

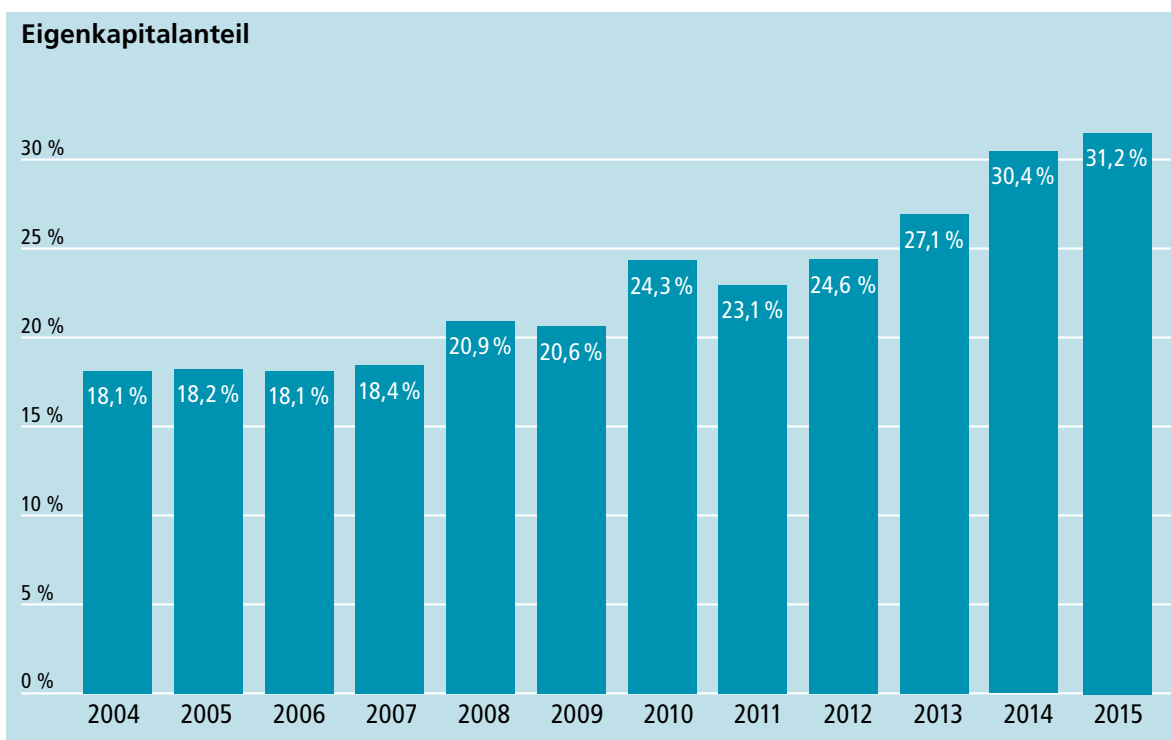
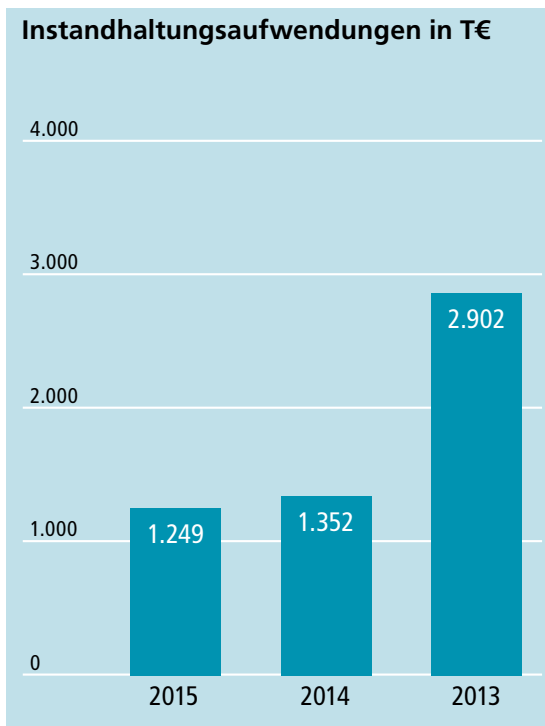
GESCHÄFTSBERICHT 2015



Lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2015	2014	2013
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	92.836	84.198	83.742
Eigenkapitalanteil	31,2%	30,4%	27,1 %
Ausgaben für Investitionen in Neubau	6.976	405	–
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.249	1.352	2.902
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.863	12.705	12.465
Bilanzgewinn	1.675	187	183
Geschäftsguthaben	6.578	6.488	6.261
Rücklagen	21.970	18.811	16.026
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.908	1.908
Mitglieder	3.192	3.136	3.083



HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT eG GESCHÄFTSBERICHT 2015

LIEBE MITGLIEDER,

wie in jedem Jahr berichtet der Vorstand, wie sich die Geschäfte entwickeln, was die Genossenschaft plant und vorhat. Volker Stahl, Redakteur der Mitgliederzeitschrift „bei uns“, sprach mit den Vorstandsmitgliedern Volker Emich und Martin Siebert.



Im Interview: Martin Siebert, Volker Emich

Guten Tag Herr Emich und Herr Siebert. Vorab sollten zwei Fragen geklärt werden: Warum gibt es den Geschäftsbericht nur noch online und was haben Sie zur 90-Jahr-Feier der Lehrerbau geplant?

Emich: Also, dass es den Geschäftsbericht nur noch in digitaler Form geben wird, trifft nicht zu. Jedes Mitglied der Genossenschaft kann ihn natürlich auch in gedruckter Form bekommen. Die Konzentration auf die Veröffentlichung im Netz hat vor allem ökonomische Gründe. Außerdem haben wir uns in den letzten Jahren bemüht, den Geschäftsbericht für die Mitglieder interessanter zu gestalten und „lesbarer“ zu machen. Ich glaube, das ist uns gut gelungen.

Siebert: Trotzdem hören wir immer wieder Berichte der Hausmeister, dass sie in den Tagen nach der Verteilung sehr viele Exemplare in den Altpapier-tonnen finden – meist ungelesene Exemplare. Das kann nicht Sinn und Zweck der Geschäftsberichte sein. Dafür sind die einzelnen Exemplare einfach zu teuer – allein die Druckkosten belaufen sich jährlich auf über 6.000 Euro; und dann einfach in den Müll?

Emich: Bei diesem Thema haben wir uns von befreundeten Genossenschaften inspirieren lassen. Viele Genossenschaften in Hamburg stellen den Geschäftsbericht seit Jahren nur noch ins Internet und haben gute Erfahrungen damit gemacht.

Siebert: Außerdem kann man den Geschäftsbericht bei uns im Büro in gedruckter Form einsehen, oder sich einfach zuschicken lassen. Also diejenigen, die lieber Papier in der Hand halten, werden dieses natürlich bekommen.

Emich: Zudem fanden wir den Hinweis, eine kleine Postkarte an alle zu schicken ziemlich gut.

Sie meinen die kleine Postkarte, die Sie mit der Einladung zur Mitgliederversammlung verschickt haben?

Emich: Genau die. Auf der Karte stand eben der Hinweis, dass der Geschäftsbericht nun online einsehbar ist.

Siebert: Uns interessiert natürlich, wie viele Mitglieder sich den Geschäftsbericht auf unserer Website angeschaut haben. Aber da sind wir noch



bei der Auswertung. Wenn es sich bewährt, werden wir dieses Verfahren mit der Information und dem Geschäftsbericht online beibehalten.

Gut, die Lehrerbau passt sich also mit dem Geschäftsbericht der Zeit an?

Emich: Insgesamt finde ich uns sehr zeitgemäß. Wir bieten guten und günstigen Wohnraum für unsere Mitglieder in allen Bezirken von Hamburg. Außerdem bauen wir neue Wohnungen, um auch unversorgten Mitgliedern Wohnungen bieten zu können.

Siebert: Richtig! Außerdem glaube ich, dass nicht alle Mitglieder an den vielen und auch nicht immer selbsterklärenden Zahlen interessiert sind. Wichtig ist, dass diese Zahlen gut sind; über die wesentlichen Ergebnisse des Jahres werden wir natürlich auch in der bei uns veröffentlichen. Denn insgesamt geht es uns durch die gute Vermietungssituation, die niedrigen Zinsen und unser vorsichtiges Wirtschaften ausgesprochen gut. Das wissen unsere Mitglieder. Auch dieses Jahr werden wir wieder eine Dividende ausschütten, die viel höher ist als bei den meisten anderen Geldanlageformen.

Auch deshalb fühlen wir uns modern. Jedenfalls, soweit man das als Baugenossenschaft sagen kann.

Bevor wir tiefer in das Thema Mieten und Wohnungsnot einsteigen, kommen wir noch mal auf den Anfang zurück. Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG wird in diesem Jahr 90 Jahre alt. Was empfinden Sie dabei?

Siebert: Es macht uns natürlich stolz und glücklich in dieser – unserer – Genossenschaft als Vorstand arbeiten zu dürfen.

Emich: Wir haben tolle Mitglieder, einen sehr guten Aufsichtsrat und hervorragende Mitarbeiter bei einem außergewöhnlichen Wohnungsbestand. Was will man mehr?

Siebert: Wir wissen natürlich um die Tradition dieser Genossenschaft und sehen uns mit großem Respekt in einer Linie mit unseren Vorgängern in all den Jahrzehnten. Bei unserer Arbeit stoßen wir immer wieder auf deren Namen und sehen ihre Unterschriften auf Verträgen und Briefen. Über die Zeitläufe hinweg haben Genossenschaften eine tragende Rolle beim Wohnen in Deutschland gespielt – für unsere Mitglieder, aber auch für uns persönlich: Mein Großvater und seine Familie waren Erstbezieher einer Genossenschaftswohnung bei der IDEAL Baugenossenschaft in Berlin-Britz. Ehrenamtlich war er bis in die 1960er-Jahre als „Mietkassierer“ unterwegs, ich verlebte dort einen großen Teil meiner Kindheit. Meine Großmutter lebte dort von 1926 bis zu ihrem Tod 1988. Natürlich lebe ich auch heute in einer Genossenschaftswohnung.

Emich: Ich selbst habe mein ganzes Leben, wie viele aus unserer Familie, in Wohnungen der Lehrerbau verbracht. Mein Großonkel Hans Leopold war einer der Gründer der Lehrer-Baugenossenschaft. Er war erster Aufsichtsratsvorsitzender und später Vorstandsmitglied. Leider ist er im Krieg verschollen. Mein Großvater wiederum war der erste männliche Festangestellte der Lehrerbau, als Hausmeister in unserem Block in Eppendorf. Dort bin ich groß geworden und lebe noch heute in der Husumer Straße. Ich werde noch immer von älteren Mitgliedern auf ihn angesprochen. Entweder man fragt, ob er mein Vater war, oder man erinnert sich an die „Eisbahn“. Offensichtlich hat er früher mit dem Gartenschlauch bei Minustemperaturen solange Wasser in den Garten gespritzt, bis eine Eisbahn entstand. Tagsüber für die vielen Kinder. Die haben wiederum nachts aus dem Fens-

ter geluschert, wenn die dort wohnenden Lehrer sich auf die Eisbahn getraut haben. Besonders gelacht haben die Kinder natürlich, wenn dann mal einer ihrer Lehrer hinfiel. Aber genug davon. Im Jahr 2000 wurde ich in den Aufsichtsrat gewählt und 2003 in den Vorstand. Mehr Tradition geht von meiner Seite wohl kaum. Es ist schön, einen Teil der 90-jährigen Geschichte der Lehrerbau mitgeschrieben zu haben und weiter schreiben zu dürfen.

Was ist in den nächsten 90 Jahren geplant?

Siebert: Das ist natürlich ein ziemlich langer Zeitraum – wer weiß, was er uns bringen wird. Für uns können wir sagen, dass wir die Tradition unserer Gründer und Vorgänger fortführen werden. Wir wollen guten und bezahlbaren Wohnraum unseren Mitgliedern zur Verfügung stellen und diesen erhalten und an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen.

Emich: Selbstverständlich wollen wir weiter neu bauen. Im Jubiläumsjahr haben wir zufälligerweise exakt 90 Wohnungen, die 90 Familien zum 1. August 2016 beziehen werden, fertiggestellt und so eine neue Heimat für über 200 Hamburger geschaffen.

Werden Sie die Zahl 90 im nächsten Jahr toppen?

Emich: Schön wäre es. Aber die Aufgabe, 90 Wohnungen zu bauen, war bereits mit sehr viel Arbeit verbunden. Trotzdem haben wir das sehr gut hingekriegt. Natürlich mithilfe unserer Planer und des Generalunternehmers. Übrigens: Wir sind voll im vorher festgelegten Zeit- und Kostenrahmen geblieben – die Erbauer der Elbphilharmonie dürfen gerne mal bei uns nachfragen...

Siebert: Und alle Wohnungen waren schon vor der Fertigstellung vermietet. In den Vertragsgesprächen wurde deutlich, dass sich viele der potenziellen Mieter in Notlagen befanden. Besonders die Familien, die jetzt in die großen Wohnungen ziehen, haben, oft zu viert oder zu fünft in einer 1,5 Zimmerwohnung oder in einer 2-Zimmerwohnung gelebt. Die sind glücklich, nach Jahren des Wartens endlich eine große – und bezahlbare – Wohnung bekommen zu haben.

Im vergangenen Jahr haben Sie noch die Meinung vertreten, es gebe keine akute Wohnungsnot.

Siebert: Nun, es muss niemand unter Brücken schlafen. Aber die zugegebenermaßen extrem schnelle Vermietung unserer 90 Wohnungen hat mich schon nachdenklich gemacht.

Emich: Zumal unser Baupartner, der Wohnungsverein Hamburg von 1902, ja noch mal 60 Wohnungen neben uns gebaut hat und diese genauso schnell vermieten konnte. Und wir haben nicht in an Elbe oder Alster gebaut, sondern in Tonndorf, also nicht citynah und nicht in 1A-Lage.

Siebert: Aber alle, mit denen ich gesprochen habe, befanden sich in einer Notlage und suchten teilweise seit Jahren eine Wohnung – entweder eine größere oder überhaupt eine. Insofern kann man in gewisser Weise schon von einer Wohnungsnot sprechen. Sicher, wer 15 Euro pro Quadratmeter kalt zahlen kann, für den gibt es bestimmt ausreichend Angebote. Aber die Menschen mit dem kleinen Geldbeutel, also unser Klientel – für die ist das schon schwierig.



Haben Sie denn auch Flüchtlinge aufgenommen?

Emich: Flüchtlinge, die 2015 zu uns gekommen sind, haben noch keinen dauerhaften Aufenthaltsstatus, weil ihre Asylanträge noch laufen. Sie leben zumeist noch in den Erstaufnahmeeinrichtungen. Aber auch einige – anerkannte – Geflüchtete aus Syrien konnten wir mit einer Wohnung glücklich machen.

Hätten Sie denn mehr Flüchtlinge aufgenommen?

Siebert: Grundsätzlich ja. Natürlich muss man dabei bedenken, dass wir zuerst für unsere Mitglieder bauen und die Wohnungen für unversorgte Mitglieder geplant wurden. Trotz allem gibt es immer Wohnungen, die wir zwar Mitgliedern anbieten, die von diesen aber nicht genommen werden. Dort kommen Menschen von außerhalb der Genossenschaft zum Zuge, die dann aber Mitglieder werden. Also genau so, wie es bei den meisten von uns der Weg war, um Mitglied zu werden.

Emich: Wenn es sich dabei zum Beispiel um Flüchtlingsfamilien aus Syrien handelt, hätten wir auch damit kein Problem. Genau auf dem Weg, den

Martin Siebert eben beschrieben hat, haben wir schon einzelne Personen aus den Kriegsgebieten aufgenommen. Alle sind sehr gute Mitglieder und Mieter. Es gibt weder mit ihnen, noch mit den Nachbarn irgendwelche Probleme. Warum auch? Grundsätzlich machen wir so oder so keine Unterschiede, egal welche Religion, Hautfarbe oder Neigung die Mieter haben. Erste Voraussetzung ist, dass die Menschen freundlich sind und zu uns und ihren Nachbarn passen.

Siebert: Wir hatten das im vergangenen Jahr auch schon so gesagt: Man muss sich nur mal überlegen, welche Bedingungen in einem Krieg herrschen. Sie kenne die Bilder aus Aleppo. Wollten wir dort leben?

Emich: Manche suggerieren, dass es sich um reine Wirtschaftsflüchtlinge handeln würde. Aber wer mit Flüchtlingen ins Gespräch kommt und ihnen einfach mal zuhört, merkt schnell, dass die Menschen ihr Leben retten wollten. Und man spürt die Dankbarkeit und Freundlichkeit der Menschen. Aber ich glaube, viele Einheimische wollen gar nicht mit Flüchtlingen ins Gespräch kommen, um ihre Vorurteile nicht über Bord werfen zu müssen.

Die Stadt will mit Expressbauten die Flüchtlingskrise in den Griff bekommen. Wollen Sie sich daran beteiligen?

Emich: Dabei gibt es einige Unwägbarkeiten. Die Stadt kann auf bisher als Gewerbegebiete ausgewiesenen Flächen Wohnungen für Flüchtlinge errichten lassen und erst nach dem Bau dieser Wohnungen für das Gebiet einen Bebauungsplan ausarbeiten. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans können dann noch weitere Wohnungen auf dem Areal errichtet werden, die dann zum Beispiel für Mitglieder vorgesehen wären. Wenn man dort mitmacht, kann man im Gegenzug die Flächen für die Gebäude möglicherweise vergleichsweise kostengünstig erhalten. Die Expresswohnungen sollen extrem kostengünstig erstellt werden. Dabei handelt es sich aber eher um Reihenhäuser. Geschosswohnungsbau wäre zu teuer.



Siebert: Man müsste die Gebäude komplett an den städtischen Träger „Fördern und Wohnen“ vermieten. Das wäre für uns eine gewerbliche Mieteinnahmen und steuerlich nicht ganz unproblematisch. Die hätten dann auch die Hand drauf für die ersten 15 Jahre. Erst wenn die Geflüchteten im Lauf dieser Jahre ausziehen und sich woanders eine Wohnung suchen, soll die Vermietung durch den Eigentümer durchgeführt werden können.

Emich: Auch wenn dann verschiedene Flüchtlinge in einer Wohnung zusammenleben, kann ich mir immer nicht vorstellen, wohin dann Einzelne ausziehen, also wegziehen sollen, um diese Wohnungen wieder für unsere Mitglieder frei zu machen. Wo sollen diese ganzen Wohnungen sein, wo sie dann hinziehen sollen? Es gibt ja kaum welche.

Siebert: Also, es ist insgesamt ein schwieriges Thema – obwohl wir uns eine Beteiligung vorstellen könnten. Wir werden sehen, ob sich die Vorgaben vielleicht noch ein wenig ändern und uns mehr entgegenkommen. Es kommt ja auch darauf an, wie sich die Zahl der Flüchtenden weiterentwickelt, ob eine große Anzahl wieder in ihre Heimat zurückkehren kann und wie die Politik auch in Europa gestaltet wird.

Gebraucht werden die Wohnungen so oder so, auch wenn im Moment weniger Hilfesuchende in Hamburg ankommen. Ich glaube eher, dass viele von ihnen bleiben werden, wenn sie sich hier eingewöhnt haben. Es scheint mir auch nicht absehbar, wann sich die Lage in den Krisengebieten so weit entspannt, dass man von einer befriedeten Region sprechen kann. Zudem wird unsere Wirtschaft viele von ihnen als Arbeitskräfte gebrauchen können, das sollte man auch nicht vergessen.

Hamburgs Bürgermeister Olaf Scholz möchte 10.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Zukunft erteilen und wünscht sich 5.000 weitere Wohnungen pro Jahr für Flüchtlinge.

Siebert: Im Prinzip sind das sehr schöne Zahlen und der Bürgermeister hat Recht, wir brauchen diese Wohnungen. Nur, wo sie gebaut werden sollen und wer sie bauen soll, also welche Bauunternehmen, ist unklar.

Wegen der fehlenden Grundstücke?

Siebert: Ja, genau. Da fangen die Probleme schon mal an. Auf dem freien Markt gibt es kaum noch freie Grundstücke zu fairen Konditionen und die Stadt bietet zu wenige an.

Emich: Und man muss sehr vorsichtig sein, dass Grundstücke für den „normalen“ Wohnungsbau nicht plötzlich mit Grundstücken für die angestrebten Expressbauten für Flüchtlinge in Konkurrenz stehen. Hier muss man ganz klar trennen. Grundstücke, die für den „normalen“ Wohnungsbau vorgesehen sind, müssen dafür erhalten bleiben. Es wäre fatal, wenn die vielen Wohnungssuchenden plötzlich mit den Flüchtlingen um Grundstücke und um Wohnungen „buhlen“. Hier wäre ganz schnell eine Front aufgebaut und man würde beide Gruppen gegeneinander ausspielen. Integration würde dies nicht befördern.

Siebert: Auch wenn wir davon ausgehen, dass Flüchtlingsunterkünfte, also Wohnungen für Geflüchtete, auf leerstehenden Gewerbeflächen gebaut werden können, so müssen diese erst einmal gefunden werden – wie die Grundstücke für den „normalen“ Wohnungsbau. Wo sollen die denn sein? Es soll doch jeder sein Stadtviertel mit dem inneren Auge absuchen und Flächen finden. Das ist nicht so einfach.

Helfen Aufstockungen und Nachverdichtungen?

Siebert: Beides ist machbar, aber problematisch. Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten wurden in den vergangenen Jahren schon überall in der Stadt ausgeführt. Es mag sein, dass es immer noch vereinzelt Möglichkeiten geben kann, aber die notwendige Menge sehe ich nicht. Wir hätten zum Beispiel immer das Problem mit den dort wohnenden Mitgliedern. Nehmen wir ruhig mal einen Haustyp mit zwei Vollgeschossen, also vier Wohnungen pro Aufgang. Wenn wir jetzt zwei Vollgeschosse daraufsetzen, müssen wir massiv in den unteren Gebäudekörper eingreifen, um das allein statisch hinzubekommen. Zudem müssten die dort wohnenden Mitglieder ein bis zwei Jahre Dreck und Staub ertragen. Dafür gewinnen wir gerade mal vier Wohnungen. Man kann zwar sagen: Besser als nichts, aber ist es das wert?



Emich: Da sind Nachverdichtungen natürlich schon eher eine Option. Wir versuchen gerade eine Nachverdichtung in Lokstedt am Rimbartweg zu realisieren. Wir haben da ein Grundstück, das fast 5.500 Quadratmeter groß ist. Auf dem stehen lediglich ein Hochhaus und einige Garagen. Dort ist sehr viel Platz für weitere Häuser. Neben uns ist die Baugenossenschaft der Buchdrucker mit einem gleichgroßen Grundstück und genauso einem Haus angesiedelt wie wir es haben. Also ist dort insgesamt wirklich Platz zum Nachverdichten vorhanden. Der Bezirk möchte nun allerdings von uns einen vorhabenbezogenen B-Plan erarbeitet haben. Hierfür sollen wir zunächst einen Architektenwettbewerb mit vier verschiedenen Büros durchführen.

Siebert: Mit dem Gewinner soll dann der B-Plan entwickelt werden.

Emich: Genau. Ein Verfahren, das sich über die nächsten drei bis vier Jahre hinziehen wird. Hinzu kommen dann noch die Planungs- und die Bauphase. Also noch mal zweieinhalb Jahre obendrauf. Von heute gerechnet, würden die Häuser vielleicht in 2023 bezogen werden können. Aber wir brauchen jetzt die Wohnungen.

Siebert: Ein schönes Stichwort in diesem Zusammenhang ist: Bürgerbeteiligung. Wir haben mit den Buchdruckern zusammen eine Informationsveranstaltung für unsere Mitglieder und die Nachbarn in der Umgebung durchgeführt. Natürlich stößt Wohnungsbau in der Nachbarschaft immer auf Kritik der dort Wohnenden. Die befürchtete Verschärfung der Parkplatzsituation, denkbare Verschattungen und ein Verlust des gewohnten parkartigen Umfelds sind die größten Sorgen der Anwohner. Natürlich kann ich das verstehen und nachvollziehen. Nur: Wo soll dann in der Stadt gebaut werden?

Emich: Dabei sehe ich ein grundsätzliches Problem. Jeder weiß, dass wir in der Stadt dringend Wohnungen brauchen, aber jeder sagt: Bitte nicht vor meiner Haustür! Natürlich kann man Verständnis für die Nachbarn am Rimbartweg aufbringen, die Eigenheime erworben haben und nun bei Veränderungen fürchten, dass, warum auch immer, die Verkaufspreise für Häuser in Zukunft fallen könnten. Dabei ist die Nachfrage nach Häusern in Hamburg so groß, dass man das fast ausschließen kann.

Wie haben die Mitglieder der Buchdrucker und der Lehrerbau, die dort wohnen, reagiert.

Siebert: Bisher verhalten. Natürlich machen sie sich auch Gedanken, wie sich ihr Umfeld in Zukunft entwickeln würde. Zudem bereitet eine Baustelle mit Lärm und Dreck et cetera im direkten Umfeld nachvollziehbar auch Sorgen.

Emich: Hier herrscht bestimmt noch weiterer Redebedarf. Aber dafür brauchen wir zunächst eine konkrete Planung. Das wird nach dem Architektenwettbewerb und der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Fall sein. Natürlich sind alle unsere Mitglieder aufgerufen, sich an diesem Verfahren zu beteiligen – unsere erste Veranstaltung war ja nur ein Warmlaufen.

Siebert: Wir sollten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass wir im letzten Jahr circa 4.500 Wohnungsbewerbungen bekommen haben – bei nur rund 140 Neuvermietungen. Etwa 100 Wohnungen wurden von Mitgliedern bezogen, die eine Wohnung freigemacht haben, also innerhalb der Genossenschaft durch Wohnungstausch. Die restlichen gingen an unversorgte Mitglieder oder an Neumitglieder. Wir brauchen also dringend mehr Wohnungen, um unsere Mitglieder auch in Zukunft mit Wohnraum versorgen zu können.

Emich: Das ist als Vorstand auch unsere Hauptaufgabe: Wohnraum für unsere Mitglieder zu schaffen und zu erhalten. Das kann man gar nicht oft genug betonen. Martin Siebert und ich erfüllen auch mit einer Nachverdichtung am Rimbartweg oder anderswo nur unsere Aufgabe. Wir verdienen damit keinen Euro mehr oder haben sonst irgendwelche Vorteile davon. Im Gegenteil, letztlich haben wir mit Neubauten einen Haufen zusätzlicher Arbeit, die uns allerdings auch Spaß macht.

Wirklich? Spaß kann es ja nicht machen, bei all den Komplikationen, die heutzutage mit dem Bauen zusammenhängen?

Emich: Welche meinen Sie konkret?

Nun ja, die Wohnungswirtschaft spricht ja immer davon, dass es nicht nur schwer sei, Grundstücke zu bekommen, sondern dass die Vorgaben der Stadt nach Belegung der Wohnungen nach energetischen Standards sehr kostenfördernd und die Bauämter inzwischen so überlastet seien, dass sich Bauanträge sehr hinauszögern.

Siebert: Das kann man alles so bestätigen.

Emich: Unbedingt!

Siebert: Also der Reihe nach. Über das Problem mit den Grundstücken hatten wir ja schon kurz gesprochen. Wir hatten bereits in den vergangenen Jahren über die Konzeptverfahren berichtet, auf deren Basis die Stadt Grundstücke verkauft. Auch die Lehrerbau hat an einem Konzeptverfahren für ein Grundstück in der Koppelstraße teilgenommen – und gewonnen! Wir haben dort die Möglichkeit, etwa 55 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit zu bauen. Zum Zug gekommen sind



wir, weil wir zu 100 Prozent geförderten Wohnraum errichten wollen. Zudem haben wir der Stadt für rund 40 Wohnungen Belegungsrechte eingeräumt. Das bedeutet, dass uns die Stadt Mieter für die Wohnungen vorschlagen kann. Wir können uns dann jemanden aus den vorgeschlagenen aussuchen. Diese Belegungsrechte laufen bis zum Ende der Förderung. Diese Kröte mussten wir schlucken, sonst hätten wir keine Chance auf den Erwerb des Grundstücks gehabt.

Emich: Beim Konzeptverfahren wird man aufgefordert, den energetischen Standard zu benennen, in dem man das Haus errichten würde. Wir hatten den Mindeststandard für die Förderung angegeben. Das klingt erst mal nicht so schlimm. Doch in Hamburg sind die energetischen Anforderungen so hoch, dass man wirklich von einem Kostentreiber sprechen muss. Die Wohnungen werden sehr dick gedämmt, sie werden mit einer Drei-Scheiben-Verglasung, einer Lüftungsanlage mit geregelter Wärmerückgewinnung und zur Wärmeerzeugung vermutlich mit Wärmepumpen ausgestattet. Alles nur, um rechnerisch die Werte der Energieeinsparverordnung zu erreichen. Das kann nur ein gewiefter Energieberater schaffen. Und unser war sehr bemüht, ebenso unsere Architekten. Das merkte man in der Planungsphase. Wir hatten einen Bauantrag eingereicht und



ihre Wünsche auch mal an die Behörden, die die vielen Bauanträge bearbeiten, weitergeben und dann auch mal sagen, „hey Leute, jetzt macht mal halblang, wir wollen jetzt genau diese – preiswerten – Wohnungen haben und ihr müsst euch nicht noch zusätzliche Dinge einfallen lassen, um dies zu blockieren“. Die dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen sollten unserer Auffassung nach von den Bezirken prioritär behandelt werden.

Die Bezirke und die Bauämter sind also eher Verhinderer?

Siebert: Natürlich nicht. Aber sie sind an zu enge rechtliche Vorgaben gebunden und personell nicht ausreichend ausgestattet.

es verblieben noch einige Fragestellungen. Letztlich ging es um die Anordnung der Feuerwehrezufahrt und um die Anordnung der Müllstandplätze. Für die Beantwortung der Fragen hat das Bauamt Wochen benötigt.

Wie bitte?

Siebert: Sehen Sie, wir schaffen dort 55 geförderte Wohnungen. Eigentlich ist das ein Geschenk für den Bezirk. Aber statt uns zum Bau zu beglückwünschen, legte man uns immer wieder Steine in den Weg. Wirklich erstaunlich!

Emich: Es reicht nach unserer Meinung nicht, dass die Politik immer nur sagt, dass wir dringend Wohnungen brauchen. Vielleicht muss die Politik dies auch mal in die Bauämter tragen. 10.000 Wohnungen kann man nur mit schnellen Lösungen bauen, nicht, wenn man zusätzlich Probleme schafft.

Siebert: Ein Beispiel: Die Bauprüferin, die unseren Bauantrag auf ihrem Tisch liegen hat, arbeitet nur mit reduzierter Stundenzahl, was die Bearbeitung eines Antrags nicht wirklich beschleunigt, zum anderen bearbeitet sie den Antrag so, wie sie jeden Antrag bearbeitet. Das ist natürlich einerseits richtig, aber andererseits muss die Politik

Emich: Die Bezirke agieren oft eher selbstständig, wie eine Stadt in der Stadt. Unabhängig vom Senat. Aber nehmen wir noch mal unsere Nachverdichtung am Rimbartweg. Das Prozedere und die Zeit, die wir benötigen, um die Häuser zu errichten, haben wir oben beschreiben. Wir hätten uns gewünscht, dass die Politik soweit ist, dass man gesagt hätte: „Ihr wollt hier geförderte Wohnungen bauen, wo sollen wir die Baugenehmigung unterschreiben?“ Aber soweit ist es noch nicht.

Siebert: Da sind noch einige Hürden zu nehmen.

Haben Sie sich an weiteren Konzeptverfahren teilgenommen?

Siebert: Ja, wir haben uns im Pergolenviertel beworben. Das liegt in Barmbek und ist durch die Proteste der Kleingärtner, die für die Neubauten weichen müssen, bekannt geworden.

Emich: Wir haben uns zusammen mit den Schiffszimmern und der Kaifu-Nordland – wie die Lehrerbau traditionsreiche Genossenschaften – um ein Baufeld beworben. Wir haben eine vergleichsweise niedrigen Preis geboten und waren erstaunt, dass wir zum Zuge gekommen sind. Nun bauen wir zusammen etwa 70 Wohnungen. Wir erstellen

voraussichtlich 21 geförderte Wohnungen. Durch die Zusammenarbeit mit den beiden anderen Genossenschaften wird das eine interessante Aufgabe. Wir haben ja gerade in Tonndorf mit dem Wohnungsverein Hamburg von 1902 einen Neubau errichtet und dort hat die Zusammenarbeit super geklappt. Es gab nicht einen Streitpunkt.

Siebert: Ich kann nur bestätigen, dass das war wirklich gut war. Wir hoffen, dass wir vielleicht noch mal zusammen mit der 1902 bauen.

Die Lehrerbau macht ihrem Namen also alle Ehre und baut weiter...

Emich: Ja. Das Objekt in Tonndorf wird in diesem Jahr fertig. Anschließend wollen wir mit der Koppelstraße beginnen, das Pergolenviertel wird folgen. Zudem bleiben wir an der Nachverdichtung am Rimbartweg dran. Außerdem haben wir hier und dort noch was am Köcheln, das ist aber alles noch nicht konkret genug.

Siebert: Man muss natürlich dabei immer beachten, dass man die Neubauten ja auch irgendwie bezahlen muss. Gut, wir bauen zwar geförderten Wohnraum, aber auch der kostet Geld – auch Geld aus eigener Liquidität. Zudem haben wir ja nur eine kleine Mannschaft. Für die 90 Wohnungen in Tonndorf habe ich zum Beispiel mit allen potenziellen Mieter ein Vermietungsgespräch geführt. Volker Emich hat sich um den Bau gekümmert. Wir haben dafür keine Abteilungsleiter oder Stäbe. Das ist schon anders als bei großen Genossenschaften.

Emich: Noch mal zur Bezahlbarkeit. Über die zusätzlichen Kosten für die geforderten energetischen Standards hatten wir bereits gesprochen. Hinzu kommt, dass die Baukosten weiter anziehen. Wenn wir ausschreiben, fragen wir zum Teil bei bis zu zehn Firmen an. Wir sind froh, wenn wir dann zwei Ausschreibungen zurückbekommen. Diese sind im Preis natürlich deutlich über dem, was wir noch vor zwei Jahren gezahlt hätten. Klar, die Firmen können sich ihre Aufträge zurzeit aussuchen und nahezu jeden Preis verlangen.

Siebert: Wenn die Zinsen so niedrig bleiben, wird die Baukonjunktur weiter florieren und die Baukosten werden automatisch steigen. Die sind ein großer Preistreiber.

Wie ist die Unterstützung durch den Aufsichtsrat bei all diesen Projekten?

Emich: Sehr gut. Wir besprechen mit dem Aufsichtsrat alle Projekte, stellen alle Bauvorhaben zunächst dort vor und gehen, soweit schon möglich, auf alle Aspekte ein. Diese werden dann inklusive aller Unwägbarkeiten zusammen diskutiert. Alle wesentlichen Beschlüsse werden gemeinsam gefasst.

Der Aufsichtsrat ist also zufrieden mit Ihrer Arbeit?

Siebert: Nun, da müssen Sie dort nachfragen. Aber wir spüren eine große Zustimmung und Unterstützung. Schließlich haben wir Vollvermietung, gut gepflegte Wohnungen und engagieren uns erfolgreich im Neubau. Unsere Eigenkapitalquote ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und wir erwirtschaften Überschüsse, die wir direkt wieder investieren. Zudem haben wir keine Probleme, die Dividende an die Mitglieder zu zahlen.

Auf der letzten Mitgliederversammlung wurden Frau Antoniadis und Frau Noch neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat besteht nun aus sieben Mitgliedern, wie kommt das?

Siebert: Satzungsmäßig ist das gar kein Problem. Dort ist nur eine Mindestanzahl festgelegt.

Emich: In der Regel haben wir sechs Aufsichtsratsmitglieder. Diese werden immer für drei Jahre gewählt. Zwei stellen sich jedes Jahr zur Wahl. Es verbleiben also immer vier Aufsichtsratsmitglieder im Gremium, selbst dann, wenn die beiden, deren Amtszeit ausläuft, sich nicht mehr zur Wahl stellen. So bleibt die Konstanz im Aufsichtsrat gewahrt.

Siebert: Zuletzt hatten wir die besondere Situation, dass Herr Behnke von seinem Aufsichtsratsposten während seiner Amtszeit zurückgetreten ist. Dann wird nach unserer Satzung ein neues Mitglied an seiner Stelle hinzugewählt – allerdings nicht für drei Jahre, sondern nur bis zum Ende der eigentlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Mitglieds. Zur Nachfolgerin für Herrn Behnke wurde Annette Noch von der Mitgliederversammlung bestimmt. Herr Behnke war bis 2017 gewählt, al-

so ist Frau Noch auch nur bis 2017 gewählt – und nicht für drei Jahre.

Emich: Zudem hatte Frau Manthey-Neher dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass sie in diesem Sommer, wenn ihre Amtszeit ausläuft, sich nicht mehr zur Wahl stellen möchte. In der Mitgliederversammlung, unserem höchsten Gremium, wurde beschlossen, dass Frau Antoniadis ausnahmsweise nur für ein Jahr in den Aufsichtsrat gewählt wird, um die Arbeit kennenzulernen und um die Nachfolge von Frau Manthey-Neher anzutreten. Sie wurde gewählt und wird sich bei der Mitgliederversammlung 2016 turnusmäßig zur Wiederwahl stellen.

Der Aufsichtsrat ist ein eigenständiges Gremium. Wir können zu dessen Wahlmodalitäten ansonsten schlechte Stellung beziehen. Aber wir finden es ausgesprochen wichtig, dass sich der Aufsichtsrat schon im Vorfeld mit potenziellen Nachfolgern beschäftigt und diese befragt.

Siebert: Wissen Sie, wir sind ja kein kleiner Sportverein mit einer bescheidenen Vereinskasse. Wir sind ein großes Wirtschaftsunternehmen mit einer Bilanzsumme von bald 100 Millionen Euro. Das kann man nicht mal eben so als Feierabend-

beschäftigung ansehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats stehen mit in der Verantwortung. Die Anforderung an ihre Qualifikation wird immer höher. Unser Verband bietet deshalb umfangreiche Schulungen an, an denen neue Aufsichtsratsmitglieder teilnehmen sollten. Das sind wirklich sehr umfangreiche, mehrtägige Veranstaltungen.

So oder so, ein Generationswechsel ist im Aufsichtsrat eingeläutet?

Siebert: So ist das.

Emich: Schade, dass Frau Manthey-Neher aufhört. Sie war lange dabei und die Zusammenarbeit war super. Ich habe selbst noch mit ihr im Aufsichtsrat gesessen. Sie war immer kritisch in der Sache, aber auch immer konstruktiv. Nun möchte sie sich anderen Dingen widmen. Erfreut hat uns, dass es dem Aufsichtsrat gelungen ist, zwei weibliche Mitglieder als Nachfolgerinnen zu finden. Das erhöht unsere Frauenquote.

Siebert: Wir hoffen, dass uns die anderen Mitglieder des Aufsichtsrats noch eine Weile erhalten bleiben.

2015 sprachen wir über die Hausmeister. Wie hat der Generationswechsel funktioniert?

Emich: Sehr gut. Ich denke, wir haben nun einen wirklich guten Stamm von Hausmeistern, auf die wir uns jederzeit verlassen können. Die Abgänge, die wir im vergangenen Jahr zu verzeichnen hatten, haben wir kompensiert. Mit Herrn Keller und Herrn Schmidt haben wir zwei wirklich gute Mitarbeiter bekommen.

Siebert: Gleiches gilt für unsere Mitarbeiterinnen in der Geschäftsstelle. Zwei Damen, Frau Laugallies und Frau Schwennesen, werden in diesem Jahr in den wohlverdienten Ruhestand wechseln. Wir haben die Nachfolge mit Frau Lugo und Frau Schulze zeitig vorbereitet und



sehen uns auf einem guten Weg. Zudem haben wir mit Frau Janke eine tolle Kraft hinzugewonnen.

Emich: Das ist der Zeitpunkt, wo wir uns bei allen bedanken sollten.

Siebert: Ja, richtig. Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Lehrerbau für die hervorragende Arbeitsleistung, Ihre Freundlichkeit und Solidarität.

Emich: Wir freuen uns, dass Sie für die Mitglieder da sind und in so guten Kontakt mit diesen stehen. Deshalb bedanken wir uns auch in deren Namen für Ihr Engagement.

Das klingt so, als kämen wir langsam zu Ende des Gesprächs. Was wünschen Sie sich für das nächste Jahr?

Siebert: Zunächst natürlich viel Glück und Gesundheit für unseren Aufsichtsrat, für unsere Mitarbeiter sowie alle Mitglieder. Möge es uns gelingen, weitere Wohnungen zu bauen, um noch mehr Menschen ein neues Zuhause zu geben.

Emich: Es würde mich auch freuen, wenn wir noch mehr Wohnungen bauen könnten. In Anbetracht der niedrigen Zinsen wäre das natürlich sehr verlockend. Aber andererseits schafft das derzeitige Zinsniveau neue Probleme beim Bauen.

Eine letzte Frage noch. Sie wollen den Geschäftsbericht nur noch online stellen und in seiner Form vereinfachen. Bleibt dieses Interview im Geschäftsbericht erhalten?

Siebert: Darüber sind wir uns noch nicht so ganz im Klaren. Eine Option wäre, das Interview in die Mitgliederzeitschrift bei uns verlagern?

Gute Idee! Das hätte den Vorteil, dass es voraussichtlich mehr Mitglieder lesen würden.

Emich: Wie wir es auch immer machen werden – wir werden es den Mitgliedern auf eine möglichst charmante Art und Weise mitteilen und dann veröffentlichen. Sie müssen sich jedenfalls keine Sorgen machen, dass Sie uns in Zukunft nicht mehr interviewen können.

Meine Herren, vielen Dank für das Gespräch!

DIE LEHRERBAU AUF EINEN BLICK

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	alle Angaben in €					
Bilanzsumme	73.982	83.384	85.476	83.742	84.198	92.836
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	24,3%	23,1%	24,6%	27,1%	30,4%	31,2%
Geleistete Anzahlungen – Objektankauf	3.831	5.913	-	-	-	-
Bauleistungen						
Neubau		6.752	7.506	-	405	6.976
Modernisierung (aktiviert)	1.534	4.465	-	46	-	-
Ausgaben für Instandhaltung u. Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.188	2.238	3.068	2.902	1.352	1.249
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.978	11.420	12.049	12.465	12.705	12.863
Bilanzgewinn	170	170	175	183	187	1.675
Geschäftsguthaben verbl. Mitglieder	5.656	5.820	6.118	6.261	6.488	6.578
Rücklagen	11.775	13.084	14.577	16.026	18.811	20.490
Bewirtschaftete Wohnungen	1.848	1.879	1.908	1.908	1.908	1.908
Mitglieder	2.960	2.984	3.027	3.083	3.136	3.192

Konjunkturelle Entwicklung 2015/2016

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre in Höhe von 1,3 Prozent lag.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 Prozent. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von 0,3 Prozent gegeben.

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Prognosen

Der verhaltende Aufschwung wird sich fortsetzen. Zu Jahresbeginn 2016 dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem, weil die Einkommenssichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei.

Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut sieht die Fortsetzung eines verhaltenden Aufschwungs und sieht das Wirtschaftswachstum bei 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Im Jahreswirtschaftsbericht 2016 geht die Bundesregierung von einem Wachstum von 1,7 Prozent aus.

Der Konjunkturaufschwung in Deutschland verliert nach Einschätzung der Wirtschaftsweisen wegen der Abkühlung in China und anderen Exportmärkten etwas an Tempo. Der Sachverständigenrat korrigierte im März seine Prognose für 2017 leicht nach unten. Die fünf Top-Ökonomen rechnen nun mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes von 1,5 Prozent, zuletzt waren sie von 1,6 Prozent ausgegangen.

Vor allem die Konsumausgaben der Verbraucher und auch die Ausgaben des Staates für die Unterbringung und Integration Hunderttausender Flüchtlinge sowie die gute Lage am Arbeitsmarkt treiben die Konjunktur demnach an. Der Export dürfte als Wachstumsmotor hingegen ausfallen. Im kommenden Jahr soll die Wirtschaft dann etwas stärker um 1,6 Prozent zulegen.

In diesem Jahr dürfte die Zahl der Jobsucher nur leicht auf etwas über 2,8 Millionen steigen. 2017 könnte sie sich der 3-Millionen-Marke annähern.

In diesem Jahr rechnen die Experten wegen des Ölpreisverfalls mit einer durchschnittlichen Teuerungsrate von nur 0,3 Prozent. 2017 sollte die Inflation auf 1,4 Prozent anziehen.

Wohnungsbaubedarfe steigen

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigun-

gen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des GdW brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im mittleren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich von 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Die Situation in Hamburg

Hamburg wächst weiter – Bevölkerung und Haushalte

Zum 30. Juni 2015 hat Hamburg 1.770.162 Einwohner (Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011). Das ist ein Zuwachs von 21.247 Einwohnern gegenüber dem Vorjahresstichtag, damit ist ein wesentlich stärkeres Bevölkerungswachstum als in den Vorjahren zu verzeichnen.

Mit einem Durchschnittsalter von 42 Jahren ist Hamburg im Vergleich zum Bundesdurchschnitt eine junge Stadt.

Die Hansestadt steht vor einem großen Bevölkerungswachstum. Das geht aus der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung hervor. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs auf mindestens 1,837 Millionen im Jahr 2035 steigen. Hierbei ist eine hohe Zuwanderung noch nicht berücksichtigt. Die Autoren einer Studie der Allianz zur Bevölkerungsentwicklung bis 2045 erwarten weiter steigende Einwohnerzahlen: „Nach der Prognose werden 2045 in Hamburg 1,992 Millionen Menschen leben“. Das wäre ein Bevölkerungswachstum von rund 14 Prozent. Grund für den Zuzug ist die wirtschaftliche Dynamik und die Attraktivität der Hansestadt.

In Hamburg gibt es nach den Ergebnissen des Mikrozensus rund 965.000 Haushalte mit jeweils durchschnittlich 1,8 Personen. Etwa jeder zweite (51,2 Prozent) war ein Singlehaushalt und jeder fünfte (19,5 Prozent) hatte drei oder mehr Haushaltsmitglieder. Die Anzahl der Familien in der Hansestadt belief sich auf rund 227.000, von denen wiederum etwa 70.000 Alleinerziehende mit Kindern (30,6 Prozent) waren.

Weiterhin hatten rund 28 Prozent der Hamburgerinnen und Hamburger einen Migrationshintergrund. Bezogen auf die Anzahl der Haushalte zählte mit 251.000 rund jeder vierte Haushalt in Hamburg zu den Haushalten mit Migrationshintergrund. Die Größe der Migrationshaushalte lag durchschnittlich bei 2,2 Personen und die der Haushalte ohne Migrationshintergrund bei rund 1,7 Personen.

Wirtschaftswachstum und Arbeitslosigkeit – ein gemischtes Bild

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) 2015 gegenüber 2014 preisbereinigt um 1,9 Prozent gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg zwar knapp über dem Bundesergebnis von 1,7 Prozent, aber ist dennoch die wachstumsschwächste Stadtstaat (Berlin 3,0 Prozent; Bremen 2,7 Prozent). Auch im 5-Jahresvergleich bestätigt sich dieser Trend (Hamburg 6,0 Prozent; Berlin 9,1 Prozent, Bremen 8,1 Prozent). Hierbei ist der Basiseffekt zu beachten – in absoluten Zahlen hat Hamburg auch 2015 nach wie vor mit Abstand das höchste Pro-Kopf-BIP aller deutschen Länder (Hamburg: € 61.729, Bremen € 47.603, Berlin € 35.627).

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote ist im Jahr 2015 um 0,2 Prozentpunkte gesunken und liegt mit einem Wert von 7,4 Prozent um 1,0 Prozentpunkt über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Deutschland von 6,4 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 73.291 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 372 weniger als im Vorjahresdurchschnitt.

Mieten entwickeln sich moderat – Preise für Eigentumswohnungen steigen

In Hamburg liegt die Neuvertragsmiete bei einer 75 m² großen Standardwohnung bei 9,90 Euro/m² im 3. Quartal 2015 bei einer Spanne von 5,40 € bis 20,10 €. Die Neuvertragsmieten sind gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitpunkt um 1,7% gestiegen. Im Vergleich zu vielen anderen Städten wie Berlin, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf und Köln ist dies jedoch ein sehr moderater Anstieg. Auch im Top-Ranking der Städte mit dem höchsten Mietniveau 2015 liegt Hamburg nur auf Platz 11.

Die Eigentumswohnungspreise stiegen fast ungebremst weiter, seit Mitte 2014 um insgesamt 5,3 Prozent. Seit Jahresbeginn 2015 ist dieser Trend auch für Einfamilienhäuser sichtbar, die Eigenheimpreise liegen gegenwärtig um 3,5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Mietentwicklung ist für Neuverträge bei der Erst- und Wiedervermietung ähnlich verlaufen, heute sind sie bei Anmietung einer Wohnung um 2,9 Prozent höher als noch vor einem Jahr. Die Bestandsmietenentwicklung verlief dagegen mit plus 0,9 Prozent ausgesprochen moderat.

Der durchschnittliche Preis für eine Eigentumswohnung in Hamburg ist im letzten Jahr um 5,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen und beträgt im Durchschnitt 3.360 Euro/m². In Hamburg liegen die Preise für Eigentumswohnungen heute um 43 Prozent über dem Niveau vor fünf Jahren.

(Quelle: F+B Wohnindex)

Die LEHRERBAU im Jahr 2015

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 arbeiten am langfristigen Erfolg unserer Investitionen und vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit für alle unsere Mitglieder.

Investitionen bei der Lehrerbau

Im Jahr 2015 haben wir uns auf die erheblichen Investitionen in unsere Neubauvorhaben konzentriert und die laufende Instandhaltung gegenüber den Vorjahren in unveränderter Intensität fortgeführt.

Aktiviert wurden der Erwerb des Baugrundstücks und der Nebenkosten des Erwerbs in Hamburg-Stellingen (Koppelstraße/Hagenbeckstraße) in Höhe von insgesamt T€ 1.717,2, Kosten für den Grundstücksanteil der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 72,4, Anschaffungsnebenkosten für

das Baugrundstück Wöschenhof in Höhe von T€ 6,2 und Kosten für die Miteigentumsanteile der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 198,8.

Für Anlagen im Bau (Wöschenhof) wurden T€ 6.932,2 und für Bauvorbereitungskosten für andere Bauvorhaben T€ 43,8 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 50,7.

Wir haben 10,57 €/m² Wohn-/Nutzfläche für unsere Gebäudeinstandhaltung investiert. Wie in den Vorjahren wurden die

- Badsanierungen Seniorenwohnanlage Milchgrund T€ 64,9
- Wohnungssanierungen Oktaviostraße T€ 67,4
- Wohnungssanierungen Borcherring T€ 32,5
- Wohnungssanierungen Groß-Borstel T€ 42,3

mit hohen Summen fortgesetzt – Diese Maßnahmen erfolgten im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir 2015 Aufwendungen für außerplanmäßige Instandhaltungen für die Sanierung von Aufzugsanlagen (VE 24: T€ 23,3), denkmalgerechte Instandsetzung der Kita Eppendorf (19,6 T€), Erneuerung von Treppenhäusern (VE 25: T€ 16,8) und einer Modernisierung von Heizungstechnik (VE 18: T€ 13,6) verbucht.

Insgesamt haben wir mit T€ 1.248,6 (Vorjahr T€ 1.351,8) erneut eine hohe Instandhaltungsleistung für unsere Mitglieder erbracht.

Nutzungsgebühren

Im Jahr 2015 erfolgten in den bestehenden Mietverhältnissen ohne Mietpreisbindung keine Anpassungen an die Vergleichsmiete. Im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus kam es in einigen Objekten zu Veränderungen der Nutzungsgebühren.

Im Jahr 2015 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,53 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,29 €/m² Wfl.)

Mitgliederversammlung 2015

Die Mitgliederversammlung fand am 17. Juni 2015 im Seniorenzentrum St. Markus in Hamburg-Eimsbüttel statt. Die anwesenden 54 Mitglieder (inklusive Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend annähernd einstimmig die Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Azita Antoniadis, Frau Annette Noch, Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek gewählt.

Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 17. Juni 2015 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 2014

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2014 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 Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 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.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 29.07.2015

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Diegelmann

Wirtschaftsprüferin“

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

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 606 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; in letzter Zeit verzeichnen wir sogar eine weitere Steigerung der Nachfrage. Im Jahr 2015 erreichten uns ca. 4.500 Wohnungsbewerbungen. Das Interesse an unseren 90 Neubauwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg-Tonndorf (Wöschenhof) im ersten Halbjahr 2016 übertraf unsere Erwartungen deutlich. Aufgrund dieser Situation nehmen wir seit Anfang 2016 Wohnungsbewerbungen nur noch sehr eingeschränkt entgegen. Unsere unverändert niedrigen Mieten sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung tragen sicherlich zu

der hervorragenden Vermietungssituation bei.

Im Interesse unserer Mitglieder haben wir in den Jahren 2011 bis 2013 völlig auf Mietanpassungen verzichtet und zum Ende des Jahres 2014 eine geringfügige Anpassung der Nutzungsentgelte durchgeführt. 2015 erfolgten bei den freifinanzierten Wohnungen keine Mietanpassungen im Bestand.

Im gleichen Zeitraum beobachten wir erhebliche Steigerungen der Verwaltungs-, Bau- und anderer Fremdkosten, sowohl auf Grund der hohen Tarifabschlüsse als auch erheblich steigender Grundstücks- und Baustoffpreise.

Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2015 durchschnittlich 6,53 €/m² nach 6,29 €/m² im Vorjahr. Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf den Auswirkungen der Anpassung im Jahr 2014 und auf Neuvermietungsmieten.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 135 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 7,08 % gegenüber dem Vorjahr mit 7,39 % weiter gesunken und extrem gering. Insbesondere bei größeren Wohnungen kommt es kaum noch zu Kündigungen.

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

Plan	Plan 2015 T€	Ist 2015 T€	Ist 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	9.378,0	9.464,9	9.112,2
Instandhaltungsaufwendungen			
- inkl. Rückstellungen für unterlassene Inst.	1.350,0	1.265,1	1.369,8
Zinsaufwendungen			
- Objektfinanzierung -	1.960,0	2.003,7	2.127,6
Jahresüberschuss	2.930,0	3.347,6	2.966,4

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen unter den Planungen, in denen ein Betrag i.H.v. T€ 500 als fakultativ angesehen wurde.

Diese Maßnahme wurde weiterhin als nicht notwendig erachtet. Die eingesparte Liquidität kam der Neubaumaßnahme Wöschenhof zu Gute. Es traten keine unerwarteten Vorkommnisse größeren Umfangs ein, es wurde unverändert eine hohe Kostendisziplin eingehalten und die Genossenschaft hat von den sehr hohen Instandhaltungsleistungen in den vergangenen Jahren profitiert. Die Zinsaufwendungen entsprachen weitgehend der Planung. Insbesondere die geringeren Instandhaltungsaufwendungen und die Auswirkungen der Anpassung der Nutzungsentgelte aus dem Vorjahr führten zu einem gegenüber der Planung verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 10,71 €/m² (Vorjahr 11,59 €/m²).

Aktiviert wurden der Erwerb des Baugrundstücks und der Nebenkosten des Erwerbs in Hamburg-Stellingen (Koppelstraße/Hagenbeckstraße) in Höhe von insgesamt T€ 1.717,2, Kosten für den Grundstücksanteil der Parkpalette Wöschenhof in

Höhe von T€ 72,4, Anschaffungsnebenkosten für das Baugrundstück Wöschenhof in Höhe von T€ 6,2 und Kosten für die Miteigentumsanteile der Parkpalette Wöschenhof in Höhe von T€ 198,8.

Für Anlagen im Bau (Wöschenhof) wurden T€ 6.932,2 und für Bauvorbereitungskosten für andere Bauvorhaben T€ 43,8 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Immaterielle Vermögensgegenstände, Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 50,7.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir den Wohnungsbestand vorsichtig aber kontinuierlich im geplanten Kostenrahmen erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt, geringfügige Anpassungen der Nutzungsentgelte durchgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand deutlich gestärkt haben. Die Neubautätigkeit wird die nächsten Jahre entscheidend bestimmen.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	85.198,1	91,77	78.283,4	92,98	6.914,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,02	14,6	0,02	
sonstiges Umlaufvermögen	7.623,0	8,21	5.899,9	7,01	1.723,1
Gesamtvermögen	92.835,7	100,00	84.197,9	100,00	8.637,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	28.921,5	31,15	25.630,9	30,44	3.290,6
Pensionsrückstellungen	983,0	1,06	927,9	1,10	55,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	519,0	0,56	586,4	0,70	- 67,4
Fremdkapital					
langfristig	57.852,0	62,32	53.058,5	63,02	4.793,5
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.560,2	4,91	3.994,1	4,74	566,1
Gesamtkapital	92.835,7	100,00	84.197,9	100,00	8.637,8

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 für Neubauinvestitionen 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 hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu zehn Jahren. Im Jahr 2015 wurden Darlehen zur Finanzierung des Neubauvorhabens Wöschenhof in Höhe von T€ 6.966,2 neu aufgenommen und Darlehen in Höhe von T€ 11.292,1 umgeschuldet.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,61 % nach 3,93 % im Vorjahr.

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

	2015 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	3.347,6
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.702,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Saldo)	-12,4
Cashflow nach DVFA/SG 1)*	5.037,2
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-10,9
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-60,3
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	28,6
Zinsaufwendungen	2.014,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.009,1
II. Investitionsbereich	
Investitionen in das Anlagevermögen	-8.068,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.068,3
III. Finanzierungsbereich	
Darlehensvalutierungen	7.024,6
Zufluss Baukostenzuschüsse	145,5
Planmäßige Tilgung	-2.193,2
Gezahlte Zinsen	-2.014,5
Darlehensrückzahlungen	-37,8
Veränderung der GG u. Kapitalrücklage	130,3
Dividende für das Vorjahr	-187,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.867,5
V. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	1.808,3
Finanzmittelbestand am 31.12. 2014	2.110,9
Finanzmittelbestand am 31.12. 2015	3.919,2

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

Die Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach DRS 21 angefertigt.

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. Zusammen mit den Valutierungen der vereinbarten Darlehen konnten wie bereits im Vorjahr erhebliche Investitionen vor allem in das Neubauprojekt Wöschenhof realisiert werden.

Die liquiden Mittel wurden nicht unerheblich erhöht. Die Förderdarlehen für das Bauprojekt Wöschenhof der KfW und der IFB-Hamburg wurden in Teilen im Jahr 2015 valuiert. Diese decken auch bereits im Vorjahr geleisteten Auszahlungen aus eigener Liquidität über den Finanzierungsplan hinaus.

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 einen Terminkreditrahmen über T€ 4.000,0 von der DKB. Zum Bilanzstichtag belief sich die sich daraus ergebene Kreditlinie auf T€ 12.479,4.

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 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.347,6 gegenüber T€ 2.966,4 im Vorjahr erwirtschaftet. Der Jahresüberschuss ergibt sich annähernd ausschließlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Übersicht zur Erfolgsrechnung

Ertragslage	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.403,8	2.894,3	509,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-133,4	3,3	-136,7
Neutrales Ergebnis	77,2	68,8	8,4
Jahresüberschuss	3.347,6	2.966,4	381,2

Nur geringen Einfluss auf das Ergebnis hat das neutrale Ergebnis. Das Ergebnis in diesem Bereich unterscheidet sich kaum vom Vorjahr und ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist durch die Verbuchung des Verwaltungskostenbeitrages von T€ 97,5 und Bereitstellungszinsen von T€ 55,3 für das IFB-Darlehen im Verhältnis Vorjahreswert gemindert, tritt aber deutlich hinter das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurück.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 12.844,5 nach T€ 12.704,5 im Vorjahr nur leicht. Sie enthalten im Wesentli-

chen Mieten T€ 9.389,3 (VJ: T€ 9.055,1), Umlagen T€ 3.204,1 (VJ: T€ 3.278,1) und Zuschüsse T€ 268,1 (VJ: T€ 286,8). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.265,1 nach T€ 1.369,8 im Vorjahr und waren somit im Wesentlichen unverändert; trotz der im Vordergrund stehenden Neubautätigkeit kam es zu keinen Einschränkungen bei der Instandhaltung.

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

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut.

Die Sachkosten der Verwaltung fielen mit T€ 374,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 330,7) höher aus; dies beruhte vor allem auf höheren Kosten für die IT und Kosten der Grundschuldbestellungen für das Neubauvorhaben. Dem standen erhebliche Reduzierungen im Bereich der Kosten für Vertretung von Personal und der Grundrissdigitalisierung entgegen.

Eine wesentliche Steigerung war bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen zu beobachten. Die Erhöhung auf T€ 103,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 3,8) ergab sich fast ausschließlich durch den Kostenbeitrag für die IFB in Höhe von T€ 97,6 und der Erhöhung der Bauwesenversicherung um T€ 5,4 aus dem Bauvorhaben Wöschenhof.

Hingegen konnte der Personalaufwand trotz erheblicher Erhöhungen der Tarifgehälter sogar von T€ 1.384,6 auf T€ 1.375,2 leicht reduziert werden.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 15,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 15,9) annähernd unverändert und weiterhin in Relation zu den Umsätzen auf sehr geringem Niveau. Unverändert bestätigt sich unsere erfolgreiche Arbeit bei der Auswahl der Mieter und im Forderungsmanagement. Ebenso konnte die Einzelwertberichtigung für eine streitbefangene leerstehende Wohnung und eine rechtshängige Mietforderung i.H.v. T€ 3,0 reduziert werden (Vorjahr T€ 9,0).

Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus haben sich die Zinserträge (T€ 22,2) gegenüber dem Vorjahr (T€ 44,0) fast halbiert.

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 – die außerordentlich hohe Nachfrage nach unseren Neubauwohnungen in einer mittleren Lage wie Tonndorf verstärkt uns noch in dieser Auffassung - mit leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wahrnehmen. Im Jahr 2015 haben wir im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg ein Grundstück in Hamburg-Stellingen erworben.

Auf dem Grundstück Koppelstraße Ecke Hagenbeckstraße werden wir ca. 50 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. 2016 bemühen wir uns um eine Baugenehmigung, die es uns ermöglicht, die eingegangenen Verpflichtungen aus der Konzeptausschreibung und dem Kaufvertrag mit der Hansestadt zu erfüllen. Die zuständige Bauprüfbehörde zeigt sich hier bislang nur sehr eingeschränkt kooperativ.

Im Berichtsjahr erhielten wir gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften Kaifu-Nordland und AD SG den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Nord, Pergolenviertel. Wir werden dort ca. 21 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. Ein Erwerb des Grundstücks nach Anhandgabe in diesem Jahr wird bei gegebener wirtschaftlicher Tragfähigkeit nicht mehr im Berichtsjahr erfolgen.

Das Bauvorhaben Wöschenhof hat im Jahr 2015 ebenso wie 2016 das Baugeschehen bestimmt – der Bauablauf verlief reibungslos, insbesondere wurden alle Termine gehalten und die kalkulierten Kosten nicht überschritten. Eine Übergabe der

90 Wohnungen wird termingerecht zum 01. August 2016 an die Mieter erfolgen. Zum Berichtszeitpunkt sind annähernd alle Wohnungen vermietet.

Weiterhin prüfen wir zum Berichtszeitpunkt Verdichtungsmöglichkeiten auf einem eigenen Grundstück in Hamburg-Lokstedt. Die Anzahl der dort zu errichtenden Wohnungen und ein möglicher Zeitplan sind noch nicht hinreichend konkret benennbar.

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 zum Vorteil der Genossenschaft ein.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin niedrigem Zinsniveau, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 9.735, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.932 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.400.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.271. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Prognose enthält nur geringe, nicht erfolgswirksame Ausgaben für Neubaumaßnahmen und keine Grundstückserwerbe. Zum Berichtszeitpunkt lassen sich über Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Maßnahmen keine hinreichend konkreten Aussagen treffen.

5. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von € 1.674.608,59 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende *): € 194.470,20

Einstellung in andere Ergebnsrücklagen:
€ 1.480.138,39

*) 3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2015 von € 6.482.340,00 dies entspricht € 194.470,20.

Hamburg, 04. Mai 2016

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz

zum 31. Dezember 2015

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		11.275,90	12.801,95
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.077.149,74		77.734.186,08
2. Maschinen	12.542,96		6.328,98
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.169,17		125.549,87
4. Anlagen im Bau	6.932.176,89		0,00
5. Bauvorbereitungskosten	43.750,27		404.534,85
		85.186.789,03	
Anlagevermögen insgesamt		85.198.064,93	78.283.401,73
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.134.072,58		3.121.769,47
		3.148.657,38	3.136.354,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.334,05		49.204,06
2. Sonstige Vermögensgegenstände	517.406,24	569.740,29	618.049,11
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.919.242,49	2.110.902,14
Bilanzsumme		92.835.705,09	84.197.911,31

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	83.980,00		70.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.578.260,00		6.488.320,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	94.900,00	6.757.140,00	74.100,00
II. Kapitalrücklage		155.129,92	149.329,92
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.110.992,09		2.775.992,09
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 335.000,00			(296.639,89)
2. Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
3. Andere Ergebnisrücklagen	12.793.585,27	20.334.597,48	11.455.585,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.338.000,00			(2.482.363,58)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.347.608,59		2.966.398,87
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-1.673.000,00		-2.779.003,47
Bilanzgewinn		1.674.608,59	187.395,40
Eigenkapital insgesamt		28.921.475,99	25.630.942,80
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	982.952,00		927.941,00
2. Rückstellung für Bauinstandhaltung	518.985,27		586.419,10
3. Sonstige Rückstellungen	110.494,00	1.612.431,27	121.408,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.350.887,14		36.013.168,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.617.491,50		17.164.028,02
3. Erhaltene Anzahlungen	3.356.877,47		3.416.888,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.842,30		8.423,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.973,93		259.043,51
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.826,05	62.258.898,39	5.197,81
davon aus Steuern: 756,77			(758,86)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		42.899,44	64.450,11
Bilanzsumme		92.835.705,09	84.197.911,31

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		12.863.439,34	12.704.507,20
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		12.303,11	-149.720,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		299.557,32	273.257,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.755.221,24	3.838.429,51
Rohergebnis		9.420.078,53	8.989.614,51
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.086.683,52		1.107.661,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	288.516,60	1.375.200,12	276.898,23
davon für Altersversorgung:	67.462,75		(56.229,09)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.702.033,26	1.738.574,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		545.228,23	403.034,98
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		62.469,70	44.278,40
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.161.689,36	2.192.577,58
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	91.776,00		(64.495,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.698.397,26	3.315.145,70
10. Sonstige Steuern		350.788,67	348.746,83
11. Jahresüberschuss		3.347.608,59	2.966.398,87
12. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.673.000,00	2.779.003,47
Bilanzgewinn		1.674.608,59	187.395,40

Anhang zum Jahresabschluss 2015

HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015

ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden nach der Restlaufzeit der Verträge mit 75 und 49 Jahre abgeschrieben.

Für zwei Verwaltungseinheiten wird weiterhin eine Nutzungsdauer von 85 Jahren angesetzt, da hier in früheren Jahren eine Vollmodernisierung durchgeführt wurde. Für Einzelgaragen beträgt die angesetzte Nutzungsdauer 33 Jahre, bei den Tiefgaragen 50 Jahre.

Für Fahrradgaragen und einen Geräteschuppen beträgt die Nutzungsdauer sechzehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

Die unter Maschinen ausgewiesenen Wascheinrichtungen werden in fünf bzw. zehn Jahren abgeschrieben.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung innerhalb von drei bis sechzehn 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 fünf 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. Bei der Berechnung wurde ein Zinssatz von 4,00 % berücksichtigt. Das entspricht dem Bundesbankzinssatz Oktober 2015. 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 2015

2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Umbuchung Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2015 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.117,30	6.991,45	-5.224,56	-	51.608,29	11.275,90	8.517,50
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.868.792,80	1.994.593,84	-	-	40.786.236,90	78.077.149,74	1.651.630,18
Maschinen	86.932,32	8.649,96	-4.881,89	-	78.157,43	12.542,96	2.435,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	377.115,14	35.068,90	-31.145,55	-	259.869,32	121.169,17	39.449,60
Anlagen im Bau	-	6.527.642,04	-	404.534,85	-	6.932.176,89	-
Bauvorbereitungskosten	404.534,85	43.750,27	-	-404.534,85	-	43.750,27	-
Sachanlagen gesamt	117.737.375,11	8.609.705,01	-36.027,44	-	41.124.263,65	85.186.789,03	1.693.515,76
Anlagevermögen	117.798.492,41	8.616.696,46	-41.252,00	-	41.175.871,94	85.198.064,93	1.702.033,26

Die Zugänge bei den Grundstücken von T€ 1.994,6 sind Anschaffungskosten für ein baureifes unbebautes Grundstück in Hamburg Stellingen (T€ 1.717,2), Nebenkosten für die Anschaffung des Baugrundstückes in Hamburg Wöschenhof (T€ 6,2) und Anschaffungskosten für eine mit diesem Baugrundstück erworbene Parkpalette (T€ 271,2).

Die Anlagen im Bau von T€ 6.932,2 sind Bau- und Baunebenkosten für den Neubau von 90 Mietwohnungen in Hamburg Wöschenhof. Der Neubau wird aus Eigenmitteln und im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im 1. Förderweg über ein bewilligtes Baudarlehen, einmalige und

laufende Zuschüsse und mit einem KfW-Darlehen finanziert. Die Bezugfertigkeit ist für das III. Quartal 2016 geplant.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.134,1 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2015. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.356,9, gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2015 Euro	unter 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro
Forderungen aus Vermietung	52.334,05 (49.204,06)	49.100,25 (43.591,11)	3.233,80 (5.612,95)
Sonstige Vermögensgegenstände	517.406,24 (618.049,11)	251.601,84 (271.031,55)	265.804,40 (347.017,56)
Gesamt	569.740,29 (667.253,17)	300.702,09 (314.622,66)	269.038,20 (352.630,51)

(Vorjahreswerte in Klammern)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 387,1, die in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausgezahlt werden. Die Sonstigen Vermögens-

gegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen nicht.

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

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2014	Zugänge während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklagen	149.329,92	5.800,00		155.129,92
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	2.775.992,09		335.000,00	3.110.992,09
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12			4.430.020,12
Andere Ergebnismrücklagen	11.455.585,27		1.338.000,00	12.793.585,27
Ergebnismrücklagen	18.661.597,48		1.673.000,00	20.334.597,48
Rücklagen gesamt	18.810.927,40	5.800,00	1.673.000,00	20.489.727,40

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 67,4 verbraucht und ertragswirksam gebucht.

Anhang

zum Jahresabschluss 2015

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 16,5 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

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

	insgesamt 31.12.2015 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	41.350.887,14 (36.013.168,98)	3.087.044,11 (2.301.469,14)	8.165.829,60 (6.627.353,52)	30.098.013,43 (27.084.346,32)	41.350.887,14 (36.013.168,98)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.617.491,50 (17.164.028,02)	1.500.135,12 (518.982,33)	1.948.377,52 (2.131.864,39)	13.168.978,86 (14.513.181,30)	16.617.491,50 (17.164.028,02)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.356.877,47 (3.416.888,49)	3.356.877,47 (3.416.888,49)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.842,30 (8.423,49)	5.842,30 (8.423,49)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.973,93 (259.043,51)	921.973,93 (259.043,51)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.826,05 (5.197,81)	5.826,05 (5.197,81)				
Gesamtbetrag	62.258.898,39 (56.866.750,30)	8.877.698,98 (6.510.004,77)	10.114.207,12 (8.759.217,91)	43.266.992,29 (41.597.527,62)	57.968.378,64 (53.177.197,00)	

*)GPR Grundpfandrechte

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 42,9 für den Monat Januar 2016.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen von T€ 9.389,3 (VJ: T€ 9.055,1) und Sondernutzungen von T€ 83,2 (VJ: T€ 84,4) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.104,0 (VJ: T€ 3.278,1) und Aufwendungszuschüsse von T€ 268,1 (VJ: T€ 286,8).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung einschließlich der Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von insgesamt T€ 1.265,1 (VJ: T€ 1.369,8).

4. Sonstige Angaben

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

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2015	6.488.320,00	3.136
Zugang 2015	274.800,00	139
Abgang 2015	184.860,00	83
Stand 31.12.2015	6.578.260,00	3.192

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 89,9 erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,25 (6,50)	3,50 (4,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9,50 (9,00)	25,75 (28,75)
	15,75 (15,50)	29,25 (32,75)

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus den abgeschlossenen Bau- und Architektenverträgen zum Neubauvorhaben in Hamburg Tonndorf ergeben sich nach dem Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 3.800,0. Diese finanziellen Verpflichtungen sind vollständig durch abgeschlossene Darlehensverträge gedeckt.

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 Vorsitzender seit 10.08.2005	2014–2017
Rüdiger Stierner stellvertr. Vorsitzender	2013–2016
Ursula Manthey-Neher	2013–2016
Maico Smyczek	2015–2018
Reinhard Schimnick	2015–2018
Annette Noch	2015–2017
Azita Antoniadis	2015–2016

Hamburg, den 4. Mai 2015

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahrs 2015 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 Aufsichtsratssitzungen – durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2015 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Schimnick und Maico Smyczek. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Schimnick und Herrn Smyczek für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat. Herr Jan-Tobias Behnke war auf eigenen Wunsch zum 31. Oktober 2015 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Für die ausstehende Amtszeit von zwei Jahren wurde Frau Annette Noch gewählt. Für die Dauer von einem Jahr wurde Frau Azita Antoniadis als siebtes Aufsichtsratsmitglied gewählt. Es soll so ein reibungsloser Übergang nach dem Ausscheiden von Frau Ursula Manthey-Neher im Jahr 2016 erreicht werden. 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.

Im Jahr 2016 scheiden wegen turnusmäßigen Ablaufs der Amtszeit Frau Ursula Manthey-Neher, Herr Rüdiger Stierner und Frau Azita Antoniadis aus dem Aufsichtsrat aus. Herr Stierner und Frau Antoniadis sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016 erneut zur Wahl.

Auch im Jahr 2015 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

- **Norddeutscher Genossenschaftstag, 23./24. April 2015**

- Neues im Genossenschaftsrecht
- Unternehmensführung, Kontrolle und Selbstverwaltung in Genossenschaften
- Wohnungsgenossenschaften als soziale Dienstleister

- **Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 21./22./23. September 2015**

- Energie- und IT-Sicherheit
- Schönheitsreparaturen
- Rechte, Pflichten und Haftung von Aufsichtsräten
- Strukturelles Vorgehen in der Bestandsmodernisierung
- Geschäftsprozessoptimierung
- Demografie und Zuwanderung

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **6 Aufsichtsratssitzungen**

davon **5 gemeinsame Sitzungen** mit dem Vorstand.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2015:

- 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 08. September 2015
- Neubauvorhaben (Tonndorf)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2015
- Grundstücksbewerbungen
- Grundstückserwerb Koppelstraße
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung

• **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Dahme, 20./21./22. März 2015**

- Workshop „Personal“: Hausmeister, Rechnungswesen, Wohnungsmanagement, Mitgliedermanagement
- 10 Jahresplan
- Spendenkonzept der HLB
- VE 35 Neubau Wöschenhof

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 2015
- Jahresabschluss 2015
- Rechnungswesen der HLB
- Vorbereitung Klausurtagung
- Betriebs- und Heizkosten

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

Begehungen von 4 Anlagen:

- 13. April 2015 VE 19, Finkenwerder
- 18. Mai 2015 VE 23, Tierparkallee
- 10. August 2015 VE 26, 27, 30 Walther-Kunze-Str., Eggerstedtstr., Goldbachstr., Bergiusstr., Nöltingstr.
- 07. September 2015 VE 02, 04 Milchgrund
- 28. September 2015 VE 29, Marienthal

2 Wohnungsbegehungen (116 Wohnungen):

- 08. Juni 2015, VE 13 Eppendorf (28 Wohnungen)
- 28. September 2015, VE 21 Marienthal (88 Wohnungen)

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 am 8. September 2015 die Ergebnisse seiner Prüfung:

- Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet.
- Die Ertragslage ist trotz der sehr vorsichtigen Mietenpolitik zur Förderung der Mitglieder weiterhin gut.
- Die Überprüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums hat zu keinen Beanstandungen geführt.
- Nach den Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtungspflicht 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 einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht 2015 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.
- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- Das Eigenkapital wird weiter gestärkt und die finanzielle Basis für zukünftige Investitionen weiter verbessert.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015, 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 2015 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2015 zu entlasten.

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

Hamburg, 24. Mai 2016

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

UNSEREN IM JAHR 2015 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Edith Friedrichs	Ronald Faaß
Lehmann-Holtz	Erika Morawietz
Udo Clever	Ute Martens
Walter Kehlert	Kilian Dormeier
Thomas Meyer	Walter Hartmann
Joachim Jahnke	Frank Ernsting
Philipp Ewert	Marion Klein
Ursula Mieritz	Artur Martens
Hans-Dieter Reißner	Peter Tappender
Matthias Trudel	Heinrich Krause
Hertha Enemark	Rainer Haensel-Driemeyer
Eicke Stolp	Irma Harkenthal
Lorenz Wolpers	Ömer Koc
Ruth Höfer	Brigitte Soltau
Lotte Inselmann	Gisela Schmale
Galina Schneider	Frank Ploenes-Smailus

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