

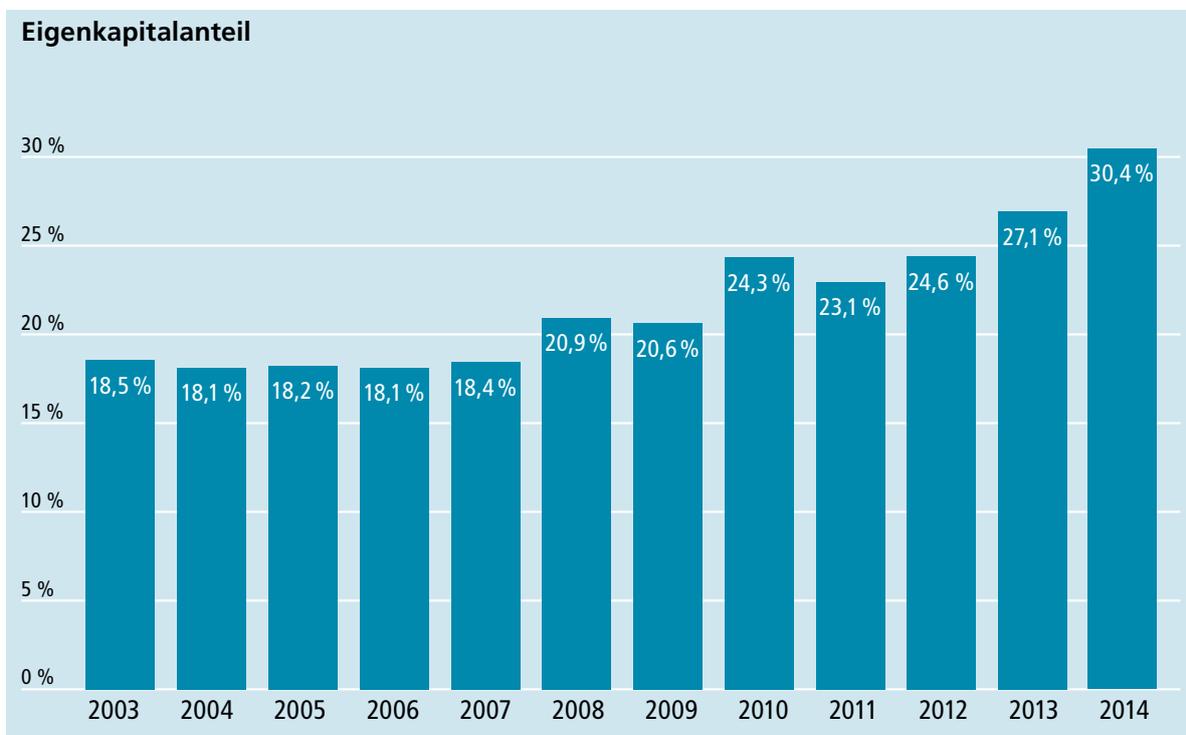
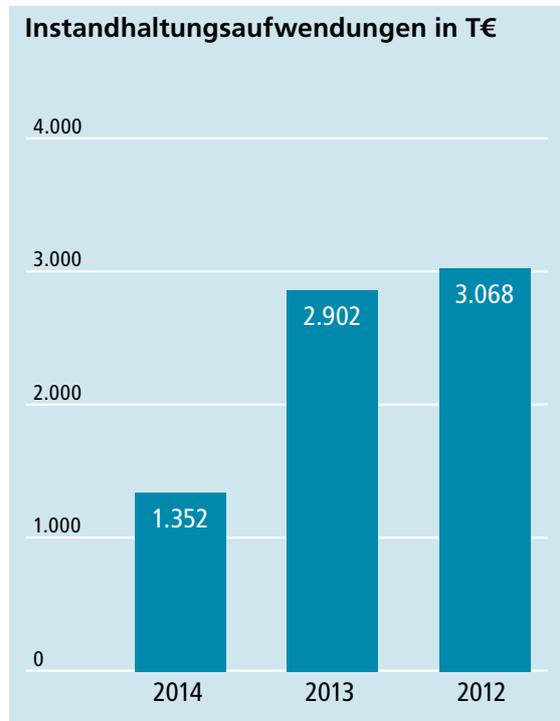
GESCHÄFTSBERICHT 2014



lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2014	2013	2012
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	84.198	83.742	85.476
Eigenkapitalanteil	30,4 %	27,1 %	24,6 %
Ausgaben für Investitionen in Neubau	405	–	7.506
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.352	2.902	3.068
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.705	12.465	12.049
Bilanzgewinn	187	183	175
Geschäftsguthaben	6.488	6.261	6.118
Rücklagen	18.811	16.026	14.577
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.908	1.908
Mitglieder	3.136	3.083	3.027



HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT eG GESCHÄFTSBERICHT 2014

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 2014 in unserer Genossenschaft zu informieren – im Gespräch blicken wir auch ein wenig voraus.



Im Interview: Martin Siebert, Volker Emich

„AM GEMEINSCHAFTSWERK STADT MITARBEITEN“

Den Mitgliedern der Genossenschaft Rechenschaft geben – über die Verwendung des Geldes der Genossenschaft, über das Geschehen des Jahres über Vorhaben und Planungen: Dazu dient vor allem die Mitgliederversammlung, die wir regelmäßig am Ende des 2. Quartals eines Jahres abgehalten.

Nicht Jede und nicht Jeder findet Gelegenheit daran teilzunehmen, daher versenden wir traditionell unseren Geschäftsbericht an alle Mitglieder.

In einem Gespräch über das vergangene Jahr, über die Zukunft, über dieses und jenes stellen sich die Vorstände Volker Emich und Martin Siebert traditionell dem Journalisten und *bei uns*-Redakteur Volker Stahl.

Traditionell ist die Wohnungswirtschaft ein Hort der Stabilität und von langen Planungs- und Bauphasen und vor allem langer Wohndauer der Mitglieder geprägt. Was ist im vergangenen Jahr geschehen?

Siebert: Sie haben Recht, Herr Stahl, das mit der langen Wohndauer kann man nur bekräftigen. Wir beobachten nicht erst seit 2014, sondern schon seit geraumer Zeit, dass unsere Mitglieder sehr lange bei uns in einer Wohnung bleiben. Insbesondere bei größeren Wohnungen, das heißt bei uns schon ab 2 ½ Zimmern, gibt es fast keine Fluktuation mehr.

Was ist die Ursache dafür?

Emich: Das liegt sicherlich vor allem daran, dass sich unsere Mieter bei der Lehrerbau wohlfühlen. Unsere große Mieterzufriedenheitsuntersuchung im vorvergangenen Jahr hat das ja auch bestätigt. Aber, und das wollen wir gar nicht verheimlichen, die lange Wohndauer ist auch eine Folge des an-



gespannten Wohnungsmarkts in Hamburg. Jeder Wohnungswechsel ist nicht nur mit großen Mühen verbunden, sondern hat in der Regel höhere Wohnkosten zur Folge.

Siebert: Aber trotzdem glauben wir, dass viele Mitglieder auch keinen Anlass haben, uns zu verlassen. Ich denke da an das Preis-Leistungsverhältnis bei der Lehrerbau im Vergleich zu Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt.

Die Klagen über die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt sind seit Jahren zu vernehmen, obwohl in Hamburg viel gebaut wird. Wie passt das zusammen?

Emich: Tatsächlich hat der Wohnungsbau in den letzten Jahren wieder erheblich zugenommen. Es ist dem Senat durchaus gelungen, Grundstücksreserven zu aktivieren und die Behörden auf einen wohnungsbaufreundlicheren Kurs zu bringen. Man spürt in der Stadt wirklich Anstrengungen, den Neubau zu forcieren, und zugegebenermaßen ist die Förderung des Wohnungsbaus durch öffentliche Mittel – auch im Bundesvergleich – relativ hoch. Auch die Lehrerbau widmet sich ja bereits seit längerer Zeit wieder dem Neubau von Wohnungen.

Dann wird ja alles gut und Hamburg bekommt das Wohnungsproblem in den Griff ...

Emich: Ehrlich gesagt, kann man davon nicht wirklich ausgehen. Denn dem verstärkten Wohnungsneubau steht eine große Zuwanderung in die Stadt entgegen. Die Einwohnerzahl wächst und die Hinzuziehenden benötigen natürlich Wohnungen.

Siebert: Hinzu kommt, dass es nach wie vor einen immer höheren Wohnflächenbedarf der einzelnen Hamburger gibt. Mehr als die Hälfte der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, circa jeder fünfte Hamburger wohnt alleine. Durchschnittlich stehen jedem Einwohner in unserer Stadt rund 40 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung – soviel wie nie zuvor. Auch das hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt.

Und nun kommen auch noch viele Flüchtlinge nach Deutschland und nach Hamburg ...

Siebert: Ja, dies ist eine, so glaube ich, in der Öffentlichkeit noch weit unterschätzte Problematik. Aufgrund der verheerenden Situation in Teilen der Welt ist unverändert damit zu rechnen, dass viele Flüchtlinge in Deutschland Asyl beantragen werden. Menschen, die ihre Heimat aufgeben, um ihr Leben und das ihrer Familie zu retten. Ich glaube, wir können uns nur sehr schwer vorstellen, welche große Not diese Menschen antreibt. Der Tod lauert in vielen Krisenregionen an jeder Ecke. Ich als Familienvater finde diese Vorstellung bedrückend.

Emich: Bereits heute ist es so, dass Flüchtlinge in unserer Stadt kaum noch untergebracht werden können. Und leider müssen wir wohl davon ausgehen, dass die Situation sich in den Krisenregionen, insbesondere des Nahen Ostens, in absehbarer Zeit nicht stabilisieren wird. Deshalb werden viele der Flüchtlinge wohl lange oder für immer in Hamburg bleiben und Hamburger werden wollen.

Siebert: Ja, und aus diesem Grund sind die Konsequenzen für den Wohnungsmarkt meiner Auffassung nach noch nicht wirklich absehbar.

Sind Flüchtlinge also eine Zumutung für die hier Lebenden?

Emich: Das ist in diesem Zusammenhang wohl das falsche Wort. Die Entwicklung wird aber persönliche Herausforderungen für die Hamburger zur Folge haben. Aber seien wir doch froh, dass unser Land ein so friedliches und attraktives ist, dass die Menschen zu uns kommen wollen.

Siebert: ... und froh darüber, dass Hamburg eine so prosperierende Stadt ist, dass viele hier Arbeit und Zukunft suchen und hoffentlich auch finden werden.

Emich: Auch wenn als Genossenschaft darauf ja nicht unser Hauptaugenmerk liegen kann, sondern zunächst einmal das Wohl unserer Mitglieder die zentrale Rolle spielt. Aber, wie bereits gesagt: Wir glauben, dass wir als Bürger unserer Stadt verpflichtet sind, Menschen in Not zu helfen. Nicht nur als Genossen, sondern auch als Menschen.

Siebert: Natürlich müssen wir darauf achten, dass die Nachbarschaften das vertragen und es nicht zu Spannungen kommt. Aber bisher lief das bei uns im Großen und Ganzen fast immer sehr glatt. So haben wir ein großes Zutrauen, dass wir auch vereinzelt Flüchtlingsfamilien in dafür geeignete Wohnungen und geeignete Nachbarschaften integrieren können.

Die Mietpreisbremse verhindert nur die schlimmsten Auswüchse

Rechnen Sie mit akuter Wohnungsnot?

Emich: Wohnungsnot ist ein großes Wort. Die meisten, die in Hamburg wohnen, haben ja eine Wohnung, wenn auch nicht immer die ideale und erträumte. Allerdings ist Hamburg in der Fläche auch sehr groß. Wer in der Innenstadt arbeitet, möchte nicht unbedingt in Rahlstedt, Bergedorf oder Heimfeld leben. Und wenn doch, muss er eben lange Anfahrtswege in Kauf nehmen.

Siebert: Wirklich große Knappheit herrscht vor allem in den fragten Wohngebieten, insbesondere in der Innenstadt oder an deren Rand. Hier wird es zwar nicht wirklich eng, aber eben sehr

teuer – wie immer, wenn Nachfrage und Angebot weit auseinanderdriften. Gentrifizierung, also die Verdrängung alteingesessener Bewohner durch Besserverdiener, ist ja nicht nur ein Schlagwort, sondern tatsächliche Realität in weiten Gebieten der Hansestadt.

Kann die Mietpreisbremse helfen, diese Entwicklung zu stoppen?

Emich: Ach, die Mietpreisbremse. Hier ist kein Ort zum Politisieren ...

... doch, bitte gerne!

Emich: Dieses politische Instrument soll verhindern, dass die Neuvermietungsmieten nicht mehr so stark steigen. Doch für die breite Masse bringt das nicht viel. Vielmehr ist es so, dass wirklich nur die schlimmsten Auswüchse vermieden werden können.

Siebert: Im Ergebnis werden die Neuvermietungsmieten für die wohlhabenderen Teile der Bevölkerung sinken. Diese zahlen eben auch nur noch die Höchstgrenzen. Im schlimmsten Fall wird es wieder zu Abstandszahlungen kommen, so wie früher.

Emich: Aber für die Lehrerbau ist das sonst eigentlich gar kein großes Thema, da unsere Neuvermietungsmieten von der Mietpreisbremse nicht betroffen sind. Wir haben sowieso noch nie Mieten gefordert, die unangemessen hoch im Vergleich zu den Marktpreisen sind.





Die 6.000 neu gebauten Wohnungen jährlich in Hamburg reichen nicht aus?

Siebert: Davon sind ja 4.000 Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser, nur 2.000 Wohnungen sollen Mietwohnungen sein.

Emich: Und die Eigentumswohnungen sind ja nach wie vor sehr teuer. Bei den Mieten stellen Marktbeobachter fest, dass sie im Jahr 2014 nicht weiter gestiegen sind, aber der Preisauftrieb bei Eigentumswohnungen hält nach wie vor an. Versuchen Sie doch mal, in Hamburg eine Wohnung in einer vernünftigen Lage unter 5.000 Euro pro Quadratmeter zu erwerben. Bei einer familiengerechten 80-Quadratmeter-Wohnung sind dies ja schon 400.000 Euro. Zuzüglich aller Nebenkosten für den Erwerb und vielleicht das eine oder andere neue Möbelstück ist man sehr schnell bei einer halben Million Euro.

Siebert: Für uns Ältere: Das war mal eine Million Mark. Verrückt.

Emich: Man sagt zwar immer, dass jeder, der in eine Eigentumswohnung zieht, auch eine Mietwohnung frei macht, aber diesen Effekt spürt man im Grunde nicht.

Warum werden dann nicht mehr Miet- oder Sozialwohnungen gebaut?

Emich: Die hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen führt letztendlich zu sehr hohen Grundstückspreisen und Baukosten. Wenn am Markt 5.000 Euro für einen Quadratmeter Wohnfläche bezahlt werden können, dann regelt der Markt natürlich, dass die Baukosten und die Grundstückskosten so hoch sind, dass sie eben aus diesen hohen Verkaufspreisen finanziert werden können.

Siebert: Das hat zur Folge, dass wir als Genossenschaft, die Wohnraum für ihre Mitglieder bauen will, mit den Bauträgern nicht mithalten können, die Eigentumswohnungen für die oben genannten Kosten bauen. Das können wir uns nicht leisten. Bei 5.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter Wohnfläche lassen sich kostendeckende und für die meisten unserer Mitglieder bezahlbare Mieten leider nicht realisieren.

Aber Sie wollen doch bauen?

Siebert: Ja. Nachdem wir in den zurückliegenden Jahren am Lohkoppelweg und am Lämmersieth Wohnungen ohne öffentliche Fördermittel erstellt haben, sind wir nunmehr wieder in erheblichem Umfang in den öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau eingestiegen.

Auch die Lehrerbau baut wieder neue Wohnungen

Sie meinen das Projekt in Tonndorf?

Emich: Ja, auf ehemaligen Grundstücken von Studio Hamburg errichten wir gemeinsam mit unseren Freunden vom Wohnungsverein von 1902 eG 150 Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. 90 davon werden unsere sein.

Siebert: Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, das heißt: Wohnungen für 6,10 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in familiengerechten Größen, Wohnungen auch für ältere Bewohner und vor allem für Familien.

Ist Tonndorf nicht ein bisschen ab vom Schuss?

Emich: Ach, das ist doch eine Frage, von wo man das betrachtet. Der Osten Hamburgs ist ein dicht besiedeltes Gebiet, dort wohnen schon heute sehr viele Menschen. Insbesondere Tonndorf hat durch viele Neubauvorhaben und durch die Errichtung des Einkaufszentrums Tondo am S-Bahnhof Tonndorf erheblich an Charme gewonnen. Es ist nah am Grünen und auch gar nicht weit von der Innenstadt entfernt.

Siebert: Wir glauben, das ist ein guter Standort.

Emich: Außerdem muss man das offen sagen: Wenn man in der Innenstadt ein Grundstück kauft, ist das regelmäßig zu teuer, um dort preiswerten Wohnraum für Leute mit normalem Einkommen zu errichten. Und für uns ist immer ganz klar, dass sich unsere Bauvorhaben rechnen müssen. Also, dass wir Neubauvorhaben nicht dauerhaft durch die Mieten von unseren Mitgliedern in Bestandswohnungen subventionieren wollen und können.

Grundstücke in der Innenstadt sind zu teuer

Ist denn sozialer Wohnungsbau für die Lehrerbau auch eine moralische Frage?

Siebert: Mit der Moral ist es immer eine schwierige Sache, sagen wir es mal so: Als Genossenschaft sehen wir es als eine unserer zentralen Aufgaben an, den Zusammenhalt in unserer Gesellschaft zu stärken und alle Hamburger mitzunehmen. Das bedeutet auf die Lehrerbau bezogen, dass alle, die bei uns wohnen, eine vernünftige Wohnung haben sollen – und nicht nur wenige eine ganz schicke. Mit einer Wohnung fängt ja vieles an, sie ist Heimat und Grundlage des Lebens.

Emich: Und das kann nicht nur für die Wohlhabenden in unserer Stadt gelten, also strengen wir uns wirklich an, an diesem Gemeinschaftswerk Stadt mitzuarbeiten.

Siebert: Außerdem darf man nicht vergessen, dass dieses Handeln der Tradition unserer Genossenschaft entspricht. Fast alle unsere Gebäude nach 1945 wurden als soziale Wohnungsbauten errichtet. Letztlich war das ein erfolgreicher Weg, den wir weiter beschreiten wollen.

Wie läuft das denn beim Neubau in Tonndorf?

Emich: Wir sind recht zufrieden. Wir haben angefangen zu bauen und hoffen, im Spätsommer 2016 die ersten neuen Mieter begrüßen und ihnen ein gutes Zuhause bieten zu können.

Gibt es bereits Interessenten?

Emich: Ja. Sowohl aus unserer Mitgliedschaft als auch von außerhalb erreichen uns Anfragen, obwohl wir noch keine Werbung dafür gemacht haben. Wir spüren, dass es Bedarf für gute und preiswerte Wohnungen gibt.

Siebert: Für alle Interessierten: Es ist bereits möglich, sich für das Projekt als Mieter vormerken zu lassen.

Emich: Der Wöschenhof in Tonndorf könnte auch für viele Kinder von Mitgliedern interessant sein, denn gerade zu Beginn des Berufslebens erhält man in aller Regel die Zugangsberechtigung für öffentlich geförderte Wohnungen, den einkommensabhängigen Paragraf-5-Schein. Von Seiten der Stadt wird immer betont, dass rund die Hälfte



der Hamburger Bevölkerung berechtigt sei, Wohnungen im Ersten Förderweg anzumieten.

Wird der Wöschenhof der einzige Neubau im Bereich des sozialen Wohnungsbaus bei der Lehrerbau bleiben?

Siebert: Wahrscheinlich nicht. Wir wollen das niedrige Zinsniveau und die Bemühungen der Stadt zum Anlass nehmen, uns um städtische und private Grundstücke zu bewerben, um weitere Wohnungen für unsere Mitglieder zu bauen.

Bewirbt sich die Lehrerbau auch für die Bauvorhaben in der Neuen Mitte Altona, im Pergolenviertel und in der Hafencity?

Emich: Bisher nur bedingt. In der Neuen Mitte Altona haben wir uns zusammen mit einer Baugruppe um ein Grundstück beworben. Interessanterweise bestand diese hauptsächlich aus Pädagoginnen im Ruhestand oder dicht davor. Im Wettbewerbsverfahren sind wir allerdings nur Zweiter geworden. Ansonsten kann man klar sagen: nein. Die sehr hohen Anforderungen an den Wohnungsneubau an diesen herausragenden Orten sind für uns aus wirtschaftlichen Gründen und letztlich auch aus Kapazitätsgründen derzeit nicht darstellbar.

Siebert: Wir können und wollen das aber nicht für alle Zukunft ausschließen. Wenn sich Gelegenheiten ergeben, werden wir diese wahrnehmen.

Gibt es konkrete Planungen für Projekte über Tonndorf hinaus?

Emich: Ja, wir befinden uns mit der Stadt in intensiven Verhandlungen über ein Grundstück in Lokstedt, mit der Möglichkeit, dort Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten. Aber wie alle Verhandlungen mit der Stadt ist auch diese nicht gerade leicht. Viele Faktoren sind zu berücksichtigen. Die Verhandlungen dazu sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen.

Siebert: Mehr gibt es zurzeit nicht zu sagen, denn über ungelegte Eier sollte man nicht allzu viel reden.

Emich: Eines doch noch: Auch im attraktiven Lokstedt und im angrenzenden Stellingen wol-

len wir uns engagieren. So haben wir unseren Wohnungsbestand im Rimbartweg überprüft. Zusammen mit unseren Nachbarn, der Baugenossenschaft der Buchdrucker, besitzen wir jeweils ein mehrgeschossiges Hochhaus auf sehr großen Grundstücken. Das ist zwar sehr schön für die dortigen Bewohner, doch wir sind der Auffassung, dass die dortigen Grundstücke eine Nachverdichtung vertragen. Zusammen mit den Kollegen von den Buchdruckern eruiert wir gerade bei der zuständigen Behörde, welche Möglichkeiten dies sein könnten. Denn wie bereits geschildert, sehen wir in absehbarer Zeit kein Ende der Wohnungsknappheit in Hamburg. Wir spüren das ja auch bei unseren Mitgliedern. Viele wollen in größere Wohnungen ziehen, die wir ihnen aber nicht anbieten können. Deshalb sind Grundstücke, auf denen wir nachverdichten können, für uns so wertvoll. Bei den Gesamtkosten fällt der Grundstücksanteil weg. Das ist mit erheblichen Einsparungen verbunden!

Siebert: Aber da sich das Ganze ja irgendwie rechnen, von unseren Kapazitäten darstellbar und auch nachhaltig sein muss, ist das alles nicht so einfach. Auf jeden Fall ist es im Moment noch zu früh, um Ergebnisse präsentieren zu können.

Gab es denn noch etwas Besonderes im Jahr 2014?

Siebert: Ja, wir haben unseren alten Kindergarten in Eppendorf grundsätzlich neu gestaltet.

Was ist daran besonders?

Emich: Der Kindergarten ist wohl einer der ältesten in Hamburg überhaupt. Er wurde 1929 in unserem Gebäude in Eppendorf erstmals eröffnet und zählt wahrscheinlich zu den ersten modernen Kindergärten in Hamburg. Aufgrund eines Betreiberwechsels haben wir uns dieser Räume neu angenommen. Die ehemalige Betreiberin, Inge Dierck, hat den Kindergarten fast 44 Jahre geführt. Sie wurde dabei von ihrem Mann unterstützt, der leider Ende 2013 verstorben ist. Frau Dierck hatte über all die Jahre Bestandsschutz in den Räumlichkeiten. Deshalb konnte ein großer Teil der vorhandenen Einrichtung erhalten bleiben. Der neue Betreiber, die Familie Neitzel, hatte dann zuerst durch die zuständige Behörde prüfen zu lassen, inwieweit die Einrichtung den heutigen Anforderungen an einen Kindergarten entspricht.



Das hatte ausgiebige Diskussionen zwischen der Behörde, dem Denkmalschutz, den neuen Betreiberinnen und uns zur Folge. Dabei stellte sich heraus, dass so ein Kindergarten schon etwas ganz Besonderes ist. Einer, der fast 90 Jahre alt ist und damals eine komplett neue Bauaufgabe war. So haben wir uns entschlossen, ihn denkmalgerecht wiederherzustellen. Mit sehr großem Aufwand wurden Farbproben genommen, um den Kindergarten wieder so zu gestalten wie er ursprünglich war – im Jahre 1929.

Eppendorfer Kindergarten wurde neu gestaltet

Wie darf man sich das konkret vorstellen?

Siebert: Es sind besondere Räume. So wurden im Sanitärbereich spezielle Waschbecken und Seifenschalen in den Fliesen verwendet, die es heute gar nicht mehr gibt. Die Farben der Wände, der Türen, der Holzverkleidungen, ja selbst der Heizkörper wurden denkmalpflegerisch gesichert, das Porzellan, die Fliesen im Bestand aufgenommen. Originalfarben wurden neu aufgetragen und die Keramiken in sehr aufwändigen Verfahren manuell, also in Handarbeit, wiederhergestellt. Der Kindergarten sieht nun so aus, wie er 1929 aussah.

Genauso?

Emich: Nun ja, fast. Es gelten heute andere rechtliche Bedingungen für Kindergärten als damals, aber es ist uns gelungen die Gestaltung der Zwischenkriegszeit und die heutigen Anforderungen zusammenzufassen.

War das denn wirtschaftlich sinnvoll?

Siebert: Nein, das war es nicht, aber es ist auch ein Stück Verantwortung, etwas zu erhalten, was uns heute zurückblicken lässt auf eine Zeit, als das erstmals entwickelt wurde, was für uns heute selbstverständlich ist: Kindergärten waren damals eine Besonderheit. Man kann erkennen, dass dort Gestaltungswege gegangen wurden, die uns heute staunen lassen. Und ja, wir haben viel Geld ausgegeben. Aber wir glauben, dass wir diese Verantwortung haben gegenüber der Stadtgesellschaft.

Spielt dabei auch die Geschichte der Lehrerbau eine Rolle?

Emich: Natürlich, der Kindergarten ist für unsere Wohnanlage, ja letztlich für unsere Genossenschaft ein sehr wichtiges Element. Viele Mitgliederkinder in Eppendorf sind dort erzogen worden und groß geworden. Der Name von Frau Dierck und die Lage des Kindergartens sind in ganz Eppendorf bei Familien mit Kindern bekannt. So gilt es, Erinnerungen zu bewahren. Nur aus Erinnerungen kann Zukunft wachsen.

Was wurde für die Mitglieder der Lehrerbau gemacht?

Siebert: Für die gilt das, was seit Jahren gilt: Wir erbringen Instandhaltungsleistungen auf hohem Niveau und verbessern die individuelle Wohnungssituation. Wir können zwar nicht alle Wünsche erfüllen, aber schon einige.

Das heißt?

Emich: Für Mitglieder, die selbst initiativ werden und Veränderungen an ihren Wohnungen durchführen wollen, finden wir oftmals einen Kompromiss zwischen Mitglied und Genossenschaft, erarbeiten aber manchmal auch mit Dritten wie Pflegekassen, Krankenkassen und anderen eine Lösung, die das Wohnen für unsere Mitglieder erleichtert und verbessert.

Auch das Wohnen im Alter?

Siebert: Insbesondere auch das. Bei Gesprächen mit unseren Mitgliedern stellen wir fest, dass die allermeisten älteren Bewohner so lange es irgendwie geht in ihrer Wohnung bleiben wollen. Und



oftmals ist es auch durch vergleichsweise kleine bauliche Veränderungen möglich, die Lebensqualität deutlich zu erhöhen.

Emich: Dabei geht es insbesondere um die Verbesserung der Nutzbarkeit der sanitären Einrichtungen. Unverändert bauen wir in der Seniorenwohnanlage Heimfeld Bäder seniorengerecht um und versuchen dies, wenn es baulich möglich ist, auch in anderen Wohnanlagen. Da geschieht im Kleinen oftmals eine Menge. Schwierig wird es immer, wenn sich unsere älteren Mitglieder den nachträglichen Einbau eines Aufzugs wünschen. Der ist zumeist schwer realisierbar.

Woran scheitert der Einbau?

Siebert: Im Grunde an den örtlichen Gegebenheiten. Die vorhandenen Treppenhäuser bieten meist zu wenig Platz. Einen Aufzug vor das Gebäude zu stellen kann schon daran scheitern, dass das Treppenhaus nach hinten, zum Hof, ausgerichtet ist. Aber ein wichtiger Punkt sind natürlich die hohen Kosten – nicht nur die Baukosten, sondern vor allem die Betriebskosten. Hinzu kommen noch die Bewohner der unteren Etagen, die sich an der Umlage nicht beteiligen wollen.

Emich: Leider sind wir überall dort, wo wir die Möglichkeiten eines nachträglichen Einbaus geprüft haben, gescheitert. Man kann das wirklich auf die beiden Punkte Kosten und Einbaumöglichkeit zurückführen.

Ist die Zeit der großen Sanierungen vorbei?

Emich: Nein, nicht ganz. Aber im Augenblick konzentrieren wir uns auf den Wohnungsneubau. Wir haben das große Glück, dass bereits unsere Vorgänger im Vorstand hier sehr vorausschauend tätig geworden sind und sich fast alle unserer Wohnanlagen daher in einem guten Zustand befinden. Unsere Wohnanlagen sind wärme gedämmt und haben vergleichsweise moderne sanitäre Einrichtungen und Elektroanlagen. Trotzdem gibt es sicherlich einige Probleme in einzelnen Wohnanlagen, die noch zu lösen sind.

Siebert: Das Wichtigste ist aber, dass alles finanziell zu wuppen ist. Was helfen perfekt sanierte und ausgestattete Wohnungen, wenn sich die Mitglieder diese nicht mehr leisten können?

Also weiter so?

Siebert: Ja, wobei wir diese altbacken wirkende Parole mit positiven Inhalten füllen. Wir sind überzeugt von dem Weg, den wir gehen. Es ist ja niemals nur ein „weiter so“, weil die Menschen und ihre Ansprüche sich ändern. Auch unsere Mitarbeiter verändern sich, die Anforderungen werden generell höher, vor allem von administrativer Seite. So ist die Umstellung des Kirchensteuerabzugsverfahrens ein riesiger Aufwand gewesen, eine Forderung, die der Staat an uns stellt und die wir mit hohem personellen und letztlich auch finanziellen Aufwand erfüllen mussten. Obwohl ein Vorteil für unsere Mitglieder nicht ablesbar ist.

Gibt es personelle Veränderungen?

Emich: Unseren Mitgliedern ist sicherlich nicht verborgen geblieben, dass nach langen Jahren der personellen Kontinuität sich zuerst im Bereich der Hausmeister ein Generationswechsel vollzogen hat. Viele unserer langjährigen Kollegen sind in den Ruhestand gegangen, zuletzt die Herren Tempiski und Gerhardt. Und leider müssen wir auch den Tod von Herrn Meyer vermelden.

Siebert: Wir haben viele neue Hausmeister, die sich erst einarbeiten müssen, die Wohnanlagen noch nicht so gut kennen. Zugegeben lief das auch in der Vergangenheit nicht immer reibungslos. Wir können unsere Mitglieder an dieser Stelle nur um Verständnis bitten und appellieren, den neuen Kollegen mit Nachsicht entgegenzutreten. Aber natürlich auch, uns darauf hinzuweisen, wenn etwas nicht zur Zufriedenheit funktioniert.

Wir erbringen Instandhaltungsleistungen auf hohem Niveau

Emich: Doch können wir auch deutlich sagen, dass wir mit den neuen Kollegen insgesamt sehr zufrieden sind und sie zur weiterhin familiären Atmosphäre in unserem Unternehmen beitragen. Vor allem wollen wir auch in Zukunft mit dem Hausmeister vor Ort weiter machen. Er ist für unsere Mitglieder weiterhin der erste Ansprechpartner, mit seiner Wohnanlage vertraut und kennt seine Mitglieder.

Herr Emich, Herr Siebert, was wünschen Sie sich denn für das nächste Jahr?

Emich: Natürlich Gesundheit und Glück für unsere Mitglieder, unseren Aufsichtsrat und unsere Mitarbeiter, und dass es im Wesentlichen so bleibt wie es ist. Außerdem zufriedene Mitglieder in guten Wohnungen und ein partnerschaftliches Miteinander. Alle in der Lehrerbau sind aufgerufen, an diesem komplexen Prozess des Schaffens und Bewahrens von Heimat mitzuarbeiten.

Siebert: Von der Politik wünschen wir uns verbesserte Rahmenbedingungen und den gemeinsamen Willen, unsere Stadt noch lebenswerter und ein Stück gerechter zu machen. Soziale Verwerfungen bedrohen letztlich alle. Und unsere Stadt hat sich ja für die nächsten Jahre viel vorgenommen. Wir wollen unseren Teil dazu beitragen!

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

DIE LEHRERBAU AUF EINEN BLICK

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
alle Angaben in €						
Bilanzsumme	71.298	73.982	83.384	85.476	83.742	84.198
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	20,6%	24,3%	23,1%	24,6%	27,1%	30,4%
Geleistete Anzahlungen – Objektankauf		3.831	5.913	-	-	-
Bauleistungen						
Neubau			6.752	7.506	-	405
Modernisierung (aktiviert)	982	1.534	4.465	-	46	-
Ausgaben für Instandhaltung u. Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.380	1.188	2.238	3.068	2.902	1.352
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.030	10.978	11.420	12.049	12.465	12.705
Bilanzgewinn	169	170	170	175	183	187
Geschäftsguthaben	5.660	5.656	5.820	6.118	6.261	6.488
Rücklagen	8.549	11.775	13.084	14.577	16.026	18.811
Bewirtschaftete Wohnungen	1.848	1.848	1.879	1.908	1.908	1.908
Mitglieder	3.041	2.960	2.984	3.027	3.083	3.136

Konjunkturelle Entwicklung 2014/2015

Wirtschaftslage in Europa und Deutschland hellte sich 2014 etwas auf

Im Euroraum hat die Konjunktur 2014 nur zögerlich Fahrt aufgenommen. In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 Prozent gestiegen. Gegenüber dem leichten Rückgang von 0,5 Prozent 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 in solider Verfassung

Die deutsche Wirtschaft hat sich im vergangenen Jahr insgesamt als stabil erwiesen: Um 1,5 Prozent war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt höher als 2013 und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 Prozent. Offensichtlich konnte sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren.

Prognosen: Deutsche Wirtschaft gewinnt wieder an Schwung

Nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr gewinnt die deutsche Wirtschaft allmählich wieder an Schwung. 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 Prozent zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realinkommen expandieren. Nach Auffassung der Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2014 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V., Institut für Wirtschaftsforschung Halle, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) wird das Wirtschaftswachstum 2015 1,2 Prozent betragen. Ähnlich erwartet die Bundesregierung in ihrer Herbstprojektion einen Anstieg des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,3 Prozent im Jahr 2015. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 Prozent aus.

Für Deutschland haben Ende März die fünf Wirtschaftsweisen, also der Sachverständigenrat, der die Bundesregierung bei der Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Lage berät, ihre Prognose für das Wirtschaftswachstum deutlich angehoben. Sie erwarten nun für das laufende Jahr ein Plus von 1,8 Prozent. Die mittelfristigen Risiken für die Finanzstabilität seien jedoch aufgrund der ausgesprochen lockeren Geldpolitik der EZB nach wie vor hoch. Im März hatten die Währungshüter der EZB ihre Ankündigungen wahr gemacht und kaufen seither Monat für Monat Anleihen in Milliardenhöhe.

Verbraucherpreise steigen weiter

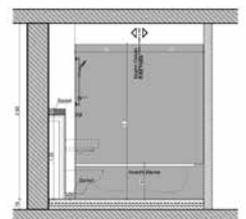
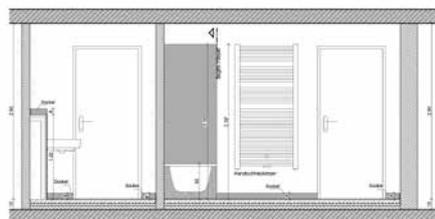
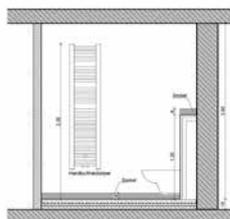
Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig (2011: +2,1 Prozent; 2012: +2,0 Prozent; 2013: +1,5 Prozent). Eine niedrigere Teuerung im Jahresdurchschnitt hatte es zuletzt 2009 gegeben (+0,3 Prozent).

Positive Arbeitsmarktentwicklung trotz schwachem Wirtschaftswachstum

2014 waren weniger Menschen arbeitslos als ein Jahr zuvor. Im Jahresdurchschnitt 2014 waren in Deutschland 2.898.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren 52.000 Menschen weniger arbeitslos. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 6,7 Prozent gefallen. Im Jahr 2014 wird damit zusammen mit 2012 der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit nach 1991 erreicht.



Baugrundstück Wöschenhof



Nochmals Anstieg von Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2014 von 42,65 Millionen Menschen erbracht. Das waren 372.000 mehr als im Vorjahr. Im achten Jahr in Folge erreichte die Erwerbstätigkeit damit einen erneuten Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem sich der Beschäftigungsaufbau aufgrund der verhaltenen Konjunktur etwas abgeschwächt hatte, wuchs die Beschäftigung 2014 mit 0,9 Prozent wieder deutlicher.

Das vergleichsweise gute Abschneiden der deutschen Wirtschaft gegenüber anderen europäischen Ländern hat das Muster der Binnenmigration in der EU verändert. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden. Betrug das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 bereits 437.000 Personen, dürfte dieser Wanderungsgewinn im Jahr 2014 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nochmals auf knapp 470.000 Personen ansteigen. Die Mehrzahl der ausländischen Zuwanderer kam aus Osteuropa (Polen, Rumänien, Bulgarien). Wie schon 2013 stieg aber insbesondere die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders betroffen sind (Italien, Spanien, Portugal, Griechenland). Die Nettozuwanderung nach Deutschland dürfte also hoch bleiben und im kommenden Jahr sogar noch etwas steigen und die 500.000-Marke übersteigen.

Die Situation in der Hansestadt

Hamburg wächst durch positiven Wanderungssaldo mit moderatem Wirtschaftswachstum – aber steigenden Arbeitslosenzahlen

Preisbereinigt ist das Hamburger Bruttoinlandsprodukt im ersten Halbjahr 2014 gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 um 0,7 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2013 lag das Plus bei 0,8 Prozent, sodass von einer gleichbleibenden, moderaten wirtschaftlichen Entwicklung in Hamburg gesprochen werden kann. Während Hamburgs Wirtschaftswachstum 2013 noch um 0,4 Prozentpunkte über dem des Bundes lag, ist es im ersten

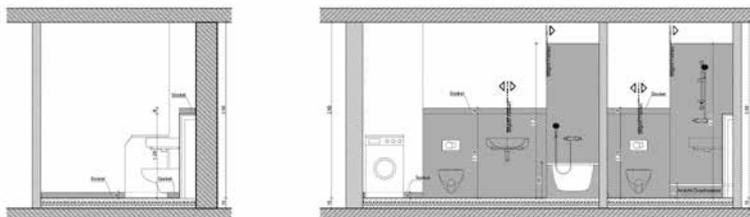
Halbjahr 2014 um einen Prozentpunkt unter dem Bundesdurchschnitt geblieben.

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote ist im Jahr 2014 um 0,2 Prozentpunkte gestiegen und liegt mit einem Wert von 7,6 Prozent um 1,1 Prozentpunkte über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Deutschland von 6,7 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 73.663 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 2.106 mehr als im Vorjahresdurchschnitt.

Hamburgs Einwohnerzahl wächst stetig. Am 30. Juni 2014 waren 1.748.915 Menschen in Hamburg gemeldet, das waren 6.208 mehr als zum gleichen Stichtag des Vorjahres. Das Bevölkerungswachstum hat sich damit zwar deutlich gegenüber dem Durchschnitt der letzten drei Jahre abgeschwächt, gleichwohl profitiert Hamburg unverändert von einem positiven Wanderungssaldo insbesondere gegenüber dem Ausland. Sondereffekte aus dem anhaltenden Flüchtlingszustrom sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die dauerhafte Integration von Flüchtlingen mit einem gesicherten Aufenthaltsstatus stellt eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung dar, der sich auch die Immobilienwirtschaft stellen muss und stellen wird.

Mieten stagnieren – Preise für Eigentumswohnungen steigen weiter

Die insbesondere in der veröffentlichten Wahrnehmung zugespitzte Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt findet vor allem in stark nachgefragten Stadtteilen ihre Bestätigung. Über die gesamte Stadt gesehen ist die Lage ein wenig entspannter. Hier ist der Anstieg bei den Neuvertragsmieten auf hohem Niveau fast zum Stillstand gekommen. So hat sich die Marktmiete einer 75 Quadratmeter großen Standard-Wohnung im dritten Quartal 2014 gegenüber dem Vorquartal nur noch um 0,4 Prozent auf 9,80 €/m² erhöht, gegenüber dem entsprechenden Quartal des Vorjahres war das ein Plus von 0,9 Prozent (Quelle: F+B-Wohn-Index). An den Preisen für Eigentumswohnungen lässt sich eine angespannte Marktsituation in Hamburg ablesen. Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 4,3 Prozent gestiegen, von 2009 bis 2014 haben sich die Eigentumswohnungspreise sogar um 46,5 Prozent verteuert.



Die LEHRERBAU im Jahr 2014

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 2014 haben wir uns auf die laufende Instandhaltung beschränkt und unser Hauptaugenmerk auf die Neubauplanung gelegt. Trotzdem haben wir noch immer 11,59 €/m² Wohnfläche in unsere Gebäudeinstandhaltung investiert. Wie in den Vorjahren wurden die

- **Badsanierungen**
Seniorenwohnanlage Milchgrund T€ 68,7
und die
- **Wohnungssanierungen**
Oktaviostraße T€ 62,9

mit hohen Summen fortgesetzt. Die Sanierungen erfolgen im Rahmen der Mieterwechsel.

Des Weiteren haben wir außerplanmäßige Instandhaltungen mit Aufwendungen vergleichbarer Höhe für die Sanierung von Balkongeländern (z. B. VE 03: T€ 18,5), Erneuerung der Außentreppe (VE 23: T€ 25) und der Modernisierung der Aufzugstechnik (VE 24: T€ 17) ausgegeben. Ansonsten sind wir mit unseren Mitteln in diesem Bereich sehr moderat umgegangen, ohne irgendwo in der laufenden Instandhaltung nachzulassen. Dies werden wir so fortführen.

Insgesamt haben wir mit T€ 1.351,8 (Vorjahr T€ 2.902,3) erneut eine hohe Instandhaltungsleistung für unsere Mitglieder erbracht.

Aktiviert wurden der Erwerb des Baugrundstücks und die Nebenkosten des Erwerbs in Hamburg-Tonndorf für insgesamt T€ 3.785,7. Für die Kos-

ten der Bauvorbereitung wurden insgesamt T€ 404,5 aktiviert. Sämtliche Maßnahmen – auch der Grundstückserwerb – erfolgten ohne die Aufnahme von Krediten.

Nutzungsgebühren

Erstmals seit 2010 wurden zum Ende des Jahres 2014 geringfügige Anpassungen an die Vergleichsmiete durchgeführt. Im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kam es in einigen Objekten zu Senkungen der Nutzungsgebühren.

Im Jahr 2014 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,29 €/m² Wohnfläche monatlich (Vorjahr: 6,20 €/m² Wohnfläche).

Mitgliederversammlung 2014

Die Mitgliederversammlung fand am 25. Juni 2014 in der Jugendherberge Horner Rennbahn in Hamburg-Horn statt. Die anwesenden 55 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 Herr Hans-Jürgen Krückemeier und Herr Jan-Tobias Behnke jeweils ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 25. Juni 2014 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemeier, zum Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick gewählt.

Wöschenhof –
Ausschachtungsarbeiten



Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2013

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2013 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 sowie den ergänzenden Vorschriften der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht 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.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

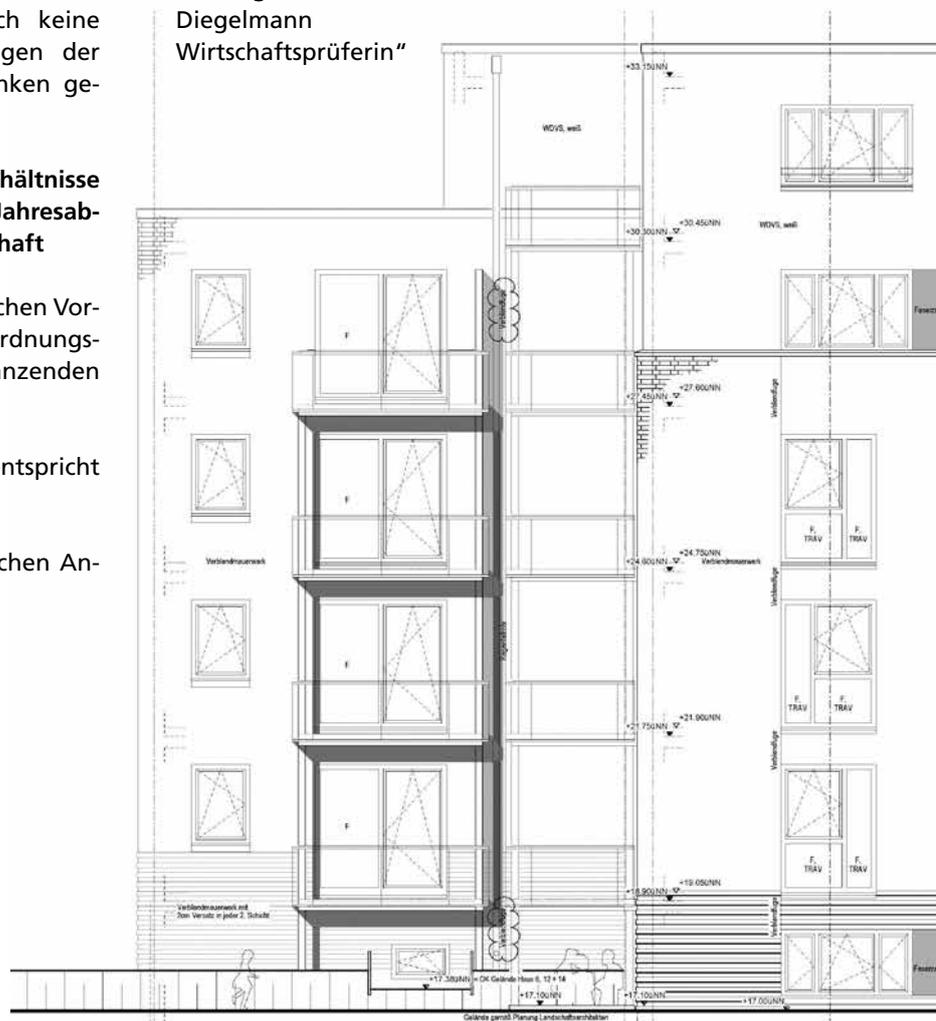
Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 1. August 2014

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst
Diegelmann
Wirtschaftsprüferin“



Lagebericht 2014

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 als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeinheit, sechs Netzstationen 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 Hamburger Geschäftsgebiet ist unverändert günstig; der in letzter Zeit von einigen Marktteilnehmern beobachtete Nachfragerückgang in Randbereichen der Stadt wird von uns nicht beobachtet. Unsere unverändert sehr niedrigen Mieten sowohl im

Bestand als auch in der Neuvermietung tragen sicherlich zu der hervorragenden Vermietungssituation bei.

Im Interesse unser Mitglieder haben wir in den Jahren 2011, 2012 und 2013 völlig auf Mietanpassungen verzichtet und nunmehr erstmals zum Ende des Jahres 2014 eine geringfügige Anpassung der Nutzungsentgelte durchgeführt. Im gleichen Zeitraum beobachteten wir erhebliche Steigerungen der Bau- und anderer Fremdkosten, sowohl auf Grund der recht hohen Tarifaabschlüsse als auch teilweise erheblich steigender Baustoffpreise.

Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2014 durchschnittlich 6,29 €/m² nach 6,20 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungsmieten.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 141 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 7,39 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,97 % nahezu unverändert und weiterhin extrem gering.

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

Plan	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.060,0	9.112,2	8.983,9
Instandhaltungsaufwendungen			
- inkl. Rückstellungen für unterlassene Inst.	2.006,0	1.369,8	2.922,3
Zinsaufwendungen			
- Objektfinanzierung -	2.125,0	2.127,6	2.293,9
Jahresüberschuss	2.150,0	2.966,4	1.625,7

Die Planung erfolgte vor allem unter dem Grundsatz der Vorsicht.

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen erheblich unter den Planungen, da

keine unerwarteten Vorkommnisse eintraten, eine hohe Kostendisziplin durchgehalten werden konnte und geplante Maßnahmen in den Folgeperioden durchgeführt werden. Die Zinsaufwendungen entsprachen der Planung. Insbesondere die geringeren Instandhaltungsaufwendungen

fürten zu einem gegenüber der Planung deutlich verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 11,59 €/m² (Vorjahr 24,73 €/m²). Aktivierungspflichtige Erweiterungen und Modernisierungen wurden 2014 nicht durchgeführt. Das Anlagevermögen erhöhte sich auf Grund des Erwerbs des Baugrundstücks in Hamburg-Tonndorf (T€ 3.785,7). Es handelte sich hierbei um den Grundstückskaufpreis und Erwerbsnebenkosten. Für die Kosten der Bauvorbereitung wurden insgesamt T€ 404,5 aktiviert.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig durchgeführt, 2014 eine geringfügige Anpassung der Nutzungsentgelte durchgeführt haben und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand deutlich gestärkt haben. Die wieder aufgenommene Neubautätigkeit wird die nächsten Jahre bestimmen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2014

	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	78.283,4	92,98	75.803,6	90,52	2.479,8
Umlaufvermögen	14,6	0,02	14,6	0,02	
Verkaufsgrundstücke					
sonstiges Umlaufvermögen	5.899,9	7,01	7.923,8	9,46	- 2.023,9
Gesamtvermögen	84.197,9	100,00	83.742,0	100,00	455,9
Eigenkapital	25.630,9	30,44	22.702,3	27,11	2.928,6
Pensionsrückstellungen	927,9	1,10	900,6	1,08	27,3
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	586,4	0,70	642,0	0,77	- 55,6
Fremdkapital					
langfristig	53.058,5	63,02	55.122,1	65,82	- 2.063,6
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	3.994,1	4,74	4.374,9	5,22	- 380,8
Gesamtkapital	84.197,9	100,00	83.742,0	100,00	455,9

Das Anlagevermögen beträgt 92,98 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 2.928,6 zu. Davon entfallen T€ 2.966,4 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,0 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 183,4 und T€ 139,6 auf zusätzli-

che Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,54 % gestiegener Bilanzsumme 30,44 % (Vorjahr 27,11 %).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Im Jahr 2014 wurden keine Darlehen aufgenommen, verlängert oder neu vereinbart.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,93 % nach 4,06 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2014 T€	2013 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	2.966,4	1.625,7
Abschreibung auf das Anlagevermögen	1.738,6	1.748,5
Erhöhung (Saldo) langfristiger Rückstellungen	-28,3	- 660,9
Aufzinsung Forderungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	-8,9
<i>Cashflow</i> nach DVFA/SG	4.676,7	2.704,4
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	0,5	3,5
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	99,5	- 53,9
Abnahme kurzfristiger Passiva	- 381,3	- 72,9
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit	4.395,4	2.581,1
planmäßige Tilgung	- 2.063,6	- 2.067,3
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	2.331,8	513,8
II. Investitionsbereich		
Investitionen in das Anlagevermögen	- 4.218,4	- 93,7
<i>Cashflow</i> aus Investitionstätigkeit	- 4.218,4	- 93,7
III. Finanzierungsbereich		
Zufluss von Baukostenzuschüssen	145,5	194,0
Darlehensrückzahlungen	0,0	- 578,2
Veränderung der Geschäftsguthaben und der Kapitalrücklage	145,7	190,5
Dividende für das Vorjahr	- 183,4	-174,5
<i>Cashflow</i> aus Finanzierungstätigkeit	107,8	- 368,2
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	-1.778,8	52,0
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.778,8	52,0
Finanzmittelbestand am 31.12.2013/2012	3.889,7	3.837,7
Finanzmittelbestand am 31.12.2014/2013	2.110,9	3.889,7

¹⁾ 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 ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Zusammen mit den Liquiditätsreserven aus den vorausgegangenen Geschäftsjahren konnten erhebliche Investitionen in das Neubauprojekt Hamburg-Tonndorf realisiert werden.

Die liquiden Mittel wurden entsprechend reduziert. Darlehen wurden 2014 nicht aufgenommen. Darlehensvaluierungen sind zum Berichtszeitpunkt im Jahr 2015 zur Finanzierung des Bauvorhabens Wöschenhof vorgesehen. Dabei handelt es sich um bereits vertraglich gesicherte Förderdarlehen der KfW und der IFB-Hamburg.

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, T€ 600,0 von der Aareal Bank und einen Terminkreditrahmen über T€ 4.000,0 von der DKB. Per 31. Dezember 2014 belief sich die sich daraus ergebende Kreditlinie auf T€ 12.717,9.

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 auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.966,4 gegenüber T€ 1.625,7 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss ergibt sich annähernd ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Nur geringen Einfluss auf das Ergebnis hat das neutrale Ergebnis, da insbesondere die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit T€ 55,6 erheblich unterhalb denen des Vorjahrs (T€ 681,0) lagen.

Übersicht zur Erfolgsrechnung

Ertragslage	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	2.894,3	915,8	1.978,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	3,3	18,3	-15,0
	2.897,6	934,1	1.963,5
Neutrales Ergebnis	68,8	691,6	-622,8
Jahresergebnis	2.966,4	1.625,7	1.340,7
Jahresüberschuss	2.966,4	1.625,7	1.340,7

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 12.704,5 nach T€ 12.464,9 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 9.055,1), Umlagen (T€ 3.278,1) und Zuschüsse (T€ 286,8). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.369,8 nach T€ 2.922,3 im Vorjahr und waren somit deutlich niedriger als in den Vorjahren. Nach enormen Bauleistungen in den Vorjahren, stand 2014 die laufende Instandhaltung im Vordergrund. Die Erneuerung von Wohnungen in Marienthal und Bädern in der Senioren-

wohnanlage Harburg wurden bei Mieterwechsel fortgesetzt.

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb liegt deutlich unter dem des Vorjahres, da insbesondere die Kosten der Gemeinschaftspflege erheblich zunahm und keine Zinserträge aus Aufzinsungen anfielen.

Die Sachkosten der Verwaltung konnten mit T€ 330,7 gegenüber dem Vorjahr (T€ 368,9) deutlich reduziert werden, da insbesondere Aufwendungen für die Kosten der Geldbeschaffung nur in geringem Umfang anfielen.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 15,9 deutlich höher als im Vorjahr (T€ 3,6), aber in Relation zu den Umsätzen weiterhin auf sehr geringem Niveau. Unverändert bestätigt sich unsere erfolgreiche Arbeit bei der Auswahl der Mieter und im Forderungsmanagement. Ebenso musste erneut eine Einzelwertberichtigung i.H.v. T€ 9,0 (Vorjahr T€ 12,9) für eine streitbefangene leerstehende Wohnung und eine rechtshängige Mietforderung gebildet werden.

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen Mietpolitik 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

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 Tonnendorf wird nach Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat in den Jahren bis 2016 das Baugeschehen bei der Lehrerbau bestimmen – daneben bewirbt sich die Lehrerbau zum Berichtszeitpunkt um ein städtisches Baugrundstück und prüft intensiv Verdichtungsmöglichkeiten auf einem eigenen Grundstück. Grundstückskaufverträge und/oder Bauvoranfragen bez. Bauanträge wurden zum Berichtszeitpunkt abgeschlossen bzw. nicht gestellt.

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 geringen Abweichungen ein.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2015 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 9.378, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.960 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.850, wobei die Notwendigkeit einer geplanten Maßnahme i.H.v. T€ 500 zum Berichts-



Wöschenhof – Kellerwände stehen

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz

zum 31.12.2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		12.801,95	21.057,32
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.734.186,08		75.624.936,75
2. Maschinen	6.328,98		9.070,94
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.549,87		148.543,26
4. Bauvorbereitungskosten	404.534,85		0,00
		78.270.599,78	
Anlagevermögen insgesamt		78.283.401,73	75.803.608,27
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.121.769,47		3.271.489,81
		3.136.354,27	3.286.074,61
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	49.204,06		59.755,03
2. Sonstige Vermögensgegenstände	618.049,11	667.253,17	697.153,17
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.110.902,14	3.889.695,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	5.700,00
Bilanzsumme		84.197.911,31	83.741.986,91

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.200,00		97.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.488.320,00		6.261.333,27
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.100,00	6.632.620,00	34.160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	0,00 Euro		(45,05)
II. Kapitalrücklage		149.329,92	143.279,92
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.775.992,09		2.479.352,20
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 296.639,89 Euro			(162.570,14)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.455.585,27	18.661.597,48	8.973.221,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.482.363,58 Euro			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.966.398,87		1.625.701,41
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-2.779.003,47		-1.442.271,84
Bilanzgewinn		187.395,40	183.429,57
Eigenkapital insgesamt		25.630.942,80	22.702.296,77
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	927.941,00		900.629,00
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	586.419,10		642.021,19
3. Sonstige Rückstellungen	121.408,00	1.635.768,10	120.934,44
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.013.168,98		39.081.173,69
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.164.028,02		16.155.270,90
3. Erhaltene Anzahlungen	3.416.888,49		3.506.220,68
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.423,49		10.382,99
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.043,51		568.313,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.197,81	56.866.750,30	5.061,10
davon aus Steuern: 758,86 Euro			(765,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		64.450,11	49.682,41
Bilanzsumme		84.197.911,31	83.741.986,91

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	12.704.507,20		12.464.857,80
		12.704.507,20	
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-149.720,34	62.283,96
3. Sonstige betriebliche Erträge		273.257,16	835.903,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.838.429,51	5.543.186,84
Rohergebnis		8.989.614,51	7.819.858,27
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.107.661,98		1.055.992,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	276.898,23		274.108,70
davon für Altersversorgung:	56.229,09 Euro	1.384.560,21	(60.583,63)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.738.574,44	1.748.539,97
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		403.034,98	470.198,83
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.278,40	50.688,81
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.192.577,58	2.347.259,22
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	64.495,00 Euro		(53.392,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.315.145,70	1.974.448,24
10. Sonstige Steuern		348.746,83	348.746,83
11. Jahresüberschuss		2.966.398,87	1.625.701,41
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.779.003,47	1.442.271,84
Bilanzgewinn		187.395,40	183.429,57

Anhang zum Jahresabschluss 2014

HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG

Jahresabschluss zum 31.12.2014

ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen und 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

Eine Abzinsung nach dem BilMOG für Vermögensgegenstände und Schulden war im Geschäftsjahr 2014 nicht erforderlich.

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

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

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

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden gemäß der Restlaufzeit der Verträge mit 75 und 49 Jahren 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 an-

gesetzte Nutzungsdauer 33 Jahre, bei den Tiefgaragen 50 Jahre.

Für Fahrradgaragen und einen Geräteschuppen beträgt die Nutzungsdauer 16 Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

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

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

Für bewegliche **geringwertige Wirtschaftsgüter** im Wert von € 150,01 bis € 1.000,00 wurde ab dem Jahr 2008 ein Sammelposten gebildet. 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 nach dem modifizierten Teilwertverfahren berechnet. Die Berechnung erfolgte zum 30. November 2014 mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre von 4,62 Prozent. Künftige Erhöhungen der Gehälter und Renten sind mit 2,0 Prozent berücksichtigt worden.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang

zum Jahresabschluss 2014

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2014	Abschreibung des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	59.083,54	3.346,88	1.313,12	48.315,35	12.801,95	11.602,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.083.129,79	3.785.663,01	-	39.134.606,72	77.734.186,08	1.676.413,68
Maschinen	86.932,32	-	-	80.603,34	6.328,98	2.741,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	395.341,50	24.823,16	43.049,52	251.565,27	125.549,87	47.816,55
Bauvorbereitungskosten	-	404.534,85	-	-	404.534,85	-
Sachanlagen gesamt	113.565.403,61	4.215.021,02	43.049,52	39.466.775,33	78.270.599,78	1.726.972,19
Anlagevermögen	113.624.487,15	4.218.367,90	44.362,64	39.515.090,68	78.283.401,73	1.738.574,44

Die Zugänge bei den Grundstücken von T€ 3.785,7 sind Anschaffungskosten für ein baureifes unbebautes Grundstück, das für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Hamburg Tonndorf erworben wurde. Im Geschäftsjahr sind dafür Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 404,5 angefallen. Mit den Bauarbeiten wurde im Jahr 2015 begonnen.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.121,8 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2014. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.416,9 gegenüber.

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2014 Euro	unter 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro
Forderungen aus Vermietung	49.204,06 (59.755,03)	43.591,11 (58.405,29)	5.612,95 (1.349,74)
Sonstige Vermögensgegenstände	618.049,11 (697.153,17)	271.031,55 (204.593,01)	347.017,56 (492.560,16)
Gesamt	667.253,17 (756.908,20)	314.622,66 (262.998,30)	352.630,51 (493.909,90)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 492,6, die in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausbezahlt werden. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen nicht.

Die **Geschäftsguthaben und der Mitgliederbestand** haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2014	6.261.333,27	3.083
Zugang 2014	386.106,73	144
Abgang 2014	159.120,00	91
Stand 31.12.2014	6.488.320,00	3.136

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 226,9 erhöht.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2013 Euro	Zugänge während des Geschäftsjahres Euro	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres Euro	Entnahme für das Geschäftsjahr Euro	Bestand 31.12.2014 Euro
Kapitalrücklagen	143.279,92	6.050,00			149.329,92
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	2.479.352,20		296.639,89		2.775.992,09
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12				4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	8.973.221,69		2.482.363,58		11.455.585,27
Ergebnisrücklagen	15.882.594,01		2.779.003,47		18.661.597,48

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 55,6 verbraucht und ertragswirksam gebucht.

Anhang

zum Jahresabschluss 2014

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 18,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel:

	insgesamt 31.12.2014 Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung*)
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.013.168,98 (39.081.173,69)	2.301.469,14 (2.218.644,59)	6.627.353,52 (7.427.240,62)	27.084.346,32 (29.435.288,48)	36.013.168,98 (39.081.173,69)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.164.028,02 (16.155.270,90)	518.982,33 (464.192,60)	2.131.864,39 (1.968.614,03)	14.513.181,30 (13.722.464,27)	17.164.028,02 (16.155.270,90)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.416.888,49 (3.506.220,68)	3.416.888,49 (3.506.220,68)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.423,49 (10.382,99)	8.423,49 (10.382,99)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.043,51 (568.313,74)	259.043,51 (568.313,74)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.197,81 (5.061,10)	5.197,81 (5.061,10)				
Gesamtbetrag	56.866.750,30 (59.326.423,10)	6.510.004,77 (6.772.815,70)	8.759.217,91 (9.395.854,65)	41.597.527,62 (43.157.752,75)	53.177.197,00 (55.236.444,59)	

*)GPR Grundpfandrechte

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 64,5 für den Monat Januar 2015.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen von T€ 9.055,1 (VJ: T€ 8.881,2) und Sondernutzungen von T€ 84,5 (VJ: T€ 83,0) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.278,1 (VJ: T€ 3.198,2) und Aufwendungszuschüsse von T€ 286,8 (VJ: T€ 302,4).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung zzgl. der Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von insgesamt T€ 1.369,8 (VJ: T€ 2.922,3).

4. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,50 (6,00)	4,00 (2,50)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9,00 (9,50)	28,75 (31,00)
	15,50 (15,50)	32,75 (33,50)

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	2014–2017
Vorsitzender seit 10.08.2005	
Rüdiger Stiemer	2013–2016
stellvertr. Vorsitzender	
Ursula Manthey-Neher	2013–2016
Maico Smyczek	2012–2015
Reinhard Schimnick	2012–2015
Jan Tobias Behnke	2014–2017
(ausgeschieden zum 31. Oktober 2014)	

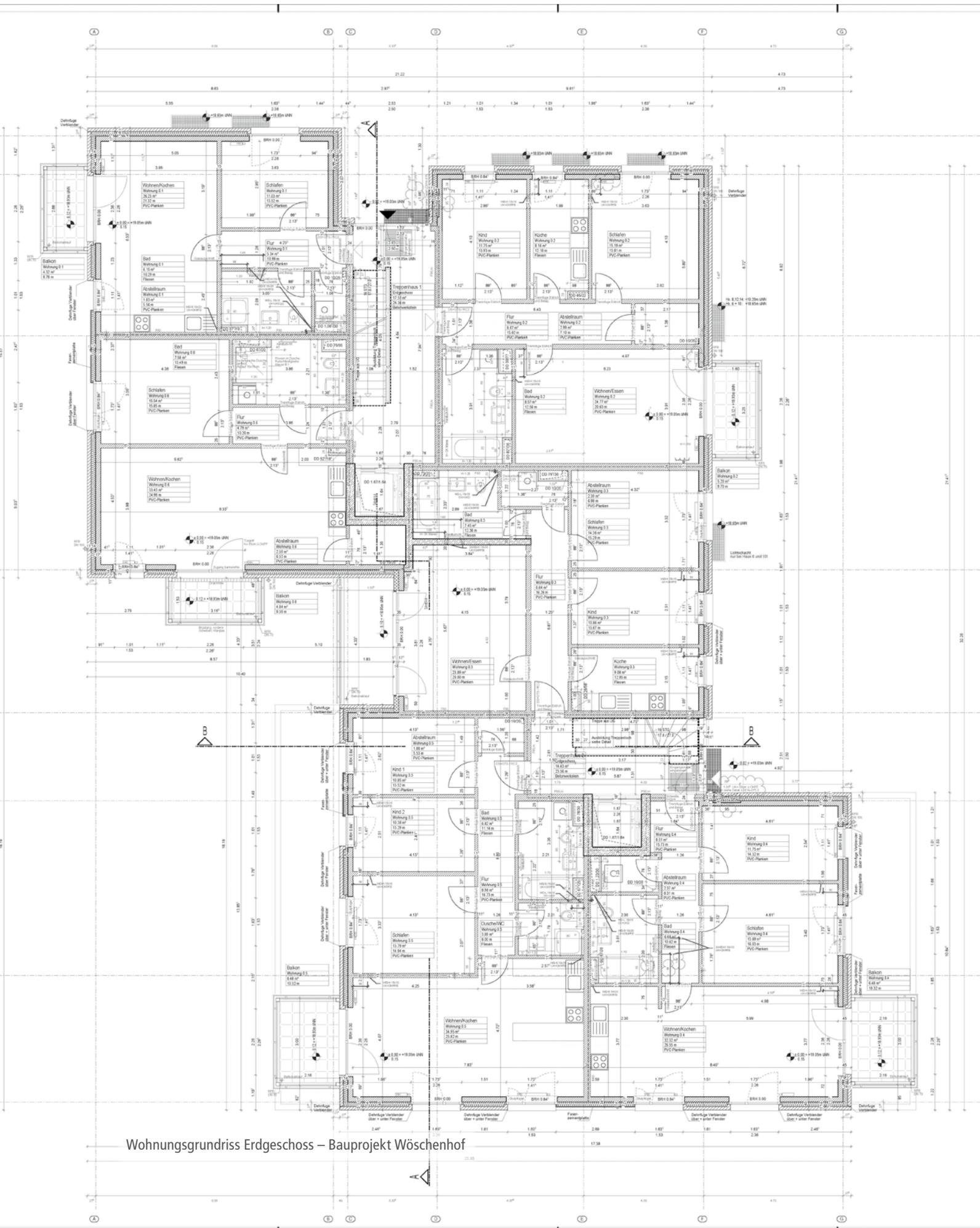
Hamburg, den 4. Mai 2015

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert



Wohnungsgrundriss Erdgeschoss – Bauprojekt Wöschenhof

Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 17. Juni 2015

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2014 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 25. Juni 2014 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Jan-Tobias Behnke und Hans-Jürgen Krückemeier. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Behnke und Herrn Krückemeier 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.

Herr Jan-Tobias Behnke legte zum 31. Oktober 2014 sein Amt aus persönlichen Gründen nieder.

Im Jahr 2015 scheidet turnusmäßig Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2015 erneut zur Wahl.

Auch im Jahr 2014 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

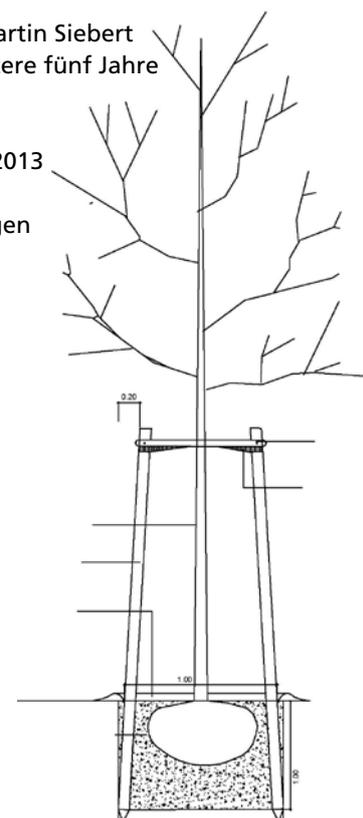
- Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 22./23./24 September 2014
 - Wohnungs- und Städtebaupolitik 2020
 - Herausforderungen und Chancen der Energiewende
 - Neue Formen der Stadtplanung
 - Quartiers-Homepage
 - Intelligente Gebäude für die Energiewende
 - Modernisierung ohne Ärger
 - Technikunterstützung fürs Wohnen im Alter

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 2014:

- 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 17. September 2014
- Wiederbestellung von Herrn Martin Siebert zum Vorstandsmitglied für weitere fünf Jahre (April 2015 bis März 2020)
- Neubauvorhaben (Tonndorf)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2013
- Grundstücksbewerbungen
- Klassifizierung aller Wohnanlagen



Bericht des Aufsichtsrats

- Erbbaurechte
- Personalmanagement
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung

• Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Westerland

14./15./16. Februar 2014

- Portfolioanalyse u. Klassifizierung aller Wohnanlagen
- Risikomanagementbericht
- Aktueller 10-Jahresplan

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt:

• 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

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

- Quartalszahlen 2013
- Prüfung des Jahresabschlusses 2013
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Spendenkonzept der HLB
- Vorbereitung Klausurtagung
- Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- Erfolgsanalyse (Prüfbericht)

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

Begehungen von 6 Anlagen:

- 24.03.2014 VE 16 Richardstraße
VE 17 Blumenau/Eilenau
VE 32 Lämmersieth
- 25.08.2014 VE 28 Fanny-Lewald-Ring
- 29.09.2014 VE 25 Erich-Ziegel-Ring
VE 33 Borcherting

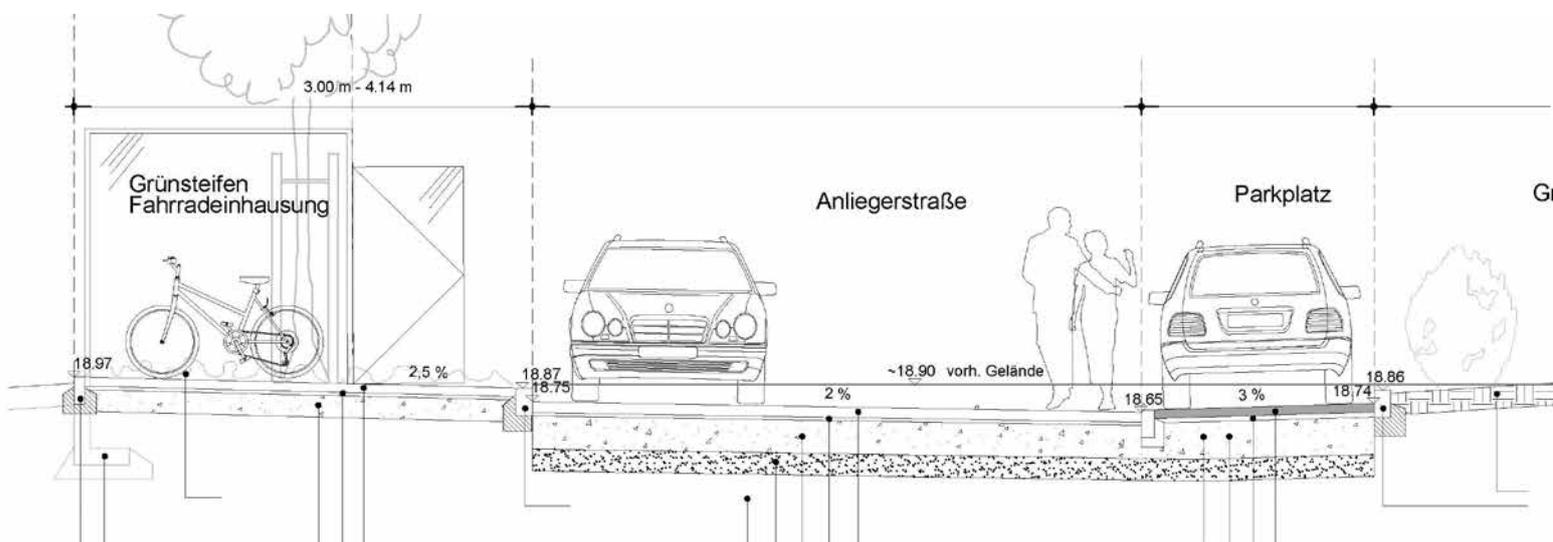
Begehungen von 290 Wohnungen:

- VE 10 Horner Weg (92 Wohnungen)
- VE 08 Hammer Hof (90 Wohnungen)
- VE 01 und VE 13 Eppendorf (108 Wohnungen)

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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:

- Es 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.



- Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Beanstandungen.
- 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.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 und der Lagebericht 2013 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 2014, 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 2013 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2014 zu entlasten.

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

Hamburg, 4. Mai 2015

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender



rünfläche



Traufe

19.05

OKFF
19.05

UNSEREN IM JAHR 2014 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Edith Emich	Joachim Bauer
Rainer Rautenberg	Rüdiger Poppitz
Rosa Gibert	Marlies Lasch
Birgitt Niemann	Ingeborg Hiort
Gisela Hohn	Zülkif Kaya
Marie Gierke	Annette Roszak-Domke
Erna Freercks	Mohsen Ali Gharah Goozlou
Helga Petersen	Paula Warnholz
Hannelore Pahl	Monika Reiner
Yvonne Feyerabend	Elli Puddig
Elke Kaempf	Rosa Pfeifer
Rolf Dingethal	Katrin Sömmer
Joachim Bollmeyer	Karin Litza

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

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	Borchertring 41–43	1973	30

STELLINGEN

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

UHLENHORST

VE 016	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10

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

E-Mail: info@lehrerbau.de

Internet: www.lehrerbau.de

Telefon: 040 - 56 00 78 0

Telefax: 040 - 56 00 78 29

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



H A M B U R G