

# GESCHÄFTSBERICHT 2013



lehrerbau

Die Lehrerbau hat zusammen mit dem Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG ein rund 10.000 Quadratmeter großes Grundstück vom Studio Hamburg erworben. Dort ist der Bau von etwa 150 Wohnungen geplant, davon 90 für die Lehrerbau.

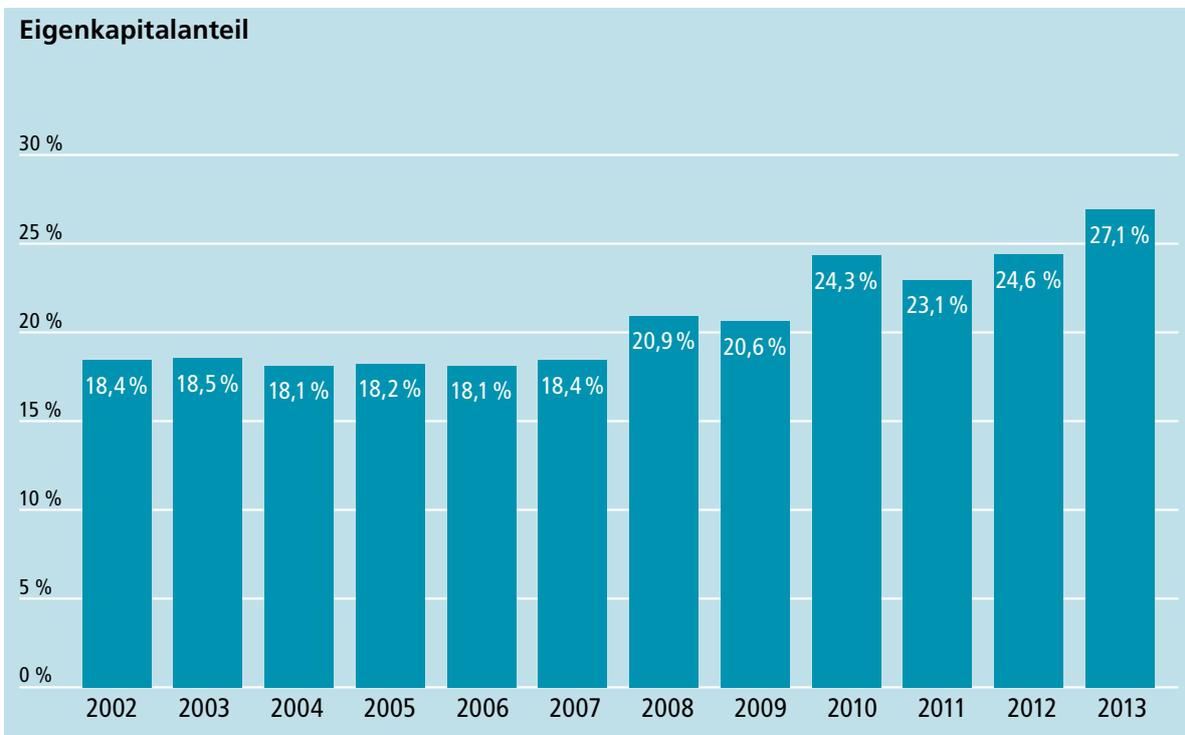
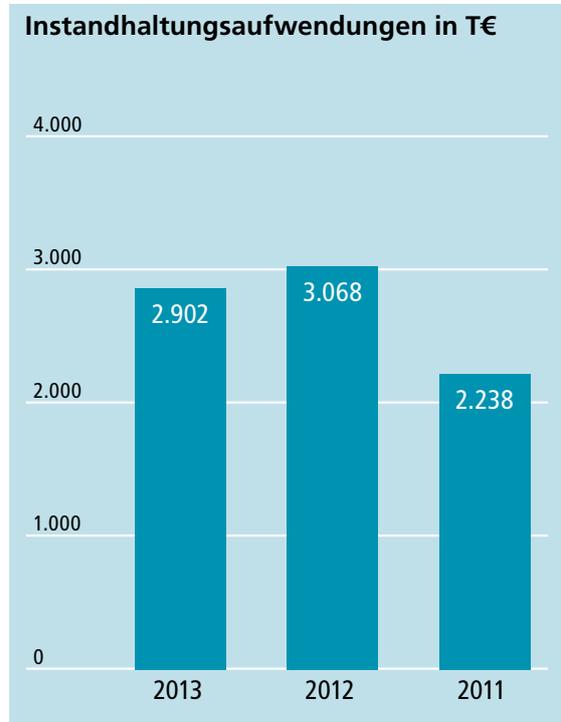
UNSER BERICHT  
**2013**



lehrerbau

# Die Lehrerbau auf einen Blick

	2013	2012	2011
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	83.742	85.476	83.384
Eigenkapitalanteil	27,1 %	24,6 %	23,1 %
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	2.902	3.068	2.238
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.465	12.049	11.420
Bilanzgewinn	183	175	170
Geschäftsguthaben	6.261	6.118	5.820
Rücklagen	15.883	14.577	12.980
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.908	1.879
Mitglieder	3.083	3.096	2.981



# HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT eG GESCHÄFTSBERICHT 2013

## LIEBE MITGLIEDER,

wieder ist ein Jahr vergangen und wir berichten Ihnen, was in unserer, in Ihrer Genossenschaft geschah, wie sich unser Geschäft entwickelte, und was wir planen.

Wie in den vergangenen Jahren sprach Volker Stahl, der Redakteur unserer Mitgliederzeitschrift *bei uns*, mit den Vorstandmitgliedern, um Sie über den Wohnungsmarkt und das Jahr 2013 in unserer Genossenschaft zu informieren – im Gespräch blicken wir auch ein wenig voraus.



Im Interview: Volker Emich, Martin Siebert

## „DIE LEHRERBAU WIRD VON INTERESSENTEN ÜBERRANNT“

**Herr Emich, Herr Siebert, das Jahr 2013 war in Hamburg von der Ankündigung des Ersten Bürgermeisters Olaf Scholz geprägt, in jedem Jahr 6.000 Baugenehmigungen zu erteilen. Überall ist zu lesen und zu hören, dass die Mietpreise steigen, die Gentrifizierung voranschreitet und Menschen für das „Recht auf Stadt“ auf die Straße gehen. Wo sehen Sie die Lehrerbau in diesem Zusammenhang?**

Volker Emich: Natürlich mittendrin. Aber diese Frage lässt sich nicht mit einem Satz beantworten. Wir mit unserer Genossenschaft und wir in der Gemeinschaft der Genossenschaften sind zusammen mit der Saga GWG diejenigen in der Stadt, die für noch bezahlbaren Wohnraum stehen. Die privaten Vermieter haben in den vergangenen Jahren ordentlich an der Mietpreisspirale gedreht, während wir im Schnitt bei sechs Euro pro Quadratmeter liegen. Allerdings haben die Genossenschaften so viele Mitglieder, dass es für Nichtmitglieder schwer wird, bei uns eine Wohnung zu finden.

**Ist es denn wirklich so schwer, eine Wohnung in Hamburg zu finden?**

Martin Siebert: Ja, Wohnungssuchende in Hamburg haben ein wirkliches Problem. In anderen Großstädten ist die Situation ähnlich. Betroffen sind nicht nur die begehrten Szeneviertel – auch die ganz normalen Wohnlagen sind „ausgebucht“. Nur ein Fingerzeig: Wir bekamen im Jahr 2013 rund 1.500 Wohnungsanfragen, das sind etwa 30 pro Woche. Dem stehen rund 140 bis 150 freiwerdende Wohnungen im Jahr entgegen. Diese werden zur Hälfte von Mitgliedern bezogen, die eine andere Wohnung in unserem Bestand aufgeben. Hinzu kommt, dass die Wohnungen, die bei uns frei werden, überwiegend Ein- bis Zweizimmerwohnungen sind.

Volker Emich: Ich möchte noch einen weiteren Aspekt nennen: Man darf nicht vergessen, dass aufgrund der hohen Neuvermietungsmieten viele Mieter, die eigentlich umziehen wollen, es nicht tun. Sie bleiben in ihren vergleichsweise preiswer-

ten Wohnungen, da quasi jeder Wohnungswechsel zu einer höheren Miete führt. Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass viele Wohnungen der Lehrerbau nicht auf den Markt kommen und der Wohnungsmarkt in Teilen Lähmungserscheinungen zeigt. Bei uns ist das ganz eindeutig: Große Wohnungen, und das sind bei uns schon Wohnungen ab 2,5 Zimmer, werden fast gar nicht mehr aufgegeben. Diese Wohnungen können wir nur anbieten, wenn die Mieter aus Altersgründen die Wohnung verlassen oder sterben.

## Wie wird sich der Hamburger Wohnungsmarkt weiterentwickeln?

Martin Siebert: Leicht ist die Frage nicht zu beantworten. Einerseits scheint die Zeit der großen Preissteigerungen sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Mietwohnungen vorbei zu sein; offenbar stabilisieren sich die Preise



auf einem sehr hohen Niveau, wobei die Schüler des Gymnasiums Ohmoor auf dem freien Markt im letzten Jahr immer noch eine Preissteigerung von 4,3 Prozent auf 11,83 Euro pro Quadratmeter ermittelt haben. Allerdings flacht der langjährige Aufwärtstrend am Hamburger Mietwohnungsmarkt wohl langsam ab. Im dritten Halbjahr in Folge stagnieren nach einer Analyse von Jones Lang LaSalle die Mieten von Juli bis Dezember 2013 bei rund 10,70 Euro pro Quadratmeter – bezogen auf den gesamten Wohnungsmarkt, einschließlich Genossenschaften und Saga GWG. Die aktuelle Stagnation in der Mietpreisentwicklung muss aber vor dem Hintergrund eines sehr langen Aufwärtstrends seit 2007 gesehen werden. Seit-

dem erhöhten sich die Mieten um rund 40 Prozent oder mit einer jährlichen Wachstumsrate von 5,7 Prozent. In den gefragten Lagen nördlich der Elbe wie in Eimsbüttel oder in Altona haben sich Mietspannen von 12 bis 14 Euro pro Quadratmeter etabliert. In den Stadtteilen St. Pauli und Ottensen werden sogar 15 bis 16,50 Euro verlangt. Die Spitzenmieten werden weiterhin im Neubau in der HafenCity mit über 17 Euro aufgerufen. Aber auch für Top-Wohnungen an anderen gefragten Standorten werden rund 16 Euro pro Quadratmeter erzielt, in Harvestehude gerne mal 20 Euro oder mehr. Am anderen Ende der Preiskala stehen die Bestände in Randlagen Harburgs und Bergedorfs oder auch in Billstedt, die für unter 8 Euro in die Vermietung gehen.

## Wie sieht es denn bei der Lehrerbau aus?

Martin Siebert: Selbstverständlich viel besser. Die Neuvermietungsmieten bei uns liegen deutlich unter diesen Werten. Von geringfügigen Ausnahmen abgesehen, vermieten wir zum Mittelwert des Mietenspiegels. Und in unseren frei finanzierten Wohnungen haben wir die Mieten seit Jahren – trotz erheblich gestiegener Bau- und Instandhaltungskosten – nicht erhöht. Das kann natürlich nicht ewig so bleiben.

Aber lassen Sie mich fortfahren: In den stark nachgefragten Wohnlagen rund um die Alster, an der Elbe und in den Szenevierteln werden wir sicherlich weiter steigende Preise haben, da diese Gebiete annähernd vollständig bebaut sind und eine Erhöhung der Wohnungsangebote somit unmöglich ist. Aber auch andere Stadtteile wie Hamm, Rothenburgsort, Eilbek, weite Teile von Barmbek und nicht zuletzt auch Wilhelmsburg geraten immer stärker in den Fokus der Wohnungssuchenden. Schlechte Lagen gibt es in Hamburg im Grunde gar nicht mehr.

## Wie ist diese Entwicklung zu erklären?

Volker Emich: Unter anderem durch die Singularisierung der Gesellschaft – also den Trend zu immer kleineren Haushalten. In allen Bezirken hat sich die Zahl der Einpersonenhaushalte 2012 weiter erhöht und beträgt stadtweit 54,2 Prozent. Trotz eines aktuellen Trends zum „Familienwohnen“ in der Stadt, der sich auch am verlangsamten Haushaltswachstum in einigen Bezirken wie Eims-

büttel ablesen lässt, bilden Einpersonen-Haushalte die wichtigste Gruppe im Wohnungsmarkt der Hansestadt. In Zukunft wird die Bedeutung der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter steigen, wengleich das „Familienwohnen“ in der Stadt gerade auch im Neubau wichtig bleibt.

„Hamburg ist nach wie vor sehr attraktiv. Das führt zu einer großen Zahl von Zuzügen in die Stadt und diese Menschen müssen ja irgendwo wohnen.“

### Die Nachfrager sind also „Trennungsoffer“?

Volker Emich: Ein seltsames Wort. Aber da ist was dran; viele wollen oder müssen sich nach dem Ende einer Beziehung eine neue Wohnung suchen. Aber das ist natürlich nur ein Teil der Wohnungssuchenden. Wir haben bei uns auch viele Haushaltsgründer, also Menschen die erstmals in einer eigenen Wohnung wohnen wollen, alleine oder mit einem Partner oder einer Partnerin. Naturgemäß verfügen viele dieser Haushalte über ein geringes Einkommen; Genossenschaften sind hier in Hamburg neben der städtischen Saga GWG oftmals der erste Ansprechpartner. Allerdings erleben wir auch, dass Ruheständler bei uns nach einer Wohnung fragen, weil sie feststellen, dass ihre Rente deutlich geringer ausfällt als erwartet und sie somit gezwungen sind, sich eine kleinere Wohnung zu suchen. Auch das, was als „Altersarmut“ in der Öffentlichkeit diskutiert wird, registrieren wir häufig: Ältere Menschen, die aus vielerlei Gründen so geringe Renten beziehen, dass sie auf Grundsicherung angewiesen sind.

### Wer ist betroffen?

Volker Emich: Die Grundsicherung ist eine soziale Leistung für Menschen, die nicht mehr am Arbeitsleben teilnehmen können. Vereinfacht gesagt sind es ergänzende Zahlungen des Staates, ungefähr auf dem Niveau des Arbeitslosengeldes II. Besonders im sozialen Wohnungsbau und in unserer großen Seniorenwohnanlage treffen wir häufiger auf diese Menschen als früher. Wir sind froh, dass wir auch Einkommenschwächeren ein schönes und sicheres Zuhause bieten können.

### Und ziehen auch Menschen von außerhalb Hamburgs zur Lehrerbau?

Martin Siebert: Selbstverständlich – obwohl es, wie erwähnt, schwierig ist, als Nichtmitglied bei uns eine Wohnung zu bekommen. Insgesamt sind Zuzügler auf dem Wohnungsmarkt allerdings eine sehr relevante Gruppe. Hamburg ist nach wie vor sehr attraktiv. Das führt zu einer großen Zahl von Zuzügen in die Stadt und diese Menschen müssen ja irgendwo wohnen. Und hier kommt wohl Großes auf uns zu, das in der Öffentlichkeit überraschend wenig diskutiert wird.



### Können Sie ein bisschen konkreter werden?

Martin Siebert: Eine sehr groß angelegte Untersuchung des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln (IW Köln) kommt bei Zugrundelegung einer weiteren positiven Zuwanderung nach Deutschland zur Annahme von sehr stark ansteigenden Bevölkerungszahlen in den Städten. Von 2000 bis 2011 hat sich der Bevölkerungsanteil in den 14 größten deutschen Städten von 15,5 auf 16,4 Prozent erhöht. Für 2030 prognostiziert das Institut, dass sogar bis zu 18,8 Prozent der Bevölkerung in den 14 größten Städten leben werden. Für Hamburg wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl bis 2030 von 1,73 Millionen im Jahr 2012 auf 1,93 Millionen Bewohner vorhergesagt – also von durchschnittlich mehr als 11.000 Menschen pro Jahr in unserer Stadt. Das bedeutet: Selbst wenn das Ziel des Senats erreicht wird, 6.000 Wohnungen jährlich zu errichten, wird das bei weitem nicht reichen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass immer noch etliche Wohnungen abgerissen werden, um

Platz für die Errichtung neuer Wohnungen zu schaffen. Nun ist es, wie immer bei Prognosen, schwierig solche Zahlen zu verifizieren. Die Werte des IW Köln liegen jedoch doppelt so hoch wie die vom Senat der Freien und Hansestadt prognostizierten. Und nur am Rande sei hier angemerkt, dass das Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum für Hamburg nur mit 11,1 Prozent angenommen wird und somit erheblich geringer als für andere deutsche Ballungsräume. So sagt das IW Köln zum Beispiel für Berlin eine Bevölkerungszunahme von 13,8 Prozent, für Frankfurt am Main ein Wachstum von 20,7 Prozent, für Leipzig von 22,8 Prozent, für Dresden von 23,4 Prozent und für München von 32 Prozent voraus.

## **Dann hätte München in anderthalb Jahrzehnten mehr Einwohner als Hamburg?**

Martin Siebert: Nun ja, nicht ganz. Aber der Vorsprung schmilzt auf knapp 100.000 Einwohner – wenn die Prognose so eintreten sollte. Andererseits, wer München kennt, fragt sich, wo dort noch Wohnungen für rund 400.000 Menschen entstehen sollen. Die bayerische Metropole ist flächenmäßig ja nicht mal halb so groß wie Hamburg. Festzuhalten bleibt, dass hier in Hamburg auch in Zukunft viele Wohnungen gebaut werden müssen.

## **Bauen ist ein gutes Stichwort. Sie haben ein Grundstück im Stadtteil Tonndorf erworben?**

Volker Emich: Das ist richtig. Wir haben in der Nähe von Studio Hamburg, also zwischen Jenfelder Allee und dem Wöschenhof, nördlich der Rahlau zusammen mit dem Wohnungsverein zu Hamburg von 1902 eG ein etwa 10.000 Quadratmeter großes Grundstück gekauft. Wir planen, dort gemeinsam etwa 150 Wohnungen zu errichten.

## **Hat die Stadt das Grundstück verkauft?**

Volker Emich: Nein, Studio Hamburg, eine Tochterfirma des NDR. Insgesamt besitzt das Unternehmen dort eine rund 70.000 Quadratmeter große Fläche. Allerdings haben sich für Studio Hamburg die Aufgabenschwerpunkte verlagert, sodass es weniger Raum benötigt. Auf dem Grundstück, das wir erworben haben, befanden sich zwei große Gebäude, die nun vom Verkäufer abgerissen werden. Wir bekommen das Grundstück frei geliefert.



## **Wie sind Sie dann an das Grundstück gekommen?**

Volker Emich: Der Kontakt kam über die 1902 zustande. Wir sehen uns als Genossenschaftsvorstände relativ oft in verschiedenen Arbeitskreisen oder in Verbandssitzungen. Da kommt man schon mal ins Gespräch. Die 1902 ist etwas größer als wir, weil sie in den vergangenen Jahren deutlich mehr gebaut hat. Allein war der 1902 dieses Bauvorhaben mit rund 150 Wohnungen aber zu groß, sodass sie uns gefragt hat, ob wir uns beteiligen wollen. Diese Anfrage hat uns sehr gefreut, und wir sind sofort nach der Zustimmung unseres Aufsichtsrates eingestiegen.

## **Aber eine Kostenkalkulation haben Sie doch sicherlich auch erstellt?**

Martin Siebert: Selbstverständlich. Wir haben alle Kosten und die erwarteten Einnahmen in unsere Analyseprogramme gegeben und sind zu dem Schluss gekommen, dass sich dort Wohnungen nach dem Ersten Förderweg rechnen. Dies ist auch dem Kaufpreis für das Grundstück geschuldet, den wir zusammen sehr gut kalkuliert haben.

## Die Stadt Hamburg verkauft zu wenig Grundstücke?

Martin Siebert: Wie schon in den letzten Jahren ausgeführt, hat sich hier nichts verändert. Die Stadt verkauft hin und wieder Grundstücke über ein sogenanntes Konzeptverfahren. Bei diesem Verfahren erhält man Bonuspunkte, wenn man Vorgaben der Stadt erfüllt. Diese beziehen sich meistens auf soziale Projekte oder benachteiligte Mieter. Der Kaufpreis, mit dem man sich bewirbt, soll nur 30 Prozent des gesamten Konzeptverfahrens ausmachen. Allerdings erfüllen oder übererfüllen sogar im Allgemeinen alle Bieter diese Vorgaben, um überhaupt an ein Grundstück zu gelangen. Also reduziert es sich doch wieder auf den Preis. Die Teilnahme an so einem Konzeptverfahren ist sehr aufwendig und von einer kleinen Genossenschaft wie unserer im Grunde alleine nicht zu leisten. Wir müssten hierfür einige zehntausend Euro in die Hand nehmen, um externe Planer zu beauftragen.

## Das ist natürlich problematisch. Aber zurück zu dem Grundstück in Tonndorf. Hier galten andere Vorgaben?

Volker Emich: Ja, zu unserem Glück. Der Verkäufer war froh, mit den beiden Genossenschaften Partner zu finden, die als sehr solvent und zuverlässig gelten. Wir haben uns in den Gesprächen mit Studio Hamburg auch immer gut behandelt gefühlt. Auf deren Wort war Verlass.

## Sie sagen, es werden 150 Wohnungen gebaut. Wie ist dann die Aufteilung?

Volker Emich: Wir werden zusammen etwa 150 Wohnungen in fünf einzelnen Gebäudekörpern errichten, also rund 30 Wohnungen pro Haus. Die Lehrerbau wird drei Häuser bekommen und somit etwa 90 Wohnungen, die 1902 baut etwa 60 Wohnungen. Übrigens haben wir zusammen mit dem Grundstück eine Ebene einer angrenzenden Parkpalette von Studio Hamburg gekauft. Deshalb brauchen wir keine Tiefgarage zu errichten. Das spart eine Menge Geld.

„Die Lehrerbau wird drei Häuser bekommen und somit etwa 90 Wohnungen, die 1902 baut etwa 60 Wohnungen.“

## Stichwort „Erster Förderweg“ – was kann ich mir darunter vorstellen?

Martin Siebert: Die Errichtung der Wohnungen wird von der IFB, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, bezuschusst. Wir erhalten ausgesprochen zinsgünstige Kredite und einen Zuschuss zur Nutzungsgebühr. Im Gegenzug darf bei Erstbezug die Nutzungsgebühr nicht mehr als 6 Euro kalt pro Quadratmeter betragen. An diese Vorgabe ist man für 15 Jahre gebunden. Die Wohnungen sollen nach einem bestimmten Wohnungsmix, also so und so viele 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, gebaut werden. Zudem sind nur genau festgelegte Raum- und Wohnungsgrößen zulässig. Die dort einziehenden Mitglieder wiederum dürfen keine zu großen Wohnungen beziehen und bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Näheres findet man unter [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de), wenn man die entsprechenden Suchbegriffe eingibt.



## Es handelt sich also um sozialen Wohnungsbau?

Martin Siebert: Ja.

## Wann werden die ersten Mitglieder dort einziehen können?

Volker Emich: Geplant ist, dass wir im Herbst das Grundstück ganz übernehmen, also nachdem Studio Hamburg mit dem Abbruch und Freimachen des Geländes fertig ist. Vielleicht können wir je nach Wetterlage noch in diesem Jahr mit den Erdarbeiten beginnen. Dann hängt alles vom Zeitpunkt des Wintereinbruchs ab. Wenn der Winter ähnlich mild wird wie in diesem Jahr, werden wir so bald wie möglich mit dem Bau beginnen. Wir gehen bisher davon aus, dass Mitte 2016 alles fertig gestellt ist. Aber bitte, das hängt zum Teil wirklich vom Wetter ab. So ist erst mal der Plan.

## 90 Wohnungen bedeuten auch 90 neue Nutzungsverträge. Haben Sie ausreichend viele Mitglieder auf den Wartelisten?

Martin Siebert: Wir können uns vor Anfragen kaum retten. Trotzdem werden wir für die Wohnungen zunächst die Mitglieder anschreiben, die gemäß unseren Wartelisten hierfür in Frage kommen.

„Wir haben wieder sehr, sehr viel Geld in die Instandhaltung unserer Gebäude investiert.“



## Glauben Sie, den Bedarf innerhalb Ihrer Genossenschaft mit 90 zusätzlichen Wohnungen befriedigen zu können?

Martin Siebert: Wenn überhaupt, dann nur sehr kurzfristig. Wir sehen ja schon anhand der Bewerbungen unserer Mitglieder, wie groß die Nachfrage ist. Die Nachfrage nach Wohnungen ist natürlich vielfältig; viele unterschiedliche Lagen sind gefragt und natürlich sind auch die finanziellen Mittel unserer Mitglieder unterschiedlich. Mit einem Neubauvorhaben sind natürlich nicht alle Nachfragen zu befriedigen. „One size fits all“ gilt nicht für den Wohnungsmarkt.

## Also planen Sie weitere Neubauten?

Volker Emich: Das können wir konkret nicht bestätigen, obwohl wir den Markt immer genau untersuchen.

## Wenn Sie nun so viel in den Neubau investieren, leidet dann nicht der Bestand?

Volker Emich: Nein, keineswegs. Wir haben in den letzten Jahren so viel in den Bestand investiert wie kaum jemand sonst. Fast alle unsere Bestandsgebäude sind von außen und innen modernisiert worden. Wenn Sie sich mal Wohnungsannoncen anschauen, finden Sie noch Wohnungen mit Etagenheizungen, Nachtspeicheröfen, Einfachverglasung oder ohne Bad. So etwas gibt es bei uns schon lange nicht mehr. Trotzdem sind diese Wohnungen, je nach Lage, deutlich teurer als unsere Wohnungen.

Martin Siebert: Man kann es ja auch wieder im Geschäftsjahr 2013 am Zustand unserer Gebäude und den Zahlen des Jahresabschlusses erkennen: Wieder haben wir sehr, sehr viel Geld in die Instandhaltung unserer Gebäude investiert. Die vielen kleineren Maßnahmen erwähnen wir gar nicht erst, aber auf die Sanierung und Neugestaltung der Fassaden von gleich vier Wohnanlagen – Tierparkallee, Oktaviostraße, Karl-Arnold-Ring, Horner Weg/Hammer Hof – in nur einem Jahr und die groß angelegten Baumaßnahmen in der Seniorenwohnanlage Milchgrund – Neugestaltung aller Treppenhäuser, Modernisierung der Gegensprechanlage, Errichtung eines Hinweissystems unter Fortsetzung der Badmodernisierungen bei Nutzerwechsel – sowie die Neuanstriche

der Treppenhäuser im Fanny-Lewald-Ring oder in der Bergiusstraße/Nöltingstraße können wir mit Stolz verweisen. Und es spricht für unsere Genossenschaft, dass wir diese Maßnahmen ohne eine nachfolgende Erhöhung der Nutzungsgebühren durchgeführt haben.



### **Alles ohne Mieterhöhungen?**

Martin Siebert: Die genannten Maßnahmen wurden nicht nur ohne Mieterhöhung realisiert – wir haben auch keine Kredite dafür aufgenommen. Die Finanzierung erfolgte aus eigener Liquidität. Natürlich kann man immer noch mehr machen, aber ich glaube, unsere Mitglieder wissen, dass wir im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen das Beste anstreben.

### **Das bekomme ich auch oft in Gesprächen mit Ihren Mitgliedern zu hören. Sieht der Aufsichtsrat das auch so?**

Volker Emich: Wir haben im Februar mit dem Aufsichtsrat unsere jährliche Klausurtagung abgehalten. Wir treffen uns jedes Jahr für ein Wochenende in einer anderen Jugendherberge in Norddeutschland. Dieses Mal wollte der Aufsichtsrat mit uns eine Portfolioanalyse unseres Bestands diskutieren. Wir haben alle Gebäude in einer neuen Systematik in allen Facetten beschrieben und alle Wohnanlagen detailliert analysiert. Akute Handlungsoptionen, abgesehen von der laufenden Instandhaltung, konnte auch der Aufsichtsrat nicht erkennen, was uns in unserer Haltung bestärkt hat.

### **Heißt das, Sie planen keine großen Modernisierungen mehr?**

Volker Emich: Nein, so ist das nicht gemeint. Wir haben natürlich eine mehrjährige Planung und uns schon Gedanken gemacht, ob wir hier und da noch weiter modernisieren oder größere Instandhaltungen vornehmen.

„Es spricht für unsere Genossenschaft, dass wir die Modernisierungsmaßnahmen ohne eine nachfolgende Erhöhung der Nutzungsgebühren durchgeführt haben.“

### **Im vergangenen Jahr berichtete das Hamburger Abendblatt kritisch über die Modernisierung in Lokstedt. In einer Wohnung soll es Dämpfe oder Gerüche gegeben haben.**

Volker Emich: Hierbei handelt es sich um einen Fall aus dem Jahr 2011. Eine Bewohnerin hatte in ihrer Wohnung während der Fassadenmodernisierung tatsächlich Gerüche wahrgenommen. Obwohl sie über ihren Anwalt ausrichten ließ, dass durch weitere Arbeiten der Baufirma alles besser geworden sei, bekamen wir plötzlich ein Gutachten eines von ihr beauftragten Biologen. Wir haben dann ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren eingeleitet, das sich leider bis heute hinzieht. Aber Gerichte sind autark und entscheiden selbst, in welchem Tempo sie ihre Fälle bearbeiten. Wir hatten jedenfalls zusätzlich zu dem vom Gericht beauftragten Gutachter in der betroffenen Wohnung und in verschiedenen Nachbarwohnungen Raumluftgutachten erstellen lassen, die alle zeigten, dass für niemanden eine Gefahr für die Gesundheit bestanden hat.

## Warum kochte das Thema 2013 noch einmal hoch?

Martin Siebert: Darüber waren wir auch sehr erstaunt. Allerdings haben wir gleich nach Erscheinen des Artikels ein Rundschreiben verfasst und an alle Mitglieder geschickt. Darin haben wir den Abendblatt-Artikel richtiggestellt und unsere Maßnahmen geschildert. Nach unserer Kenntnis ist das Schreiben von unseren Mitgliedern durchweg positiv aufgenommen worden. Noch einmal: Man sollte bedenken, dass es sich um eine Geschichte aus dem Jahr 2011 handelt. Wir hatten der Bewohnerin sofort eine Ersatzwohnung angeboten, die sie auch angenommen hat. Sobald ein gerichtliches Urteil vorliegt, werden wir sehen, wie wir weiter verfahren.

## Letzte Frage: Wie geht es Ihren Mitarbeitern und was gibt es Neues in der Geschäftsstelle?

Volker Emich: Nun, in der Geschäftsstelle haben wir mit Haijr Mogri und Hale Ilhan zwei neue Kräfte eingestellt, die zunächst halbtags bei uns arbeiten. Frau Mogri verstärkt das Rechnungswesen und Frau Ilhan das Vermietungsmanagement. Wir sind froh, zwei kompetente und ausgesprochen freundliche Kolleginnen für uns gewonnen zu ha-

ben und hoffen auf eine lange Zusammenarbeit – so wie es bei uns Tradition ist.

Bei unseren Hausmeistern gab es auch Veränderungen. Dies haben viele vielleicht schon in unserer Mitgliederzeitschrift bei uns gelesen, die wir nicht unerwähnt lassen wollen – hat sie doch nach unserer Meinung und der vieler Mitglieder deutlich an Qualität gewonnen. Unser Hausmeister Otto Heisel ist nach 37 Arbeitsjahren in den wohlverdienten Ruhestand gegangen. Wir wünschen ihm auf seinem weiteren Lebensweg alles Gute. Herr Ralph Hinrichs hat unsere Genossenschaft ebenfalls verlassen. Auch ihm wünschen wir für die Zukunft alles Gute.

Dies ist im Übrigen wieder ein guter Moment, uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit herzlich zu bedanken – auch im Namen der Mitglieder und des Aufsichtsrats. Wir glauben, dass die Lehrerbau in allen Bereichen über ein sehr gutes Team verfügt und für die Zukunft sehr gut aufgestellt ist.

**Herr Emich, Herr Siebert, vielen Dank für das Gespräch.**

## DIE LEHRERBAU AUF EINEN BLICK

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
alle Angaben in T€						
<b>Bilanzsumme</b>	69.889	71.298	73.982	83.384	85.476	83.742
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	20,9%	20,6%	24,3%	23,1%	24,6%	27,1%
Geleistete Anzahlung - Objektankauf			3.831	5.913	-	-
Bauleistungen						
Neubau				6.752	7.506	-
Modernisierung (aktiviert)	592	982	1.534	4.465	-	46
Ausgaben für Instandhaltung u. Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	2.391	1.380	1.188	2.238	3.068	2.902
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.652	11.030	10.978	11.420	12.049	12.465
Bilanzgewinn	170	169	170	170	175	183
Geschäftsguthaben	5.644	5.660	5.656	5.820	6.118	6.261
Rücklagen	8.525	8.549	11.775	12.980	14.577	15.883
Bewirtschaftete Wohnungen	1.836	1.836	1.836	1.879	1.908	1.908
Mitglieder	3.051	3.041	2.960	2.981	3.096	3.083



Fassadenüberarbeitung VE 08/VE 10 Hammer Hof/Horner Weg

# Unser Wohnungsbestand

## ALLERMÖHE

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 028	Fanny-Lewald-Ring 157–181	1992	104

## ALTONA

VE 026	Walther-Kunze-Straße 2–8 Eggerstedtstraße 53	1983	42
VE 027	Bergiusstraße 7 Nöltingstraße 10–12	1989	32
VE 030	Goldbachstraße 11–13 Walther-Kunze-Straße 34–42	1998	64

## BARMBEK

VE 032	Lämmersieth 12	2012	13
--------	----------------	------	----

## EILBEK

VE 017	Blumenau 97 a–99 e Eilenau 69 a–b	1954	64
--------	--------------------------------------	------	----

## EIMSBÜTTEL

VE 018	Ottersbekallee 29–31	1955	27
--------	----------------------	------	----

## EPPENDORF

VE 001	Husumer Straße 31–35 Sudeckstraße 1–5 Breitenfelder Str. 76–78	1928	83
VE 013	Breitenfelder Straße 74 Eisenlohrsweg 8	1954	28

## FINKENWERDER

VE 019	Fallreep 28–42	1978	14
--------	----------------	------	----

## GROSS-BORSTEL

VE 012	Ortleppweg 1–4 Warnckesweg 20 a–b	1957	70
--------	--------------------------------------	------	----

## HAMM

VE 003	Perthesweg 2–8 Sievekingsallee 107–111	1949	109
VE 005	Chateauneufstraße 11–13 Am Hüenstein 11	1950	45
VE 009	Chateauneufstraße 7–9	1951	29
VE 008	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 010	Horner Weg 33–41	1952	92

## HEIMFELD

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 007	Heimfelder Straße 34–38 Homannstraße 1	1950	35
VE 014	Homannstraße 3–7 b	1953	44
VE 002	Homannstraße 17–19 Milchgrund 12–14	1983	73
VE 004	Homannstraße 13–15 Milchgrund 8–10	1983	73

## KIRCHDORF-SÜD

VE 024	Karl-Arnold-Ring 40–44	1976	48
--------	------------------------	------	----

## LOKSTEDT

VE 006	Lokstedter Steindamm 78–84 a	1950	44
VE 011	Lokstedter Steindamm 74–76 Veilchenweg 1–13	1952	89
VE 015	Veilchenweg 15–21 Grandweg 101–103	1953	54
VE 020	Rimbartweg 19	1964	45
VE 022	Von-Eicken-Str. 17–19	1977	48
VE 031	Veilchenweg 1 a	1995	10
VE 034	Lohkoppelweg 42 a–c	2012	29

## MARIENTHAL

VE 021	Oktaviostraße 110 a–116 c	1963	122
VE 029	Osterkamp 59 a–d Oktaviostraße 118–120 b	1999	88

## STEILSHOOP

VE 025	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 033	Borcherting 41–43	1973	30

## STELLINGEN

VE 023	Tierparkallee 36–40	1970	42
--------	---------------------	------	----

## UHLENHORST

VE 016	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

## Konjunkturelle Entwicklung 2013/2014

### Moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2013

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 Prozent lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Dabei wurde die Wirtschaft in besonderem Maße von den privaten und staatlichen Konsumausgaben gestützt, während die Investitionen und der Außenhandel das Wirtschaftswachstum bremsen. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt kräftiger gestiegen (2011 um 3,3 Prozent, 2012 um 0,7 Prozent).

### Arbeitsmarkt durch schwächeres Wirtschaftswachstum gebremst

Auf den Arbeitsmarkt schlägt sich die schwächere konjunkturelle Entwicklung bremsend nieder. 2013 ist die Arbeitslosigkeit geringfügig gestiegen. Der Beschäftigungsaufbau hat sich fortgesetzt – Arbeitslose partizipieren allerdings nur teilweise vom Beschäftigungsplus. Grund dafür ist, dass die Profile der Arbeitslosen oftmals nur unzureichend zur Arbeitskräftenachfrage passen. Die Arbeitslosenquote ist um 0,1 Prozent auf 6,9 Prozent gestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2.950.000 Menschen arbeitslos gemeldet – 53.000 mehr als vor einem Jahr. Die Erwerbstätigkeit ist auf 41,84 Millionen Personen gestiegen. Das waren 233.000 mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

### Bessere Entwicklung in der Hansestadt

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2013 gegenüber 2012 nach Bereinigung der Preisveränderungen um 0,8 Prozent gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt die preisbereinigte Wirtschaftsentwicklung in Hamburg 2013 um 0,4 Prozentpunkte über der des Bundes.

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote liegt mit einem Wert von 7,4 Prozent um 1,4 Prozentpunkte über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Westdeutschland von

6 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 71.557 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 1.122 mehr als im Vorjahresdurchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr fällt der Anstieg der Arbeitslosigkeit in Hamburg mit 1,6 Prozent günstiger aus als im Vergleich mit Westdeutschland (3,5 Prozent).

### Deutsche Konjunktur mit guten Prognosen

Die gesamtwirtschaftliche Produktion in Deutschland wird sich im kommenden Jahr beschleunigen. Darauf deutet der ifo-Geschäftsklimaindex hin, der in den vergangenen Monaten eine deutliche Aufwärtstendenz gezeigt hat. Auch bessert sich das weltwirtschaftliche Umfeld. Die binnenwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls günstig. Nach Auffassung des ifo-Instituts dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt 2014 um 1,9 Prozent zunehmen. Ähnlich schätzt der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung die Lage in seinem Jahresgutachten 2013/14 ein. Er schätzt den Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr auf 1,6 Prozent. Die Gemeinschaftsdiagnose geht in ihrem Frühjahrgutachten von einem Zuwachs von 1,9 Prozent 2014 aus. Auch Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel blickt optimistisch in die Zukunft. Er erwartet für Deutschland ein stabiles Wachstum von durchschnittlich 1,4 Prozent pro Jahr bis 2018, wie aus dem Jahreswirtschaftsbericht 2014 hervorgeht.

### Verbraucherpreise steigen weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber 2012 um 1,5 Prozent. Damit lag die Jahresteuerrate deutlich niedriger als in den beiden Vorjahren (2012: plus 2 Prozent; 2011: plus 2,1 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2010 gegeben (plus 1,1 Prozent gegenüber 2009). Preistreibend wirkten im Jahr 2013 vor allem die Nahrungsmittel. Sie verteuerten sich um 4,4 Prozent. Energie verteuerte sich insgesamt um 1,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. In den Jahren 2010 bis 2012 waren deutlich höhere Jahresteuerraten ermittelt worden. Der Einfluss der Energiepreise auf die Gesamtteuerung hat sich somit abgeschwächt.

## Die LEHRERBAU im Jahr 2013

### Wir

Die Lehrerbau: Wir denken, handeln und finanzieren langfristig, achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir lassen uns nicht durch ein kurzfristiges Strohfeuer auf dem Immobilienmarkt blenden und schielen nicht aufs schnelle Geld, sondern arbeiten am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit.

### Investitionen bei der Lehrerbau

Im Jahr 2013 waren Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung die wesentlichen Tätigkeiten unserer Genossenschaft. Die Schwerpunkte im Einzelnen:

- **Badsanierungen**  
Seniorenwohnanlage Milchgrund 93,3 T€
- **Wohnungssanierungen**  
Oktaviostraße 123,2 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Hammer Hof/Horner Weg 528,2 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Oktaviostraße 330,5 T€

- **Fassadenneugestaltung und -sanierung Tierparkallee** 136,4 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung Karl-Arnold-Ring** 180,1 T€
- **Balkoninstandsetzung Goldbachstraße/Walther-Kunze-Str.** 70,9 T€
- **Trinkwasserentnahmestellen gemäß Trinkwasserverordnung** 29,0 T€

Insgesamt haben wir mit T€ 2.922,3 (Vorjahr T€ 3.088,1) erneut eine enorm hohe Instandhaltungsleistung für unsere Mitglieder erbracht.

Aktiviert wurden die Errichtung eines Gerätehauses am Ortleppweg, der Neubau von Fahrradhäusern im Milchgrund und ein Wohnungsumbau am Lohkoppelweg für insgesamt T€ 45,7.

Sämtliche Maßnahmen erfolgten ohne Erhöhungen der Nutzungsgebühren und ohne die Aufnahme von Krediten.

### Nutzungsgebühren

Nachdem im Jahr 2010 Anpassungen an die Vergleichsmiete durchgeführt worden waren, wurden 2011 nur im Borcherring und 2012 und 2013 gar keine Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Bestand der freifinanzierten Wohnungen vorgenommen.

Im Jahr 2013 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,19 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 6,05 Euro.)

Fassadenüberarbeitung VE 23 Tierparkallee



## Mitgliederversammlung 2013

Die Mitgliederversammlung fand am 19. Juni 2013 im Seniorenzentrum St. Markus in Hamburg-Eimsbüttel statt. Die anwesenden 58 Mitglieder (inklusive Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend einstimmig die Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

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

### Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 19. Juni 2013 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier 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.

### Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2012

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2012 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 einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht 2012 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung, auch wenn das Jahresergebnis 2012 mit T€ 620,0 deutlich begünstigt war durch einen Teilschulderlass der KfW für energetische Modernisierungen in den Vorjahren.

### 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 5. September 2013

### Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

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

# Lagebericht 2013

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt über 1.908 eigene Wohnungen, einen Laden, zwei Kindertagesstätten (je zwei Mieträume), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit und 607 Stellplätze – davon 345 in Garagen und 17 Motorradstellplätze.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die genossenschaftlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist unverändert günstig, trotzdem haben wir nach 2011 und 2012 auch im Jahr 2013 fast vollständig auf Mieterhöhungen verzichtet.

Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2013 durchschnittlich 6,19 €/m<sup>2</sup> nach 6,05 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Der Anstieg beruhte fast ausschließlich auf Neuvermietungsmieten.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 152 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 7,97 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,45 % nahezu unverändert und weiterhin sehr gering.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

Die Planung erfolgte vor allem unter dem Grundsatz der Vorsicht.

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten entsprachen den geplanten Werten. Die höher als erwartete Auflösung von Bauinstandhaltungsrückstellungen führte zu einem gegenüber der Planung verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 24,64 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 26,04 €/m<sup>2</sup>). Aktivierungspflichtige Erweiterungen und Modernisierungen wurden 2013 in geringem Maße durchgeführt: Errichtung eines Gerätehauses im Ortleppweg, der Neubau von Fahrradhäusern im Milchgrund und ein Wohnungsumbau im Lohkoppelweg für insgesamt T€ 45,7. Im Vorjahr wurden keine Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund der Zinsdegression und Zinssatzveränderungen etwas geringer als im Vorjahr.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand gestärkt haben.



Balkonsanierung VE 23  
Tierparkallee

Plan	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.850,0	8.983,9	8.772,5
Instandhaltungsaufwendungen			
-inkl. Rückstellungen für unterlassene Inst.	2.900,0	2.922,3	3.088,1
Zinsaufwendungen			
- Objektfinanzierung -	2.310,0	2.293,9	2.342,4
Jahresüberschuss	1.200,0	1.625,7	1.660,8

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2013

	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen zum Vorjahr
Anlagevermögen	75.803.608 €	90,52%	77.458.493 €	90,62%	- 1.654.885 €
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14.585 €	0,02%	14.585 €	0,02%	0 €
sonstiges Umlaufvermögen	7.923.794 €	9,46%	8.002.986 €	9,36%	- 79.192 €
Gesamtvermögen	83.741.987 €	100,00%	85.476.064 €	100,00%	- 1.734.077 €
Eigenkapital	22.702.297 €	27,11%	21.060.581 €	24,64%	1.641.716 €
Pensionsrückstellungen	900.629 €	1,08%	872.985 €	1,02%	27.644 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	642.021 €	0,77%	1.330.518 €	1,56%	- 688.497 €
Fremdkapital					
langfristig	55.122.097 €	65,82%	57.767.601 €	67,58%	- 2.645.504 €
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.374.943 €	5,22%	4.444.379 €	5,20%	- 69.436 €
Gesamtkapital	83.741.987 €	100,00%	85.476.064 €	100,00%	- 1.734.077 €

Das Anlagevermögen beträgt 90,52 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.641,7 zu. Davon entfallen T€ 1.625,7 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,5 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 174,5 und T€ 184,0 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,03 % gesunkener Bilanzsumme 27,11 % (Vorjahr 24,64 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereinge-



Fassadenüberarbeitung VE 23 Tierparkallee

nommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Im Jahr 2013 wurden aufgrund der günstigen Finanzierungssituation für zwei sehr große Darlehen – insgesamt T€ 9.931,7 – Forwarddarlehen abgeschlos-

sen. Ebenso wurden öffentliche Mittel im Umfang von T€ 2.200 abgelöst.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,06 % nach 4,09 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung (Vorjahreszahlen angepasst):

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2013 T€	2012 T€
<b>I. Laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis	1.625,7	1.660,8
Abschreibung auf das Anlagevermögen	1.748,5	1.740,1
Erhöhung (Saldo) langfristiger Rückstellungen	-660,9	-333,6
Auf-/Abzinsung Forderungen aus Baukostenzuschüssen	-8,9	94,7
<i>Cashflow</i> nach DVFA/SG	2.704,4	2.542,1
Buchverlust/ -gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,4
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	3,5	-8,2
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 53,9	- 255,9
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	- 72,9	- 476,4
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit	2.581,1	1.802,0
planmäßige Tilgung	- 2.067,3	- 1.978,8
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	513,8	- 176,8
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Investitionen in das Anlagevermögen	- 93,7	-1.690,7
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0,0	1,7
<i>Cashflow</i> aus Investitionstätigkeit	- 93,7	-1.689,0
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Darlehensvalutierungen	0,0	4.271,4
Zufluss von Baukostenzuschüssen	194,0	187,1
Darlehensrückzahlungen	- 578,2	- 546,3
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	190,5	293,0
Dividende für das Vorjahr	-174,5	-169,7
<i>Cashflow</i> aus Finanzierungstätigkeit	- 368,2	4.035,5
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	52,0	2.169,7
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	52,0	2.169,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	3.837,7	1.668,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2013/2012	3.889,7	3.837,7

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3% ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der Abfluss im Finanzierungsbereich begründet sich aus der (Sonder)Tilgung von Darlehen aus eigener Liquidität.

Die liquiden Mittel blieben nahezu unverändert. Zusätzliche Darlehensaufnahmen sind 2014 zum Berichtszeitpunkt nicht vorgesehen. Die notwendigen Darlehen für die Errichtung unseres Neubauvorhabens Wöschenhof werden nach derzeitigem Stand erst ab 2015 valutiert.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über unverbindliche und widerrufbare Zusagen von Kreditlinien über T€ 15.338,8 von der Hamburger Sparkasse und über T€ 10.000,0 (bei entsprechender Wirtschaftlichkeit und Besicherung) von der DKB. Per 31. Dezember 2013 belief sich die sich daraus ergebene Kreditlinie auf T€ 18.855,0.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen und der Kosten- und Finanzierungsplanung auch im Neubaubereich die Zahlungsfähigkeit der Lehrerbau gesichert bleiben.

## 2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.625,7 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.660,8 im Vorjahr. Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis hat aber auch das neutrale Ergebnis, insbesondere die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit T€ 681,0 lagen erheblich über dem Vorjahr (T€ 378,6) und bestimmten das Ergebnis mit.

### Übersicht zur Erfolgsrechnung

Ertragslage	2013 €	2012 €	Veränderung
Hausbewirtschaftung	915.837,0	767.189,8	148.647,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	18.299,5	-7.161,6	25.461,1
Neutrales Ergebnis	691.564,9	900.801,9	- 209.236,0
Jahresüberschuss	1.625.701,4	1.660.830,1	- 35.128,7

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 12.464,9 nach T€ 12.049,2 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.881,2), Umlagen (T€ 3.189,0) und Zuschüsse (T€ 302,4). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 2.922,3 nach T€ 3.088,1 im Vorjahr und waren somit erneut sehr hoch, da die große Anzahl aufwendiger Fassadenneugestaltungen in vier Verwaltungseinheiten aufwandswirksam wurden. Ebenso entstand durch eine ungeplante Sanierungsmaßnahme an den Balkonen einer Wohnanlage in Altona ein erheblicher Aufwand.

Die Erneuerung von Wohnungen in Marienthal und Bädern in der Seniorenwohnanlage Harburg wurden bei Mieterwechsel fortgesetzt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb liegt deutlich über dem des Vorjahres, da insbesondere die Zinserträge leicht zunahmen und die Zinserträge aus der Abzinsung der öffentlichen Zuschüsse erstmals wirksam werden.

Die Sachkosten der Verwaltung lagen mit T€ 368,9 leicht über den Vorjahreskosten (T€ 364,6), diese Aufwendungen waren 2013 vor allem durch die Kosten der Geldbeschaffung – Grundschuldbestellungen – belastet.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 3,6 noch geringer als im Vorjahr (T€ 3,9) und sind auf sehr geringem Niveau. Unverändert bestätigt sich unsere erfolgreiche Arbeit bei der Auswahl der Mieter und im Forderungsmanagement. Allerdings mussten Einzelwertberichtigungen i.H.v. T€ 12,9 für eine streitbefangene leerstehende Wohnung und eine rechtshängige Mietforderung gebildet werden.

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen Mietenpolitik zur Förderung unserer Mitglieder weiterhin gut. Wir rechnen damit, auch künftig Jahresüberschüsse zu erzielen, die die Zahlung einer 3%igen Dividende gewährleisten. Wir gehen davon aus, dass auch die weitere Bildung von Rücklagen möglich sein wird. Bei größeren Investitionen kann es aber zu Fehlbeträgen kommen.

### 3. Nachtragsbericht

Am 24. Januar 2014 hat die Genossenschaft ein Grundstück mit der Gesamtgröße von ca. 5.987 m<sup>2</sup> und einen Teileigentumsanteil an einem Parkhaus (3/5 von 1656/10.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück, verbunden mit Sondereigentum) erworben. Auf dem Grundstück sollen ca. 90 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau des ersten Förderwegs entstehen. Die Gesamtinvestitionen beträgt nach heutigem Planungsstand zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung ca. T€ 17.000.

Die Finanzierung der Maßnahme wird weitgehend aus Fördererdarlehen der Investitionsbank Hamburg (IFB) und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erfolgen, ergänzend werden Eigenmittel verwendet.

Mit einem Baubeginn ist Ende 2014 (Erdarbeiten) zu rechnen; die Fertigstellung ist für das Jahr 2016 geplant. Die Zeitvorgaben sind von der zügigen Erteilung einer Baugenehmigung und eines Förderbescheids abhängig.

Das Bauvorhaben wird in Kooperation mit dem Wohnungsverein zu Hamburg 1902 eG durchgeführt.

Trotz der sehr hohen Investitionssumme sind außergewöhnliche Risiken für die Genossenschaft nicht zu erwarten. Die Finanzierungsbedingungen über die Förderinstitute und die hohe Wohnungsnachfrage, insbesondere im unteren Preissegment, lassen eine zumindest kostendeckende Vermietung der Wohnungen erwarten.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Das Bauvorhaben Tonndorf wird nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in den Jahren 2014 bis 2016 das Baugeschehen bei der Lehrerbau bestimmen.

Das unverändert günstige Zinsniveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Unsere Prognosen im vergangenen Geschäftsbericht trafen mit sehr geringen Abweichungen ein.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgewühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 9.060, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 2.125 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.006. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 2.150. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Aufgrund der Ausgaben für den Neubau in Tonndorf wird sich unsere Liquidität verringern; die Ausgaben sind jedoch erfolgsneutral.

Die Prognose enthält keine weiteren Neubaumaßnahmen und keine Grundstückserwerbe. Zum Berichtszeitpunkt lassen sich über Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Maßnahmen keine hinreichend konkreten Aussagen treffen. Der geplante Erwerb von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken ist auf Grund der Preisvorstellungen der Stadt Hamburg allerdings zum Berichtszeitpunkt nicht wahrscheinlich.

## 5. Gewinnverwendung

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

3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2013 von € 6.114.319,13 dies entspricht € 183.429,57.

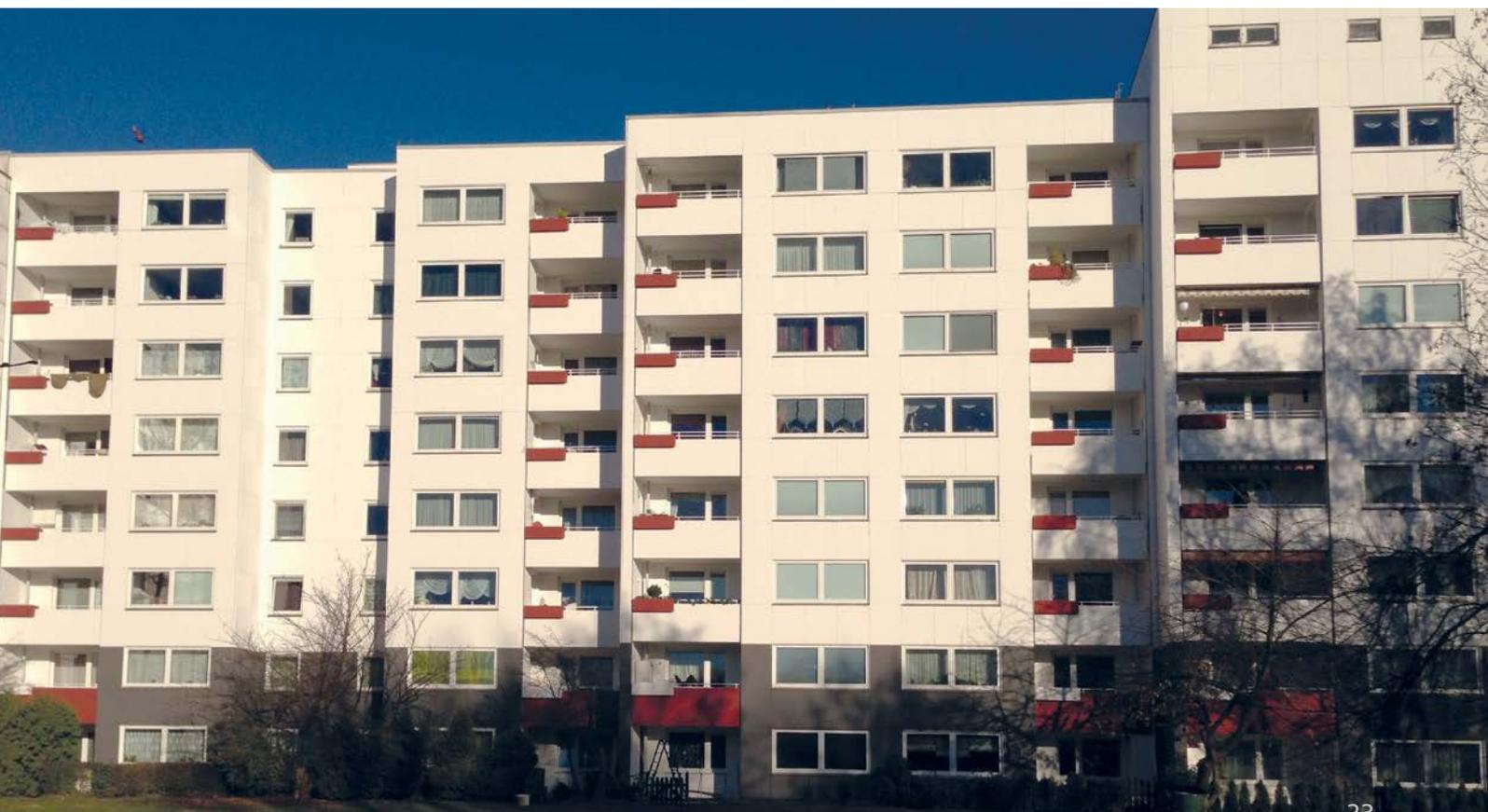
Hamburg, 29. April 2014

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

## Der Vorstand

Volker Emich     Martin Siebert

Fassadenüberarbeitung VE 24 Karl-Arnold-Ring



# Bilanz

## zum 31.12.2013

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.057,32	27.535,78
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	75.624.936,75		77.272.980,73
Maschinen	9.070,94		8.267,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.543,26		149.709,44
		75.782.550,95	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>75.803.608,27</b>	<b>77.458.493,36</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>			
<b>und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
Unfertige Leistungen	3.271.489,81		3.209.205,85
		3.286.074,61	3.223.790,65
<b>Forderungen und sonstige</b>			
<b>Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	59.755,03		53.908,00
Sonstige Vermögensgegenstände	697.153,17	756.908,20	902.193,53
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.889.695,83	3.837.678,05
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>5.700,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>83.741.986,91</b>	<b>85.476.063,59</b>



Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.500,00		91.520,00
der verbleibenden Mitglieder	6.261.333,27		6.117.699,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	134.160,00	6.492.993,27	99.704,82
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	45,05 Euro		(0,00)
<b>Kapitalrücklage</b>		143.279,92	136.829,92
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.479.352,20		2.316.782,06
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt:	162.570,14 Euro		(166.083,01)
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	8.973.221,69	15.882.594,01	7.693.519,99
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
eingestellt:	1.279.701,70 Euro		
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.625.701,41		1.660.830,10
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-1.442.271,84		-1.486.324,72
Bilanzgewinn		183.429,57	174.505,38
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>22.702.296,77</b>	<b>21.060.581,42</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	900.629,00		872.985,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	642.021,19		1.330.518,48
Sonstige Rückstellungen	120.934,44	1.663.584,63	117.455,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.081.173,69		46.316.165,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.155.270,90		11.726.497,60
Erhaltene Anzahlungen	3.506.220,68		3.577.523,57
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.382,99		7.346,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568.313,74		415.734,93
Sonstige Verbindlichkeiten	5.061,10	59.326.423,10	7.842,80
davon aus Steuern:	765,00 Euro		(3.210,23)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>49.682,41</b>	<b>43.412,42</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>83.741.986,91</b>	<b>85.476.063,59</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	12.464.857,80		12.049.194,72
		12.464.857,80	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		62.283,96	221.957,11
Sonstige betriebliche Erträge		835.903,35	1.216.313,79
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.543.186,84	5.600.052,02
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.819.585,27</b>	<b>7.887.413,60</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.055.992,12		998.358,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	274.108,70	1.330.100,82	275.275,87
davon für Altersversorgung:	60.583,63 Euro		(76.620,69)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.748.539,97	1.740.107,29	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		470.198,83	424.053,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.688,81	32.689,53
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.347.259,22	2.488.705,50
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	53.392,00 Euro		(48.897,00)
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.974.448,24</b>	<b>1.993.602,38</b>
Sonstige Steuern		348.746,83	332.772,28
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.625.701,41</b>	<b>1.660.830,10</b>
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		–	–
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.442.271,84	1.486.324,72
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>183.429,57</b>	<b>174.505,38</b>

# Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 25. Juni 2014

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2013 seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat ließ sich durch den Vorstand – auch ergänzend zu den Aufsichtsratsitzungen durch Quartalsberichte – regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 endete turnusmäßig die 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 Maico Smyczek zum Schriftführer und Herrn Reinhard Schimnick zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Frau Ursula Manthey-Neher (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stierner (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Turnusmäßig scheideten im Jahr 2014 Herr Jan-Tobias Behnke und Herr Hans-Jürgen Krückemeier aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2014 erneut zur Wahl.

Auch im Jahr 2013 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

- VNW-Seminar: Haftung von Vorständen und Aufsichtsräten in der Wohnungswirtschaft
- Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen  
23./24./25 September 2013
  - Aktuelles aus Betriebsrecht und Steuerrecht
  - Betriebskosten reduzieren
  - Kundenmanagement
  - Bilanzierung/Rechnungslegung
  - Wohn-Pflege-Gemeinschaften
  - Nachverdichtung von Wohnquartieren
  - Kriminalprävention und Sicherheit im Quartier
  - Wie wir im Jahr 2023 leben
  - Globale Zukunftsfragen: Nahrung – Klima



Fassadenüberarbeitung VE 21 Oktaviostraße



# Bericht des Aufsichtsrats

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 2013:

- 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 14.10.2013
- Neubauvorhaben (Tonndorf)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2012
- Wohnanlagenkauf (Lurup) – nicht umgesetzt
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2013

## • Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Ratzeburg

15./16./17. Februar 2013

- Durchführung von Großprojekten
- Planung für ein Staffelgeschoss in VE 26 (Eggerstedtstr.) – derzeit nicht umgesetzt
- Umgang mit VE 7/14 Heimfelder Str./ Homannstr. (Erbbaupacht)
- Mietanpassungen bei Wohnungstausch groß gegen klein

## • 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

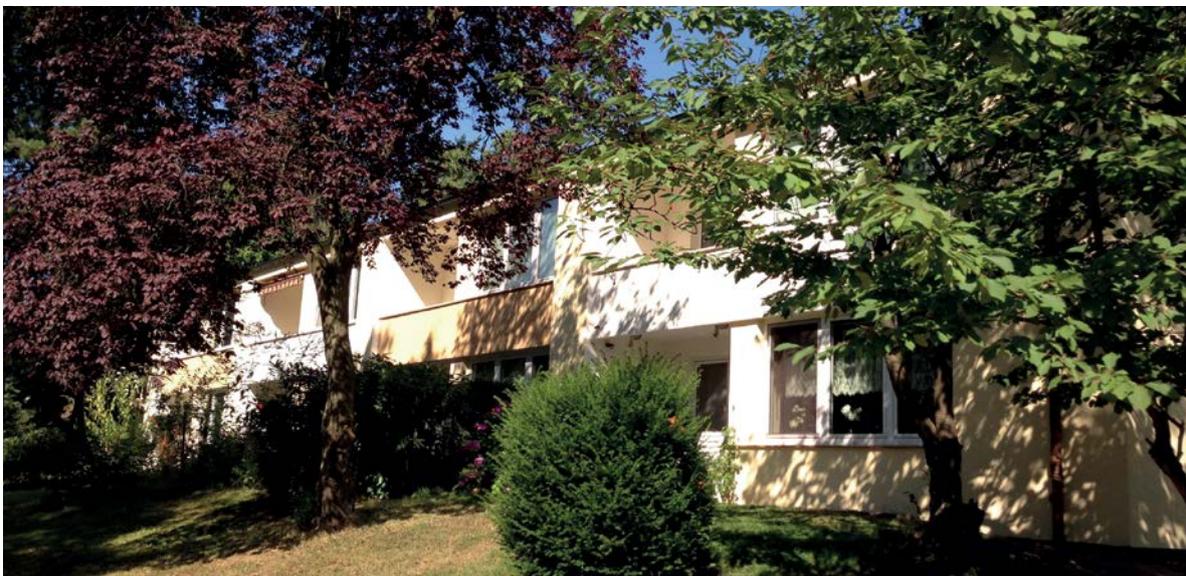
In seinen Sitzungen befasste sich der Prüfungsausschuss mit folgenden Themen und berichtete darüber dem Aufsichtsrat:

- Quartalszahlen 2012
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Prüfung des Jahresabschlusses 2012
- Vorbereitung Klausurtagung
- Auswahl von Kennzahlen für Jahresvergleich
- Prüfung Rechnungsbelegordner (Stichproben)
- IT-Sicherheit
- Schlussrechnung VE 17
- Effizienzprüfung des Aufsichtsrats

- Der Wohnanlagenausschuss führte nach dem vom Aufsichtsrat neu festgelegten Konzept Begehungen in verschiedenen Verwaltungseinheiten durch:

### Begehungen von 8 Anlagen:

- |              |  |
|--------------|--|
| · 25.03.2013 | VE 6/11/15/31<br>Lokstedter Steindamm/<br>Veilchenweg/Grandweg |
| · 26.08.2013 | VE 3 Sievekingsallee/<br>Perthesweg                            |
| · 26.08.2013 | VE 5/9 Chateauneufstr./<br>Am Hünenstein                       |
| · 26.08.2013 | VE 8/10 Hammer Hof/<br>Horner Weg                              |
| · 09.09.2013 | VE 20 Rimbartweg   |
| · 09.09.2013 | VE 22 Von-Eicken-Str.  |
| · 09.09.2013 | VE 34 Lohkoppelweg   |
| · 28.05.2013 | VE 7/14 Heimfelder Str./<br>Homannstr.                         |



Fassadenüberarbeitung VE 21, Oktaviostraße

### Begehungen von 208 Wohnungen:

- 22.04.2013 VE 26/30  
Walther-Kunze-Str./  
Eggerstedtstr. (106 Wohnungen)
- 10.06.2013 VE 27  
Bergiusstr./Nöltingstr. (32)
- 21.10.2013 VE 12  
Ortleppweg/Warnckesweg (70)

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Abschlussprüfer erläuterte dem Aufsichtsrat in der Prüfungsschlussbesprechung die Ergebnisse seiner Prüfung:

- Im Rahmen der Prüfung wurden keine Feststellungen getroffen, nach denen vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, nicht mit dem Gesetz, der Satzung oder der Geschäftsordnung übereinstimmen.
- Nach den Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht 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.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht 2012 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.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013, 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 2012 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2013 zu entlasten.

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

Hamburg, 29. April 2014

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier  
Vorsitzender

---

## UNSEREN IM JAHR 2013 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Helga Mielke-Franz	Elli Steinfatt
Herbert Ernst	Gisela Fischer
Gertrud Riedel	Ursula Hagedorn
Lothar Hetzer	Margrit Lehmann
Heinz Schnoor	Helga Lange
Fritz Arendt	Karin Tanneberger
Irmgard Bochien	Peter Babitsch
Günter Petersen	Marianne Kuckuck
Helga Kubick	Karl-Heinz Dierck
Werner Bull	Ute Viviani
Louise Winter	Herta Wolny
Käthe Schwarz	Helmi Lott
Hans Reimer Seidlitz	Ilse Sens
Josef Borlik	Petr Grundentaler
Mathilde Iffland	Martin Sender
Helene Lange	





**Geschäftsstelle:**

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

**E-Mail:** [info@lehrerbau.de](mailto:info@lehrerbau.de) oder  
[Vorname.Nachname@lehrerbau.de](mailto:Vorname.Nachname@lehrerbau.de)

**Internet:** [www.lehrerbau.de](http://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