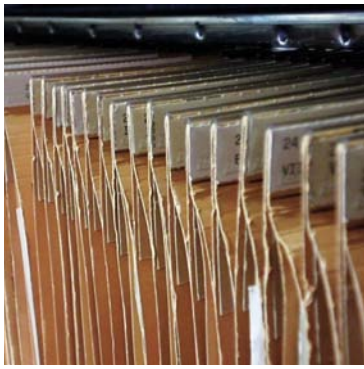
GESCHÄFTSBERICHT
2011

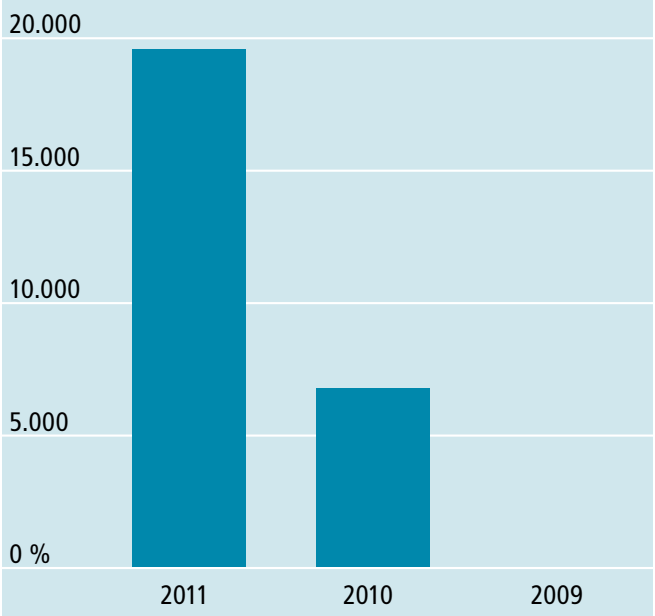


lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

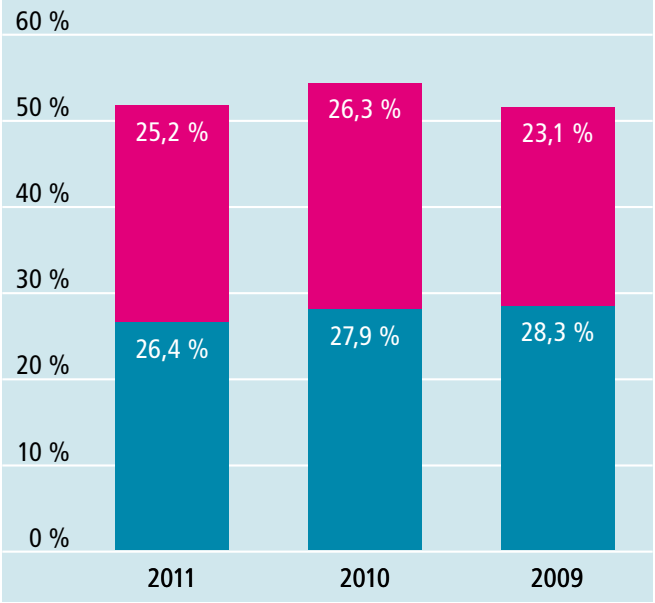
	2011	2010	2009
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	83.384	73.982	71.298
Eigenkapitalanteil	23,1%	24,3%	20,6%
Bauleistungen (inkl. Anzahlungen und Erwerb)	17.130	5.365	982
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	2.238	1.188	1.380
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.420	10.978	11.030
Bilanzgewinn	170	170	169
Geschäftsguthaben	5.820	5.656	5.660
Rücklagen	12.980	11.775	8.549
Bewirtschaftete Wohnungen	1.891	1.848	1.848
Mitglieder	2.981	2.960	3.041

Investition bei der Lehrerbau

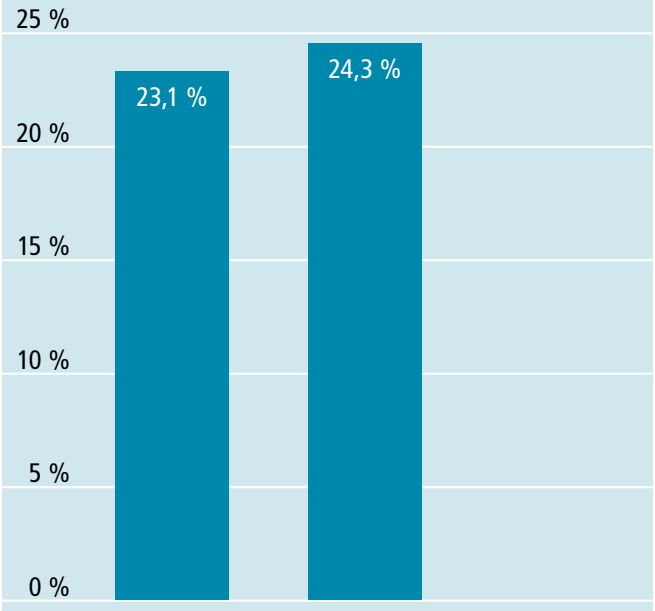


Kapitalkostenbelastung Tilgung Zinsen

Anteil Zinsen / Tilgung an der Nettokaltmiete



Eigenkapitalanteil



GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2011

Der Vorstand der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG überreicht mit freundlicher Empfehlung den Geschäftsbericht für 2011

Hamburg, im Juni 2012

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

BERICHT DES VORSTANDS

KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG 2011/2012

Deutsche Wirtschaft 2011 in sehr robuster Verfassung

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 Prozent höher als im Vorjahr. Damit setzte sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Der wirtschaftliche Aufschwung fand hauptsächlich in der ersten Jahreshälfte statt. Im Jahr 2009 hatte Deutschland die stärkste Rezession der Nachkriegszeit mit einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5,1 Prozent erlebt; das Jahr 2010 war durch einen rasanten Aufschwung gekennzeichnet gewesen, Wachstum des Bruttoinlandsproduktes um 3,7 Prozent.

Arbeitslosigkeit geht weiter zurück

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Die Arbeitslosigkeit ist deutlich gesunken. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind kräftig gewachsen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.976.000 Personen arbeitslos gemeldet. 263.000 weniger als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich 2011 auf 7,1 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr nahm sie um 0,6 Prozentpunkte ab. Im Durchschnitt waren in 2011 rund 41,04 Millionen Personen erwerbstätig. Das entspricht einer Zunahme um 535.000 Personen oder 1,3 Prozent.

In Hamburg überdurchschnittliche Erwerbslosigkeit

In Hamburg waren 2011 im Jahresdurchschnitt 72.491 Personen (Vorjahr 75.562) arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Quote von 7,8 Prozent und somit einem Rückgang um 0,4 Prozent-Punkte gegenüber dem Vorjahr. Der Arbeitsmarkt in Hamburg entwickelte sich damit schlechter als im Bundessdurchschnitt, die Arbeitslosenquote liegt unverändert über dem Durchschnitt der Bundesländer.

Verbraucherpreise: Anstieg setzt sich fort

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 Prozent gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich. Energie insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10 Prozent.

Konjunktur: Nur noch mäßiges Wachstum

Die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose erwartete in ihrem Herbstgutachten, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 lediglich um 0,8 Prozent zunimmt. Die europäische Schuldenkrise belastet dabei die deutsche Konjunktur. Das ifo Institut Leibnitz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V. geht in seiner Konjunkturprognose von einer Expansion des Bruttoinlandsprodukts von 0,4 Prozent in 2012 aus. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2012 ein Wachstum von 0,6 Prozent. In ihrem Jahreswirtschaftsbericht geht die Bundesregierung von einem Wachstum in 2012 von nur noch 0,7 Prozent aus. Der Sachverständigenrat (die „Wirtschaftsweisen“) geht in seiner Prognose vom März 2012 von 0,8 Prozent Wachstum aus. Im Herbst hatte das Gremium aus fünf Ökonomen noch einen Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 0,9 Prozent in diesem Jahr für möglich gehalten, damals aber schon auf Unsicherheiten in der Prognose hingewiesen. Mit seiner angepassten Prognose ist der Sachverständigenrat immer noch deutlich optimistischer als die Bundesbank, die für 2012 ein Wachstum von 0,6 Prozent erwartet.

BRANCHENENTWICKLUNG IN HAMBURG

Hamburger Wirtschaft noch robust

In Hamburg stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2011 mit 2,2 Prozent gegenüber 2011 an, blieb aber im Wachstum erneut hinter dem Bundesdurchschnitt zurück. Laut einer Studie des Hamburgischen WeltWirtschaftsInstituts (HWWI) droht Hamburgs Wirtschaftsentwicklung bis 2020 aber an Dynamik zu verlieren und von anderen Großräumen wie München oder Rhein-Ruhr abgehängt zu werden. Die von der Handelskammer vorgeschlagene Entwicklung von Hochschul- bzw. Forschungseinrichtungsnahen Technologieparks könnte die Attraktivität Hamburgs für wissensintensive Arbeitsplätze erhöhen und damit die Aussichten Hamburgs deutlich verbessern.

Einwohner- und Haushaltszahlen steigen weiter

Das seit geraumer Zeit beobachtete Bevölkerungswachstum in Hamburg hält weiter an. In Hamburg betrug die Bevölkerungszahl 1 796 077 Personen. Gegen-

über dem 30.09.2010 stieg die Bevölkerung damit um 12.102 Personen. Dieser Anstieg setzt sich zusammen aus einem Wanderungsgewinn von 4.736 einem Geburtenüberschuss von 569 Personen und sonstigen Veränderungen von 16. Hamburg befindet sich damit unverändert auf dem Prognosepfad bis 2020 steigender Einwohner- und Haushaltszahlen.

Deutlich mehr Wohnungen zum Bau genehmigt

Der seit Ende März 2011 von der SPD allein geführte Senat hat deshalb den dringend erforderlichen Wohnungsneubau zu einem seiner politischen Schwerpunktthemen gemacht. Ein mit der Immobilienwirtschaft geschlossenes „Bündnis für das Wohnen in Hamburg" und ein „Vertrag für Hamburg" mit den Bezirken soll den Bau von 6.000 Wohnungen jährlich ermöglichen. Der auf dieser Basis zwischen Politik, Verwaltung und Immobilienwirtschaft ausgelöste Kommunikationsprozess hat in der Wohnungswirtschaft für eine spürbare Aufbruchstimmung gesorgt. In der Folge konnte der Senat im Dezember vergangenen Jahres vermelden, dass die Bezirke bis einschließlich November Baugenehmigungen für insgesamt 6.124 Wohnungen erteilt hatten. Das bedeutet einen Anstieg der Baugenehmigungszahlen um 48,3 Prozent gegenüber dem Gesamtergebnis 2010. Das Seite 2 Statistikamt Nord weist bis Ende November 2011 insgesamt 4.482 zum Bau genehmigte Wohnungen aus, das sind ebenfalls deutlich mehr als in 2010. Die aus dem unterschiedlichen Melde- und Zählverfahren resultierende Differenz dürfte nach Vorliegen aller Zahlen für das gesamte Jahr bereinigt werden.

Mieten überdurchschnittlich gestiegen

Der im November vorgestellte Hamburger Mietenspiegel 2011 weist zum Stichtag 1. April 2011 Netto-Kaltmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand von durchschnittlich 7,15 Euro je Quadratmeter aus. Sie sind seit dem letzten Mietenspiegel 2009 im Schnitt um insgesamt 0,39 Euro je Quadratmeter gestiegen, das sind 5,8 Prozent. Die von Teilen der Öffentlichkeit erwartete exorbitante Steigerung ist damit zwar ausgeblieben, die Mietenentwicklung lag aber deutlich über der allgemeinen Preisentwicklung, die im Vergleichszeitraum 3,7 Prozent betrug. In dieser Entwicklung spiegeln sich zum einen der hohe Nachfragedruck in bestimmten Quartieren, zum anderen auch anhaltende Modernisierungsaktivitäten auf hohem Niveau in den Altbaubeständen wider. Angesichts einer seit einigen Jahren auf einem Niveau von ca. acht Prozent verharrenden Fluktuationsquote kann auf den gesamten Wohnungsmarkt bezogen nach wie vor von keiner Wohnungsnot die Rede sein. Es wird allerdings immer wichtiger, die Nachfrage von den angesagten Stadtteilen durch Quartiersentwicklung und –aufwertung in andere Stadtteile zu lenken.

Deutlich mehr Sozial-Mietwohnungen gefördert

Der neue Senat hat sich neben der Ankurbelung des Wohnungsbaus auch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf die Fahnen geheftet. Durch Umschichtungen der Wohnraumförderungsmittel mit einem Subventionsbarwert von 122,5 Millionen Euro konnte eine Steigerung der Zahl der in 2011 geförderten Sozial-Mietwohnungen um 38,8 Prozent auf 2.147 Wohnungen erreicht werden. Bei einem inflationsbedingt auf knapp 125 Millionen Euro erhöhten Subventionsbarwert strebt der Senat für 2012 eine Förderung von 1.200 Wohnungen im ersten und 800 Wohnungen im zweiten Förderungsweg an. Insbesondere der zweite Förderungsweg entspricht einer Forderung der Immobilienwirtschaft, da mit ihm Wohnungen für Haushalte gefördert werden können, die für Sozial- Mietwohnungen zu viel, für Wohnungen auf dem freien Markt aber zu wenig verdienen.

Dynamische Entwicklung im Baugewerbe

Während die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in Hamburg etwas an Fahrt verloren hat, zeigte das Hamburger Baugewerbe auch im Vergleich der Bundesländer eine deutlich dynamischere Entwicklung. So stieg der baugewerbliche Umsatz in den ersten neun Monaten des Jahres 2011 im Vergleich zu 2010 um neun Prozent auf 1,2 Mrd. Euro. Vor allem aber die Auftragseingänge versprechen insgesamt positive Aussichten. Diese sind in den ersten drei Quartalen um 16 Prozent auf 844 Mio. Euro gestiegen. Besonders stark war dieser Anstieg mit einem Plus von 53 Prozent im Wohnungsbau.

DIE LEHRERBAU IM JAHR 2011

Investitionen bei der Lehrerbau

Im Jahr 2011 waren Investitionen in Neubauten und Modernisierungen der Schwerpunkt unserer Tätigkeiten.

Am 14. Dezember 2011 konnten wir unseren Neubau am Lämmersieth mit 13 Wohnungen übernehmen. Die

ersten Mitglieder bezogen ihre Wohnungen am 29.12.2011. Es sind alle Wohnungen vermietet.

Obwohl auch nach dem Einzug der Mitglieder noch einige kleinere Mängel selbst in den Wohnungen abgearbeitet wurden, fühlen sich inzwischen alle wohl. Aus allen Wohnungen sieht man direkt auf den Osterbekkanal.

Wir freuen uns sehr, dass wir unseren Mitgliedern ein wirklich schönes Gebäude zur Verfügung stellen konnten. Der Kaufpreis des Gebäudes betrug T€ 3.805,0.

Genauso freuten wir uns am 01.01.2011, als wir unser Gebäude am Borchertring offiziell übernommen haben. Die 30 großen Wohnungen passen sehr gut in unseren Bestand, zumal wir bisher nicht all zu viele große Wohnungen haben. Die von uns bereits zum Ende des Jahres 2010 aufgewendeten T€ 2.446,6 sind sehr gut angelegt.

An diesen beiden Kaufpreissummen lässt sich sehr gut erkennen, wie groß die Diskrepanz zwischen dem Erwerb von Neu– und Altbauten ist. Zudem, welchen Aufschlag man für Standortfaktoren zu leisten hat. Durch immer höher werdende Grundstückskosten, höhere energetische Anforderungen und Verschärfung weiterer Baunormen steigen die Baukosten immer weiter an.

Hinzu kommt das Kriterium Lage, Lage, Lage. Im Lämmersieth befinden wir uns in Barmbek-Nord. Ein Standort, der lange nicht zu den bevorzugten Wohngebieten in Hamburg gehörte. Heute ist Barmbek-Nord mit seiner Zentrumsnähe, dem Stadtpark, den vielen Grünanlagen und seinem schönen Gebäudebestand ein Stadtteil im Aufwind. Deshalb ziehen auch hier die Preise gewaltig an. Wer einmal an unserem Neubau vorbei fährt, wird erkennen, dass er zu einem dreiteiligen Ensemble gehört. Die beiden anderen Gebäude wurden durch den Bauträger als Eigentumswohnungen veräußert. Insgesamt zu einem Preis je m² Wohnfläche, der erheblich über dem lag, den wir für unser Gebäude bezahlt haben.

In Steilshoop sind solche Preissprünge vorerst noch nicht zu erwarten, scheinen aber auch hier, wie überall in Hamburg, nur noch ein Frage der Zeit zu sein. Deshalb sind wir besonders froh, einen relativ geringen Kaufpreis gezahlt zu haben, der es uns ermöglicht, dort vergleichsweise geringe Nutzungsgebühren zu erheben.

Unser Neubau Lohkoppelweg mit 29 Wohnungen näherte sich in 2011 langsam seiner Fertigstellung. Am 08.09.2011 fand unter Beteiligung des Bürgermeisters Olaf Scholz das Richtfest statt.

Zusammen mit den Baugenossenschaften Hansa und dhu errichten wir dort 175 Genossenschaftswohnungen. Bei allen drei Baugenossenschaften waren die Vermietungsquoten der Wohnungen bereits 2011 sehr gut.

Die Wohnungen sind sehr gut ausgestattet und verzeichnen einen hohen energetischen Standard, der sich u. a. durch eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung auszeichnet.

Neben unseren Neuerwerbungen haben wir sehr viele Anstrengungen in die energetischen Modernisierungen der Wohnanlagen VE 22 (Von-Eicken- Straße 17-19) und VE 6/11/15 (Lokstedter Steindamm 74–84a, Veilchenweg 1-21, Grandweg 101-103) gelegt.

Zunächst wurden in beiden Wohnanlagen die Balkone abgetrennt und dann die Fassaden gedämmt. Bei allen Gebäuden wurden neue Balkone vor die Fassaden gestellt. Zudem wurden die Fenster getauscht und eine Lüftungsanlage eingebaut. Die Kellerdecke und die Wasser führenden Leitungen wurden gedämmt.

Bei der VE 22 handelt es sich um ein Gebäude mit acht Etagen. Wir haben die beiden unteren Etagen mit dunklen Klinkern belegt und die oberen Etagen weiß verputzt. Durch diesen optischen Sockel wirkt das Gebäude nun niedriger.

Bei der VE 6/11/15 haben wir straßenseitig die neu gedämmten Fassaden in Klinkeroptik ausgeführt. Die Dämmung wurde mit Klinkerspaltplatten belegt. In Hamburg gibt es seit Jahren eine Debatte, bei der die Dämmung von Klinkerfassaden kritisiert wird. Dabei wird bemängelt, dass viele rote Klinkerfassaden hinter weißen Dämm- und Putzschichten verschwinden. Unsere gedämmte Fassade bewahrt den Klinkereindruck und integriert sich hervorragend in das Stadtbild.

Die rückwärtigen Fassaden, die auch die meisten der neu vorgestellten Balkone erhielten, haben wir in weiß ausgeführt. Damit wollten wir mehr Licht und Helligkeit auf die Balkone bringen, denn der weiße Putz reflektiert das Sonnenlicht sehr viel mehr als eine rote Klinkerfassade. Wir glauben, dass uns beide Seiten des Gebäudes sehr gut gelungen sind.

In beiden Gebäuden gab es kleinere Probleme bei der Bauausführung. Im Winter 2010/ 2011 konnte z. B. kaum gearbeitet werden. Die Ausführung verzögerte sich so teilweise erheblich. Trotzdem haben wir die jeweiligen Endtermine für die Baufertigstellung eingehalten.

Besonders gefreut haben wir uns natürlich auch darüber, dass wir bei diesen Modernisierungen im Kostenrahmen geblieben sind.

So haben wir für die Von-Eicken-Straße bei der Wohnungsbaukreditanstalt Anfang 2010 Kosten in Höhe von T€ 1.871,5 beantragt. Die erreichten Kosten die wir im März 2012 abgerechnet haben lagen bei T€ 1.533,3. Damit haben wir die hier die ursprünglich berechneten Kosten um 18 Prozent unterschritten.

Für den Lokstedter Steindamm/Veilchenweg/Grandweg hatten wir bei der Wohnungsbaukreditanstalt Anfang 2010 Kosten in Höhe von T€ 6.218,5 beantragt und genehmigt bekommen. Die erreichten Kosten haben wir im März 2012 mit T€ 4.900,0 abgerechnet. Eine Kostenunterschreitung von immerhin 21 Prozent.

Durch die energetischen Maßnahmen werden wir rechnerisch in Zukunft in der VE 22 statt 645.247 kWh/a nur noch 199.946 kWh/a verbrauchen. Dies entspricht 112 kWh/m²a weniger und einer Einsparung von 69 Prozent, oder 107 Tonnen CO2 im Jahr. Geplant ist ein Verbrauch von nur noch 50 kWh/ m²a.

In der VE 6/11/15 lag der Verbrauch rechnerisch bisher bei 2.056.188 kWh/a und reduziert sich durch die energetische Modernisierung auf 691.375 kWh/a. Somit werden wir hier nur noch 72 KWh/m²a verbrauchen. Die Einsparung liegt bei 66 Prozent, oder 327 Tonnen CO2 im Jahr.

Wir meinen hier einen hervorragenden Beitrag zur Reduzierung des CO2-Verbrauchs geleistet zu haben.

In beiden Wohnanlagen konnten wir KfW-Mittel und Fördermittel der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg zur Finanzierung der Maßnahmen mit großer Zustimmung der in den Anlagen wohnenden Mitglieder beantragen. Dadurch wird es uns gelingen die Nutzungsgebühren trotz der Modernisierungen relativ gering zu halten.

Durch die Balkonvergrößerungen in beiden Wohnanlagen und die erstmalige Errichtung von Balkonen für einige Wohnungen der VE 6/11/15, haben sich die Wohnflächen erhöht, was besonders für die Betriebskostenabrechnung wichtig ist. Deshalb werden wir in allen Wohnungen die neuen Balkone entsprechend anrechnen.

Anstatt einer Vollmodernisierung der Fassaden haben wir in den Anlagen VE 12 (Ortleppweg/Warnkesweg) und VE 22/ 29 (Oktaviostraße/Osterkamp) die Heizungsanlagen erneuert.

In der VE 12 war der Zustand der Heizungsanlage nicht mehr optimal. Wir haben uns hier für die Erneuerung der Heizung und der verteilenden Erdleitungen entschieden. Insgesamt haben wir etwa 150.000,00 € ausgegeben, sparen allerdings rechnerisch etwa 54 t/a an CO_2 ein.

In der VE 21/ 29 haben wir die Heizung überholt und die Erdleitungen erneuert. Dies hat etwa 365.000,00 € gekostet und spart rechnerisch ca. 224 t/a CO2. Ein ganz erheblicher Wert, denn er kommt mit vergleichsweise geringem Aufwand zustande.

Für beide Anlagen werden wir Zuwendungen von der Stadt Hamburg erhalten. Immerhin T€ 25,1 für die VE 12 und T€ 30,2 für die VE 21/ 29.

Beide Anlagen haben wir ohne weitere Erhöhungen der Nutzungsgebühren erneuert.

Begonnen haben wir im Jahre 2011 mit den Fassadenmodernisierungen an der VE 17 (Blumenau/ Eilenau). Hier werden neue Fenster eingebaut, das Dach neu eingedeckt und im bewohnten Teil gedämmt, die Kellerdecke von unten gedämmt, Rohrleitungen isoliert, die restlichen Fassadenteile gedämmt, Balkonbrüstungen erneuert. Die Gebäude erhalten durch den neuen Anstrich und die neugestalteten Fenster eine ganz neue Anmutung.

Mit der Fertigstellung rechnen wir im Juni 2012.

Wir hatten auf den Mitgliederversammlungen 2010 und 2011 bereits angekündigt, welche Maßnahmen wir planen. Wir haben dann auch sehr intensiv an der Ausschreibung für die Modernisierung gefeilt. Dies wird immer so von uns gehandhabt, um möglichst alle Kostenfaktoren schon im Vorfeld zu bedenken und zu erfassen, um während des Bauens zusätzliche Kosten zu verhindern.

Auf Grund dessen und den weitreichenden Auftrags-

verhandlungen haben wir schließlich einen sehr guten Preis für die von uns geforderte Leistung ausgehandelt. Dies ermöglicht es uns diese Maßnahmen ohne Erhöhung der Nutzungsgebühren durchzuführen. Es führte aber dazu, dass wir den von uns geplanten Beginn der Arbeiten nicht einhalten konnten.

Zu Beginn der Modernisierung entwickelte sich aus den in der Anlage wohnenden Mitgliedern eine Mieterinitiative. Mit diesen steht der Vorstand seit Beginn der Arbeiten in intensiven Kontakt, was auch zum Gelingen der Maßnahme beigetragen hat. So bedanken wir uns bei allen Mitgliedern der Initiative für die konstruktive Zusammenarbeit.

Insgesamt gab es bei allen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfreulich wenige Minderungen der Nutzungsgebühren. Wir haben immer wieder darauf hingewiesen, dass erweiterte Mietminderungen die Maßnahmen für uns so sehr verteuern, dass sie möglicherweise nicht mehr durchführbar sind. Zudem wird ein Großteil der Einnahmen, die die Genossenschaft erwirtschaftet wieder in den Bestand investiert. Andere Nutznießer gibt es nicht. Deshalb sollte jeder für sich selbst abwägen, ob er bei Modernisierungsmaßnahmen in unseren Bestand eine Mietminderung für angemessen hält oder nicht.

Wir können nur Modernisierungsmaßnahmen im Bestand im bewohnten Zustand durchführen und nur dann, wenn sie für die Genossenschaft wirtschaftlich tragbar sind. Wir bauen dabei auch weiterhin auf das Verständnis unserer Mitglieder.

Einzelmodernisierungen

Die Modernisierungen, die im Wesentlichen die Elektroinstallation gemäß den VDE-Vorschriften – einschließlich der Maurer- und Malervorarbeiten – betrafen, sind gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert geblieben. Die Gesamtkosten betrugen ca. T€ 17,8 (Vorjahr T€ 14,2). Diese Einzelmodernisierungen werden im Bedarfsfall weiter geführt und betreffen die VE 5, 9 und 12 (Chateuneufstraße/ Am Hünenstein und Ortleppweg/Warnckesweg).

Dagegen verursachten die umfassenden Wohnungssanierungen in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21) - Einbauküchen, Eichenparkett und ein vollständig erneuertes Bad – geringere Aufwendungen als im Vorjahr, hier entstanden uns Kosten i.H.v. T€ 92,3 (Vorjahr T€ 167,2).

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 2011 Kosten inHöhe von T€ 164,9 (Vorjahr T€ 151,4). Eine Modernisierung erfolgt bei Wechsel des Nutzers, nur im Einzelfall im Rahmen eines bestehenden Nutzungsverhältnisses.

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

Nutzungsgebühren

Auch eine Wohnungsgenossenschaft wie die Lehrerbau ist ein Wirtschaftsunternehmen, das durch die Nutzungsgebühren Überschüsse zu erwirtschaften hat. Doch der Zweck der Genossenschaft ist vorrangig die Förderung der Mitglieder. Damit ist auch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gemeint.

Darüber hinaus passen wir die Nutzungsgebühren 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 2010 Anpassungen an die Vergleichsmiete durchgeführt wurden, wurden im Berichtsjahr keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Bestand der freifinanzierten Wohnungen vorgenommen, eine Ausnahme bildet hier das Objekt Borchertring, das im Jahr 2011 aus der Preisbindung entlassen wurde.

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 Jahre 2011 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (nettokalt) bei der Lehrerbau 5,94 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,75 €/m² Wfl. mtl.) Die Steigerung der Nutzungsgebühren betrug somit 3,25

Prozent. Diese Steigerungen sind vor allem auf die höheren Neuvermietungsmieten bei umfassend sanierten Wohnungen und der Vollauswirkung der Anpassungen an den Mittelwert des Mietspiegels im Jahr 2010 zurück zu führen. Die Durchschnittsentgelte liegen somit im Durchschnitt erheblich unter dem Mittelwert des Mietspiegels in Hamburg.

GESETZLICHE PRÜFUNG

In der Zeit vom 29. August bis 24. Oktober 2011 wurde die gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2010 durchgeführt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

„Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Erwerb und die Errichtung von Gebäuden. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht 2010 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 24. Oktober 2011

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst
Seligmann
Wirtschaftsprüfer

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2011

Die Mitgliederversammlung fand am 29. Juni 2011 im Seniorenzentrum St. Markus in der Gärtnerstraße statt. Die anwesenden 62 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 2010 mit Anhang und Lagebericht, die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2009 sowie die Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in die gesetzliche Rücklage, in die anderen Ergebnisrücklagen und zur Zahlung einer 3 %igen Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Diese Beschlüsse erfolgten einstimmig. Eine Satzungsänderung (zu § 24 der Satzung) wurde mit einer Mehrheit von 91,9 Prozent beschlossen.

Eine Änderung zur Regelung der Aufwandsentschädigung für Aufsichtsrats-Ausschussvorsitzende wurde mit einer Mehrheit von 96,5 Prozent beschlossen. Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Tobias Behnke und Herr Hans-Jürgen Krückemeier jeweils ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 29. Juni 2011 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick gewählt.

Vorstand – Hausmeister - Geschäftsstelle

Der Vorstand besteht unverändert aus den Herren Volker Emich und Martin Siebert (beide im Hauptamt).

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

Am 27. Juni 2011 verstarb unser langjähriger Hausmeister Stefan Koch im Alter von nur 39 Jahren. Mit seinem Engagement und seiner liebenswürdigen Art wird er uns allen in Erinnerung bleiben. Wir denken oft an ihn.

Neu in unserem Genossenschaftsteam sind seit dem 17. März 2011 unser Hausmeister Stephan Mennicken und seit dem 01. Januar 2012 unser Buchhalter Wilhelm Mehlert. Beide arbeiteten sich schnell ein und sind inzwischen unverzichtbare Mitarbeiter.

Ansonsten gab es bei den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und bei den Hausmeistern im Jahr 2011 keine Veränderungen.

Im Jahr 2011 wurde die neue wohnungswirtschaftliche Software WODIS SIGMA eingeführt, ebenso wurden sehr große Sanierungs- und Neubaumaßnahmen durchgeführt. Dieses führte zu einer außerordentlichen Belastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter; diese Herausforderungen wurden mit Bravour gemeistert. Dafür gilt den Mitarbeitern hoher Respekt und unser außerordentlicher Dank. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für diesen Einsatz und die geleistete Arbeit. Der Unternehmenserfolg beruht maßgeblich auf ihrem permanent und unermüdlich gezeigten Engagement.

Lagebericht 2011

1 GESCHÄFT UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG übt Ihre Geschäftstätigkeit ausschließlich auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg aus.

Das Jahr 2011 war gesamtwirtschaftlich von einer Fortsetzung des Aufschwungs geprägt. Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum ist aufgrund der Haushaltsentwicklung in Hamburg unverändert hoch. Nach aktuellen Einschätzungen kann mit der aktuellen Neubautätigkeit im o.g. Segment der Nachfrage nicht voll entsprochen werden.

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg bewirtschaftete am 31.12.2011 als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft 33 Verwaltungseinheiten in den Hamburger Ortsteilen Eppendorf, Lokstedt, Stellingen, Groß-Borstel, Eimsbüttel, Eilbek, Uhlenhorst, Hamm, Wandsbek, Harburg, Steilshoop, Kirchdorf-Süd, Finkenwerder, Altona, Barmbek und Bergedorf mit

- 1.879 Wohnungen mit 113.611,67 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,
- 4 gewerbliche Objekte mit 327,01 m² Nutzfläche,
- 320 Garagen/Tiefgaragen-Stellplätze,
- 245 offene Pkw-Stellplätze,
- 17 Motorrad-Stellplätze.

Die Wohnungsanzahl und die Wohnfläche stiegen gegenüber dem Vorjahr durch den Erwerb des Objekts Borchertring um 30 Wohnungen, durch die Fertigstellung des Objekts Lämmersieth um 13 Wohnungen. Weitere kleinere Abweichungen bei der Anzahl der m²-Wohnfläche entstanden aus Neuvermessungen.

In weiteren Geschäftsfeldern ist die Genossenschaft nicht tätig.

Im Jahr 2011 haben wir folgende Vermietungsumsätze erzielt:

Nettokaltnutzungsentgelte (exkl. Waschmaschinenerlöse und exkl. der abzuführenden Umsatzsteuer für fremd vermietete Stellplätze): T€ 8.266,5 (Vorjahr T€ 7.829,0), dies entspricht einer Steigerung um 5,59 Prozent; abgerechnete Umlagen: T€ 2.869,2 (Vorjahr T€ 2.810,6). Zu berücksichtigen ist dabei die gestiegene Wohnfläche. Je m²-Wohnfläche erhöhten sich die Nutzungsentgelte (für Wohnungen) nur um 3,25 Prozent; die Umlagen gingen bezogen auf die Wohnfläche zurück.

Wesentlicher weiterer Bestandteil der Erlöse waren die Erträge aus Aufwendungszuschüssen i.H.v. T€ 338,8 (Vorjahr T€ 389,7). Der Rückgang um über 13 Prozent ergab sich vor allem aus dem Wegfall der Förderung für unsere Wohnanlage Richardstraße (VE 16) und des Förderabbaus für die Wohnanlage Erich-Ziegel-Ring (VE 25).

Den Sollmieten standen Erlösschmälerungen durch Leerstand und Mietminderungen (ohne Umlagen) – hauptsächlich durch modernisierungsbedingte Leerstände - von insgesamt T€ 66,6 (Vorjahr T€ 59,5) entgegen. Dies entspricht einer Quote von 0,81 Prozent (Vorjahr 0,76 Prozent) der Nettokaltnutzungsentgelte. Unverändert ist dies ein sehr niedriger Wert. Begründet ist dieser gute Wert vor allem durch die fast vollständige Vermietung unserer Wohnungen im Jahresverlauf und ein hohes genossenschaftliches Bewusstsein unserer Mitglieder. Gerade bei den Baumaßnahmen in erheblichem Umfang im Berichtszeitraum gilt der Dank unserer Genossenschaft der überwältigenden Mehrheit der Mitglieder, die im Interesse der Gemeinschaft ihre Mietminderungen stark begrenzten.

Auch die Forderungsausfälle waren im Jahr 2011 traditionell sehr gering: Auf Forderungen gegen Mieter wurden im Berichtsjahr insgesamt T€ 20,6 (Vorjahr T€ 11,6) abgeschrieben; ebenso entstanden ergebnisbelastende Anwalts- und Gerichtskosten i. H. v. T€ 4,4 (Vorjahr T€ 2,8), dies entspricht insgesamt einer Quote von 0,30 Prozent (Vorjahr 0,18 Prozent) der Nettokaltnutzungsentgelte. Verantwortungsbewusste Mitglieder und gutes und sozial-orientiertes Forderungsmanagement führen seit Jahren zu erfreulichen Ergebnissen.

2011 wurden 147 (Bestands-)Wohnungen neu vermietet (gegenüber 138 Wohnungen im Jahr 2010). Die Fluktuationsrate belief sich somit auf 8,1 Prozent gegenüber 7,5 Prozent im Vorjahr. Zusätzlich wurden zwölf Wohnungen erstmals vermietet.

Wohnungen mit mehr als zwei Zimmer werden kaum gekündigt, und mehr als die Hälfte der Wohnungen wurden durch den Tod eines Mitglieds frei; ca. ein Drittel derer die kündigten, zogen in andere Wohnungen

der Lehrerbau. Die seit Jahren sehr geringe Fluktuationsrate erklärt sich unverändert durch eine hohe Mitgliederzufriedenheit mit der Genossenschaft und ihren Wohnungen, sowie der allgemeinen Wohnungsmarktsituation in Hamburg.

Für Modernisierungsmaßnahmen sind T€ 4.458,8 (Vorjahr T€ 1.533,7) aktiviert worden. Davon entfallen T€ 3.807,5 auf die energetische Sanierung der Wohnanlagen Lokstedt (VE 6, 11, 15) und T€ 651,3 auf die Wohnanlage Von-Eicken-Straße (VE 22).

Durch den Eigentumsübergang der VE 33 (Steilshoop-Borchertring) wurde diese Wohnanlage erstmals als Bestandteil des Gebäudeeigentums mit T€ 2.461,3 ausgewiesen. Ende des Jahres ging auch das Objekt Lämmersieth (VE 32) in unser Eigentum über. Es wurden T€ 978,4 als Grundstückswert und T€ 3.311,9 für Wohnbauten aktiviert.

Wie bereits im Vorjahr wurden Anzahlungen für das Neubauobjekt Lohkoppelweg (VE 34) geleistet. 2011 wurde ein Wert von T€ 5.881,2 als Vorauszahlung erfasst. Diese Kosten werden im Geschäftsjahr 2012 im Bereich Grundstücke und Gebäude aktiviert werden.

Als Instandhaltungskosten wurden – einschließlich der verbrauchten Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen - T€ 2.269,5 erfasst (Vorjahr T€ 1.222,8). Die erhebliche Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist u.a. auf die Erneuerung der Heizungsanlagen in Groß-Borstel (VE 12) mit T€ 149,3 und in Wandsbek-Marienthal (VE 21) mit T€ 175,8 sowie der Sanierung in Eilbek (VE 17) mit T€ 543,7 zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden die Rückstellungen für Instandhaltungsarbeiten reduziert; eine Neubildung ist gem. Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz seit 2010 nicht zulässig. Diese Rückstellungen haben sich um T€ 257,2 reduziert; diese wurden für die Einzelsanierungen von Wohnungen verbraucht.

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

Im Berichtsjahr wurden aus den im Jahr 2010 aufgenommenen KfW-Darlehen zur Finanzierung der energetischen Maßnahmen in Lokstedt T€ 5.727,9 ausgezahlt, ebenso erfolgten Darlehensauszahlungen i.H.v. T€ 3.512,0 für die Neubaumaßnahmen in Barmbek und Lokstedt. Weitere Erhöhungen der Verbindlichkeiten erfolgten durch den Zuwachs aus den Annuitätshilfedarlehen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Hamburg für Objekte des sozialen Wohnungsbaus i.H.v. T€ 418,4.

Die vorzeitige Rückzahlung eines öffentlichen Baudarlehens für die VE 24 (Karl-Arnold-Ring) i.H.v. T€ 129,6 erfolgte aus eigener Liquidität.

Die Refinanzierung der Genossenschaft ist für einen langen Zeitraum sicher gestellt.

Unverändert sind die Kapitalkosten wesentlicher ergebnisbelastender Faktor der Genossenschaft. Die Zinsaufwendungen erhöhten sich nur gering und beliefen sich auf T€ 2.187,8 (Vorjahr T€ 2.128,7), dies entspricht einer Belastung von 1,62 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,62 €/m² Wfl. mtl.), damit betrug die Zinsbelastung 26,4 Prozent der Nettokaltnutzungsentgelte (Vorjahr 27,2 Prozent).

Im Vorjahr stieg unsere Verschuldung um T€ 122,6. 2011 wurden weitere Darlehenssummen für die Sanierungsmaßnahmen in Lokstedt und die Neubauten valutiert. Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten um T€ 7.334,0.

Die Tilgung ohne Berücksichtigung von Darlehenszugängen betrug 2011 T€ 2.082,2 (Vorjahr T€ 2.055,0), dies entspricht einer Belastung von 1,51 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 1,54 €/m² Wfl. mtl.) und 25,2 Prozent der Nettokaltmieten (Vorjahr 26,3 Prozent).

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 im Jahr 2012 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 2011 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.472,6 gegenüber T€ 2.747,6 im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftet, der sich bei einer Betrachtung nach Geschäftsbereichen wie folgt darstellt:

Ertragslage	2011 €	2010 €	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.206.194,87	2.465.966,92	- 1.259.772,05
Bautätigkeit	0,00	0,00	0,00
Sonstiger Geschäftsbetrieb	11.745,06	32.030,33	- 20.258,27
Neutrales Ergebnis	254.621,88	249.573,88	5.048,00
Jahresüberschuss	1.472.561,81	2.747.571,13	- 1.275.009,32

Auch 2011 haben wir somit ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Die Ertragslage wird unverändert maßgeblich durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Die leicht erhöhten Mieteinnahmen wurden insbesondere für die erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt. Ebenso wurden große Teile der eigenen Liquidität für Instandhaltungsmaßnahmen eingesetzt.

Die Erträge aus der Auflösung von Rückständen spielten 2011 im Gegensatz zum Vorjahr keine wesentliche Rolle.

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 Prozent 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, Sicherungsgeschäfte nicht getätigt.

Die Genossenschaft hat Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 56.641,3 (Vorjahr T€ 49.307,3) gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern. Die Fremdkapitalzinsen beliefen sich im Geschäftsjahr 2011 (Stand zum Bilanzstichtag) im geförderten Bereich auf Sätzen zwischen 0,5 Prozent und 3,729 Prozent sowie im frei finanzierten Bereich zwischen 3,24 Prozent und 6,0 Prozent. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,27 Prozent (bezogen auf Jahreszinsen exkl. Erbbauzinsen und durchschnittlich zur Verfügung stehendem Fremdkapital); sie reduzierte sich somit gegenüber dem Vorjahr (4,41 Prozent).

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über unverbindliche und widerrufbare Zusagen von Kreditlinien über T€ 25.000,0 von der Hamburger Sparkasse und über T€ 10.000,0 (bei entsprechender Wirtschaftlichkeit und Besicherung) von der DKB.

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 Finanzierungskonditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA[1)]/SG, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr T€ 2.943,7 betrug und damit um T€ 1.117,5 unter dem Cashflow des Vorjahres lag.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2011 T€	2010 T€	Differenz zum Vorjahr T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit			
Cashflow nach DVFA/SG	2.916,5	4.061,2	-1.144,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.844,3	4.386,8	-542,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.180,5	2.817,1	-636,6
II. Investitionsbereich			
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-13.327,8	-5.462,0	-7.865,8
III. Finanzierungsbereich			
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.863,2	1.583,6	7.279,6
IV. Finanzmittelfonds			
Finanzmittelbestand am 31.12.2011 / 31.12.2010	1.668,0	3.952,1	-2.284,1

[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 Bilanzsumme erhöht sich im Jahr 2011 um T€ 9.402,1 auf T€ 83.383,7.

Den Zugängen im Anlagevermögen in Höhe von insgesamt T€ 13.298,2 stehen planmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.643,1 gegenüber.

Das Umlaufvermögen liegt um T€ 2.239,9 unter dem Wert des Vorjahres, hervorgerufen insbesondere durch die Abnahme der flüssigen Mittel.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist deutlich angestiegen und beträgt T€ 19.276,4 gegenüber T€ 17.938,5 in der Vorjahresbilanz. Die Eigenkapitalquote liegt mit 23,12 Prozent um 1,23 Prozent-Punkte unter dem Vorjahreswert von 24,25 Prozent.

Das langfristige Fremdkapital hat sich 2011 um T€ 7.334,0 erhöht.

Das kurzfristige Fremdkapital stieg um T€ 969,5.

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

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2011

	31.12.2011 €	 %	31.12.2010 €	 %	Veränderungen zum Vorjahr
Anlagevermögen	78.614.995 €	94,28%	66.973.036 €	90,53%	11.641.959 €
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14.585 €	0,02%	14.585 €	0,02%	0 €
sonstiges Umlaufvermögen	4.754.163 €	5,70%	6.994.024 €	9,45%	- 2.239.861 €
Gesamtvermögen	83.383.743 €	100,00%	73.981.645 €	100,00%	9.402.098 €
Eigenkapital	19.276.372 €	24,25%	17.938.520 €	24,25%	1.337.852 €
Pensionsrückstellungen	827.948 €	1,09%	810.023 €	1,09%	17.925 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.709.138 €	2,66%	1.966.362 €	2,66%	- 257.224 €
Fremdkapital					
Langfristig	56.641.319 €	66,65%	49.307.286 €	66,65%	7.334.033 €
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.928.966 €	5,35%	3.959.454 €	5,35%	969.512 €
Gesamtkapital	83.383.743 €	100,00%	73.981.645 €	100,00%	9.402.098 €

Damit beträgt das Anlagevermögen unseres Unternehmens 94,28 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 97,62 Prozent durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Der Vorstand hat 2011 weitere Operationen im Finanzmanagement vorgenommen. Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurden vier Darlehen i.H.v. T€ 3.193.637,42 deren Zinsbindungen in den Jahren 2013 und 2014 auslaufen als Forwarddarlehen umgeschuldet.

Weitere Darlehen wurden nicht aufgenommen, Auszahlungen erfolgten aus den im Vorjahr vereinbarten Darlehen.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. 2011 war durch das enorme Investitionsvolumen ein sehr außergewöhnliches Jahr. Veränderungen werden sich insbesondere im Jahr 2012 durch die Heizungsarbeiten in Groß-Borstel und Wandsbek-Marienthal und vor allem durch die Sanierungsmaßnahmen in Eilbek, die alle zu passivieren sind. Diese Maßnahmen werden ausschließlich aus eigener Liquidität finanziert. So ist im Jahr 2012 mit einem weiteren Absinken der Eigenkapitalquote zu rechnen.

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.

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.

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.

Maßnahmeorientierter Mix von Fremd- und Eigenkapital

Die sich verändernde Zinssituation und die ebenso großen Schwankungen bei der Bereitstellung und der Anforderungen für Fördermittel wird unternehmerische Entscheidungen der Zukunft weiterhin prägen. Auf einen maßnahmeorientierten Mix von Fremdkapital 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. 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.

Ergebnisse der vorliegenden Planung

Die Tätigkeit der Genossenschaft, stets im Interesse der einzelnen Mitglieder, und auf der Basis des Investitionsplanes, lassen sich für die zukünftige bilanzielle und Erfolgsrechnung des Unternehmens folgende Aussagen treffen:

Der geldliche Überschuss soll für die Investitionen in den Wohnungsbestand zur langfristigen Wertsteigerung der Wohnungen und einer Sicherstellung der Attraktivität für alle Mitglieder beitragen. Gerechnet wird mit einer stabilen Entwicklung der Einnahmenseite. 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 – 18Prozent in den Jahren 2012 und 2013. Insbesondere im Jahr 2012 erwarten wir auch eine kurzfristige Absenkung der Liquidität auf ca. 100 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. Die vereinbarten KfW-Darlehen mit ihren hohen Tilgungsanteilen werden den Liquiditätszuwachs allerdings bremsen.

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 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

Der Vorstand schätzt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung weiterhin verhalten ein.

Die Wirtschaftskrisen der vergangenen Jahre haben Deutschland und insbesondere den Wohnungsmarkt in Hamburg nicht negativ beeinträchtigt.

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 keine konkrete Gefahr gesehen. Aus der demografischen Entwicklung erkennt der Vorstand der Lehrerbau keine akuten wirtschaftlichen Risiken für die Lehrerbau.

Kundenrisiken

Die überwiegende Anzahl der Bewohner und der Wohnungsbewerber verfügt über ein gesichertes und ausreichendes Einkommen zur Sicherstellung der Zahlungen von Geschäftsanteilen und Nutzungsentgelt.

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.

OBJEKTRISIKEN

Bauzustandsrisiken

Der Bauzustand aller Objekte ist als „gut“ zu bezeichnen. 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 Umfange vorhandenen Beleihungsräume im erststelligen Bereich gewährleistet. Das Risiko, Refinanzierungsmittel nur zu erhöhten Marktzinsen beschaffen zu können, ist derzeit auszuschließen.

OPERATIONELLE RISIKEN

Personelle Risiken

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

Versicherungsrisiken

Ein Großteil der Risiken der Lehrerbau wird durch Versicherungen abgedeckt. Es erfolgt eine stetige Kontrolle der Abdeckung von versicherungsfähigen Risiken. Ein Risiko 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 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 Nachfrage nach Wohnungen der Lehrerbau ist aufgrund der Standorte und der Wohnungsgrößen auch weiterhin ungebrochen.

Die Strategie der Lehrerbau – hohe Investitionen in Instandhaltungen und Modernisierungen bei gleichzeitiger moderater Mietenpolitik – hat sich bewährt. Die wirtschaftliche Situation des Unternehmens ist unverändert sehr gut.

Die Erfolge in den Bereichen Energieverbrauch, CO_2-Emissionen und Energiekosten der Lehrerbau sind sehr beachtlich und liegen deutlich über dem Durchschnitt der Branche.

Im Jahr 2012 sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beendigung der energetischen Sanierung der VE 6/11/15 (Lokstedter Steindamm, Veilchenweg, Grandweg) durch Fertigstellung der Außenanlagen
- Sanierung der VE 17 (Eilenau/ Blumenau) durch Fassaden- und Balkonsanierung, Fenstererneuerung und Neudeckung des Daches
- Fassadenüberarbeitung der VE 8/10 (Hammer Hof/ Horner Weg)
- Prüfung weiterer Neubauplanungen und Modernisierungen

Die Optimierung der Bäder in der Seniorenwohnanlage Milchgrund (VE 2/4)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.

Wir gehen davon aus, dass ab 2013 weiterhin Jahresüberschüsse möglich sein werden.

Auch in der Zukunft soll an unsere Mitglieder eine Dividende in Höhe von 3 Prozent 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.

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.

8 GEWINNVERWENDUNG

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

3,00 Prozent Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2011 von € 5.655.636,03 dies entspricht € 169.669,08.

Hamburg, 30. April 2012

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG

Bilanz
zum 31.12.2011

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivseite	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		37.712,65	39.273,41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	72.565.247,18		62.991.624,65
Maschinen	8.891,86		12.140,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	90.571,06		98.935,69
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	5.912.572,68		3.831.061,25
		78.577.282,78	
Anlagevermögen insgesamt		**78.614.995,43**	**66.973.035,67**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
Unfertige Leistungen	2.987.248,74		2.845.689,10
		3.001.833,54	2.860.273,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	48.940,94		49.715,37
Sonstige Vermögensgegenstände	49.633,78	98.574,72	146.503,61
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.667.953,76	3.952.116,17
Rechnungsabgrenzungsposten		**385,31**	**0,00**
Bilanzsumme		**83.383.742,76**	**73.981.644,72**

Passivseite		EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		124.540,00		217.574,94
der verbleibenden Mitglieder		5.820.135,86		5.656.156,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen		77.649,89	6.022.325,75	120.334,94
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00		(0,00)
Kapitalrücklage			130.379,92	123.829,92
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.150.699,05		2.003.442,87
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	147.256,18 Euro			(274.757,12)
Bauerneuerungsrücklage		4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen		6.373.278,28	12.953.997,45	5.217.641,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.155.636,55 Euro			
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		1.472.561,81		2.747.571,13
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr		-1.302.892,73	169.669,08	-2.578.051,83
Eigenkapital insgesamt			**19.276.372,20**	**17.938.519,85**
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		827.948,00		810.023,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung		1.709.138,22		1.966.361,51
Sonstige Rückstellungen		125.675,89	2.662.762,11	191.126,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		48.499.929,76		40.722.211,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		8.327.747,39		8.585.074,38
Erhaltene Anzahlungen		3.493.685,31		3.412.465,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung		5.703,35		3.248,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.051.979,31		289.503,07
Sonstige Verbindlichkeiten		11.425,65	61.390.470,77	5.881,42
davon aus Steuern:	1.744,39 Euro			(1.581,37)
Rechnungsabgrenzungsposten			**54.137,68**	**57.229,62**
Bilanzsumme			**83.383.742,76**	**73.981.644,72**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2011

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	11.419.931,67		10.977.997,72
		11.419.931,67	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		141.559,64	-185.955,26
Andere aktivierte Eigenleistungen		38.002,23	31.672,37
Sonstige betriebliche Erträge		421.660,24	653.808,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.604.802,24	3.369.293,43
Rohergebnis		**7.416.351,54**	**8.108.229,46**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	952.095,05		889.133,50
b) soziale Abgaben und Aufwendungen	241.099,77		211.858,57
für Altersversorgung und Unterstützung		1.193.194,82	
davon für Altersversorgung: 48.669,21 Euro			(28.958,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.683.190,18	1.385.136,29
Sonstige betriebliche Aufwendungen		537.811,82	452.890,19
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58.594,43	97.227,56
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.263.738,15	2.170.857,51
davon aus Aufzinsung: 42.468,00 Euro			(42.092,56)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.797.011,00	3.095.580,96
Außerordentlicher Aufwand		0,00	34.112,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-34.112,00
Sonstige Steuern		324.449,19	313.897,83
Jahresüberschuss		1.472.561,81	2.747.571,13
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		–	–
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.302.892,73	2.578.051,83
Bilanzgewinn		**169.669,08**	**169.519,30**

Anhang
zum Jahresabschluss 2011

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 (FormblattVO) 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. Für den vorliegenden Jahresabschluss ergeben sich daher nun wieder vergleichbare Positionen zu den Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Es wurden keine **Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** vorgenommen.

Eine Abzinsung nach dem BilMoG für Vermögensgegenstände war im Geschäftsjahr 2011 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€ 38,0 in die Herstellungskosten des Jahres 2011 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.

Ein im Geschäftsjahr erstmalig ausgewiesenes Objekt wird auf die Restlaufzeit seines Erbbaurechts (49 Jahre) 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 Wirtschaftgüter** im Wert von € 150,01 bis 1.000,00 wurde ab dem Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von 5 Jahren.

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

Vom Wahlrecht der Aktivierung **aktiver latenter Steuern** wurde kein Gebrauch gemacht.

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 zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,0 Prozent und 1,5 Prozent angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,15 Prozent Januar 2011 bzw. von 5,14 Prozent November 2011 zugrunde gelegt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/–) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2011 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	90.097,49	11.557,90	42.367,84		21.574,90	37.712,65	10.800,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.419.933,38	4.465.105,03		6.751.621,99	34.071.413,22	72.565.247,18	1.643.104,49
Maschinen	83.204,20				74.312,34	8.891,86	3.248,81
Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.142,53	18.015,21	978,83		233.607,85	90.571,06	26.036,85
Geleistete Anzahlungen	3.831.061,25	8.833.133,42		-6.751.621,99		5.912.572,68	
Sachanlagen gesamt	99.641.341,36	13.316.253,66	978,83		34.379.333,41	78.577.282,78	1.672.390,15
Anlagevermögen	99.731.438,85	13.327.811,56	43.346,67		34.400.908,31	78.614.995,43	1.683.190,18

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind nachträgliche Herstellungskosten, die im Rahmen der energetischen Sanierung der Objekte Lokstedter Steindamm 74-84 a, Veilchenweg 1-21, Grandweg 101-103 und Von-Eicken-Straße 17-19 aktiviert wurden.

Der Zugang bei den Anzahlungen betrifft das Bauvorhaben Lohkoppelweg, das vom Bauträger nach Fertigstellung 2012 in den Besitz der Genossenschaft übergehen wird.

Die Anzahlungen für die Objekte Borchertring (Besitzübergang zum 01. Januar 2011) und Lämmersieth (Besitzübergang 14. Dezember 2011) wurden auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2011. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlung für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.493,7 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2011	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	48.940,94	48.587,69	353,25
	(49.715,37)	(46.800,95)	(2.914,42)
Sonstige Vermögensgegenstände	49.633,78	49.633,78	
	(146.503,61)	(146.503,61)	
Gesamt	98.574,72	98.221,47	353,25
	(196.218,98)	(193.304,56)	(2.914,42)

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)

	Geschäfts-guthaben	Mitglieder-bewegung
Stand 01.01.2011	5.656.156,03	2.960
Zugang 2011	366.689,72	142
Abgang 2011	202.709,89	118
Stand 31.12.2011	5.820.135,86	2.984

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 164,0 erhöht.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2010	Einstellung während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2011
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklagen	123.829,92	6.550,00			130.379,92
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs.2 Satzung	2.003.442,87		147.256,18		2.150.699,05
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12				4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	5.217.641,73		1.155.636,55		6.373.278,28
Ergebnisrücklagen	11.651.104,72		1.302.892,73		12.953.997,45

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 257,2 verbraucht und ertragswirksam gebucht.

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 25,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

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

	insgesamt 31.12.2011 Euro	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre Euro	davon Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	davon gesichert Euro	davon gesichert Art der Sicherung*)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.499.929,76 (40.722.211,76)	2.342.164,64 (1.853.960,24)	9.141.208,54 (7.849.401,69)	37.016.556,58 (31.018.849,93)	48.499.929,76 (40.722.211,76)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.327.747,39 (8.585.074,38)	298.824,09 (234.223,77)	1.307.405,18 (1.070.712,69)	6.721.518,12 (7.280.137,92)	8.327.747,39 (8.585.074,38)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.493.685,31 (3.412.465,94)	3.493.685,31 (3.412.465,94				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.703,35 (3.248,17)	5.703,35 (3.248,17)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.051.979,31 (289.503,07)	1.051.979,31 (289.503,07)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.425,65 (5.881,42)	11.425,65 (5.881,42)				
Gesamtbetrag	61.390.470,77 (53.018.384,74)	7.203.782,35 (5.799.282,61)	10.448.613,72 (8.920.114,38)	43.738.074,70 (38.298.987,85)	56.827.677,15 (49.307.286,14)	

*)GPR Grundpfandrechte

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen für den Monat Januar 2012 in Höhe von T€ 54,1.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen von T€ 8.199,8 und Sondernutzungen von T€ 12,1 abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 2.869,2 und Aufwendungszuschüsse von T€ 338,8.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung zzgl. der Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von insgesamt T€ 2.263,5 (VJ: 1.218,8 T€).

4. SONSTIGE ANGABEN

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	4,00 (4,00)	3,00 (3,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	8,25 (8,25)	29,50 (29,75)
	12,25 (12,25)	32,50 (32,75)

6. NICHT BILANZIERTE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Jahr 2011 wurde ein Generalunternehmervertrag zur Durchführung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme in Hamburg–Eilbek und ein Vertrag zur Modernisierung der Heizungsanlage in Hamburg-Marienthal abgeschlossen. Hierdurch ergeben sich finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.200,0 und T€ 200,0, die zum 31.12.2011 noch nicht vollständig bilanziell erfasst sind. Diese Verpflichtungen sind vollständig durch Eigenmittel gedeckt.

Im Jahr 2010 wurden ein Vertrag mit einem Bauträger über den schlüsselfertigen Erwerb der Wohnanlage 360° Lokstedt in Höhe von T€ 6.926,0 abgeschlossen.

Nicht durch geleistete Anzahlungen gedeckte finanzielle Verpflichtungen bestehen in Höhe von T€ 1.466,0. Diese Verpflichtungen sind durch Fremdmittel gedeckt. Im Jahr 2011 erfolgte ein außerplanmäßig großer Einsatz von Eigenmitteln.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes:

Volker Emich
Martin Siebert

Mitglieder des Aufsichtsrates:	**gewählt**
Hans-Jürgen Krückemeier	2011-2014
Vorsitzender seit 10.08.2005	
Rüdiger Stiemer	2010-2013
stellvertr. Vorsitzender	
Jan Tobias Behnke	2011-2014
Ursula Manthey-Neher	2010-2013
Reinhard Schimnick	2009-2012
Maico Smyczek	2009-2012

Hamburg, den 30. April 2012

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2011 hat der Aufsichtsrat gemäß seinen sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der HLB ergebenden Pflichten die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht und den Vorstand bei seiner Tätigkeit beraten. In seinen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach umfassender Beratung und Prüfung seine Zustimmung erteilt. Die eingesetzten ständigen Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Wohnanlagenausschuss) haben dem Aufsichtsrat berichtet und ihn bei seiner Arbeit unterstützt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2011 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Hans-Jürgen Krückemeier und Jan-Tobias Behnke. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Krückemeier und Herrn Behnke 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 Stiemer zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Maico Smyczek zum Schriftführer und Herrn Reinhard Schimnick zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Frau Ursula Manthey-Neher (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stiemer (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Turnusmäßig scheiden im Jahr 2012 die Herren Reinhard Schimnick und Maico Smyczek aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2012 erneut zur Wahl.

Auch im Jahr 2011 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Die Schwerpunkte bildeten

- eine Zielgruppentagung „Wissen ist Pflicht“ mit Arbeitskreisen u. a. zu den Themen
  - · Prüfung der Geschäftsführung durch den Aufsichtsrat
  - · Verantwortung und Zuständigkeit des Aufsichtsratsvorsitzenden
  - · Kandidatensuche und Nachfolgeplanung im Aufsichtsrat
  - · Bilanzen verstehen und interpretieren

- eine Seminarreihe zum qualifizierten Aufsichtsrat. Die Seminarreihe zeigt in sieben Modulen, verteilt über ein halbes Jahr – die Aspekte und Themen der heutigen Anforderungen an Aufsichtsräte.

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

- 6 Aufsichtsratsitzungen
  davon 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand.

  Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2011:

  - · 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 Meyer am 24.10.2011
  - · Neubauvorhaben (Lämmersieth, Lohkoppelweg), Festlegung der zu erwerbenden Genossenschaftsanteile
  - · Prüfung des Jahresabschlusses 2010
  - · Vorstandsangelegenheiten
  - · Modernisierungen (Energetische Maßnahme, Balkonsanierung)
  - · Vorbereitung der Mitgliederversammlung
  - · Umstellung der Form des Geschäftsberichts

- Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Lauenburg

  - · Risikomanagement
  - · Personalplanung (Hausmeister, Treppenhausreinigung)
  - · Unternehmensplanung (10-Jahres-Plan)
  - · Mieternähe und Mieterzufriedenheit
  - · Neue Form des Geschäftsberichts

- 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 /Stellenbeschreibungen

· Finanzplan der HLB/Arbeit mit Europace WOWI
· Quartalszahlen 2010
· Prüfung von Rechnungsbelegen
· Lagebericht
· Risikobericht
· Geschäftsbericht
· Prüfung des Jahresabschlusses 2010
· Bericht über die gesetzliche Prüfung

- 5 Begehungen des Wohnanlagenausschusses in verschiedenen Anlagen mit insgesamt 325 Wohnungen:

  · 28.03.2011 VE 33 Borchertring (30 Wohnungen)
  · 23.05.2011 VE 03 Perthesweg/Sievekingsallee (109)
  · 06.06.2011 VE 24 Karl-Arnold-Ring (48)
  · 05.09.2011 VE 25 Erich-Ziegel-Ring (34)
  · 17.10.2011 VE 28 Fanny-Lewald-Ring (104)

Der Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 24. Oktober 2011 für das Geschäftsjahr 2011 stellt in der Zusammenfassung der Prüfung u. a. fest:

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

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 und der Lagebericht 2010 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

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

- Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig umfassend über den Geschäftsverlauf sowie die Chancen und Risiken des Unternehmens informiert.

- Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet und insoweit seine Verpflichtungen erfüllt.

- Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011, 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 2010 zur Kenntnis genommen wurde,

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 festzustellen,

- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2011 zuzustimmen,

- den Vorstand für das Jahr 2011 zu entlasten,

- den Aufsichtsrat für das Jahr 2011 zu entlasten.

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

Hamburg, 9. Mai 2012

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier

Vorsitzender

Fotos: Lehrerbau
Herstellung: Kahlköpfe, Agentur mit Wachstumsaussicht, www.kahlkoepfe.com

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 HAMBURG