



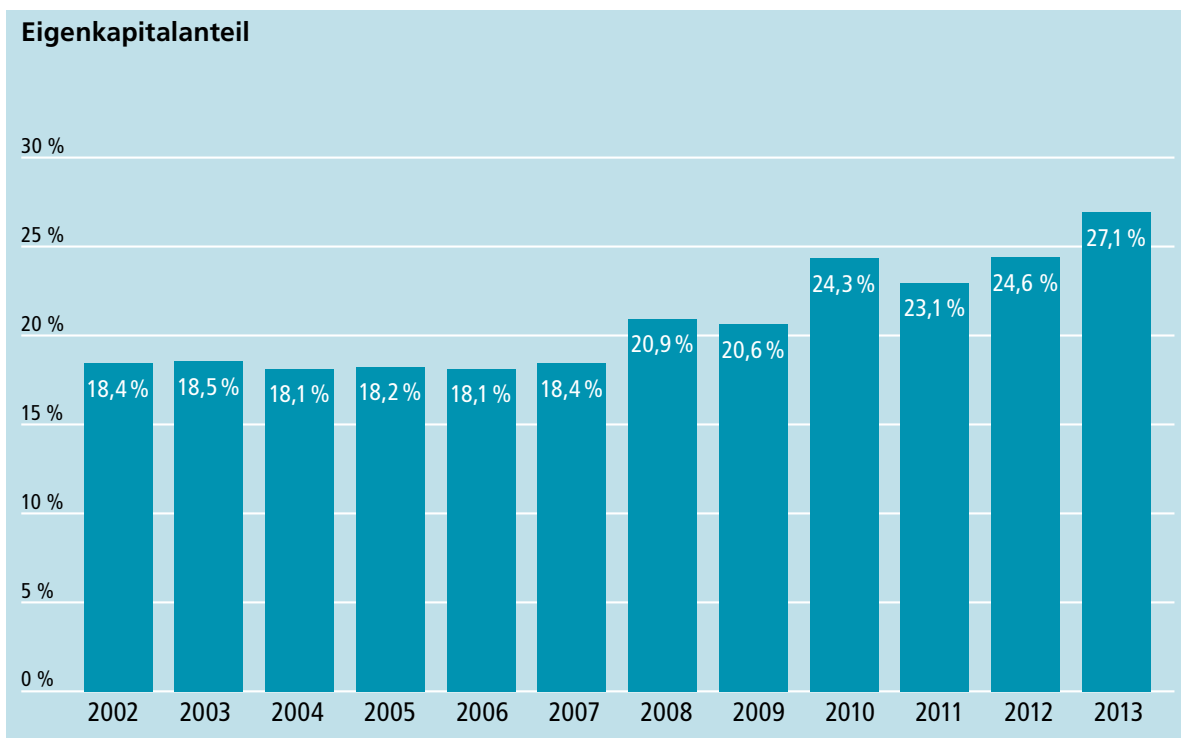
# GESCHÄFTSBERICHT 2013



lehrerbau

# Die Lehrerbau auf einen Blick

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



# GESCHÄFTSBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

## 2013

Der Vorstand der Hamburger  
Lehrer-Baugenossenschaft eG  
überreicht mit freundlicher Empfehlung  
den Geschäftsbericht für 2013

Hamburg, im Mai 2014

**Geschäftsstelle:**

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

**E-Mail:**

info@lehrerbau.de oder  
Vorname.Nachname@lehrerbau.de

**Internet:**

[www.lehrerbau.de](http://www.lehrerbau.de)

**Telefon:**

040 - 56 00 78 0

**Telefax:**

040 - 56 00 78 29

**Gegründet:**

27. Januar 1926

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



# lehrerbau

## Konjunkturelle Entwicklung 2013/2014

### Moderates Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2013

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

### Arbeitsmarkt durch schwächeres Wirtschaftswachstum gebremst

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

### Bessere Entwicklung in der Hansestadt

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

Die von der Agentur für Arbeit Hamburg ermittelte Arbeitslosenquote liegt mit einem Wert von 7,4 Prozent um 1,4 Prozentpunkte über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Westdeutschland von 6 Prozent. Im Jahresdurchschnitt waren 71.557 Personen arbeitslos gemeldet, das sind 1.122 mehr als im Vorjahresdurchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr fällt der Anstieg der Arbeitslosigkeit in Hamburg mit 1,6 Prozent günstiger aus als im Vergleich mit Westdeutschland (3,5 Prozent).

### Deutsche Konjunktur mit guten Prognosen

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

### Verbraucherpreise steigen weiter

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

## Die LEHRERBAU im Jahr 2013

### Wir

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

### Investitionen bei der Lehrerbau

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

- **Badsanierungen**  
Seniorenwohnanlage Milchgrund 93,3 T€
- **Wohnungssanierungen**  
Oktaviostraße 123,2 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Hammer Hof/Horner Weg 528,2 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Oktaviostraße 330,5 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Tierparkallee 136,4 T€
- **Fassadenneugestaltung und -sanierung**  
Karl-Arnold-Ring 180,1 T€
- **Balkoninstandsetzung**  
Goldbachstraße/Walther-Kunze-Str. 70,9 T€
- **Trinkwasserentnahmestellen gemäß**  
Trinkwasserverordnung 29,0 T€

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

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

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

### Nutzungsgebühren

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

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

### Mitgliederversammlung 2013

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

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

### Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 19. Juni 2013 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick gewählt.

## **Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2012**

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2012 lautet wie folgt:

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

## **Grundsätzliche Feststellungen**

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

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

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung

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

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

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

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 5. September 2013

## **Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**

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

# Lagebericht 2013

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

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

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

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

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

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

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

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

Die Planung erfolgte vor allem unter dem Grundsatz der Vorsicht.

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

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

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

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

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 Vermögenslage

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

#### VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2013

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

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

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

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu

gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Im Jahr 2013 wurden aufgrund der günstigen Finanzierungssituation für zwei sehr große Darlehen – insgesamt T€ 9.931,7 – Forwarddarlehen abgeschlossen. Ebenso wurden öffentliche Mittel im Umfang von T€ 2.200 abgelöst.

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



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

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

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

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

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

## 2.3 Ertragslage

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

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

## Übersicht zur Erfolgsrechnung

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

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

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

Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut.

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

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

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

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Gewinnverwendung

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

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

Hamburg, 29. April 2014

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

## Der Vorstand

Volker Emich      Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

# Bilanz

## zum 31.12.2013

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

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

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2013

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



# Anhang zum Jahresabschluss 2013

## HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT EG

Jahresabschluss zum 31.12.2013

### ANHANG

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 2013 nicht erforderlich.

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

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

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

In einer Verwaltungseinheit wird auf 66 Jahre und in drei Verwaltungseinheiten aufgrund der Erbbaurechtsverträge auf die Restlaufzeit von 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.

Im Geschäftsjahr wurden zwei Fahrradgaragen und ein Geräteschuppen ins Sachanlagevermögen aktiviert. Die Nutzungsdauer beträgt jeweils 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.

Der aktive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Beiträge für den Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. in Höhe von T€ 5,7 für das Jahr 2014.

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

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet, dem das modifizierte Teilwertverfahren zugrunde liegt. Der Berechnung des Erfüllungsbetrages liegt eine Gehaltssteigerung bzw. Rentenanpassung von 2,0 % zugrunde.

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

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### 2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Abschreibungen (kumulierte) Euro	Buchwert 31.12.2013 Euro	Abschreibung des Geschäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	59.523,72	4.161,54	4.601,72	-	38.026,22	21.057,32	10.640,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.037.428,24	45.701,55	-	-	37.458.193,04	75.624.936,75	1.693.745,53
Maschinen	85.940,01	3.783,01	2.790,70	-	77.861,38	9.070,94	2.979,48
Betriebs- und Geschäftsausstattung	400.782,58	40.008,78	45.449,86	-	246.798,24	148.543,26	41.174,96
Sachanlagen gesamt	113.524.150,83	89.493,34	48.240,56	-	37.782.852,66	75.782.550,95	1.737.899,97
Anlagevermögen	113.583.674,55	93.654,88	52.842,28	-	37.820.878,88	75.803.608,27	1.748.539,97

Zugänge bei den Grundstücken von T€ 45,70 sind zwei Fahrradgaragen (T€ 22,25), ein Geräteschuppen (T€ 3,98) und nachträgliche Herstellungskosten (T€ 19,47) für den Ausbau der Loftwohnung im Lohkoppelweg. Die Zugänge in der Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 40,00 sind Anschaffungen in der Geschäftsausstattung von T€ 10,61, Werkzeuge und Maschinen von T€ 16,75 und der Kauf eines Poolfahrzeuges für die Mitarbeiter der Geschäftsstelle von T€ 12,64. Bei den Abgängen wurde der Abgang der geringwertigen Vermögensgegenstände im Jahr 2012 von T€ 19,87 in der Darstellung des Anlagengitters im Geschäftsjahr berücksichtigt.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.271,49 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2013. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.506,22 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2013	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	59.755,03	58.405,29	1.349,74
	(53.908,00)	(52.617,51)	(1.290,49)
Sonstige Vermögensgegenstände	697.153,17	204.593,01	492.560,16
	(902.193,53)	(272.991,45)	(629.202,08)
Gesamt	756.908,20	262.998,30	493.909,90
	(956.101,53)	(325.608,96)	(630.492,57)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 638,10, die in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausbezahlt werden. Die Ermittlung der Barwerte ergab einen Aufzinsungsbetrag von T€ 8,90, erfasst unter den sonstigen Zinserträgen. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen gegen Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat bestehen nicht.

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

	Geschäftsguthaben	Mitgliederbewegung
Stand 01.01.2013	6.117.699,13	3.027
Zugang 2013	378.674,14	159
Abgang 2013	235.040,00	103
Stand 31.12.2013	6.261.333,27	3.083

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 143,63 erhöht.

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

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2012	Zugänge während des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand 31.12.2013
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
Kapitalrücklagen	136.829,92	6.450,00			143.279,92
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	2.316.782,06		162.570,14		2.479.352,20
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12				4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	7.693.519,99		1.279.701,70		8.973.221,69
Ergebnisrücklagen	14.440.322,17		1.442.271,84		15.882.594,01

Die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 680,95 verbraucht und ertragswirksam gebucht.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2013

Unter den Pflichtrückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurden T€ 20,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

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

	insgesamt 31.12.2013  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	39.081.173,69 (46.316.053,83)	2.218.644,59 (2.503.821,35)	7.427.240,62 (8.350.149,21)	29.435.288,48 (35.462.083,27)	39.081.173,69 (46.316.053,83)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	16.155.270,90 (11.726.609,15)	464.192,60 (345.884,35)	1.968.614,03 (1.504.923,80)	13.722.464,27 (9.875.801,00)	16.155.270,90 (11.726.609,15)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.506.220,68 (3.577.523,57)	3.506.220,68 (3.577.523,57)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.382,99 (7.346,99)	10.382,99 (7.346,99)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568.313,74 (415.734,93)	568.313,74 (415.734,93)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.061,10 (7.842,80)	5.061,10 (7.842,80)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>59.326.423,10 (62.051.111,27)</b>	<b>6.772.815,70 (6.858.153,99)</b>	<b>9.395.854,65 (9.855.073,01)</b>	<b>43.157.752,75 (45.337.884,27)</b>	<b>55.236.444,59 (58.042.662,98)</b>	

\*)GPR Grundpfandrechte

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erhöhten sich im wesentlichen gegenüber dem Vorjahr um € 3.902,09 durch Umfinanzierung an die ERGO Lebensversicherung und weitere € 908,88 durch Neuordnung von drei Darlehensverträgen zu den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern, die bisher unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfasst waren.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 49,68 für den Monat Januar 2014.

### 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen von T€ 8.954,22 und Sondernutzungen von T€ 10,22 abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.198,03 und Aufwendungszuschüsse von T€ 302,39.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung zzgl. der Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung von insgesamt T€ 2.922,29 (VJ: T€ 3.088,11).

## 4. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,00 (5,50)	2,50 (2,25)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9,50 (9,75)	31,00 (27,25)
	15,50 (15,25)	33,50 (29,50)

### 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 Vorsitzender seit 10.08.2005	2011–2014
Rüdiger Stiemer stellvertr. Vorsitzender	2013–2016
Jan Tobias Behnke	2011–2014
Ursula Manthey-Neher	2013–2016
Maico Smyczek	2012–2015
Reinhard Schimnick	2012–2015

Hamburg, den 29. April 2014

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert



# Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 25. Juni 2014

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

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Ursula Manthey-Neher und Rüdiger Stierner. Die Mitgliederversammlung wählte Frau Manthey-Neher und Herrn Stierner für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat. In seiner konstituierenden Sitzung im Anschluss an die Mitgliederversammlung wählte der Aufsichtsrat Herrn Hans-Jürgen Krückemeier wieder zum Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Rüdiger Stierner zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Maico Smyczek zum Schriftführer und Herrn Reinhard Schimnick zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Frau Ursula Manthey-Neher (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stierner (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

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

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

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

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

- **6 Aufsichtsratsitzungen**  
davon **5 gemeinsame Sitzungen** mit dem Vorstand.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2013:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
- Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Meyer am 14.10.2013
- Neubauvorhaben (Tonndorf)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2012
- Wohnanlagenkauf (Lurup) – nicht umgesetzt
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung 2013

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

15./16./17. Februar 2013

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

## • 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

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

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

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

### Begehungen von 8 Anlagen:

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

### Begehungen von 208 Wohnungen:

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

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

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

- Im Rahmen der Prüfung wurden keine Feststellungen getroffen, nach denen vom Vorstand vorgenommene Geschäfte und Maßnahmen, einschließlich der Führung der Mitgliederliste, nicht mit dem Gesetz, der Satzung oder der Geschäftsordnung übereinstimmen.
- Nach den Feststellungen ist der Aufsichtsrat seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung nach § 38 GenG, der Satzung und der Geschäftsordnung nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft. Über das Ergebnis seiner Prüfung hat er der Mitgliederversammlung vor der Feststellung des Jahresabschlusses berichtet und insoweit seine Verpflichtungen erfüllt.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 und der Lagebericht 2012 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.



- Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Aufgrund des Ergebnisses der gesetzlichen Prüfung und seiner eigenen Überprüfungen empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung:

- zu bestätigen, dass der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2012 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2013 zu entlasten.

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

Hamburg, 29. April 2014

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier  
Vorsitzender

## UNSEREN IM JAHR 2013 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

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



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

**E-Mail:**  
info@lehrerbau.de oder  
Vorname.Nachname@lehrerbau.de

**Internet:**  
www.lehrerbau.de

**Telefon:**  
040 - 56 00 78 0

**Telefax:**  
040 - 56 00 78 29

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



H A M B U R G

