

GESCHÄFTSBERICHT 2012



lehrerbau

UNSER BERICHT
2012



lehrerbau





HAMBURGER LEHRER-BAUGENOSSENSCHAFT eG: GESCHÄFTSBERICHT 2012

LIEBE MITGLIEDER,

wieder ist ein Jahr vergangen und wir wollen Ihnen berichten was in unserer, in Ihrer Genossenschaft geschah, wie sich unser Geschäft entwickelte, und was wir planen, um unseren Auftrag zu erfüllen.

Unser Bericht handelt von unserer Genossenschaft, unseren Wohnungen, unserem Vermögen.

Wie im vergangenen Jahr führte Volker Stahl, der Redakteur unserer Mitgliederzeitschrift bei uns, ein Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern, um Sie kurz und direkt über unsere Genossenschaft zu informieren.

Für alle, die mehr wissen wollen, steht der gesamte Geschäftsbericht mit dem kompletten Jahresabschluss im Internet auf unserer Seite www.lehrerbau.de als Download zur Verfügung. Wenn Sie den Bericht lieber in herkömmlicher Weise auf Papier lesen wollen, informieren Sie bitte die Geschäftsstelle. Wir senden Ihnen dann gerne ein Exemplar zu.

Volker Emich

Martin Siebert

**Interview mit Volker Emich und Martin Siebert,
Vorstand der Lehrerbau**

„2012 - EIN WENIG KONSOLIDIERT“

Herr Emich, Herr Siebert, so schnell sieht man sich wieder. Wieder ist ein Jahr vergangen. Was hat Sie 2012 am meisten beschäftigt?

Martin Siebert: Nachdem wir 2011 sehr viele Investitionen in die Zukunft getätigt hatten, haben wir uns 2012 ein wenig konsolidiert.

Sie haben sich zurückgelehnt?

Siebert: Natürlich nicht. Nachdem wir 2011 und 2012 sehr viel Geld in Neubauten und Großmodernisierungen investiert hatten, haben wir zunächst geschaut, wo wir stehen.

Volker Emich: Eine Baumaßnahme ist ja leider nicht damit abgeschlossen, dass bei einem Neubau die Wohnungen bezogen werden oder bei einer Modernisierung die Handwerker abrücken.

Sondern?

Emich: Normalerweise sind bei allen Baumaßnahmen noch Mängel abzarbeiten, die in den jewei-



Im Interview: Volker Emich, Martin Siebert

ligen Abnahmen der Wohnungen, oder des Gebäudes aufgeführt wurden. Je nach Umfang ist hier ein ziemlich aufwändiges Controlling notwendig, damit nichts auf der Strecke bleibt. Zudem sind die Maßnahmen noch abzurechnen – also Rechnungen zu prüfen und Nachträge zu bearbeiten

Welche Maßnahmen wurden 2012 abgeschlossen?

Siebert: Hier sind zunächst unsere Neubauten zu nennen. Im Lämmersieth wurden die Wohnungen zum 1. Januar 2012 und im Lohkoppelweg zum 1. Mai 2012 bezogen. Die Neuvermietungen fanden

natürlich parallel zum normalen Vermietungsgeschäft statt. Das war schon ein ziemlicher Kraftakt.

Emich: Die umfangreiche Modernisierung in Lokstedt mit 184 Wohnungen wurde im Winter 2011/12 beendet. 2012 wurden zudem die Gartenflächen neu gestaltet.

Gab es noch weitere Arbeiten?

Emich: Wir haben 2011 mit der VE 17, das ist die Wohnanlage Blumenau/Eilenau begonnen. Dort wurde das Dach neu eingedeckt, die Fassade auf Restflächen neu gedämmt und frisch mit Farbe belegt, die Fenster erneuert und so weiter. Im Sommer 2012 haben wir die Arbeiten beendet.

Und wie gefällt Ihnen das Ergebnis?

Siebert: Sehr gut. Das Gebäude wirkt jetzt klassisch modern. Die Fassade in Weiß und die Fenster und Brüstungen in Anthrazit – das sieht sehr harmonisch aus.

Emich: Wir haben das Glück, dass wir selbst als Vorstand Ideen zu unseren Fassadengestaltungen und sonstigen Änderungen entwickeln können, so auch in diesem Fall. Unsere Entwürfe gehen bis ins Detail und werden anschließend durch unsere beratenden Planer umgesetzt. Meist folgen uns die Mitglieder bei unseren Vorstellungen und sind vom Ergebnis ebenfalls begeistert. Unsere Ideen kommen ja nicht einfach so aus dem Nichts. Sie sind das Ergebnis vielfältiger Kontakte und vieler Gespräche mit unseren Mitgliedern – sei es in der Sprechstunde oder bei Wohnungs- und Wohnanlagenbegehungen und in Diskussionen mit dem Aufsichtsrat.

Gab es keine kritischen Stimmen?

Siebert: Man kann es nicht immer allen recht machen. Außerdem: was heißt kritische Stimmen? Im Grunde



„Generell müssen wir unseren Mitgliedern ein großes Lob aussprechen.“

ist ja unsere gesamte Tätigkeit nur auf die Interessen der Mitglieder abgestellt. Das schließt natürlich nicht aus, dass einige manche Dinge anders betrachten. Aber wir freuen uns über Anregungen und die konstruktive Kritik derer, die uns ein Stück auf dem Weg begleiten.

Wie meinen Sie das?

Siebert: Nun ja, wir haben jetzt fast 2.000 Wohnungen und etwa 3.000 Mitglieder. Da liegt es auf der Hand, dass es immer jemanden gibt, den Sie nicht zufrieden stellen können. Doch durch den direkten Kontakt mit den Mitgliedern finden wir fast immer eine Lösung. Sowohl Volker Emich als auch ich sind für die Mitglieder im Grunde immer erreichbar.

Emich: Mit uns kann man immer über alles reden. Vielleicht sind wir nicht in jedem Fall sofort einer Meinung, hören uns die Positionen anderer aber an und machen uns daraus ein eigenes Bild. Ich kann nur allen empfehlen: kommen Sie in unsere Sprechstunde und reden Sie mit uns! In der Regel lässt sich mit uns ergebnisoffen diskutieren.

positionen anderer aber an und machen uns daraus ein eigenes Bild. Ich kann nur allen empfehlen: kommen Sie in unsere Sprechstunde und reden Sie mit uns! In der Regel lässt sich mit uns ergebnisoffen diskutieren.

Wer sind konstruktive Kritiker?

Emich: Wie gesagt, zunächst die, die mit uns ins Gespräch kommen wollen. Die einen Missstand erkennen und uns darauf ansprechen. Im Dialog versuchen wir dann, Lösungen zu finden.

Siebert: Denken Sie an unsere neuen Gesprächsrunden „Die Lehrer kommen“. Volker Emich und ich besuchen unsere Mitglieder direkt in ihren Wohnanlagen und sprechen über das, was die Menschen vor Ort bewegt.

Kommen denn viele Mitglieder zu diesen Gesprächsrunden?

Siebert: Mal so, mal so. Wir hatten schon den Fall,

dass nur ein Mitglied kam. In der VE 24 am Karl-Arnold-Ring waren es etwa 30 Mitglieder. Das war sehr spannend.

Inwiefern?

Siebert: Da wird man auch schon mal angeschnauzt. Wichtig ist, dass man sachlich bleibt und auf die Mitglieder zugeht.

Emich: Wie sind der festen Überzeugung, dass sich in den vergangenen Jahren gerade im Miteinander einiges geändert hat. Allerdings zielt die Kritik einiger Mitglieder auf uns als Personen.

Wie äußert sich das?

Siebert: Ich nenne ein Beispiel: Wenn ein Mitglied, aus welchen Gründen auch immer, eine Kürzung der Nutzungsgebühr verlangt, versuchen wir immer dagegen vorzugehen, sofern uns die Kürzung unberechtigt erscheint. Es ist dann aber nicht so, dass Volker Emich oder Martin Siebert dagegen vorgehen, sondern der Vorstand der Genossenschaft.

Emich: Wir könnten es uns doch leicht machen und jedem eine Minderung gewähren, der eine haben möchte – dann wäre unser Job ruhiger! Aber wir sind schließlich diejenigen, denen die Überwachung des Vermögens aller Mitglieder anvertraut ist. Wir haben dafür Sorge zu tragen, dass unberechtigte Forderungen nicht erfüllt werden – wir als Organ der Genossenschaft, als Vorstand und nicht als Martin Siebert oder Volker Emich.

Siebert: Mir ist noch wichtig, einen Aspekt zu nennen: Die Mitglieder des Vorstands und die Mitarbeiter der Genossenschaft haben ja keinen Vorteil davon, einzelnen Mitgliedern Wünsche nicht zu gewähren. Es geht immer um die Interessen der gesamten Genossenschaft, also der Gesamtheit der Mitglieder.

Bei Ihren Großmodernisierungen hatten sich Mitgliederinitiativen gebildet, wie verlief da die Kommunikation?

Emich: Die war sehr zeitaufwendig – aber erfolgreich. In der Blumenau/Eilenau hatten sich einige Mitglieder zusammengetan, um mit uns in Dialog zu treten. Man merkte ihnen an, dass sie befürchteten, unter den Arbeiten zu leiden. Ich hoffe, wir haben ihnen diese

Befürchtungen im Lauf der Arbeiten genommen. Ich hatte das Gefühl, dass wir uns am Ende immer mehr angenähert haben und bei diesen Mitgliedern Verständnis da war, warum wir welche Maßnahmen ausgeführt hatten. Wir haben mehrere gemeinsame Treffen zur Aussprache genutzt und haben regelmäßig E-Mails hin und her geschickt.

Welche Erkenntnisse ziehen Sie daraus?

Siebert: Wir können uns nur wiederholen: Wir muntern jeden, der möchte, auf, mit uns in Kommunikation treten und sich im genossenschaftlichen Sinne einzubringen.

Emich: Es ist doch so, dass wir uns über jeden freuen, der zu uns kommt. Denken Sie nur an die Mitgliederbefragungen, die wir immer wieder durchführen.

Wie funktioniert die direkte Kommunikation?

Emich: Neulich kam ein Mitglied aus der VE 21 Oktaviostraße zu uns in die Sprechstunde. Er war der Meinung, dass wir in seiner Wohnanlage nicht für ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten gesorgt haben. Deshalb bat er uns zu prüfen, ob nicht die Möglichkeit bestünde, auf dem Gelände Fahrradhäuschen aufzustellen. Diese sollten von der Genossenschaft besorgt und in Stand gehalten werden. Die Idee war, dass die Stellplätze für die Räder vermietet werden sollten.

Siebert: Dabei muss man wissen, dass diese Fahrradhäuschen einige tausend Euro kosten. Die Aufstellung kommt sogar noch oben drauf.

Emich: Genau. Wir haben entsprechende Angebote eingeholt, Preise ermittelt und unter anderem unsere Mitglieder in der Wohnanlage befragt, ob Sie damit einverstanden sind, dass die Genossenschaft die Häuschen in den Grünanlagen aufstellt und ob sie, und wenn ja, zu welchem Preis bereit wären, einen Platz zu mieten.

Was kam bei der Abstimmung heraus?

Emich: Leider hat sich die Mehrheit der Mitglieder gegen die Aufstellung der Fahrradhäuschen ausgesprochen.

Siebert: Aber Mehrheit ist nun mal Mehrheit. Somit

hatte sich dieses Thema erledigt.

Wo wir gerade über Fahrräder sprechen – wie verläuft die Fahrradaktion?

Martin Siebert: Recht zurückhaltend. Wir haben



„Faire Mieten, hohe Instandhaltungsleistungen und ein Superteam in der Geschäftsstelle sowie mit den Hausmeistern vor Ort – das ist unser Modell.“

zwar entsprechende Budgets eingerichtet, jedoch ist die Nachfrage bei den Mitgliedern nicht so groß.

Emich: Vielleicht können wir in diesem Zusammenhang noch mal darauf hinweisen, dass wir gern mehr für bessere Fahrradabstellsituationen vor unseren Hauseingängen machen würden. Wir warten auf Vorschläge unserer Mitglieder. Hier und da waren wir schon erfolgreich. Es geht ja auch anders als in der Oktaviostraße, denn die Akzeptanz für die Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten ist grundsätzlich gegeben.

Gibt es weitere Mitgliederbefragungen?

Emich: Eine Vielzahl. Bei Neugestaltungen von Wohnanlagen versuchen wir immer, die dort wohnenden Mitglieder in unsere Planungen einzubeziehen. Das beginnt bei der Gartengestaltung und endet zum Beispiel bei Rollatorgaragen, betrifft

aber auch die Umwidmung von Kellerräumen in Fahrradräume. Im Prinzip gibt es dabei keine genaue Festlegung. Wichtig ist, dass wir ein Ergebnis erzielen, was die Gemeinschaft voranbringen könnte, so sie es denn will. Wir werden diesen Weg der direkten Mitgliederbefragung auf jeden Fall noch weiter entwickeln.

Siebert: Noch sehr jung ist die erfreulich konstruktiv verlaufende Zusammenarbeit mit dem neu gegründeten Bewohnerbeirat in unserer großen Seniorenwohnanlage Milchgrund in Heimfeld. Viele Anregungen aus der Bewohnerschaft konnten schnell und unkompliziert umgesetzt werden, es herrscht ein großes Vertrauensverhältnis. Die Bewohner dort sind im Durchschnitt jünger als in vergangenen Zeiten und deshalb natürlich auch anspruchsvoller. Ein weiterer neuer und großer Schritt ist die erstmalige Wohnzufriedenheitsuntersuchung, die wir mit dem wohnungswirtschaftlichen Institut Analyse & Konzepte durchführen. Das Unternehmen wird für uns die Zufriedenheitsanalyse unserer Mitglieder erstellen.

Ist die aufwendige Untersuchung notwendig?

Siebert: Wir meinen schon. Die teilnehmenden Mitglieder wurden nach repräsentativen Merkmalen ausgewählt und zu ihrer Wohnung, ihren Wohnverhältnissen und ihren Ansprüchen und Erfahrungen befragt. Zum heutigen Interviewtermin (am 13. Mai 2013, Anm. d. Red.) liegen zwar noch keine Ergebnisse vor, doch glauben wir, dass wir viele Informationen erhalten werden, die uns in der Zukunft weiterhelfen. Vielleicht können wir in der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 schon einige Daten veröffentlichen.

Wie könnten die Ergebnisse aussehen?

Emich: Da lassen wir uns überraschen. Vielleicht kommen Dinge ans Licht, über die wir noch gar nicht nachgedacht haben.

Wie ist denn Analyse & Konzepte an die Daten der Mitglieder gekommen?

Siebert: Die Kontaktdaten haben sie von uns erhalten und diese nur für die Befragung genutzt. Jede weitere Verwertung ist vertraglich ausgeschlossen. An den Datenschutz haben wir hier sehr hohe Anforderungen gestellt. Dies wurde vertraglich

sehr deutlich geregelt. Nach der Auswertung der Antworten wurden alle personenbezogenen Daten der Befragung wieder gelöscht. Es verbleiben keine Daten oder Namen. Analyse & Konzepte hat die zu befragenden Mitglieder selbstständig ausgewählt. Dabei waren der Maßstab der Aussagefähigkeit und die Repräsentativität maßgebend. Ansonsten die Befragung keinen Sinn gemacht. Die Lehrerbau erfährt zudem nicht, mit wem gesprochen wurde.

Vielleicht können Sie die Ergebnisse ja auch auf Ihrer Website veröffentlichen?

Siebert: Gute Idee, machen wir!

Jetzt mal ehrlich, haben Sie in letzter Zeit auf Ihre Website geschaut?

Emich: Eigentlich täglich, denn wir überarbeiten unsere Internetpräsenz gerade. Alles wird einfacher und überschaubarer. Vielleicht schon bis zur Mitgliederversammlung. Klicken Sie die Seite doch einfach mal an.

Im vergangenen Jahr hatten Sie ausführlich über Ihr neues Abrechnungssystem berichtet. Welche Erfahrungen haben Sie gemacht?

Siebert: Im Grunde sehr gute. Natürlich bedeutet eine Umstellung immer einen Mehraufwand. Sich an eine neue Software zu gewöhnen, fällt nicht jedem leicht. Vielleicht haben wir den Aufwand etwas unterschätzt, den die Umstellung des zentralen Computersystems in einem Unternehmen wie dem unsrigen immer mit sich bringt. Die Veränderungen betreffen alle Aufgabenbereiche der Genossenschaft und sind sehr tiefgreifend. Allerdings haben wir tolle Mitarbeiterinnen, die sich schnell und ohne Murren auf die neue Situation eingestellt haben. Dafür spreche ich ihnen ein Kompliment aus.

Emich: Letztendlich bietet unsere neue Software aber sehr viele Möglichkeiten. Insbesondere in der Auswertung.

Ein weiteres Thema war der Krankenstand. Was ist zu berichten?

Emich: Unser Hausmeister Herr Buchheit ist im Herbst in Rente gegangen. Wir haben mit Herrn Biel, Herrn von Wetschel und Herrn Becker drei neue Hausmeis-

ter eingestellt, mit denen wir sehr gute Erfahrungen gemacht haben. Leider haben wir noch immer einen Hausmeister, der dauerhaft krank ist. Noch ein weiterer ist schwer erkrankt und bei einem dritten ist ein altes Leiden zurückgekehrt. Wie es mit diesen Mitarbeitern weiter geht, müssen wir abwarten. Wir hoffen das Beste und bedanken uns an dieser Stelle bei allen Hausmeistern für ihr unermüdliches Engagement und bitten unsere Mitglieder um Verständnis, wenn die Vertreter der etatmäßigen Hausmeister mal einen Fehler gemacht haben.

Was gibt es zum Hausmeister-Wesen noch zu sagen?

Emich: In naher Zukunft werden uns aus Altersgründen weitere Hausmeister verlassen. Wir werden sehen, ob wir sie eins zu eins ersetzen oder Alternativen ins Auge fassen. Grundsätzlich sind wir mit dem Service, den unsere Hausmeister bieten, ganz weit vorne – ein positiver Faktor, den man nicht unterschätzen sollte. Schließlich stehen sie unseren Mitgliedern vor Ort immer als erster Ansprechpartner bereit.

Und wie sieht es im Büro aus?

Siebert: Hier hatten wir kaum längere Ausfälle. Wir sind in allen Bereichen sehr gut aufgestellt und verfügen über ausgezeichnete Mitarbeiterinnen, die sehr engagiert und mit großem Elan ihre Aufgaben erfüllen.

Emich: Das ist ein guter Zeitpunkt, um allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Lehrerbau seitens des Vorstands für das abgelaufene Jahr 2012 ein ganz großes Lob auszusprechen.

Siebert: ... und natürlich, um unseren großen Dank hinzuzufügen.

Sicherlich auch im Namen des Aufsichtsrats?

Emich: Selbstverständlich, in jedem Fall!

Sie haben ein gutes Verhältnis zum Aufsichtsrat?

Siebert: Ja, warum nicht?

Emich: Natürlich haben wir ein gutes Verhältnis. Anders geht es doch gar nicht. Ein Mitglied hatte mir gegenüber neulich die Meinung geäußert,

dass der Aufsichtsrat per se schon gegen uns sein sollte. Ich glaube er verwendete sogar das Wort kämpfen. Diese Äußerung kann ich nicht nachvollziehen. Schließlich haben Aufsichtsrat und Vorstand die gleiche Interessenlage: Das Wohl der Genossenschaft und das der Mitglieder zu fördern. Natürlich diskutieren wir Dinge kontrovers und werden von den Aufsichtsratsmitgliedern genauestens hinterfragt. Schließlich haften auch Sie für Ihr Handeln persönlich. Trotzdem ist doch unser gemeinsames Ziel, eine Einigung herbeizuführen und die Genossenschaft voranzubringen. Alles andere würde uns doch nur blockieren.

Siebert: Man darf nicht vergessen: Wir sind ein Wirtschaftsunternehmen und kein Kaninchenzuchtverein – es geht um Millionensummen.

Wann wird denn dieses Wirtschaftsunternehmen seinen nächsten Neubau errichten?

Emich: Am liebsten morgen.

Siebert: Wann genau, ist zurzeit schwer zu sagen.

Weshalb?

Emich: Zunächst liegt das an den Grundstücken. Die Preise steigen und steigen – vor allem natürlich aufgrund der Zinssituation und der erheblichen Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Zinshäusern, bedingt durch die allgemeinen Unsicherheiten des aktuellen Wirtschaftsgeschehens. Im Verkauf werden heute Preise erzielt, die vor einigen Jahren noch unvorstellbar waren. Wir sind organisatorisch so aufgestellt, dass ein Bauvorhaben erst ab einer bestimmten Größenordnung, zum Beispiel wie am Lohkoppelweg, Sinn macht. Diese Grundstücke sind noch teurer und noch rarer geworden. Es ist auch nicht so, dass die Stadt jeden Monat einhundert Grundstücke verkauft. Und letztlich gibt es ganz objektiv wenig interessante und gut gelegene Grundstücke in Hamburg, die für unsere Genossenschaft geeignet wären.

2012 sprachen Sie über die Teilnahme am Konzeptvergabe-Verfahren. Haben Sie sich daran beteiligt?

Siebert: Im vergangenen Jahr wurden meines Wissens nach fünf Grundstücke von der Stadt im Konzeptverfahren unter anderem Genossen-

schaften zum Kauf angeboten. Nur zwei gingen dann tatsächlich an Genossenschaften.

Emich: Dazu sollte man wissen, dass die Stadt für den Kauf eines Grundstücks in diesem Verfahren die ausführliche Beantwortung eines umfangreichen Katalogs fordert, besonders im Bezug auf das jeweilige Grundstück. Um den Fragebogen ausführlich zu beantworten, brauchen Sie die Unterstützung von externen Beratern und Ingenieuren – mithin einige tausend Euro, wenn das überhaupt reicht.

Siebert: Eine Garantie für den Zuschlag ist das aber noch lange nicht!

Emich: Im Gegenteil. Am Ende bekommt man eine förmliche Absage, ohne dass einem Gründe genannt werden. Man kann also beim nächsten Mal noch nicht einmal etwas besser machen.

Haben Sie auf anderen Wegen versucht, Grundstücke zu erwerben?

Siebert: Wir versuchen alles, was in unserer Macht steht. Aber oft scheitern wir auf dem freien Markt an den Preisvorstellungen. Wir würden gern als nächstes geförderten Wohnraum errichten. Dieser startet bei einer Nutzungsgebühr von 5,80 Euro pro Quadratmeter. Entsprechend niedrigschwellig sollten die finanziellen Rahmenbedingungen sein, denn eine Quersubventionierung können und wollen wir uns nur sehr eng beschränkt erlauben.

Emich: Wir waren an verschiedenen Grundstücken dran. Bei einem zum Beispiel in einer Bietergemeinschaft, unter anderem mit zwei befreundeten Genossenschaften. Bei solchen Grundstücken ist es üblich, dass die Stadt für die Änderung des jeweiligen Baurechts beim Neubau etwa 30 Prozent geförderten Wohnraum einfordert. Der Rest kann frei finanziert oder als Eigentum verkauft werden. Zusammen haben wir einen sehr ordentlichen Preis geboten. Schließlich ging das gesamte Grundstück an einen international tätigen Investor, der offensichtlich deutlich mehr gezahlt hat. In einem anderen Fall wollten wir auch geförderten Wohnraum errichten und waren uns mit dem Verkäufer bereits einig. Hier wollte jedoch die Stadt selbst plötzlich nur noch frei finanzierten Wohnraum haben. Angeblich gab es in der Umgebung schon zuviel sozialen Wohnungsbau.

Wie wäre es denn mit Bestandskäufen?

Siebert: Wir haben ja 2011 ein Bestandsgebäude im Borcherttring erworben. Vor allem, weil wir es zu einem guten Preis erwerben konnten und weil wir die Qualität der Grundrisse erkannt haben: durchweg große Wohnungen, die uns sonst im Bestand fehlen. Leider wollen bisher nicht alle dort wohnenden Mieter bei uns Mitglieder werden. Allerdings ist das bei einer Neuvermietung natürlich Pflicht. So stieg dort auch die Anzahl der Mitglieder nicht unerheblich an. Bevor aber nicht alle Mieter Mitglieder geworden sind, werden wir zum Beispiel keine energetische Modernisierung angehen. Insgesamt sind die Preise in Hamburg aber so stark gestiegen, dass sich weitere Ankäufe im Moment nicht rechnen. Ausnahmen bestätigen die Regel.

Gibt es Planungen zum altersgerechten Bauen?

Emich: Wenn wir beim Neubau zum Zug kommen, werden wir darauf achten. In unserer Senioren-Wohnanlage führen wir ja laufend Einzelmodernisierungen der Bäder bei Wohnungswechseln durch, um den Komfort zu erhöhen. Umbauten in anderen Wohnanlagen können im Einzelfall auch möglich sein. Im Zweifel kann jedes Mitglied seinen individuellen Fall mit uns besprechen.

Was planen Sie noch in diesem Jahr?

Emich: Als Großmaßnahmen haben wir die Fassadenüberarbeitungen in der VE 08/10 (Hammer Hof/Horner Weg), VE 21 (Oktaviostraße), VE 23 (Tierparkallee) und VE 24 (Karl-Arnold-Ring) vorbereitet. Erste Gerüste stehen und die Arbeiten beginnen. Wir haben bei den beiden zunächst betroffenen Wohnanlagen Mitgliederinformationsabende durchgeführt. Bei diesen Gelegenheiten haben wir durchaus kritische Stimmen zu den Fassadenanstrichen vernommen. Es ging vor allem um die Beimischung von fungiziden und algiziden Substanzen, um Algenbewuchs zu verhindern. Die Lehrerbau verzichtet künftig auf die Beimischung dieser Stoffe. Der Umweltschutz geht nach unserer Meinung vor. Wir glauben, hier ganz im Sinne unserer Mitglieder zu handeln. Ansonsten werden wir die Einzelmodernisierungen fortführen und schauen, ob wir nicht doch noch ein Grundstück ergattern.

Wie steht es mit energetischen Maßnahmen?

Emich: Im Moment ist nichts Größeres geplant. Allerdings ist der energetische Standard unserer Wohnanlagen im Grunde sehr gut. Unsere Vorgänger haben schon vor Jahrzehnten begonnen, energetische Maßnahmen zu ergreifen – bei Fassadensanierungen oder der Umstellung von Heizungsanlagen. Besonders auf diesem Feld sehen wir in den nächsten Jahren durch geringintensive Maßnahmen noch Entwicklungspotenzial. Letztlich sollen alle Mitglieder davon profitieren, indem wir versuchen, die zweite Miete, die Betriebskosten, gering zu halten.

Siebert: Gleich hier um die Ecke des Büros im Grandweg hat der Bauverein der Elbgemeinden eG (BVE), Hamburgs größte Genossenschaft, eine CarSharing-Station in der Tiefgarage seines Neubaus eingerichtet. Die Fahrzeuge werden von der Firma cambio zur Verfügung gestellt. Darunter befindet sich auch ein reines Elektrofahrzeug. Wir sind mit der BVE und cambio eine Kooperation eingegangen. Unsere Mitglieder dürfen sich die Fahrzeuge zu einem besonders günstigen Preis ausleihen und dabei natürlich auch elektrisch fahren. Wir sind gespannt, wie groß die Nachfrage sein wird.

Was wollen Sie künftig besser machen?

Siebert: Wir werden weiterhin an der „bei uns“ arbeiten. Wir finden, dass wir unseren Teil der „bei uns“ inhaltlich und quantitativ erheblich erweitert und verbessert haben. Mithilfe der Zeitschrift wollen wir unsere Mitglieder noch intensiver vom Geschehen der Lehrerbau informieren. Manches klappt vielleicht noch nicht so ganz. So hat sich unser Preisrätsel noch nicht etabliert. Dabei haben wir immer tolle Bücher als Preise, doch wir bekommen noch zuwenig Resonanz, obwohl die Fragen gar nicht so schwer sind. Auch unser mühsam angelaufenes Projekt der Seniorennachmittage wollen wir wieder verstärkt fördern. Hier braucht es größere Anstrengungen, das kam im vorigen Jahr und auch in diesem Jahr zu kurz.

Emich: Und wir wollen vor allem die Nutzungsgebühren unserer Mitglieder niedrig halten. Wir sehen natürlich auch die sich immer weiter verschärfende Wohnungsnot in Hamburg, die Tendenz zur Verdrängung der Normal- und Geringverdiener, die Segregation in immer weiteren Teilen der Stadt.

Siebert: Eine beklagenswerte Entwicklung. In einem Vermietungsgespräch sagte mir ein junges Paar: „Wohnungssuche in Hamburg ist wie Krieg!“. Vielleicht ist das sehr drastisch formuliert, aber aus der Erfahrung von vielen Wohnungsbesichtigungen mit Schlangen bis zum Erdgeschoss und Demütigungen durch Wohnungsmakler verständlich. Immer öfter erreichen uns Wohnungsbewerbungen in der Form von Arbeitsplatzbewerbungen. Mit Fotos, Lebensläufen, Empfehlungsschreiben und Bonitätszeugnissen. Die Not ist groß. Wir haben für 2012 ausgewertet: Uns erreichten circa 1.900 Wohnungsbewerbungen und wir haben inklusive der neu bezogenen Wohnungen nur 175 Wohnungen neu vermietet. Davon ging ein ganz erheblicher Teil an Genossenschaftsmitglieder über Tauschanträge. Das heißt: Ein Mitglied zieht aus einer Wohnung in eine andere. Klar, dass dann von außen kaum jemand zum Zuge kommt.

Sie meinen sicherlich Ihre Wohnungen in Altona. Der Presse konnte man ja entnehmen, dass niemand ein Anrecht auf eine Wohnung in St. Pauli oder auf der Schanze hat.

Emich: Für diese Stadtteile trifft dies bestimmt im besonderen Maße zu. Was aber der Kollege meint ist, dass wir in all unseren Wohnanlagen lange Wartelisten haben. Nirgends haben wir Leerstand. Und wir sind eine Genossenschaft, die nun wirklich über das ganze Stadtgebiet verteilt ist, einschließlich Bergedorf oder Harburg.

Wenn Sie heute zu uns kommen und eine Wohnung suchen, nehmen wir Sie für einige Wohnanlagen schon gar nicht mehr als Bewerber auf. Die Wartezeit könnte zwanzig Jahre betragen, wenn Sie überhaupt zum Zuge kommen.

Siebert: Insofern finde ich, dass St. Pauli und die Schanze vielleicht die Spitze des Eisberges sind. Darauf ist der Fokus der Presse gerichtet. Die größte Masse eines schwimmenden Eisbergs verbirgt sich aber unter der Wasserlinie.

Emich: Umso mehr sind wir als Vorstand gefordert, nicht nur unseren Bestand zu erhalten und zu modernisieren, sondern trotz all der geschilderten Widrigkeiten nach Möglichkeit unseren Bestand zu erweitern. Wenn wir es dabei sogar schaffen, wie in den vergangenen Jahren auf Erhöhungen der Nutzungsgebühren zum Wohle unserer Mitglieder zu verzichten, haben wir eines unserer größten Ziele erreicht: guten und bezahlbaren Wohnraum unseren Mitgliedern zur Verfügung zu stellen. Wir werden uns weiter bemühen, unser Ohr noch näher an unseren Mitgliedern zu haben –vielleicht schon bei der nächsten Veranstaltung in Ihrer Wohnanlage.

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

DIE LEHRERBAU AUF EINEN BLICK

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
alle Angaben in T€						
Bilanzsumme	70.781	69.889	71.298	73.982	83.384	85.476
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	18,4%	20,9%	20,6%	24,3%	23,1%	24,6%
Geleistete Anzahlung - Objektankauf				3.831	5.913	-
Bauleistungen						
Neubau					6.752	7.506
Modernisierung (aktiviert)	328	592	982	1.534	4.465	-
Ausgaben für Instandhaltung u. Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	3.028	2.391	1.380	1.188	2.238	3.068
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.382	10.652	11.030	10.978	11.420	12.049
Bilanzgewinn	168	170	169	170	170	175
Geschäftsguthaben	5.664	5.644	5.660	5.656	5.820	6.118
Rücklagen	6.889	8.525	8.549	11.775	12.980	14.577
Bewirtschaftete Wohnungen	1.836	1.836	1.836	1.836	1.879	1.908
Mitglieder	3.068	3.051	3.041	2.960	2.981	3.096



Bericht des Vorstandes

Konjunkturelle Entwicklung 2012/2013

Deutsche Wirtschaft trotz 2012 europäischer Wirtschaftskrise

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2012 weiter gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 0,7 Prozent höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft erwies sich im vergangenen Jahr in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und trotzte der europäischen Rezession. Allerdings hat sich die deutsche Konjunktur in der zweiten Jahreshälfte deutlich abgekühlt. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt sehr viel kräftiger gestiegen (2010 um 4,2 Prozent, 2011 um 3,0 Prozent).

Konjunkturaussichten für Deutschland hellen sich wieder auf

Das Bruttoinlandsprodukt wächst trotz der Krise im Euroraum weiter. Doch die gebremste Dynamik hält nicht lange an: bereits in diesem Jahr wird das Bruttoinlandsprodukt mit zunehmendem Tempo um insgesamt 0,9 Prozent steigen, 2014 ist sogar eine jahresdurchschnittliche Rate von mehr als 2 Prozent möglich. Dies prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) zu Jahresbeginn 2013. Ähnlich positiv bewertet das ifo-Institut die Konjunkturaussichten. Im Verlauf des Jahres 2013 wird der Aufschwung wieder einsetzen. Alles in allem rechnet das ifo-Institut für das Jahr 2013 mit einem Zuwachs des realen Bruttoinlandsprodukts um 0,7 Prozent. Skeptischer sieht das IfW Kiel die Aussichten der deutschen Wirtschaft. Das Institut prognostiziert lediglich einen schwachen Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 0,3 Prozent (gegenüber 1,1 Prozent in der Herbstprognose 2012). Für 2014 erwartet das Institut eine Expansion um 1,5 Prozent. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht von einer Zuwachsrate für das Jahr 2013 von 0,8 Prozent aus. Die Bundesregierung geht in Ihrem Jahreswirtschaftsbericht von einem Wachstum von 0,4 Prozent aus.

Verbraucherpreise stiegen 2012 weiter

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2012 gegenüber 2011 um 2,0 Prozent. Die Jahresteuersatzrate wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte geprägt.

Robuster Arbeitsmarkt in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld

Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich im Jahr 2012 in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld bewährt. Er hat auf diese Herausforderung robust reagiert. Spuren der langsameren konjunkturellen Gangart sind jedoch erkennbar. Die Arbeitslosigkeit ist um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8 Prozent gesunken. Im Jahresdurchschnitt waren 2.897.000 Menschen arbeitslos gemeldet, 79.000 weniger als vor einem Jahr. Das ist der niedrigste Stand der Arbeitslosigkeit seit 1991. Im vergangenen Jahr waren durchschnittlich rund 41,5 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Das waren 416.000 Personen oder 1,0 Prozent mehr als ein Jahr zuvor.

Die Lage in Hamburg

Hamburg begehrt – Einwohnerzahl steigt

Hamburg zählt zu den begehrtesten Wohnstandorten in Deutschland. Als wachsende Metropole zieht die Stadt viele Menschen an, die hier wohnen und arbeiten wollen. So ist die Einwohnerzahl Hamburgs in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich 7.900 Personen jährlich auf zwischenzeitlich rund 1,8 Millionen Menschen gestiegen. Die für die Wohnungsnachfrage wichtigere Zahl der Haushalte hat sich ebenfalls deutlich auf ca. 990.000 erhöht. Besonders hierzu beigetragen haben die Ein-Personen-Haushalte, deren Anteil in den letzten zehn Jahren von 48 Prozent auf 53,6 Prozent zugenommen hat.



Bild oben: Neubau Lohkoppelweg (VE 34)

Bild unten: Unsere VE 17 nach Fassadenmodernisierung

Mittlerweile sind fast 80 Prozent der Privathaushalte in Hamburg Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Hamburger Wirtschaft noch robust

In Hamburg stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2012 um 1,2 Prozent, somit lag das Wachstum über dem Bundesdurchschnitt.

In Hamburg überdurchschnittliche Erwerbslosigkeit

In Hamburg waren 2012 im Jahresdurchschnitt 70.435 Personen (Vorjahr 72.437) arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Quote von 7,1 Prozent und somit einem Rückgang um 0,7 Prozent-Punkte

gegenüber dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote liegt unverändert über dem Durchschnitt der Bundesländer (6,8 %). Die Beschäftigtenzahlen in Hamburg sind erfreulich gestiegen, mit 18.000 Beschäftigten mehr als 2011 lag die Steigerung mit 1,6 Prozent sehr deutlich über den 1 Prozent für die gesamte Bundesrepublik.

Moderates Wirtschaftswachstum

Das Hamburger Bruttoinlandsprodukt ist preisbereinigt im ersten Halbjahr 2012 um 1,2 Prozent gestiegen. Im gesamten Jahr 2011 betrug das Wirtschaftswachstum noch 1,9 Prozent. Damit entwickelte die Hamburger Wirtschaft sich schwächer als im Vorjahr. In der zweiten Jahreshälfte 2012 dürfte sich der Abschwächungstrend fortgesetzt haben. Insgesamt ist aber auch für 2012 mit einem moderaten Wachstum von knapp einem Prozent zu rechnen.

Die LEHRERBAU im Jahr 2012

Der lange Blick

Die Lehrerbau sieht Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar als Wohn- und Lebensqualität ca. 3.000 Menschen in Hamburg zugute. 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 orientieren uns nicht am kurzfristigen Strohfeuer bzw. am schnellen Geld, sondern am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit.

Investitionen bei der Lehrerbau

Im Jahr 2012 waren Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung die wesentlichen Tätigkeiten unserer Genossenschaft. Hinzu kamen die Übergeben der Neubauwohnungen.

So konnten wir bereits am 14. Dezember 2011 unseren Neubau am Lämmersieth mit 13 Wohnungen übernehmen. Die offizielle Übergabe erfolgte zum 01. Januar 2012 - der Kaufpreis des Gebäudes

betrug T€ 3.888,5. Die hellen und modern gestalteten Wohnungen liegen direkt am Osterbekkanal. Aus jeder Wohnung blickt man aufs Wasser. Der Lämmersieth liegt in Barmbek-Nord. Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren enorm entwickelt.

Unser zweiter Neubau, Lohkoppelweg, mit 29 Wohnungen, wurde zum 01. Mai 2012 bezogen und von uns übernommen. Hier betragen die Gesamtkosten T€ 7.505,8. Die Wohnungen sind sehr gut ausgestattet und zeichnen sich durch einen hohen energetischen Standard aus, der sich u. a. durch eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung abbildet. Zusammen mit den Baugenossenschaften Hansa und dhu errichteten wir dort 175 Genossenschaftswohnungen. Praktisch einen kleinen Stadtteil, auf dessen Gelände keine Autos fahren, aber jede Menge Kinder spielen.

Durch immer höher werdende Grundstückskosten, gestiegene energetische Anforderungen und Verschärfungen weiterer Baunormen sowie die erheblich gestiegene Nachfrage nach Wohnungen in Hamburg steigen die Kosten für den Neubau immer weiter an – erheblich stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Wir sind trotzdem laufend auf der Suche nach geeigneten Grundstücken um weitere Neubauten zu errichten. Wir streben dabei an, geförderten Wohnraum zu bauen.

Im Sommer 2012 haben wir die Fassadenmodernisierung in der VE 17 (Blumenau/ Eilenau) abgeschlossen. Die Fassade war bereits in den 80er Jahren in Teilen gedämmt worden. Nun haben wir die restlichen Fassadenteile nachgedämmt und die Fassade neu gestrichen. Zudem wurden neue Fenster eingebaut, die Kellerdecke von unten isoliert, das Dach neu gedeckt, Balkonbrüstungen erneuert und einige weitere Maßnahmen durchgeführt. Hinzu kam ein neues Beleuchtungskonzept für die ebenfalls erneuerten Eingänge. Die Wohnanlage erstrahlt dadurch am Tage und in der Nacht in einem ganz neuen Licht. Obwohl wir einige zusätzliche Leuchten errichtet haben, werden wir in Zukunft durch LED-Leuchten einen bedeutend geringeren Stromverbrauch haben. Eine Technik, die sich nach unserer Auffassung überall durchsetzen wird. Wir erwägen, unsere Treppenhausbeleuchtungen entsprechend anzupassen. Insgesamt haben wir für die Verschönerung der VE 17 etwa T€ 1.800,0 ausgegeben. Wir sind somit in dem von uns vorher gesteckten Kostenrahmen geblieben, den wir zuvor

in langen und ausführlichen Auftragsverhandlungen ausgehandelt hatten. Aufgrund dessen konnten wir diese Maßnahmen ohne Erhöhung der Nutzungsgebühren durchführen.

Zu Beginn der Arbeiten hatte sich aus dem Kreise der dort wohnenden Mitglieder eine Mieterinitiative gegründet. Diese begleitete die Arbeiten mit konstruktiver Kritik. Initiative und Vorstand blieben die ganze Zeit im positiven Austausch, sodass die Arbeiten im guten Einvernehmen abgeschlossen werden konnten. Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern der Initiative für die konstruktive Zusammenarbeit.

Auch bei dieser Maßnahme wurden von Seiten unserer Mitglieder praktisch keine Minderungen der Nutzungsgebühren verlangt. Ganz im genossenschaftlichen Sinne. Wir haben immer wieder darauf hingewiesen, dass erweiterte Mietminderungen die Maßnahmen für uns so sehr verteuern, dass sie möglicherweise nicht mehr durchführbar sind. Zudem wird ein Großteil der Einnahmen, die die Genossenschaft erwirtschaftet wieder in den Bestand investiert. Andere Nutznießer gibt es nicht. Deshalb sollte jeder für sich selbst abwägen, ob er bei Modernisierungsmaßnahmen in unserem Bestand eine Mietminderung für angemessen hält oder nicht.

Im Jahr 2013 planen wir die Fassadenanstriche für die Wohnanlagen VE 08/10 - Hammer Hof/Horner



VE 17 (Blumenau/Eilenau) während der Fassadenmodernisierung

Bericht des Vorstandes

Weg, VE 21 - Oktaviostraße, VE 23 - Tierparkallee und VE 24 - Karl-Arnold-Ring. Hierfür haben wir im Jahr 2012 ausführliche Ausschreibungen vorbereitet und Vergaben vorgenommen. Im Rahmen der Auftragsverhandlungen konnten wir die Angebote als Gesamtpaket um T€ 150,0 reduzieren.

Einzelmodernisierungen

Unverändert haben wir auch in 2012 wieder Einzelmodernisierungen vorgenommen. Dies betraf im Einzelnen wieder die gleichen Wohnanlagen.

So wurden in der VE 5/9 - Chateaufstraße/Am Hünenstein und der VE 12 - Ortleppweg/Warnckesweg wieder die Elektroinstallationen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Neben Elektroarbeiten werden auch Maurer- und Malerarbeiten notwendig. Diese Maßnahmen werden bei Wohnungswechseln durchgeführt. 2012 entstanden dadurch Kosten von ca. T€ 12,0.

Dagegen verursachten die umfassenden Wohnungsanierungen in der Wohnanlage Oktaviostraße (VE 21) - Einbauküchen, Eichenparkett und ein vollständig erneuertes Bad – deutlich höhere Aufwendungen als im Vorjahr, hier entstanden uns Kosten i.H.v. T€ 217,7 (Vorjahr T€ 92,3). Die Arbeiten werden ebenfalls im Zuge von Wohnungswechseln ausgeführt.

Ebenso werden weiterhin Bäder in unserer Altenwohnanlage im Milchgrund (VE 2/4) komplett saniert. Dafür entstanden im Jahr 2012 Kosten in Höhe von T€ 160,9 (Vorjahr T€ 164,9). Eine Modernisierung erfolgt in der Regel bei Wechsel des Nutzers, nur im Einzelfall im Rahmen eines bestehenden Nutzungsverhältnisses. Vorrangig geht es darum die Duschköglichkeiten in den Bädern für die Bewohner zu verbessern. Aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen, wurden bei Bau der Gebäude Duschen mit ca. 40 cm Einstiegshöhe verwendet. Diese sind insbesondere für ältere Mitglieder nicht mehr nutzungsgerecht.

Auch 2013 werden die genannten Maßnahmen nach Möglichkeit weiter durchgeführt.

Nutzungsgebühren

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

Wir passen die Nutzungsgebühren bei Neuvermietung an den Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg an. Bei einzelnen Wohnungen, die



aufwendig saniert wurden, liegt die Neuvermietungsmiete leicht über dem Mittelwert, aber immer noch erheblich unter der Marktmiete im Bereich der Neuvermietungen.

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

Im Jahre 2012 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (nettokalt) bei der Lehrerbau 6,05 €/m² Wfl. mtl. (Vorjahr 5,88 €/m² Wfl. mtl.) Diese Steigerungen sind ausschließlich auf die Neuvermietungsmieten und die erstmalige Vermietung von Neubauwohnungen zurück zu führen. Die Entgelte liegen somit im Durchschnitt unter dem Mittelwert des Mietspiegels in Hamburg.

Gesetzliche Prüfung

Am 29. und 30. März 2012 sowie – mit Unterbrechung – in der Zeit vom 30. Juli bis 11. September 2012 wurde die gesetzliche Prüfung unserer Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2011 durchgeführt. Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

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

Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 und der Lagebericht 2011 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 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 11. September 2012

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Seligmann

Wirtschaftsprüfer“

Mitgliederversammlung 2012

Die Mitgliederversammlung fand am 26. Juni 2012 in der DJH Hamburg-Horn statt. Die anwesenden 62 Mitglieder (inkl. Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend die erforderlichen Beschlüsse gemäß der Tagesordnung:

Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 mit Anhang und Lagebericht, die Entgegennahme des schriftlichen Berichtes des Prüfungsverbandes für das Geschäftsjahr 2010 sowie die Verwendung des Jahresergebnisses zur Einstellung in die gesetzliche Rücklage, in die anderen Ergebnisrücklagen und zur Zahlung einer 3 %igen Dividende. Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet. Diese Beschlüsse erfolgten einstimmig.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek jeweils ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 26. Juni 2012 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden

wurde Herr Rüdiger Stiemer, zum Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Reinhard Schimnick gewählt.

Vorstand – Hausmeister - Geschäftsstelle

Der Vorstand besteht unverändert aus den Herren Volker Emich und Martin Siebert (beide im Hauptamt). In der Geschäftsstelle gab es im Jahr 2012 einen Wechsel im Bereich der Betriebskosten- und Finanzbuchhaltung.

Bei den Hausmeistern schied unserer langjähriger Kollege, Herr Alfred Buchheit nach 30 Jahren aus dem Dienst der Genossenschaft aus. Aufgrund der in den nächsten Jahren erfolgenden Eintritte in den Ruhestand bei weiteren Hausmeistern und der langwierigen Erkrankung zweier weiterer Kollegen haben wir drei neue Hausmeister eingestellt. Alle Neuen arbeiteten sich schnell ein und sind inzwischen unverzichtbare Mitarbeiter.

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



„Ein offenes Ohr, zwei Hände und erfahrene gute Männer.

Unsere Hausmeister.“

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTS-VERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger 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 Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit und 607 Stellplätze – davon 345 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen um 29 in Lokstedt erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten 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 günstig, trotzdem haben wir nach 2011 auch im Jahr 2012 fast vollständig auf Mieterhöhungen verzichtet. Die Wohnungsmieten betragen im Jahr 2012 durchschnittlich 6,05 €/m² nach 5,88 €/m² im Vorjahr. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es keine Erhöhungen der Bestandsmieten gab. Der Anstieg beruht ausschließlich auf den Neuvermietungs-mieten und hierbei wiederum in besonderem Maße auf der erstmaligen Vermietung der Neubau-wohnungen.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 140 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 7,45 % im Wesentlichen unverändert und weiterhin sehr gering.

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

Plan	Plan 2012 T€	Ist 2012 T€	Ist 2011 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	T€ 8.705,5	T€ 8.772,5	T€ 8.194,5
Instandhaltungsaufwendungen -inkl. Rückstellungen für unterlassene Inst.	T€ 3.016,5	T€ 3.088,1	T€ 2.263,5
Zinsaufwendungen - Objektfinanzierung -	T€ 2.449,9	T€ 2.342,4	T€ 2.187,8
Jahresüberschuss	T€ 1.552,1	T€ 1.660,8	T€ 1.472,6

Bei den Planzahlen handelt es sich um die auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen fortgeschriebene und angepasste Planung aus dem Jahre 2011. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Im laufenden Jahr wird die Planung grundlegend (auch aufgrund einer Veränderung im EDV-gestützten Planungssystem) überarbeitet. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 26,04 €/m² (Vorjahr 19,61/m²) – bezogen auf die jeweiligen Flächen zum Jahresende. Aktivierungspflichtige Modernisierungen wurden 2012 nicht vorgenommen.

Im Vorjahr wurden dafür T€ 4.458,8 erfasst. Die Zinsaufwendungen waren wegen der Neubaufinanzierung und der Auswirkungen der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen trotz der Zinsdegression im Bestand höher 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 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR ZUM 31.12.2012

	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen zum Vorjahr
Anlagevermögen	77.458.493 €	90,62%	78.614.995 €	94,28%	- 1.156.502 €
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14.585 €	0,02%	14.585 €	0,02%	0 €
sonstiges Umlaufvermögen	8.002.986 €	9,36%	4.754.163 €	5,70%	3.248.823 €
Gesamtvermögen	85.476.064 €	100,00%	83.383.743 €	100,00%	2.092.321 €
Eigenkapital	21.060.581 €	24,64%	19.276.372 €	23,12%	1.784.209 €
Pensionsrückstellungen	872.985 €	1,02%	827.948 €	0,99%	45.037 €
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	1.330.518 €	1,56%	1.709.138 €	2,05%	- 378.620 €
Fremdkapital					
langfristig	57.767.601 €	67,58%	56.641.319 €	67,93%	1.126.282 €
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.444.379 €	5,20%	4.928.966 €	5,91%	- 484.587 €
Gesamtkapital	85.476.064 €	100,00%	83.383.743 €	100,00%	2.092.321 €

Das Anlagevermögen beträgt 90,62 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.784,2 zu. Davon entfallen € T€ 1.660,8 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,45 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 169,7 und T€ 286,6 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,5 % gestiegener Bilanzsumme 24,6 % (Vorjahr 23,1 %).

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 der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 10 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,09 % nach 4,27% im Vorjahr.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*

	2012 T€	2011 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	1.660,8	1.472,6
Abschreibung auf das Anlagevermögen	1.740,1	1.683,2
Erhöhung (Saldo) langfristiger Rückstellungen	-333,6	-239,3
<i>Cashflow</i> nach DVFA/SG	3.067,4	2.916,5
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,0
Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	2,1	2,7
Ab-/Zunahme kurzfristiger Aktiva	-255,9	-44,3
Ab-/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-8,2	-65,5
Ab-/Zunahme kurzfristiger Passiva	-476,4	1.035,0
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit	2.329,0	3.844,4
planmäßige Tilgung	-1.978,8	-1.663,8
<i>Cashflow</i> aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	350,2	2.180,5
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Zugänge des Anlagevermögens	-1.690,7	-13.327,8
Einzahlungen für Zugänge des Anlagevermögens	0,0	0,0
<i>Cashflow</i> aus Investitionstätigkeit	-1.690,7	-13.327,8
III. Finanzierungsbereich		
Zu-Abgänge bei Geschäftsguthaben	286,6	28,3
Zunahme Kapitalrücklage	6,5	6,6
Einzahlungen durch Darlehensvalutierungen (abzgl. Abgänge)	3.105,1	8.997,9
Baukostenzuschüsse nominal	1.105,0	0,0
abzüglich bilanzierte Forderung aus Baukostenzuschüssen	-823,2	0,0
Auszahlungen für Dividende	-169,7	-169,5
<i>Cashflow</i> aus Finanzierungstätigkeit	3.510,3	8.863,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	2.169,7	-2.284,1
Finanzmittelbestand am 31.12.2011/2010	1.668,0	3.952,1
Finanzmittelbestand am 31.12.2012/2011	3.837,7	1.668,0

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Der hohe Darlehenszufluss begründet sich durch Objektfinanzierungen abgeschlossener Bauvorhaben, die im Vorjahr aus Eigenkapital vorfinanziert wurden.

Die liquiden Mittel nahmen um T€ 2.169,7 zu. Zusätzliche Darlehensaufnahmen sind 2013 zum Berichtszeitpunkt nicht vorgesehen. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über unverbindliche und widerrufbare Zusagen von Kreditlinien über T€ 25.000,0 von der Hamburger Sparkasse und über T€ 10.000,0 (bei entsprechender Wirtschaftlichkeit und Besicherung) von der DKB.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den

Übersicht zur Erfolgsrechnung

Ertragslage	2012 €	2011 €	Veränderung
Hausbewirtschaftung	767.189,83	1.206.194,87	-439.005,04
Bautätigkeit	0,00	0,00	
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-7.161,60	11.745,06	-18.906,66
	760.028,23	1.217.939,93	-457.911,70
Neutrales Ergebnis	900.801,87	254.621,88	646.179,99
Jahresüberschuss	1.660.830,10	1.472.561,81	188.268,29

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 12.049,2 nach T€ 11.419,9 im Vorjahr. Sie enthalten im Wesentlichen Mieten (T€ 8.772,5), Umlagen (T€ 2.995,0) und Zuschüsse (T€ 315,8). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 3.088,1 nach T€ 2.263,5 im Vorjahr und lagen damit wieder sehr hoch, da insbesondere die Großmaßnahme in der VE 17 (Eilenau/Blumenau) voll aufwandswirksam wurde. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen werden weiter planmäßig abgebaut. Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb liegt deutlich unter dem des Vorjahres, da insbesondere die Zinserträge auf Grund der Zinssituation erheblich rückläufig waren

Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit der Lehrerbau auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2012 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.660,8 erwirtschaftet gegenüber T€ 1.472,6 in Vorjahr. Der Jahresüberschuss ergibt sich nicht, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sondern aus dem Neutralen Ergebnis.

Wesentlichen Einfluss auf das Ergebnis haben die Teilschulderlasse der KfW für energetische Modernisierungen aus den Vorjahren in Höhe von insgesamt T€ 620,0, diese wurden als Sondereffekt ertragswirksam. Ebenso lagen die Entnahmen aus der Rückstellung für Bauinstandhaltung mit T€ 378,6 um T€ 121,4 über denen aus dem Jahr 2011.

und die Kosten der Gemeinschaftspflege für die Mitglieder zunahmen. Reduziert wurden die Sachkosten der Verwaltung, diese lagen mit T€ 362,3 deutlich unter den Vorjahreskosten (T€ 411,4). Insbesondere die Kosten für die Grundrissdigitalisierung waren erheblich niedriger.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit T€ 61,7 unter dem Niveau des Vorjahres (T€ 126,5), diese Aufwendungen waren 2011 vor allem durch die Kosten der Geldbeschaffung belastet. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sanken von T€ 20,6 im Vorjahr auf T€ 3,9 im Jahr 2012. Wieder bestätigt sich unsere erfolgreiche



Arbeit bei der Auswahl der Mieter und im Forderungsmanagement.

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau 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. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). 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.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung

und Modernisierung rechnen wir für 2013 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 8.850, Zinsaufwendungen von T€ 2.310 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.900. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.200. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Diese Prognose enthält allerdings keine Neubaumaßnahmen und keine Grundstückserwerbe. Zum Berichtszeitpunkt lassen sich über Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Maßnahmen keine hinreichend konkreten Aussagen treffen. Es handelt sich hierbei um Überlegungen zum Erwerb von Grundstücken aus bestehenden Erbbaurechten und eine Neubaumaßnahme.

5. Gewinnverwendung

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

3,00 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 1. Januar 2012 von € 5.816.845,97 dies entspricht € 174.505,38.

Hamburg, 30. April 2013

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bilanz

zum 31.12.2012

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		27.535,78	37.712,65
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	77.272.980,73		72.565.247,18
Maschinen	8.267,41		8.891,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.709,44		90.571,06
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	0,00		5.912.572,68
		77.430.957,58	
Anlagevermögen insgesamt		77.458.493,36	78.614.995,43
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
Unfertige Leistungen	3.209.205,85		2.987.248,74
		3.223.790,65	3.001.833,54
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	53.908,00		48.940,94
Sonstige Vermögensgegenstände	902.193,53	956.101,53	49.633,78
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.837.678,05	1.667.953,76
Rechnungsabgrenzungsposten		0,0	385,31
Bilanzsumme		85.476.063,59	83.383.742,76

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.520,00		124.540,00
der verbleibenden Mitglieder	6.117.699,13		5.820.135,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	99.704,82	6.308.923,95	77.649,89
Kapitalrücklage		136.829,92	130.379,92
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.316.782,06		2.150.699,05
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	166.083,01 Euro		(147.256,18)
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	7.693.519,99	14.440.322,17	6.373.278,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.320.241,71 Euro		
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.660.830,10		1.472.561,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen Geschäftsjahr	-1.486.324,72	174.505,38	-1.302.892,73
Eigenkapital insgesamt		21.060.581,42	19.276.372,20
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	872.985,00		827.948,00
Rückstellung für Bauinstandhaltung	1.330.518,48		1.709.138,22
Sonstige Rückstellungen	117.455,00	2.320.958,48	125.675,89
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.316.165,38		48.499.929,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.726.497,60		8.327.747,39
Erhaltene Anzahlungen	3.577.523,57		3.493.685,31
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.346,99		5.703,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	415.734,93		1.051.979,31
Sonstige Verbindlichkeiten	7.842,80	62.051.111,27	11.425,65
davon aus Steuern:	3.210,23 Euro		(1.744,39)
Rechnungsabgrenzungsposten		43.412,42	54.137,68
Bilanzsumme		85.476.063,59	83.383.742,76

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	12.049.194,72		11.419.931,67
		12.049.194,72	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		221.957,11	141.559,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	38.002,23
Sonstige betriebliche Erträge		1.216.313,79	421.660,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.600.052,02	4.604.802,24
Rohergebnis		7.887.413,60	7.416.351,54
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	998.358,91		952.095,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	275.275,87	1.273.634,78	241.099,77
davon für Altersversorgung: Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	76.620,69 Euro		(48.669,21)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.740.107,29	1.683.190,18
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		424.053,18	537.811,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		32.689,53	58.594,43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	48.897,00 Euro	2.488.705,50	2.263.738,15 (42.468,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.993.602,38	1.797.011,00
Sonstige Steuern		332.772,28	324.449,19
Jahresüberschuss		1.660.830,10	1.472.561,81
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		–	–
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.486.324,72	1.302.892,73
Bilanzgewinn		174.505,38	169.669,08

Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres 2012 hat der Aufsichtsrat gemäß seinen sich aus dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung der HLB ergebenden Pflichten die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht und den Vorstand bei seiner Tätigkeit beraten. In seinen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge und die aktuelle Lage der Genossenschaft unterrichten. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach umfassender Beratung und Prüfung seine Zustimmung erteilt. Die eingesetzten ständigen Ausschüsse (Prüfungsausschuss, Wohnanlagenausschuss) haben dem Aufsichtsrat berichtet und ihn bei seiner Arbeit unterstützt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2012 endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Schimnick und Maico Smyczek. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Schimnick und Herrn Smyczek 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 scheiden im Jahr 2013 Frau Ursula Manthey-Neher und Herr Rüdiger Stierner aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2013 erneut zur Wahl.

Auch im Jahr 2012 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Die Schwerpunkte bildeten

- Genossenschaftstag 7./8. Mai 2012

„Wohnungsgenossenschaften: Ein Gewinn für alle.“

- Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen
Planung - Energie - Technik,
24./25./26. September 2012
 - Mietrecht
 - Generation 50+ wohnt intensiver
 - Facility Management für die Wohnungswirtschaft
 - Betriebskostenrecht
 - Wohnumfeldgestaltung

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

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



Stehle vor der Wohnanlage Blumenau/Eilenau (VE 17)

Bericht des Aufsichtsrats



Informationsveranstaltung des Vorstandes zum Fassadenanstrich Horner Weg / Hammer Hof (VE 08 / VE 10)

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2012:

- 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 27.11.2012
- Neubauvorhaben (Lämmersieth, Lohkoppelweg)
- Prüfung des Jahresabschlusses 2011
- Vorstandsangelegenheiten
- Modernisierungen (Energetische Maßnahmen, Balkonsanierung)
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- Neues Arbeitskonzept für den Wohnanlagenausschuss

• Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Tönning

10./11./12. Februar 2012

- Unternehmensplanung (10-Jahres-Plan)
- Personalplanung (Hausmeister, Geschäftsstelle)
- Fortbildung
- Mietenspiegel als Maßstab für die Zukunft?
- Wohnanlagen (Erscheinungsbild)

• 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

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

- Internes Kontroll-System (IKS) der HLB /Inventar

- Quartalszahlen 2011
- Prüfung von Rechnungsbelegen
- Prüfung des Jahresabschlusses 2011
- Lagebericht
- Risikobericht
- Mietermanagement
- Bauanträge
- Projekt „Baderneuerung“
- Effizienzprüfung des Aufsichtsrats

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

Begehungen von 6 Anlagen:

- 26.03.2012 VE 1/12/13 Eppendorf, Groß Borstel
- 16.04.2012 VE18/23 Eimsbüttel, Stellingen
- 27.08.2012 VE 24 Kirchdorf Süd
- 03.09.2012 VE 2/4/7/14 Harburg

Begehungen von 182 Wohnungen:

- 16.04.2012 VE 18 Ottersbekallee (27 Wohnungen)
- 04.06.2012 VE 5/9 Chateaufstraße, Am Hünenstein) (76)
- 03.09.2012 VE 7/14 Homannstraße, Heimfelder Straße (79)

Der **Prüfungsbericht** des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 11. September 2012 für das **Geschäftsjahr 2011** stellt in der Zusammenfassung der Prüfung u. a. fest:

- 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 sowie den Beschlüssen des Überwachungsorgans 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 31.12.2011 und der Lagebericht 2011 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.
- Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert.

Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

- Der Vorstand hat den Aufsichtsrat ausweislich der Protokolle regelmäßig umfassend über den Geschäftsverlauf sowie die Chancen und Risiken des Unternehmens informiert.
- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der vom Vorstand aufgestellte **Jahresabschluss** für das **Geschäftsjahr 2012**, 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 2011 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2012 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2012 zu entlasten.

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

Hamburg, 15. Mai 2013

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier

Vorsitzender

UNSEREN IM JAHR 2012 VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Ursula Lebend

Friedrich Heinrich Plogmann

Eberhard Fricke

Horst Bobzien

Jochen Kannnicht

Prof. Dr. Peter Martens

Ilse Lotte Foest

Jens Uwe Trutenau

Ursula Partzsch

Ingeborg Bodensiek

Karin Rathjen

Detlef Hüsing

Anneliese Duve

Toni Rechtern

Edith Pluschke

Mathias Egger

Amrei Lehrmann

Egon Rose

Hilmar Schneider

Jörg Andreas Maseberg

Maria Reiswich

Helmut-Andreas Speßhardt

Herbert Bagowsky

Renate Brüggmann

Herta Dinse

Ilse Krohn

Satilmis Özcelik

Dorothea Swirtzszinsky

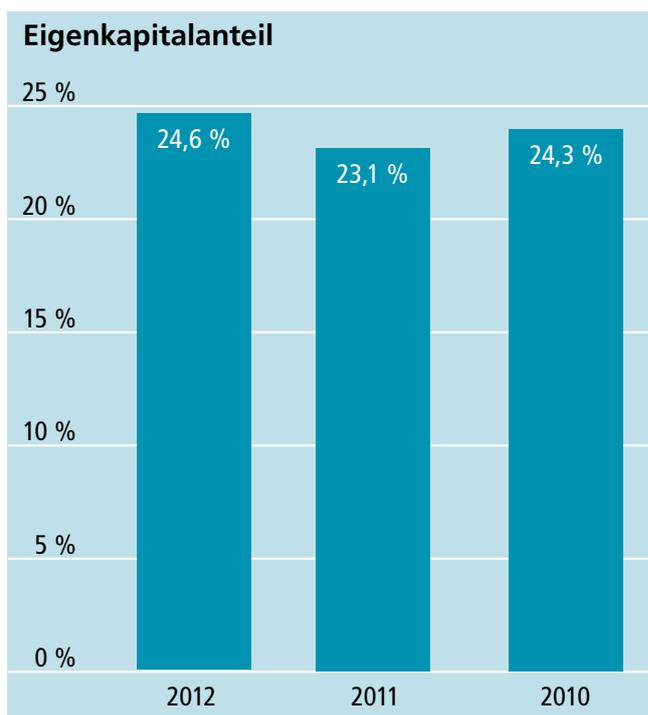
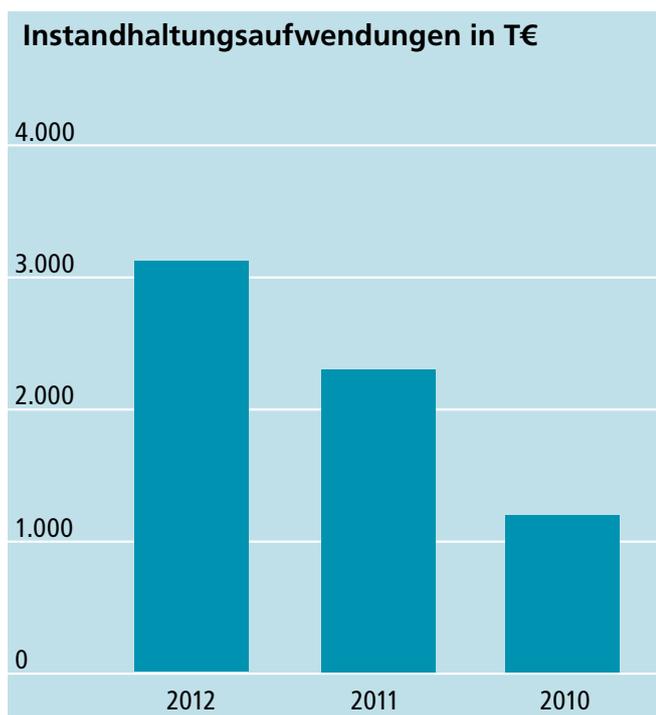
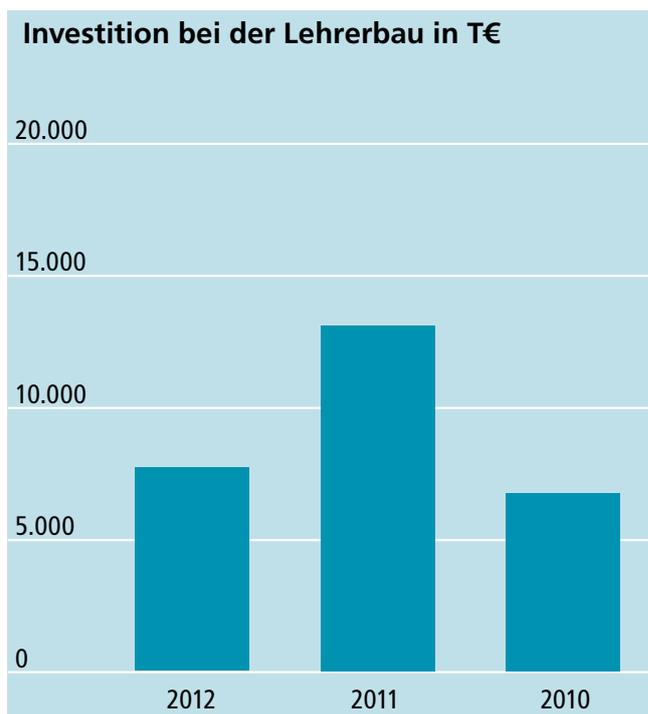
Gerd Langhoff

Heinz Alberti

Roman Tempski

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2012	2011	2010
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	85.476	83.384	73.982
Eigenkapitalanteil	24,6%	23,1%	24,3%
Bauleistungen	7.506	11.217	5.365
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	3.068	2.238	1.188
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.049	11.420	10.978
Bilanzgewinn	175	170	170
Geschäftsguthaben	6.118	5.820	5.656
Rücklagen	14.577	12.980	11.775
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.879	1.836
Mitglieder	3.096	2.981	2.960



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