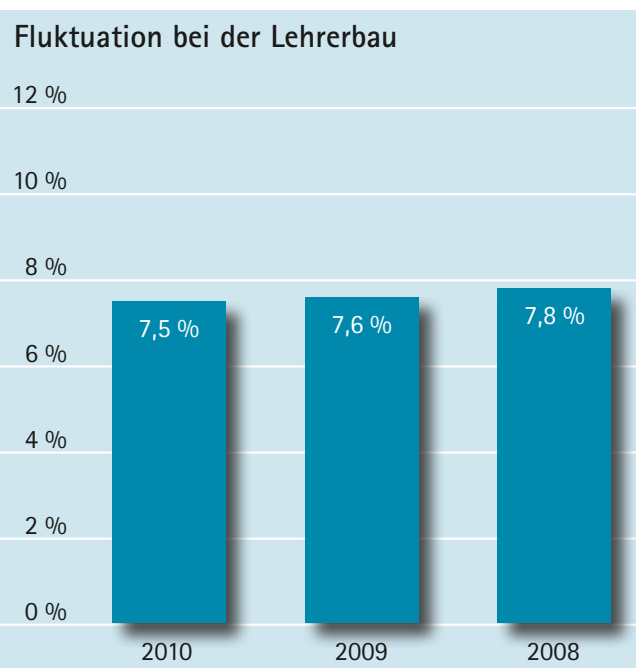
GESCHÄFTSBERICHT 2010



lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2010	2009	2008
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	73.982	71.298	69.889
Eigenkapitalanteil	24,3%	20,56%	20,90%
Bauleistungen	5.365	982	592
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.188	1.380	2.391
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.978	11.030	10.652
Bilanzgewinn	170	169	170
Geschäftsguthaben	5.656	5.660	5.644
Rücklagen	11.775	8.549	8.412
Bewirtschaftete Wohnungen	1.848	1.848	1.848
Mitglieder	2.960	3.041	3.051



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2010

Der Vorstand der Hamburger
Lehrer-Baugenossenschaft eG
überreicht mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht für 2010

Hamburg, im Juni 2011

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

Geschäftsbericht

BERICHT DES VORSTANDS

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2010/2011

Deutsche Wirtschaft 2010: Rasanter Aufschwung nach der Krise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit 3,6 Prozent stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Im Vorjahr hatte Deutschland noch die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt: Das preisbereinigte BIP war 2009 um 4,7 Prozent eingebrochen.

Hamburg hinkt hinterher

Auch in Hamburg stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 mit 3,4 Prozent gegenüber 2009 stark an, blieb aber im Wachstum leicht hinter dem Bundesdurchschnitt zurück.

Arbeitslosigkeit geht zurück

Nach dem Krisenjahr 2009 erlebte die deutsche Wirtschaft 2010 eine starke konjunkturelle Erholung. Der Arbeitsmarkt hat davon deutlich profitiert: Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 erhöht, und die Arbeitslosigkeit ist gesunken.

Im Jahresdurchschnitt 2010 waren in Deutschland 3.244.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 179.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,7 Prozent (West: 6,6 Prozent; Ost: 12,0 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,5 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2010 rund 40,37 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 197.000 Personen oder 0,5 Prozent. Damit erreichte die Zahl der Erwerbstätigen einen neuen Höchststand.

In Hamburg erneut überdurchschnittliche Erwerbslosigkeit

In Hamburg waren 2010 im Jahresdurchschnitt 75.562 Personen (Vorjahr 78.516) arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Quote von 8,2 Pro-

zent und somit einem Rückgang lediglich um 0,4 Prozent-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Der Arbeitsmarkt in Hamburg entwickelte sich damit wie bereits in den Vorjahren schlechter als im Bundesdurchschnitt, die Arbeitslosenquote liegt unverändert über dem Durchschnitt der Bundesländer.

Verbraucherpreise: moderater Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2010 gegenüber 2009 um 1,1 Prozent gestiegen.

Konjunktur: deutliche Erholung

Die Bundesregierung prognostizierte in ihrer Wachstumsprognose im April 2011 einen Anstieg von 2,6 Prozent im laufenden Jahr. Die führenden Wirtschaftsinstitute sind optimistischer als die Bundesregierung: Sie rechnen in ihrem Frühjahrsgutachten 2011 mit einem Wachstum von 2,8 Prozent für 2011.

BRANCHENENTWICKLUNG IN HAMBURG

Bevölkerung wächst

Hamburg bleibt eine wachsende Stadt. Nach Angaben des Statistikamts Nord ist die Einwohnerzahl Hamburgs von 1.774.224 Ende 2009 um 9.751 auf 1.783.975 im September 2010 gestiegen. Der Basisdatenausschuss (BDA) in Hamburg geht davon aus, dass dieses Wachstum anhält und die Zahl der Einwohner bis 2020 um weitere 50.000 und die Zahl der Haushalte um über 40.000 zunehmen wird.

Wohnungsbauleistungen reichen nicht aus

Nach wie vor halten die Wohnungsbauleistungen mit diesem Bevölkerungswachstum nicht Schritt. Nach dem Anstieg der Baugenehmigungszahlen in 2009 um 11,2 Prozent auf 4.186 Wohnungen ist nach den bis November 2010 vorliegenden Zahlen davon auszugehen, dass das Jahresergebnis 2010 mit ca. 4.130 Wohnungen knapp darunter liegen wird. Der Wohnungsbau stagniert also auf einem angesichts der für notwendig gehaltenen Zahl von etwa 6.000 Wohnungen zu niedrigen Niveau.

DIE LEHRERBAU IM JAHR 2010

Investitionen bei der Lehrerbau

Auch im Jahre 2010 stand die energetische Modernisierung unserer Wohnanlagen im Fokus. Es gelang uns den Energieverbrauch unserer Wohnungen erheblich stärker zu senken als vergleichbare Unternehmen.

Vorausschauend für die energetische Modernisierung der VE 6 (Lokstedter Steindamm) wurde diese, wie zuvor schon die VE 11 und 15 in 2008, in 2010 an das Fernwärmenetz angeschlossen. Es entstanden Kosten i.H.v. ca. T€ 20,0.

Im Frühjahr begannen die konkreten Planungen der energetischen Modernisierung der VE 6/11/15 (Lokstedter Steindamm/ Veilchenweg/ Grandweg). Hierbei lag das Hauptaugenmerk auf der Dämmung der Fassade. Berechnungen eines Energieberaters ergaben eine Dämmschichtdicke von 16 cm. Zudem lautete die Empfehlung die vorhandenen, vorgehängten Balkonplatten, die mit den Geschossplatten direkt verbunden waren, abzutrennen. Dadurch konnte eine homogene Dämmebene auf der Fassade erreicht werden. Dies bedingte allerdings auch die Errichtung von Vorstellbalkonen, die von vornherein größer geplant wurden, als die bisherigen. Zudem werden die meisten Wohnungen, z. B. in den Dachgeschossen, die bisher keinen Balkon haben, nun einen erhalten. Es werden Gesamtkosten i.H.v. ca. T€ 5.100,0 erwartet.

Um notwendige Erhöhung der Nutzungsgebühren durch die Modernisierungsmaßnahme gering zu halten, war es für den Vorstand wichtig, zinsgünstige Kredite und Zuschüsse von der KfW und der WK Hamburg zu erhalten. Hierfür war eine Zustimmung zur Maßnahme von den betroffenen Mitgliedern notwendig, die dem Vorstand im großen Umfang gewährt wurde.

Allerdings bedeutete dies auch, dass alle Fenster zu erneuern sind um einen hohen energetischen Standard zu gewährleisten.

Ähnlich verliefen die Planungen für die VE 22 (Von-Eicken-Straße).

Hier bestand die Fassade aus Glasalplatten, befestigt auf einem Edelstahlschienensystem. Die Be-

schichtung der Platten hatte sich über die Jahre gelöst und die Fassade wurde unansehnlich.

Um auch hier zinsgünstige Kredite und Fördermaßnahmen zu erhalten wurden die betroffenen Mitglieder ebenfalls befragt und stimmten mit großer Mehrheit zu.

Der Energieberater empfahl ähnliche Maßnahmen wie in der VE 6/11/15, sodass auch hier die Balkone demontiert wurden und durch größere ersetzt werden. Zudem wird die Fassade gedämmt und die Fenster erneuert. Für die VE 22 sind Kosten i.H.v. T€ 1.700,0 geplant.

Bei beiden Modernisierungen werden zudem die Kellerdecken wärmegeklämt. Alle Wasser führenden Leitungen im Keller werden neu isoliert, um Wärmeverluste in Zukunft zu vermeiden und es wird jeweils ein hydraulischer Abgleich ausgeführt.

Nach langen Verhandlungen mit verschiedenen Generalunternehmern einigten wir uns mit einer ausführenden Firma.

Im Lokstedter Steindamm, Veilchenweg und Grandweg beschlossen wir, dass die Dämmung der Straßenseiten mit einem hart gebrannten Klinkerriemchen belegt wird. Dieser wird in Rot-Braun ausgeführt. Wir haben von Mitgliedern bisher hierfür nur lobende Worte erfahren. Gerade im Zusammenhang mit dem Erhalt von Backsteinfassaden meinen wir eine Kompromisslösung gefunden zu haben.

Leider begann der Winter 2010 bereits Anfang November mit Schnee und lang anhaltendem Frost. Es konnte bis Ende März 2011 nur tageweise gearbeitet werden.

Die meisten Hersteller bestehen in ihren Verarbeitungsrichtlinien auf Oberflächentemperaturen von mindestens +5°C. Andernfalls werden alle Gewährleistungsansprüche abgelehnt. Um uns dieser Gefahr nicht auszusetzen, waren wir uns mit dem Generalunternehmer einig, nur dann zu arbeiten, wenn es das Wetter zuließ. Leider hat sich der jeweilige Terminplan der beiden Bauvorhaben dadurch weit nach hinten verschoben.

Durch die energetischen Maßnahmen werden wir in der VE 6/11/15 den Jahresendenergiebedarf von

213 kWh/m²a auf 72 kWh/m²a senken, eine Reduktion um 66 %. In der VE 22 erreichen wir sogar eine Einsparung von 69 %, von 163 kWh/m²a auf 50 kWh/m²a. Hier sparen wir im Jahr 108 Tonnen CO₂, in der VE 6/11/15 325 Tonnen. Wie wir finden, ein enormer Beitrag zur CO₂-Reduzierung der von unserer Genossenschaft hier geleistet wird.

Weitere Investitionen flossen in den Erwerb eines Bestandsgebäudes VE 33 im Borcherting 41 – 43 mit insgesamt 30 Wohnungen. Die Gesamtkosten für die Wohnanlage beliefen sich auf T€ 2.446,6.

Zudem wurden für den Neubau VE 32 Lämmersieth und den Neubau VE 34 Lohkoppelweg erste Zahlungen geleistet. Unsere Neubauten VE 32 und VE 34 werden in einem hohen energetischen Standard errichtet.

Im Lohkoppelweg sind wir gemäß B-Plan an eine zentrale Pelletheizung gebunden, die neben unseren 29 Wohnungen weitere 220 Wohnungen anderer Bauherren, darunter die Hansa Baugenossenschaft eG und die Baugenossenschaft dhu eG, versorgt. Diese Heizungsart wird mit nachwachsenden Hölzern befeuert und ist besonders umweltfreundlich.

Einzelmodernisierungen

Die Kosten für Modernisierungen, die im Wesentlichen die Elektroinstallation gemäß den VDE-Vorschriften – einschließlich der Maurer- und Malervorarbeiten – betrafen, sind gegenüber dem Vorjahr weiter gesunken. Die Gesamtkosten betragen ca. T€ 14,23 (Vorjahr T€ 43,29). Diese Einzelmodernisierungen werden im Bedarfsfall weiter geführt und betreffen die VE 5, 9 und 12 (Chateaufstraße/Am Hünenstein und Ortleppweg/Warnkesweg).

Dagegen verursachten die umfassenden Wohnungssanierungen in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21) - Einbauküchen, Eichenparkett und ein vollständig erneuertes Bad – höhere Aufwendungen als im Vorjahr, hier entstanden uns Kosten i.H.v. T€ 167,23 (Vorjahr T€ 155,2).

Die altengerechte Sanierung der Bäder in unserer Altenwohnanlage im Milchgrund (VE 2/4) wurde auf hohem Niveau fortgeführt; diese Ausstattung der Bäder führt zu einem direkten Gewinn an

Nutzbarkeit und Qualität der Wohnung. Die Maßnahmen wurden ohne Anpassung der Mieten durchgeführt. Dafür entstanden im Jahr 2010 Kosten in Höhe von T€ 151,4 (Vorjahr T€ 221,8).

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

Nutzungsgebühren und Betriebskosten

Auch eine Wohnungsgenossenschaft wie die Lehrerbau ist ein Wirtschaftsunternehmen, das durch die Mieteinnahmen Überschüsse erwirtschaften muss. Doch der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung der Mitglieder. Damit ist auch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gemeint. Bei uns werden Überschüsse zum Teil an die Mitglieder als Dividende ausgeschüttet, zum größten Teil jedoch in Verbesserungen wie Modernisierung und Instandhaltung oder den Neubau von Wohnungen investiert. Mieterhöhungen begreifen wir als zukunftsbezogene Maßnahmen, denn in den kommenden Jahren stehen große Investitionen in unsere Bestände an. Hier sind insbesondere umfassende energetische Maßnahmen zu nennen. Die Maßnahmen machen die Bestände zukunftsfähig und führen in der Folge auch zu Einsparungen bei den Betriebskosten.

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.

Nachdem im Jahr 2009 keine Anpassungen an die Vergleichsmiete durchgeführt wurden, wurden im Berichtsjahr Angleichungen im Rahmen des Mietkonzeptes der Genossenschaft durchgeführt.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau führte die Degression von Fördermitteln bei einigen Wohnanlagen zur Erhöhung der Kostenmiete, in einigen Beständen des sozialen Wohnungsbaus kam es zu Reduzierungen der Nutzungsgebühren durch Zinssenkungen bei Umschuldungen der Finanzierungsmittel.

Im Dezember 2010 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (nettokalt) bei der Lehrerbau 5,85 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,63 €/m² Wfl. mtl.), im preisgebundenen Segment unseres Bestandes 5,71 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,61 €/m² Wfl. mtl.) und im frei finanzierten Teil unseres Wohnungsbestandes 5,93 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,65 €/m² Wfl. mtl.) Die Steigerung der Nutzungsgebühren gegenüber dem Dezember des Vorjahres betrug rund 3,92 %. Diese Steigerungen sind vor allem auf die höheren Neuvermietungsrenten bei umfassend sanierten Wohnungen und Anpassungen an den Mittelwert des Mietspiegels zurück zu führen.

Bei den Betriebskosten kam es zu deutlichen Preisveränderungen. Nachdem bereits im vergangenen Jahr die Preise für Gas und Fernwärme erheblich gesunken sind, setzte sich dieses 2010 fort, so kam es zu Senkungen der Preise für Gas um 9,1 % und 5,14 % bei Fernwärme, die Grundpreise stiegen bei der Fernwärme allerdings um 37,51 %. Die Strompreise entwickelten sich weniger positiv; der Arbeitspreis je kWh stieg um 12,43 %, der Grundpreis sank hingegen um 4,41 %. Ebenso verringerten sich die Kosten für die Versicherung um 0,55 %. Die Preise für die Heizkostenablesung erhöhten sich um ca. 5 %, die Müllgebühren gar um 11,82 %.

GESETZLICHE PRÜFUNG

In der Zeit vom 20. August bis 08. September 2010 wurde die gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2009 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 31.12.2009 sowie der Lagebericht 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Zu einzelnen erforderlichen Anhangangaben haben wir Hinweise gegeben.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2009 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital nahm im Geschäftsjahr 2009 um nominal T€ 50,8 auf T€ 14.657,6 zu. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,0 % gestiegenen Bilanzsumme von 20,9 % Ende 2008 auf 20,6 % Ende 2009 gesunken. 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 2010 eine Finanzreserve von T€ 1.811,2 aus.

Das Geschäftsjahr 2009 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 188,0 der im Wesentlichen durch den Überschuss aus der Hausbewirtschaftung und durch Kapitalerträge bestimmt ist.

Nach der vorliegenden Wirtschaftsplanung erwartet die Genossenschaft für die Folgejahre wieder höhere Jahresergebnisse, weil durch Rückstellungen für Bauinstandhaltung entsprechende Vorsorge getroffen wurde.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2009 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prü-

Geschäftsbericht

fung 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 08. September 2010

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann
Wirtschaftsprüfer

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2010

Die Mitgliederversammlung fand am 30. Juni 2010 im Jugendgästehaus des Deutschen Jugendherbergswerks an der Horner Rennbahn statt. Die anwesenden 31 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 2009 mit Anhang und Lagebericht, die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2008 sowie die Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in die gesetzliche Rücklage, in die anderen Ergebnissrücklagen und zur Zahlung einer 3%igen Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Sämtliche Beschlüsse erfolgten einstimmig.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Manthey-Neher und Herr Rüdiger Stiemer jeweils ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

Konstanz im Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 30. Juni 2010 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 zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek gewählt.

Abschied von Wolf-Dieter Matz aus dem Vorstand

Eine große Veränderung gab es im Jahr 2010 im Vorstand der Lehrerbau: Ende April 2010 beendete Wolf-Dieter Matz seine überaus erfolgreiche Tätigkeit für die Lehrerbau. Wolf-Dieter Matz diente der Genossenschaft seit über 35 Jahren als Vorstandsmitglied. Davon war er 30 Jahre lang hauptamtlich für die Genossenschaft tätig. Im Namen von Aufsichtsrat, Mitgliedern und Angestellten bedankt sich der Vorstand der Lehrerbau ausdrücklich bei Wolf-Dieter Matz für seine hervorragende Tätigkeit. Ab dem 26. April 2011 wird die Genossenschaft von Volker Emich und Martin Siebert geleitet.

Zu Beginn des Jahres hat sich die Lehrerbau von einem langjährig beschäftigten Hausmeister im beiderseitigen Einvernehmen getrennt.

Zum 01. November 2010 wurde Herr Volker Klotz als Hausmeister eingestellt. Er betreut zunächst die Wohnanlagen in Lokstedt und in Altona.

Ansonsten gab es bei den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und bei den Hausmeistern im Jahr 2010 keine Veränderungen.

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.

Lagebericht 2010

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 109.797,07 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,
- 17 Motorrad-Stellplätze.

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

In weiteren Geschäftsfeldern ist die Genossenschaft nicht tätig.

Im Jahr 2010 haben wir folgende Vermietungsumsätze erzielt:

Nettokaltnutzungsentgelte (inkl. Waschmaschinenerlöse und exkl. der abzuführenden Umsatzsteuer für fremd vermietete Stellplätze): T€ 7.837,2 (Vorjahr T€ 7.738,8), dies entspricht einer Steigerung um 1,27%; abgerechnete Umlagen: T€ 2.810,6 (Vorjahr T€ 3.012,9).

Wesentlicher weiterer Bestandteil der Erlöse waren die Erträge aus Aufwendungszuschüssen i.H.v. T€ 389,7 (Vorjahr T€ 352,2). Die Steigerung ist durch die volle Wirksamkeit der Zuschüsse der WK zur energetischen Sanierung im Erich-Ziegel-Ring begründet.

Weitere Bestandteil der wohnungsbezogenen Einnahmen war die einmalige Auszahlung von Zuschüssen für den Einbau von Schallschutzfenstern in der Wohnanlage Sievekingsallee/Perthesweg (VE 3) i.H.v. T€ 59,5.

Den Sollmieten standen Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen von insgesamt T€ 76,0 (Vorjahr T€ 85,0) entgegen. Dies entspricht einer Quote von 0,76 % (Vorjahr 0,95%) 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 2010 erneut sehr gering und lagen deutlich unter dem Durchschnitt der Vorjahre: Auf Forderungen gegen Mieter wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 11,6 (Vorjahr T€ 10,2) abgeschrieben; ebenso entstanden ergebnisbelastende Anwalts- und Gerichtskosten i. H. v. T€ 2,8 (Vorjahr T€ 7,1), dies entspricht insgesamt einer Quote von 0,18 % (Vorjahr 0,22%) der Nettokaltnutzungsentgelte. Dieses außerordentlich erfreuliche Ergebnis zeugt von einer sorgfältigen Auswahl unserer Mitglieder und einem erfolgreichen Forderungsmanagement.

Im Berichtsjahr 2010 wurden 138 Wohnungen neu vermietet (gegenüber 139 Wohnungen im Jahr 2009). Die Fluktuationsrate belief sich somit auf 7,5 % gegenüber 7,6 % 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 Wohnungsmarktsituation in Hamburg.

Für Modernisierungsmaßnahmen sind T€ 1.533,7 aktiviert worden. Davon entfallen T€ 719,6 auf die energetische Sanierung der Wohnanlagen Lokstedt (VE 6, 11, 15) und T€ 814,1 auf die Wohnanlage Von-Eicken-Straße (VE 22).

Nicht im Bereich Grundstücke und Gebäude aktiviert, sondern als Vorauszahlungen erfasst, wurden Anzahlungen und Transaktionskosten für die Bauvorhaben Waterfront Osterbek i.H.v. T€ 1.353,1 und Lohkoppelweg i.H.v. T€ 31,3. Ebenso wurden der Kaufpreis und die Transaktionskosten i.H.v. T€ 2.446,6 für das Objekt Borcherring als Vorauszahlung erfasst,

da der Lasten- und Nutzenwechsel erst zum 01. Januar 2011 erfolgte. Diese Kosten werden teilweise im Geschäftsjahr 2011 und teilweise im Folgejahr im Bereich Grundstücke und Gebäude aktiviert werden.

Als Instandhaltungskosten wurden T€ 1.187,8 erfasst (Vorjahr T€ 1.384,6).

Im Berichtsjahr wurden die Rückstellungen für Instandhaltungsarbeiten erheblich reduziert, aufgrund des BilMoG ist eine Neubildung nicht mehr zulässig. Diese Rückstellungen haben sich um T€ 958,3 reduziert; davon wurden T€ 343,3 für die Einzelsanierungen von Wohnungen verbraucht und T€ 642,0 direkt den Rücklagen zugeführt, da die ursprünglich geplante Balkonsanierung in Lokstedt nunmehr als Bestandteil der energetischen Sanierung aktivierungspflichtig ist.

Im Berichtsjahr haben wir Darlehen mit einem Gesamtvolumen von T€ 4.903,6 prolongiert, dabei wurden durchgängig Reduzierungen der Zinssätze erzielt.

Drei Darlehen in einer Gesamthöhe von T€ 3.193,6 wurden für die Zeitpunkte Oktober 2013 und April 2014 im Rahmen von Forwarddarlehen umgeschuldet.

Zur Finanzierung der energetischen Maßnahmen in Lokstedt wurden KfW-Darlehen in einer Gesamthöhe von T€ 5.800,0 aufgenommen. Zur Finanzierung des Erwerbs des Objektes Borcherring wurde ein Darlehen i. H. v. T€ 1.800,0 aufgenommen, ebenso erfolgten Darlehensaufnahmen über insgesamt T€ 7.400,0 für die Neubaumaßnahmen in Barmbek und Lokstedt. Eine Auszahlung dieser Darlehen erfolgte nur in geringem Umfang im Berichtsjahr. Somit betrug im Jahre 2010 das Gesamtvolumen von Prolongationen, Forwarddarlehen und Neuaufnahmen von Darlehen insgesamt ca. 23,1 Mill. €.

Weitere Erhöhungen der Verbindlichkeiten erfolgten durch den Zuwachs aus den Annuitätshilfedarlehen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Hamburg für Objekte des sozialen Wohnungsbaus.

Damit wurde die Refinanzierung der Genossenschaft für einen langen Zeitraum sicher gestellt.

Unverändert sind die Kapitalkosten wesentlicher ergebnisbelastender Faktor der Genossenschaft. Die Zinsaufwendungen blieben annähernd konstant und

beliefen sich auf T€ 2.182,0 (Vorjahr T€ 2.190,5), dies entspricht einer Belastung von 1,63 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,64 €/m² Wfl. mtl.), damit betrug die Zinsbelastung 27,9 % der Nettokaltnutzungsentgelte (Vorjahr 28,3 %).

Die (Netto)Tilgung im Vorjahr belief sich auf T€ 493,4. 2010 sind Darlehen für den Objekterwerb, die Sanierung und den Neubau vereinbart worden, von denen Teile bereits zur Auszahlung kamen, so stieg unsere Verschuldung um T€ 122,6; die Tilgung ohne Berücksichtigung von Darlehenszugängen betrug 2010 T€ 2.055,0 (Vorjahr T€ 1.782,1), dies entspricht einer Belastung von 1,54 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,33 €/m² Wfl. mtl.) und 26,3 % der Nettokaltnieten (Vorjahr 23,1 %).

Die Lehrerbau ist im Wohnungsmarkt Hamburg unverändert hervorragend aufgestellt. Die Lagen, der Ausstattungsstandard der Wohnungen und der gute Instandhaltungszustand, in Kombination mit den relativ niedrigen Nutzungsentgelten, sichern auch mittelfristig die Vermietbarkeit der Wohnungen. Auch in Zukunft wird die wertorientierte Verbesserung des Wohnungsbestandes mit einem Schwerpunkt auf die energetische Optimierung konsequent weiterverfolgt werden. Weiterhin strebt die Lehrerbau eine Erweiterung des Wohnungsbestandes an. Durch die umfangreichen Investitionen und den hohen Kapitalbedarf wird mit einer Abnahme der Eigenkapitalquote gerechnet.

Vor dem Hintergrund eines erheblich nachfragegeprägten Wohnungsmarktes in Hamburg ist die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens unverändert als gut zu beurteilen. Die sehr befriedigende Marktstellung konnte gehalten und erforderliche Anpassungen der Nutzungsentgelte konnten unproblematisch umgesetzt werden.

2 ERTRAGSLAGE

Wir haben im Geschäftsjahr 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.747,6 gegenüber T€ 188,0 im Geschäftsjahr 2009 erwirtschaftet. Bei der Beurteilung dieser Zahl ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr erhebliche Beträge (T€ 1.924,7) in die Rückstellungen für Bauinstandhaltung eingestellt wurden und so ergebniswirksam geworden sind.

Auch 2010 haben wir somit ein sehr gutes Ergebnis erzielt.

Der Jahresüberschuss ergibt sich fast ausschließlich aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Nennenswerte Veränderungen haben sich durch eine Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen und die aufgrund des BilMoG nicht mehr zulässige Zuführung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung ergeben.

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 Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

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

Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Geschäfts-

jahr 2010 (Stand zum Bilanzstichtag) im geförderten Bereich auf Sätzen zwischen 0 % und 3,729 % sowie im frei finanzierten Bereich zwischen 3,55 % und 6,1 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,43 % (bezogen auf Jahreszinsen inkl. Erbbauzinsen und durchschnittlich zur Verfügung stehendem 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 DVFA¹⁾/SG, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 4.148,52 betrug und damit um T€ 2.158,9 über dem Cashflow des Vorjahres lag.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2010 T€	2009 T€	Differenz zum Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Cashflow nach DVFA/SG	4.148,5	1.640,2	2.508,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.386,9	3.393,0	993,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.817,1	1.989,6	827,5
II. Investitionsbereich			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.462,0	-1.021,0	-4.441,0
III. Finanzierungsbereich			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.583,6	772,8	810,8
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand am 31.12.2010/31.12.2009	3.952,1	5.013,4	-1.061,3

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

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 31.12.2010

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen zum Vorjahr
	€	%	€	%	
Anlagevermögen	66.973.036 €	90,53%	62.894.840 €	88,21%	4.078.196 €
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14.585 €	0,02%	248.570 €	0,35%	- 233.985 €
sonstiges Umlaufvermögen	6.994.024 €	9,45%	8.154.210 €	11,44%	- 1.160.186 €
Gesamtvermögen	73.981.645 €	100,00%	71.297.620 €	100,00%	2.684.025 €
Eigenkapital	17.938.520 €	24,25%	14.657.644 €	20,56%	3.280.876 €
Pensionsrückstellungen	810.023 €	1,09%	794.268 €	1,11%	15.755 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.966.362 €	2,66%	2.951.678 €	4,14%	- 985.316 €
Fremdkapital					
Langfristig	49.307.286 €	66,65%	49.184.712 €	68,99%	- 122.574 €
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	3.959.454 €	5,35%	3.709.318 €	5,20%	250.136 €
Gesamtkapital	73.981.645 €	100,00%	71.297.620 €	100,00%	2.684.025 €

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 90,53 % der Bilanzsumme. Es ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist deutlich angestiegen und beträgt T€ 17.938,5 gegenüber T€ 14.657,64 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote stieg bei um T€ 2.684,0 höherer Bilanzsumme von 20,56 % im Vorjahr auf 24,25 %.

Der Vorstand hat 2010 weitere Operationen im Finanzmanagement vorgenommen. Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurden acht Darlehen i.H.v. T€ 8.097,3 deren Zinsbindungen in den Folgejahren auslaufen prolongiert, bzw. als Forwarddarlehen umgeschuldet.

Weitere Darlehen in Höhe von insgesamt

T€ 15.000,0 für den Objektankauf, die energetische Sanierung und den Neubau wurden im Jahr 2010 vereinbart.

Die durch die erfolgreiche Geschäftstätigkeit im Jahr 2010 gestiegene Eigenkapitalquote ist auch durch die Einstellungen in die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen in den Vorjahren begründet; so wurden Teile der im Jahr 2010 durchgeführten Instandhaltungen bereits in den Vorjahren ergebniswirksam. Ebenso wurde durch die Regelungen des BilMoG ein Teil der gebildeten, aber nicht in Anspruch genommenen Rückstellungen für die Bauinstandhaltung direkt den Rücklagen zugeführt.

Einen erheblichen Einfluss auf die Ergebnisentwicklung hat die außerplanmäßige Abschreibung unseres Grundstücks in Ammersbek. Die Gemeinde Ammersbek hat mit Beschluss vom 16. Februar 2011 u.a. ein der Lehrerbau gehörendes Grund-

stück umgewidmet. Hier hatte die Lehrerbau im Jahre 1972 ein 12.154 m² großes Grundstück erworben. Die Flächen wurden bisher im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen. Nunmehr werden sie gemäß Paragraph 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung“ festgesetzt. Gemeinsam mit der Walddörfer Wohnungsgenossenschaft eG hat sich die Lehrerbau an den VNW (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen) gewandt und dort eine Beschwerde über diesen Vorgang an das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gesandt. Die Erfolgsaussichten sind aufgrund der gemeindlichen Autonomie als gering einzuschätzen. Daher hat der Vorstand sich im Rahmen des Grundsatzes der Vorsicht entschlossen, den Wert des Grundstücks bereits im Jahresabschluss 2010 auf den Wert von Acker- und Grünland herabzusetzen. Es wurde eine Abschreibung in i.H.v. T€ 234,0 vorgenommen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind bereits ab dem Jahr 2011 und in den Folgejahren durch die Neubautätigkeit und die aktivierungspflichtigen Maßnahmen der energetischen Sanierung zu erwarten. Diese Maßnahmen erfordern einen hohen Fremdmiteinsatz, so dass mit einem leichten Absinken der Eigenkapitalquote zu rechnen ist. Auch können zukünftig geplante 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 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 Mietenkonzepts wurde die Entwicklung der Mieteinnahmen 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 Forwarddarlehen getroffen. Ebenso kam es in nicht unerheblichem Maße zu Sondertilgungen. Diese Maßnahmen sind nunmehr weitgehend ausgeschöpft. Die sich verändernde Zinssituation wird unternehmerische Entscheidungen der Zukunft mit prägen. Auf einen maßnahmeorientierten Mix von Fremd- und eigener Liquidität wird weiterhin ein starkes Augenmerk gelegt 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 eige-

ner 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 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 auf Grund 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 einzelnen Mitglieder stehen und auf der Basis des Instandhaltungsplanes, lassen sich für die zukünftige bilanzielle und Erfolgsrechnung des Unternehmens folgende Aussagen treffen:

Der Cash Flow soll für die Investitionen in den Wohnungsbestand zur langfristigen Wertsteige-

rung der Wohnungen und einer Sicherstellung der Attraktivität für alle Mitglieder beitragen. Gerechnet wird mit einer stabilen Entwicklung der Einnahmenseite. Die hohen Kapitalbedarfe durch die energetischen Sanierungen und den Neubau von Wohnungen werden zu einer Abnahme der Liquidität und einer Absenkung der Eigenkapitalquote führen. Für diese Maßnahmen wurde in den Vorjahren Vorsorge getroffen, trotzdem rechnen wir nach dem derzeitigen Planungsstand mit einer Absenkung der Eigenkapitalquote auf ca. 15 – 18 % in den Jahren 2012 und 2013. Insbesondere im Jahr 2012 erwarten wir auch eine kurzfristige Absenkung der Liquidität auf ca. 300 T€. Es handelt sich hierbei jedoch um direkte Auswirkungen der laufenden Investitionsvorhaben und nicht um strukturelle Veränderungen. In den Folgejahren ist sowohl bei der Eigenkapitalquote als auch bei der Liquidität wieder mit Steigerungen zu rechnen.

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. Auf die erforderliche Abschreibung des Objektes Ammersbek haben wir in der Berichterstattung über die Vermögenslage hingewiesen.

6 RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen 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 (inkl. Unterarten):

- Marktrisiken
- Objektrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Liquiditätsrisiken
- Operationelle Risiken

MARKTRISIKEN

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Wirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 hat den Wohnungsmarkt in Hamburg erstaunlicher Weise kaum getroffen. Die Nachfrage nach Wohnungen und die Marktmieten haben erheblich zugenommen. Die verbesserte wirtschaftliche Situation hat auch bei den unteren Einkommensgruppen die stabile Zahlungsfähigkeit sicher gestellt, einkommensstarke Haushalte haben auch aufgrund der demografischen Entwicklung zugenommen.

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. Auch für die Neubauvorhaben, die eher im oberen Qualitätssegment angesiedelt sind, sieht der Vorstand keine erheblichen Risiken in der Vermietung.

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.

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

Risiken aus dem technischen Zustand, die zu unerwarteten und erheblichen Existenz bedrohenden 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 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. Es wird die ERP-Software WODIS SIGMA der Aareon Gruppe 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 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 ge-

ring 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 genossenschaftlichen 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 2011 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Fortführung der energetischen Sanierung der VE 6/11/15 (Lokstedter Steindamm, Veilchenweg, Grandweg) mit Erneuerung und Erweiterung der Balkone, sowie Errichtung weiterer Balkone. Eine Beendigung der Arbeiten in der VE 6 und 11 ist im Jahr 2011 vorgesehen. Die Bearbeitung in der VE 15, insbesondere im Grandweg könnte sich bis ins Jahr 2012 ziehen, sofern auch in diesem Jahr der Winter bereits im November wieder mit dauerhaften Frosttemperaturen beginnt.

- Beendigung der umfassenden energetischen Sanierung der VE 22 (Von-Eicken-Straße) mit Erneuerung und Erweiterung der Balkone
- Fortführung des Neubaus VE 32 Lämmersieth
- Fortführung des Neubaus VE 34 Lohkoppelweg
- Beginn der Fassadenüberarbeitung und Dacherneuerung VE 17 (Eilenau/ Blumenau)
- Prüfung weiterer Neubauplanungen und Modernisierungen
- Die Optimierung der Bäder in der Seniorenwohnanlage Milchgrund und der Wohnungen in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21) werden fortgeführt.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird nach aktuellem Planungsstand solide fortgeführt werden können. Auch die zukünftige Entwicklung wird weitere Investitionen und eine langfristig angemessene Eigenkapitalquote ermöglichen.

Die hohen Investitionen werden die Verschuldung des Unternehmens jedoch deutlich erhöhen. Wir gehen davon aus, dass weiterhin Jahresüberschüsse möglich sein werden.

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 2010 außerordentlich zufrieden – es wurde das beste Ergebnis in der Geschichte der Lehrerbau erzielt. Die sehr großen Anstrengungen und Investitionen der Jahre 2010 bis 2012 werden langfristig zu einem weiterhin guten Ergebnis der Genossenschaft beitragen.

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 den kommenden Herausforderungen.

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

GEWINNVERWENDUNG

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

3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2010 von € 5.650.643,35 dies entspricht € 169.519,30.

Hamburg, 30. April 2011

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz

zum 31.12.2010

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		39.273,41	10.351,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	62.991.624,65		62.811.353,36
Maschinen	12.140,67		16.028,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.935,69		57.106,61
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	3.831.061,25		
		66.933.762,26	
Anlagevermögen insgesamt		66.973.035,67	62.894.839,78
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		248.569,66
Unfertige Leistungen	2.845.689,10		2.797.659,50
		2.860.273,90	3.046.229,16
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	49.715,37		48.902,22
Sonstige Vermögensgegenstände	146.503,61	196.218,98	294.261,99
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.952.116,17	5.013.387,31
Bilanzsumme		73.981.644,72	71.297.620,46

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	217.574,94		193.719,88
der verbleibenden Mitglieder	5.656.156,03		5.660.003,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	120.334,94	5.994.065,91	85.234,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00		(0,00)
Kapitalrücklage		123.829,92	118.429,92
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.003.442,87		1.728.685,75
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	274.757,12 Euro		(18.803,15)
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	5.217.641,73	11.651.104,72	2.272.323,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.303.294,71 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.747.571,13		188.031,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-2.578.051,83	169.519,30	-18.803,15
Eigenkapital insgesamt		17.938.519,85	14.657.644,37
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	810.023,00		794.268,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.966.361,51		2.951.677,85
Sonstige Rückstellungen	191.126,00	2.967.510,51	172.175,20
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.722.211,76		40.893.828,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.585.074,38		8.290.884,12
Erhaltene Anzahlungen	3.412.465,94		3.243.308,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.248,17		5.135,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.503,07		221.956,66
Sonstige Verbindlichkeiten	5.881,42	53.018.384,74	9.232,17
davon aus Steuern:	1.581,37 Euro		(1.454,07)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 Euro		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		57.229,62	57.510,13
Bilanzsumme		73.981.644,72	71.297.620,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	10.977.997,72		11.030.347,55
		10.977.997,72	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-185.955,26	-199.553,17
Andere aktivierte Eigenleistungen		31.672,37	14.855,81
Sonstige betriebliche Erträge		653.808,06	504.529,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.369.293,43	3.547.609,94
Rohergebnis		8.108.229,46	7.802.569,95
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	889.133,50		908.224,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	211.858,57	1.100.992,07	329.039,97
davon für Altersversorgung: 28.958,02 Euro			(139.219,31)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.385.136,29	1.376.436,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		452.890,19	2.608.978,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.227,56	101.152,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.170.857,51	2.179.536,80
davon aus Aufzinsung : 42.092,56 Euro			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.095.580,96	501.506,31
Außerordentlicher Aufwand		34.112,00	0,00
Außerordentliches Ergebnis		-34.112,00	0,00
Sonstige Steuern		313.897,83	313.474,83
Jahresüberschuss		2.747.571,13	188.031,48
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.578.051,83	18.803,15
Bilanzgewinn		169.519,30	169.228,33

Anhang

zum Jahresabschluss 2010

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt-VO) beachtet.

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

1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

- Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen
- Personalaufwendungen
- Sonstige Rückstellungen
- Zinsen und ähnliche Aufwendungen und außerordentliche Aufwendungen

Außer den durch das BilMoG vorgeschriebenen Änderungen wurden keine **Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** vorgenommen.

Eine Abzinsung nach dem BilMoG für Vermögensgegenstände und Schulden war im Geschäftsjahr 2010 nicht erforderlich.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu – um planmäßige Abschreibungen geminderte – Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Hierfür wird eine drei- bzw. fünfjährige Abschreibung zugrunde gelegt.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden in Höhe von T€ 31,7 in die Herstellungskosten des Jahres 2010 einbezogen.

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 angebautes Heizhaus wurde die Nutzungsdauer an die Restlaufzeit der umliegenden Gebäude (47 Jahre) angepasst. 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 bewegliche **geringwertige Wirtschaftsgüter** im Wert von € 150,01 bis 1.000,00 wurde ab dem Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet. Der Wertansatz wurde beibehalten. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von 5 Jahren.

Beim **Umlaufvermögen** wurde das Niederstwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet

Der Wert der **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** in Ammersbek wurde im Geschäftsjahr auf den aktuellen Bodenrichtwert für Grünland von € 1,20 um T€ 233,98 wertgemindert. Grundlage dafür ist das im Jahr 2010 von der Gemeinde Ammersbek veröffentlichte „Leitbild für die Wohnungsentwicklung bis 2025“. Nach diesem ist eine weitere Erschließung und Bebauungsplanung für die Grundstücke nicht zu erwarten.

Vom Wahlrecht der Aktivierung **aktiver latenter**

Anhang

zum Jahresabschluss 2010

Steuern wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Bewertungsunterschied zwischen Handels- und Steuerbilanz ist positiv und beträgt für den Buchwert der Wohnbauten T€ 716,1.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde erstmals zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,0% und 1,5% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15

Jahren in Höhe von 5,25% zum 01.01.2010 bzw. von 5,15% zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2010 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	55.555,87	34.541,62			50.824,08	39.273,41	5.619,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.886.198,52	1.533.734,86			32.428.308,73	62.991.624,65	1.353.463,57
Maschinen	83.204,20				71.063,53	12.140,67	3.887,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.149,15	64.738,33	41.744,95		208.206,84	98.935,69	22.165,37
Geleistete Anzahlungen		3.831.061,25				3.831.061,25	
Sachanlagen gesamt	94.253.551,87	5.429.534,44	41.744,95		32.707.579,10	66.933.762,26	1.379.516,71
Anlagevermögen	94.309.107,74	5.464.076,06	41.744,95		32.758.403,18	66.973.035,67	1.385.136,29

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen Teilaktivierungen für energetische Sanierungen in den Objekten Lokstedter Stein-damm 74-84 a, Veilchenweg 1-21, Grandweg 101-103 und Von-Eicken-Straße 17-19. Die Modernisierungsvorhaben werden in den Jahren 2011 bis 2012 fertig gestellt.

Die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt bewilligte die Förderung der Modernisierungskosten mit Zuschüssen in Höhe von T€ 614,1 im Rahmen der Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwoh-

nungen 2010 des Programms A (Klimaschutzprogramm).

Zur Finanzierung der Gesamtkosten in Höhe von T€ 6.200,0 wurden im Geschäftsjahr KfW-Darlehen in Höhe von T€ 5.800,0 abgeschlossen. Tilgungszuschüsse werden nach Abschluss der Maßnahmen beantragt.

Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen sind Erwerbskosten für drei Ankaufobjekte, betreffend die Wohnanlage Borcherting, Baujahr 1973 und

zwei weitere Wohnanlagen am Lämmersieth und Lohkoppelweg, die vom Bauträger nach Fertigstellung in den Jahren 2011 und 2012 in das Eigentum der Genossenschaft übergehen. Der Besitzübergang der Wohnanlage Borcherring erfolgte zum 01. Januar 2011.

Die Gesamtkosten für den Ankauf betragen T€ 13.970,7. Zum Bilanzstichtag bestehen daraus Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 10.139,6, die mit T€ 7.400,0 über Darlehensverträge gesichert sind.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen in Höhe von T€ 2.845,7 (VJ: 2.797,7) beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2010. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlung für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.412,5 gegenüber.

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2010	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	49.715,37	46.800,95	2.914,42
	(48.902,22)	(46.568,92)	(2.333,30)
Sonstige Vermögensgegenstände	146.503,61	146.503,61	
	(294.261,99)	(294.261,99)	
Gesamt	196.218,98	193.304,56	2.914,42
	(343.164,21)	(340.830,91)	(2.333,30)

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen wie im Vorjahr im Posten Forderung aus Vermietung. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Forderungen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat bestehen nicht.

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

Die Geschäftsguthaben und der Mitgliederbestand haben sich wie folgt entwickelt: (Angaben in Euro)

	Geschäftsguthaben	Mitgliederbewegung
Stand 01.01.2010	5.660.003,35	3.041
Zugang 2010	343.422,56	114
Abgang 2010	347.269,88	195
Stand 31.12.2010	5.656.156,03	2.960

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3.847,32 Euro vermindert. Die Anzahl der Kündigungen übersteigt die Zugänge um 81 Mitglieder. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die Verkürzung der Kündigungsfristen mit der im Jahr 2009 beschlossenen Satzungsänderung zurückzuführen.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2009	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2010
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklagen	118.429,92	5.400,00			123.829,92
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs.2 Satzung	1.728.685,75		274.757,12		2.003.442,87
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12				4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	2.272.323,02	642.024,00	2.303.294,71		5.217.641,73
Ergebnisrücklagen	8.431.028,89	642.024,00	2.578.051,83		11.651.104,72

Anhang

zum Jahresabschluss 2010

Aus der Neubewertung der Pensionsrückstellungen zum 01.01.2010 ergab sich ein Zuführungsbedarf von T€ 34,1, den wir zu Lasten des außerordentlichen Aufwandes in einer Summe zugeführt haben.

Die im Jahr 2009 gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von T€ 2.309,7 wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 343,3 in Anspruch genommen. Die verbleibende Rückstellung in Höhe von T€ 1.966,4 wird in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht. Rückstellungen für Bauinstandhaltung, die vor dem 01.01.2009 gebildet wurden, wurden in Höhe von T€ 642,0 direkt in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Erstmalig wurde eine Rückstellung für Archivierungskosten unter den sonstigen Rückstellungen passiviert. Die Berechnung basiert auf Sach- und Personalaufwendungen und einem durchschnittlichem Aufbewahrungszeitraum von 5,5 Jahren. Die Zuführung erfolgte in Höhe von T€ 22,0 im sonstigen betrieblichen Aufwand.

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 31,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

	insgesamt 31.12.2010 Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung*)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.722.211,76 (40.893.828,09)	1.853.960,24 (1.720.441,46)	7.849.401,69 (7.523.118,16)	31.018.849,93 (31.650.268,47)	40.722.211,76 (40.893.828,09)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.585.074,38 (8.290.884,12)	234.223,77 (213.893,36)	1.070.712,69 (940.529,69)	7.280.137,92 (7.136.461,07)	8.585.074,38 (8.290.884,12)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.412.465,94 (3.243.308,23)	3.412.465,94 (3.243.308,23)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.248,17 (5.135,64)	3.248,17 (5.135,64)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	289.503,07 (221.956,66)	289.503,07 (221.956,66)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.881,42 (9.232,17)	5.881,42 (9.232,17)				
Gesamtbetrag	53.018.384,74 (52.664.344,91)	5.799.282,61 (5.413.967,52)	8.920.114,38 (8.463.647,85)	38.298.987,85 (38.786.729,54)	49.307.286,14 (49.178.476,23)	

*)GPR Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen im Rahmen der dargestellten Abschlüsse von Darlehen (siehe unter 6.).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen für den Monat Januar 2011 in Höhe von T€ 57,2.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen von T€ 7.765,7 und Sondernutzungen von T€ 12,0 abgerechnete Nebenkosten in Höhe von

T€ 2.810,6 und Aufwendungszuschüsse von T€ 389,7.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Tilgungszuschuss von T€ 112,5, der im Geschäftsjahr als Forderung eingestellt wurde und im Jahr 2011 mit der Verbindlichkeit ausgeglichen wird.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 1.187,8 Instandhaltungsaufwendungen (VJ: 1.384,6 T€).

Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen

betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil in Höhe von T€ 42,1 gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.

Das außerordentliche Ergebnis ist negativ und stellt den Aufwand dar, der sich aus der Neubewertung der Pensionsrückstellung zum 01.01.2010 in Höhe von T€ 34,1 ergeben hat.

4. AUSWIRKUNGEN DER ERSTMALIGEN ANWENDUNG DES BILANZRECHTSMODERNISIERUNGSGESETZES (BILMOG)

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

5. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4 (5)	3 (3)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9 (9)	30 (29)
	13 (14)	33 (32)

6. FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Jahr 2010 wurde ein Generalunternehmervertrag zur Durchführung der Baumaßnahmen in Hamburg-Lokstedt abgeschlossen. Hierdurch ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 4.536,0, die zum 31.12.2010 noch nicht bilanziell erfasst sind. Diese Verpflichtungen sind vollständig durch Fremdmittel gedeckt.

Im Jahr 2010 wurden zwei Verträge mit Bauträgern über den schlüsselfertigen Erwerb der Wohnanlagen Waterfront Osterbek in Höhe von T€ 3.805,0 und 360° Lokstedt in Höhe von T€ 6.926,0 abgeschlossen.

Hierdurch ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 9.779,8, die zum 31.12.2010 noch nicht bilanziell erfasst sind. Diese Verpflichtungen sind durch T€ 7.400,0 Fremdmittel gedeckt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes:

Volker Emich
Wolf-Dieter Matz bis 25.04.2010
Martin Siebert

Mitglieder des Aufsichtsrates: gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier 2008–2011
Vorsitzender seit 10.08.2005
Rüdiger Stiemer 2010–2013
stellvertr. Vorsitzender
Jan Tobias Behnke 2009–2011
Ursula Manthey-Neher 2010–2013
Maico Smyczek 2009–2012
Reinhard Schimmnick 2009–2012

Hamburg, den 30. April 2011

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2010 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.

Am 29. April 2010 wurde Herr Wolf-Dieter Matz nach über 35-jähriger Tätigkeit als Vorstandsmitglied der Lehrerbau in den Ruhestand verabschiedet. 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.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010 endete die dreijährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ursula Manthey-Neher und Rüdiger Stierner. Die Mitgliederversammlung wählte Frau Manthey-Neher und Herrn Stierner für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat. In seiner konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat Herrn Hans-Jürgen Krückemeier wieder zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Rüdiger Stierner 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 Stierner (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Turnusmäßig scheiden im Jahr 2011 die Herren Hans-Jürgen Krückemeier und Jan Tobias Behnke aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2011 erneut zur Wahl.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunterneh-

men bot auch im Jahr 2010 verschiedene Fortbildungsveranstaltungen an, an den Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Die angebotenen Veranstaltungen befassten sich mit den Themen:

- Jahresabschlüsse lesen und verstehen
- Prüfungsberichte lesen und verstehen
- Rechte und Pflichten von Aufsichtsratsmitgliedern in Genossenschaften
- Was Aufsichtsräte über betriebswirtschaftliche Instrumente wissen sollten

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

6 Aufsichtsratsitzungen

davon

4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2010:

- 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 27.09.2010
- Neubauvorhaben, Kauf (Lämmersieth, Lohkoppelweg, Borcherting)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2009
- Vorstandsangelegenheiten
- Modernisierungen (Energetische Maßnahme, Balkonsanierung)
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- Erarbeitung eines Info-Papiers über die AR-Arbeit
- Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Glückstadt
- Neubauvorhaben Stadtgärten Lokstedt
- Risikomanagement
- Personaländerungen
- Unternehmensplanung (10-Jahres-Plan)
- Vorstandskonzept

4 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

- Neubauvorhaben
- Quartalszahlen 2009
- Unternehmensstruktur
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Lagebericht
- Geschäftsbericht
- Prüfung des Jahresabschlusses 2009
- 10-Jahresplan
- Bericht über die gesetzliche Prüfung

4 Wohnungsbegehungen des Wohnanlagenausschusses in verschiedenen Anlagen mit insgesamt **342 Wohnungen**:

- 29.03.10 VE 17 Blumenau/Eilenau (65 Wohnungen)
- 31.05.10 VE 16 Richardstr. (96 Wohnungen)
- 07.06.10 VE 19 Finkenwerder (14 Wohnungen)
- 25.10.10 VE 21 Oktaviostr. (122 Wohnungen)
- 15.11.10 VE 20 Rimbartweg (45 Wohnungen)
- mehrere Nachbegehungen

Der **Prüfungsbericht** des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vom 8. September 2010 für das **Geschäftsjahr 2009** stellt in der Zusammenfassung der Prüfung u. a. fest:

1. „Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2009 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften.“
2. „Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2009 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 31.12.2009 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 2010, 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:

- zu bestätigen, dass der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2009 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2010 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2010 zu entlasten,
- den Aufsichtsrat für das Jahr 2010 zu entlasten.

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

Hamburg, 30. April 2011

Der Aufsichtsrat



H.-J. Krückemeier

Vorsitzender

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

