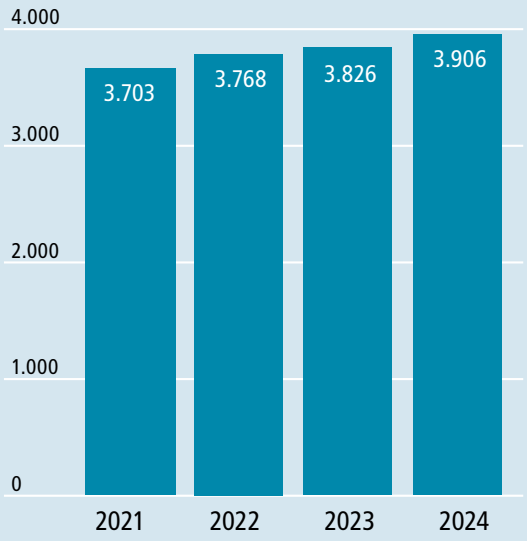
GESCHÄFTSBERICHT
2024

lehrerbau

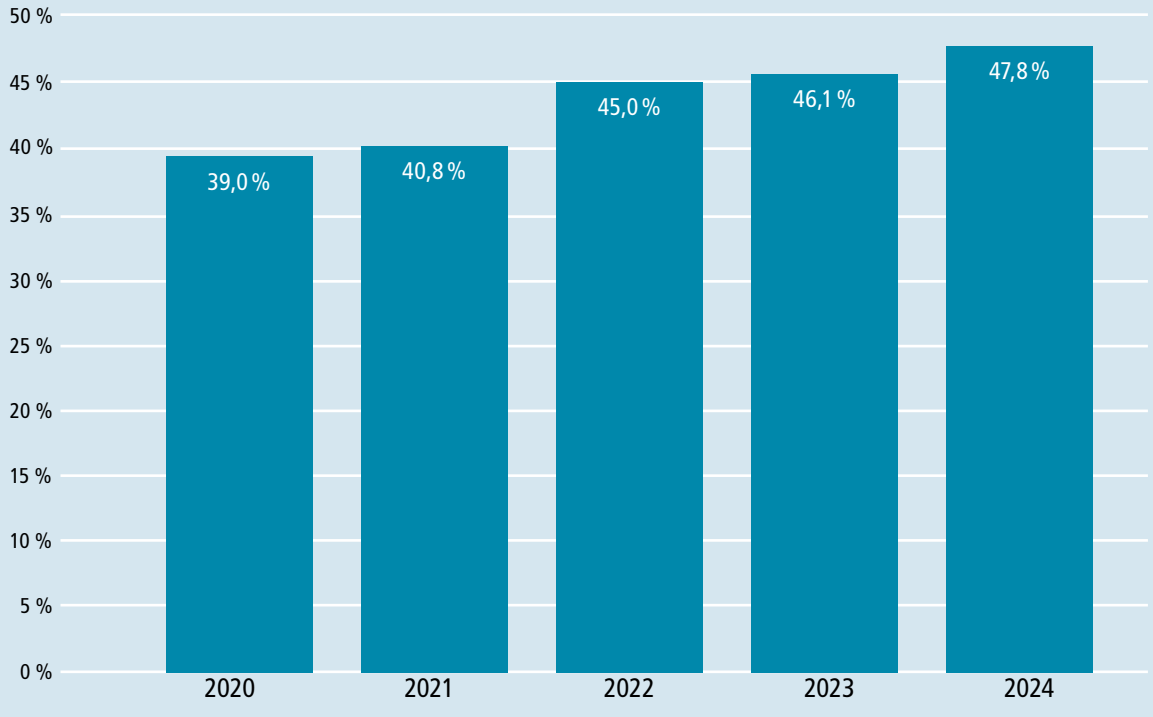
Die Lehrerbau auf einen Blick

	2022	2023	2024
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	120.387	127.253	134.389
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	45,0 %	46,1%	47,8%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung/ Bewirtschaftungstätigkeit	16.610	17.320	18.120
Bilanzgewinn	238	242	310
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	8.070	8.276	8.522
Rücklagen	45.481	49.948	54.968
Bewirtschaftete Wohnungen	2.092	2.127	2.171
Mitglieder (verbleibende)	3.768	3.826	3.906

Mitglieder der Lehrerbau



Eigenkapitalanteil



Bericht des Vorstands

Wir
Die Lehrerbau verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der auf langfristige Planung, verantwortungsvolles Handeln und nachhaltige Finanzierung ausgerichtet ist. Wir legen großen Wert auf Risikomanagement, Vorsorge und eine solide Eigenkapitalquote, um die Stabilität unserer Projekte zu gewährleisten.

Wohnungen sind nicht nur Immobilien, sondern langlebige Wirtschaftsgüter, die einen bedeutenden Einfluss auf das Leben der Menschen haben. Daher treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Bedacht und einem klaren Blick in die Zukunft. Unser Ziel ist es, den langfristigen Erfolg unserer Investitionen zu sichern und gleichzeitig die Wohnqualität sowie die Zufriedenheit unserer Mitglieder zu fördern. Wir setzen auf innovative Lösungen und moderne Standards, um ein angenehmes und sicheres Wohnumfeld zu schaffen. Dabei stehen die Bedürfnisse und Wünsche unserer Mitglieder stets im Mittelpunkt unseres Handelns. Durch eine transparente Kommunikation und enge Zusammenarbeit mit unseren Partnern streben wir danach, ein Wohnkonzept zu entwickeln, das sowohl ökonomisch als auch ökologisch nachhaltig ist. So gestalten wir gemeinsam eine lebenswerte Zukunft für alle ohne die Kapitalinteressen anonymer Eigentümer zu befriedigen.

Stabile Genossenschaft dank großartiger Mitarbeiter
Auch im Jahr 2024 haben unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter alle Herausforderungen mit Bravour gemeistert. Ihr unermüdlicher Einsatz und ihre Professionalität haben es uns ermöglicht, unseren Mitgliedern eine herausragende Betreuung zu bieten. Durch ihre Fachkompetenz und ihr Einfühlungsvermögen konnten sie auf die individuellen Bedürfnisse und Anliegen unserer Mitglieder eingehen und somit eine hohe Zufriedenheit gewährleisten. Wir sind stolz auf das Team, das mit Leidenschaft und Hingabe daran arbeitet, die bestmöglichen Lösungen zu finden und eine positive Wohnatmosphäre zu schaffen.

Wirtschaft in schwierigen Zeiten - Deutschland in Rezession und Inflation
Auch 2024 war durch das Fortdauern des Überfalls Russlands auf die Ukraine geprägt.

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 das zweite Jahr in Folge geschrumpft. Neben hohen Energiekosten und einem erhöhten Zinsniveau hat auch die zunehmende Konkurrenz für die deutsche Exportwirtschaft eine Erholung verhindert.

Deutschlands Wirtschaft ist im vergangenen Jahr erneut in die Rezession gerutscht. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 Prozent, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. 2023 hatte es bereits einen Rückgang von 0,3 Prozent gegeben. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/03.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % gegenüber 2023 erhöht. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, fiel die Inflationsrate im Jahr 2024 damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Im Jahresdurchschnitt hatte sie 2023 bei +5,9 %, 2022 sogar bei +6,9 % und 2021 bei +3,1 % gelegen. Zuvor waren im Jahresdurchschnitt die 2 Prozent selten überschritten worden, zuletzt 2011 mit ebenfalls +2,2 %. Im Dezember 2024 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – bei +2,6 %. Sie verstärkte sich damit zum Jahresende, nachdem die monatlichen Raten bereits im 4. Quartal 2024 stetig zugelegt hatten.

Die immobilienwirtschaftlich relevanten Nettokaltmieten stiegen – entgegen der weit verbreiteten Meinung – nur um 2,1 % und wirkten somit inflationsdämmend.

Energiekrise, Industrieflaute, Budgetklemme
Das Bruttoinlandsprodukt dürfte nach der Gemeinschaftsprognose der führenden deutschen Institute aus dem April 2025 in diesem Jahr mit einem Anstieg um 0,1 % kaum mehr als stagnieren. Damit revidieren die Institute die Prognose vom Herbst 2024 recht deutlich um 0,7 Prozentpunkte nach unten. Insbesondere im Sommerhalbjahr 2025 wird inzwischen die Dynamik aufgrund der US-Zollpolitik schwächer eingeschätzt. Damit verzögert sich die erwartete Erholung. Im weiteren Prognosezeitraum dürfte eine voraussichtlich expansive Finanzpolitik die Konjunktur beleben. Im kommenden Jahr dürfte steigt das Bruttoinlandsprodukt um 1,3 %, wobei 0,3 Prozentpunkte der höheren Zahl an Arbeitstagen zu verdanken sind. Damit ist die Rate gegenüber der Herbstprognose unverändert, das Niveau der Wirtschaftsleistung ist aber 0,8 % niedriger.

Mitgliederversammlung 2024 und Aufsichtsrat
Am 20. Juni 2024 fand die Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung. Alle wesentlichen Beschlüsse und Wahlen erfolgten ohne Gegenstimmen.

Maico Smyczek und Niklas-Moritz Schmidt wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Aufsichtsrat
In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 20. Juni 2024 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer, zur Schriftführerin wurde Frau Annette Noch und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek gewählt.

Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2023 lautet wie folgt:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis
Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: 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 zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt. Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen
Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben. Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft. Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht grundsätzlich den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2024 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.

Hamburg, den 10.07.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Eysert
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht 2024

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt wurde 1926 gegründet. Sie verfügt zum Bilanzstichtag über 2.171 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine Mitgliederbetreuungsstätte, eine vermietete Gewerbeeinheit für die Ausbildung junger Erwachsener, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen, vier Heizstationen und 725 Stellplätze – davon 467 in Garagen und 18 Motorradstellplätze.

Durch den Erstbezug der VE 37 (Hamburg-Lokstedt Rimbertweg) stieg die Anzahl der Wohnungen um 44 und die der Tiefgaragenstellplätze um 39. Durch die Errichtung der Tiefgarage im Rimbertweg entfielen 15 Garagen und 14 Stellplätze.

Unsere Wohnungen sind alle in Hamburg und werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch Mitglieder, die genossenschaftlich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften unabhängig von ethnischer Herkunft, Religionszugehörigkeit und sexueller Orientierung pflegen. Neben der Wohnungsversorgung steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit der Wohnung und der Nachbarschaft im Mittelpunkt unserer Anstrengungen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert hoch. Die günstigen Mieten, sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung, tragen zu der hervorragenden Vermietungssituation in allen unseren Wohnanlagen bei – uns kommt dabei zu Guten, dass sich die meisten unserer Wohnungen in den nachgefragten innenstadtnahen Lagen befinden. Dies wurde auch bei der überwältigenden Nachfrage nach den im Jahr 2024 bezugsfertig gewordenen Wohnungen erkennbar. Die prognostizierte weiterhin steigende Bevölkerungszahl lässt auch für die nächsten Jahre eine stabil hohe Nachfrage erwarten.

Das Bevölkerungswachstum, das seit Jahren in Hamburg zu beobachten ist, werde sich voraus¬sichtlich in den kommenden 15 Jahren fortsetzen. Nach einer Prognose des Statistikamtes Nord werde die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2040 auf 2,024 Mio. Hamburgerinnen und Hamburger ansteigen. Das entspräche einem Plus von rund 83 500 Einwohnerinnen und Einwohnern gegenüber 2022. Den Berechnungen zufolge werde im Jahr 2030 erstmals die Grenze von 2 Mio. Personen übertroffen. Die demographische und gesellschaftliche Entwicklung wird weiterhin zu einer tendenziellen Zunahme der Anzahl der Haushalte führen. Ebenso wird die erhebliche Reduzierung der Neubautätigkeit in den kommenden Jahren

aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer weiterhin stabilen Wohnungsnachfrage und tendenziell steigenden Mieten beitragen.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Ist 2024 T€	Plan 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	12.810	12.770	12.350
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	3.288	4.140	3.703
Zinsaufwendungen			
Objektfinanzierung	924	950	1.007
Jahresüberschuss	5.540	4.267	4.499

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben; die Instandhaltungskosten lagen unter den Planungen, da die Sanierung der Balkone in den VE 2 und 4 und die Ausstattung der Aufzüge mit EnEV-Kits nur teilweise durchgeführt werden konnten. Ebenso wurde eine energetische Sanierung, die ursprünglich als Instandhaltungsmaßnahme geplant war, aufgrund der neuen Bilanzierungsvorschriften nunmehr als aktivierungspflichtige Maßnahme durchgeführt. Es wurden gegenüber dem Vorjahr verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt, die den geplanten Werten sehr weitgehend entsprechen. Diese entsprachen ebenso den Erwartungen wie die Höhe des Zinsaufwandes. Das Jahresergebnis fiel daher deutlich besser aus als erwartet.

Im Jahr 2024 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,76 €/m² Wfl. (Vorjahr: 7,55 €/m² Wfl.). Der leichte Anstieg der Nutzungsentgelte ist im Wesentlichen durch Neuvermietungen und Mietanpassungen begründet.

Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 5,53 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,64 % annähernd unverändert auf sehr geringem Niveau.

Aktiviert wurden 2024 im Anlagevermögen T€ 9.445,4 (Zugänge vermindert um Zu-schüsse und Umbuchungen). Hervorzuheben sind dabei die Großinvestitionen des Er-werbs von drei Grundstücken von der Freien und Hansestadt Hamburg, die zuvor mit einem Erbbaurecht zugunsten der Lehrerbau belastet waren (T€ 4.523,6) und die Fer-tigstellung des Neubaus in de Hamburg-Lokstedt (insgesamt T€ 6.098).

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf T€ 18.120,0 nach T€ 17.320,3 im Vorjahr. Für die Instandhaltung wurden (inklusive Rückstellungen) 2024 T€ 3.288,4 aufgewendet – das sind 24,85 €/m² Wfl., die Instandhaltungskosten 2023 betrugen T€ 3.702,6 (28,24 €/m² Wohnfläche).

Der Zinsaufwand für die objektbezogenen Darlehen konnte mit T€ 923,7 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.006,6) weiter deutlich gesenkt werden. Auswirkungen hatten Umfinanzierungen, die sinkenden Zinsanteile an den Annuitäten und erfolgte Darlehensrückführungen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,48 % gegenüber 1,65 % im Vorjahr.

Die Finanz- und Ertragslage waren positiv.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage
Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 5.539,6 gegenüber T€ 4.499,4 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	5.388,5	4.478,6	909,9
Bautätigkeit	-220,2	-189,6	-30,6
Sonstiges Ergebnis	294,3	101,7	192,6
Neutrales Ergebnis	77,0	108,7	-31,7
Jahresüberschuss	**5.539,6**	**4.499,4**	**1.040,2**

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis aus der Bautätigkeit bleibt weitgehend unverändert; die Veränderung des sonstigen Ergebnisses ergibt sich aus der Erhöhung der Guthabenzinsen. Das neutrale Ergebnis ist erneut vor allem durch die Auflösung von Rückstellungen bestimmt und weicht nur gering vom Vorjahr ab.

Vermögenslage
Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	119.671,3	89,05	112.492,4	88,41	7.178,9
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	31,3	0,02	31,3	0,02	-0,0
sonstiges Umlaufvermögen	14.686,0	10,93	14.729,2	11,57	-43,2
Gesamtvermögen	**134.388,6**	**100,00**	**127.252,9**	**100,00**	**7.135,7**
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	64.207,7	47,78	58.644,6	46,09	5.563,1
Pensionsrückstellungen	727,6	0,54	763,8	0,60	-36,2
Fremdkapital					
langfristig	63.280,4	47,09	61.183,4	48,08	2.097,0
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	6.172,9	4,59	6.661,1	5,23	-488,2
Gesamtkapital	**134.388,6**	**100,00**	**127.252,9**	**100,00**	**7.135,7**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft erhöhte sich um T€ 7.135,7 auf T€ 134.388,6. Das Anlagevermögen beträgt 89,05 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 5.563,1 zu. Davon entfallen T€ 5.539,6 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von T€ 242,1 und T€ 258,4 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,6 % gestiegener Bilanzsumme 47,78 % (Vorjahr 46,09 %).

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

Finanzlage
Im Rahmen des Liquiditätsmanagements wird darauf geachtet, den umfangreichen Zahlungsverpflichtungen termingerecht nachzukommen. Dabei wird berücksichtigt, dass neben den umfangreichen Investitionen eine angemessene Dividende ausgeschüttet werden kann. Sämtliche Verbindlichkeiten bestehen in Euro, sodass keine Währungsrisiken gegeben sind. Swaps, Caps oder andere Derivate werden nicht in Anspruch genommen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt. Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,48 % nach 1,69 % im Vorjahr.

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

		T€
+ / -	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	5.539,6
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.276,2
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-36,2
=	**Cashflow nach DVFA/SG**	**7.779,6**
- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-24,8
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-236,1
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-251,7
+	Zinsaufwendungen	923,8
-	Zinserträge	-330,4
- / +	Ertragsteuerzahlungen	-0,5
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**7.859,9**
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-10.787,2
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	495,9
+	Erhaltene Zinsen	330,4
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-9.960,9**
+	Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	265,7
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.411,4
-	planmäßige Tilgungen	-3.944,3
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-370,0
-	Gezahlte Zinsen	-923,8
-	Auszahlungen für Dividenden	-242,1
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**1.196,9**
=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands**	**-904,1**
	Finanzmittelbestand zum 01.01.2024	9.442,9
	Finanzmittelbestand zum 31.12.2024	**8.538,8**

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

Aus der Kapitalflussrechnung ist ersichtlich, dass die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit über einen Zahlungsmittelüberschuss von T€ 7.859,9 verfügte, sodass für den Kapitaldienst (Zinsen und planmäßige Tilgung), Dividendenzahlungen und für die Mittelabflüsse im Investitions- und Finanzierungsbereich ausreichend Eigenmittel vorhanden waren.

Daneben verfügt unsere Genossenschaft über eine zugesagte aber nicht ausgenutzte Kreditlinie von T€ 15.338,8 von der Hamburger Sparkasse.

Die Lehrerbau konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023
Eigenkapitalquote	47,78 %	46,09 %
Eigenkapitalrentabilität	8,63 %	7,67 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,76 €/m² Wfl./mtl.	7,55 €/m² Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	5,53 %	5,64 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (inkl. Rückstellungen)	24,85 €/m² Wfl./jährl.	28,24 €/m² Wfl./jährl.

3. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Lehrerbau verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wir befassen uns permanent mit den wesentlichen Erfolgsfaktoren der Genossenschaft, also insbesondere der Zinsentwicklung, den Kosten der Bauleistungen, der Wohnungsnachfrage und den am Markt erzielbaren, rechtlich zulässigen und für unsere Genossenschaft als angemessen geltenden Mieten. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems.

Leerstand
Die größten wirtschaftlichen und finanziellen Risiken könnten für die Genossenschaft der Leerstand von Wohnungen und rückläufige Mieteinnahmen darstellen. Die Freie und Hansestadt Hamburg zeichnet sich aber seit einigen Jahren durch eine leicht zunehmende Einwohnerzahl aus.

Zinsrisiken
Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Steigende Baukosten und Zinsen
Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können

Klimaschutz
Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen entwickeln wir derzeit angepasst an die sich verändernden Rahmenbedingungen eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Fachkräfte
Dem Risiko des Fachkräftemangels stellt sich die Genossenschaft, indem es die Attraktivität seiner Arbeitgebermarke durch gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbarte Arbeitsbedingungen stärkt. Variable Arbeitszeiten, großzügige Mobile-Office Angebote ergänzt durch eine gute technische Ausstattung und eine betriebliche Altersversorgung wie Krankenversicherung sorgen für eine hohe Arbeitszufriedenheit.

Energiekosten
Mit dem Auslaufen des Gaslieferungsvertrages zum 01. Januar 2025 (der inzwischen durch einen Folgevertrag ersetzt wurde) und den zum 01. Juli 2026 angekündigten drastischen Preissteigerungen bei der Fernwärme müssen wir und unsere Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Zinsänderungsrisiko
Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Für die Genossenschaft ist aufgrund bereits erfolgter Umfinanzierungen, Prolongationen und Darlehensrückzahlungen, ebenso wie durch den hohen Anteil geförderter öffentlicher Baudarlehen am Gesamtfinanzierungsumfang dieses Risiko begrenzt. Darlehensneuvereinbarungen sind erst zum 31. Oktober 2029 erforderlich. Eine permanente Beobachtung des Finanzmarkts und der Prolongationszeitpunkte erfolgt.

Risiken politischer Entwicklung
Risiken sehen wir – neben den oben beschriebenen Risiken durch die Klimagesetzgebung - in den politischen Anstrengungen, den Mietwohnungsmarkt immer stärker zu reglementieren und Mietanpassungsmöglichkeiten im Bereich der Modernisierungen und laufender Mietanpassungen noch weiter zu beschränken. Bei den hohen Anforderungen an die CO_2-Reduzierung, den hohen Baukosten und den steigenden Zinsen ergeben sich sehr schwierige Spannungsfelder.

IT - Risiken
Erhebliche Risiken für den Geschäftsbetrieb entstehen auch aus der weltweit ansteigenden Cyberbedrohung und dem unbefugten Eindringen in IT-Systeme sowie durch Schadprogramme. Durch immer häufiger auftretende Cyberattacken ergeben sich auch für Unternehmen ernstzunehmende Bedrohungen. Durch umfassende Sicherheitskonzepte und die Auslagerung wesentlicher Unternehmensfunktionen in die Cloud begrenzen die Risiken.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Die Metropolregion Hamburg bietet durch ihre stabile wirtschaftliche Entwicklung gute Rahmenbedingungen für ein gesundes wirtschaftliches Wachstum und gute Entwicklungschancen für die Lehrerbau.

Durch eine einerseits gute Infrastruktur und Angebote in Hamburg sowie andererseits durch die steigende Wohnungsnachfrage gemäß dem Institut der Deutschen Wirtschaft und das Bevölkerungswachstum durch Migration ergeben sich langfristige Chancen für eine nachhaltige Wohnungsnachfrage. Dies führt auch zu guten Chancen in attraktiven Lagen weitere Neubauvorhaben zu entwickeln, die klimagerechte Bestandsentwicklung voranzutreiben und in unserem Bestand eine Vollvermietung fortzuführen.

Analog zu den Vorjahren wird auch zukünftig für die Genossenschaft die mit Abstand bedeutendste Ertragskomponente das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit sein. Ausgehend von dem bestehenden Vermietermarkt werden weiterhin faire Durchschnittsmieten, Vollauswirkungen aus Mieterhöhungen und Neuvermietungen sowie durchgeführte moderate Erhöhungen der Nutzungsgebühren bei einem bestehenden niedrigen Leerstand zu einem Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung führen.

Die fortschreitende Digitalisierung der Genossenschaft wird als Chance gesehen, sich am Markt als modern wahrgenommener Vermieter zu etablieren und auch Arbeitsprozesse effizienter zu gestalten. Gerade in Krisenzeiten unterstützt die zunehmende Digitalisierung der Geschäftsprozesse die Aufrechterhaltung der Arbeitsfähigkeit der Genossenschaft.

Die Genossenschaft ist durch ihre konservative Risikopolitik und den unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikobeherrschung so aufgestellt, dass sich nach aktuellem Kenntnisstand für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar wären. Zudem überwiegen für die Genossenschaft zusammengefasst betrachtet, nicht zuletzt aufgrund der stabilen Entwicklung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung, die Chancen für die weitere Unternehmensentwicklung.

4. PROGNOSEBERICHT

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 04/2025) folgende Entwicklung:

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Die Finanz- und Ertragslage bleibt positiv. Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, der Vollauswirkung der Neubauten im Rimbertweg, sowie planmäßiger, Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2025 mit Mieterträgen von T€ 13.219, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 880 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.682.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 6.602. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Im Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO_2-Emmissionen in Höhe von T€ 100,0 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 3.000 vorgesehen.

Hamburg, 29. April 2025

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

Bilanz
zum 31. Dezember 2024

Aktivseite		Geschäftsjahr		Vorjahr	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		19.695,09		24.962,37
II.	**Sachanlagen**				
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.421.734,81		106.069.911,07	
3.	Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00	
6.	technische Anlagen und Maschinen	3.600,44		5.291,81	
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.387,97		107.893,52	
8.	Anlagen im Bau	0,00		6.281.918,77	
9.	Bauvorbereitungskosten	73.502,18		0,00	
10.	Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00	
			119.649.225,40		112.465.015,17
III.	**Finanzanlagen**				
5.	Wertpapiere des Anlagevermögen		2.376,20		2.376,20
Anlagevermögen insgesamt			**119.671.296,69**		**112.492.353,74**
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**				
1.	Grundstücke ohne Bauten	31.283,33		31.283,33	
5.	Unfertige Leistungen	4.616.220,06		4.407.232,50	
			4.647.503,39		4.438.515,83
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.	Forderungen aus Vermietung	88.965,50		234.055,91	
7.	Sonstige Vermögensgegenstände	1.331.777,63		469.866,76	
			1.420.743,13		703.922,67
IV.	**Flüssige Mittel**				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.538.799,10		9.442.932,29
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		110.241,66		175.171,72
	Bilanzsumme		**134.388.583,97**		**127.252.896,25**

Bilanz
zum 31. Dezember 2024

Passivseite		Geschäftsjahr		Vorjahr	
		EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Geschäftsguthaben**				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	95.940,00		122.980,00	
2.	der verbleibenden Mitglieder	8.521.760,00		8.275.540,00	
	(Rückständig fällige Einzahlung: 0,00 Euro)				
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	95.160,00		55.900,00	
			8.712.860,00		8.454.420,00
II.	**Kapitalrücklage**		217.179,92		210.029,92
III.	**Gewinnrücklagen**				
1.	Gesetzliche Rücklage	6.659.427,33		6.099.929,33	
4.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12	
5.	Andere Ergebnisrücklagen	43.878.076,06		39.208.137,77	
			54.967.523,51		49.738.087,22
V.	**Bilanzgewinn**				
1.	Gewinnvortrag				0,00
2.	Jahresüberschuss	5.539.583,79		4.499.375,03	
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-5.229.436,29		-4.257.302,03	
			310.147,50		242.073,00
Eigenkapital insgesamt			**64.207.710,93**		**58.644.610,14**
B.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	727.589,00		763.780,00	
4.	Sonstige Rückstellungen	185.775,00		437.491,00	
			913.364,00		**1.201.271,00**
C.	**Verbindlichkeiten**				
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.366.078,07		55.425.625,76	
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.028.065,07		5.953.485,42	
4.	Erhaltene Anzahlungen	4.759.077,11		5.362.668,28	
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.300,97		13.954,98	
	d) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704.702,84		506.134,54	
9.	Sonstige Verbindlichkeiten	254.552,58		14.610,59	
	davon aus Steuern: 1.236,21 EUR			(1.752,72)	
			69.144.776,64		**67.276.479,57**
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		**122.732,40**		**130.535,54**
	Bilanzsumme		**134.388.583,97**		**127.252.896,25**

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2024

		Geschäftsjahr		Vorjahr	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	**Umsatzerlöse** a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	18.120.016,95		17.320.347,35	
			18.120.016,95		17.320.347,35
2.	**Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		208.987,56		259.772,60
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**		366.197,30		415.770,50
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**				
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.180.426,85		7.398.804,29	
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	52.594,52		120.845,35	
			7.233.021,37		7.519.649,64
	Rohergebnis		**11.462.180,54**		**10.476.240,81**
6.	**Personalaufwand**				
	a) Löhne und Gehälter	1.521.364,48		1.321.914,79	
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen	451.777,52		452.581,02	
	für Altersversorgung und Unterstützung				
	davon für Altersversorgung: 112.768,94 EUR			154.239,02	
			1.973.142,00		1.774.495,81
7.	**Abschreibungen** auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.276.076,50		2.183.446,50
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		631.296,66		715.290,13
11.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		330.417,13		153.455,06
13.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		932.839,78		1.017.012,22
	davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen:				
	9.098,00 EUR				10.383,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag			**5.979.242,73**		**4.939.451,21**
14.	**Steuern vom Einkommen und Ertrag**		0,00		703,34
16.	**Sonstige Steuern**		439.658,84		439.372,84
17.	**Jahresüberschuss**		5.539.583,79		4.499.375,03
	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		5.229.436,29		4.257.302,03
	Bilanzgewinn		**310.147,50**		**242.073,00**

Anhang
zum Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft führt die Firma Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG, hat ihren Sitz in 22529 Hamburg, Lokstedter Steindamm 74 a und ist unter der GnR 481 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg eingetragen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches **(HGB)** aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

Im Geschäftsjahr wurde der Ausweis der Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen dahingehend geändert, dass ein Betrag von € 52.594,42 nunmehr unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wird. Der Vorjahresausweis wurde entsprechend geändert.

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

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

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

Wohngebäude auf Erbbaugrundstücken werden nach der Restlaufzeit der Verträge abgeschrieben.

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

Für Fahrradgaragen und einen Geräteschuppen beträgt die Nutzungsdauer 16 Jahre.

Für Einbauküchen beträgt die Nutzungsdauer zehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

Elektro-Ladestationen für Pkw werden innerhalb von zehn Jahren abgeschrieben.

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

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

Für bewegliche **geringwertige Vermögensgegenstände** wurde im Geschäftsjahr ein Sammelposten gebildet. Die Abschreibung erfolgt innerhalb von fünf Jahren.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskoten bilanziert.

Beim **Umlaufvermögen** wurde das strenge Niederstwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich der Abschläge für Leerstand bewertet.

Die Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbaren Risiken bei Forderungen wird im Wege der Einzelbewertung Rechnung getragen. Bestehende langfristige Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt.

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt und mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Anlagenspiegel	**Anschaffungs-/Herstellungskosten**				
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umb.	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**85.439,20**	**1.003,91**	**0,00**	**-**	**86.443,11**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.067.698,42	4.536.334,04	0,00	11.047.937,46	177.651.969,92
Maschinen	94.599,51	0,00	0,00	-	94.599,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	432.869,42	78.160,63	-9.593,87	-	501.436,18
Anlagen im Bau	6.281.918,77	6.098.027,45	-1.332.008,76	-11.047.937,46	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	73.502,18	-	-	73.502,18
Sachanlagen gesamt	**168.877.086,12**	**10.786.024,30**	**-1.341.602,63**	**0,00**	**178.321.507,79**
Finanzanlagen	**2.376,20**	**-**	**-**	**-**	**2.376,20**
Anlagevermögen insgesamt	**168.964.901,52**	**10.787.028,21**	**-1.341.602,63**	**0,00**	**178.410.327,10**

Anlagenspiegel	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2024	Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**60.476,83**	**6.271,19**	**0,00**	**66.748,02**	**19.695,09**	**24.962,37**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.997.787,35	2.232.447,76	-	58.230.235,11	119.421.734,81	106.069.911,07
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-	-	-	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.975,90	35.666,18	-9.593,87	351.048,21	150.387,97	107.893,52
Anlagen im Bau	-	-	-	-	0,00	6.281.918,77
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	73.502,18	0,00
Sachanlagen gesamt	**56.412.070,95**	**2.269.805,31**	**-9.593,87**	**58.672.282,39**	**119.649.225,40**	**112.465.015,17**
Finanzanlagen	**0,00**	**-**	**-**	**0,00**	**2.376,20**	**2.376,20**
Anlagevermögen insgesamt	**56.472.547,78**	**2.276.076,50**	**-9.593,87**	**58.739.030,41**	**119.671.296,69**	**112.492.353,74**

Der **Zugang bei den Sachanlagen** von T€ 10.786,0 ist wesentlich bestimmt von den **Anlagen im Bau** in Höhe von T€ 6.098,0 und dem Erwerb von Grundstücken von der Freien und Hansestadt Hamburg in Höhe von T€ 4.523,6.

Der Neubau im Rimbertweg in Hamburg-Lokstedt wurde mit 44 Mietwohnungen im Geschäftsjahr fertiggestellt und mit einem Investitionsvolumen von T€ 11.047,9 in den Grundstücken mit Wohnbauten erfasst. Die Finanzierung des Mietwohnungsbaus ist von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) gefördert. Neben zinsverbilligten Darlehen und Mietzuschüssen wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von T€ 1.332,0 bewilligt, die von den Herstellungskosten abgesetzt wurden.

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von **T€ 78,2** betreffen T€ 14,0 Geringwertige Wirtschaftsgüter, T€ 19,4 Betriebs und Geschäftsausstattung und T€ 44,8 Geschäftswagen.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen i. H. v. T€ 4.616,2 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2024. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 4.759,1 gegenüber.

Der Anteil der Lehrerbau für die CO-Abgabe betrug im Jahr 2024 T€ 69,7.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**31.12.2024**	**unter 1 Jahr**	**> 1 Jahr**
Forderungen aus Vermietung	**88.965,50**	**88.965,50**	**0,00**
	(234.055,91)	(234.055,91)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	**1.331.777,63**	**1.169.734,49**	**162.043,14**
	(469.866,76)	(261.525,58)	(208.341,18)
Gesamt	**1.420.743,13**	**1.258.699,99**	**162.043,14**
	(703.922,67)	(495.581,49)	(208.341,18)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse i. H. v. T€ 902,1.

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

Kapitalrücklage			
	Bestand 31.12.2023	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
	210.029,92	7.150,00	217.179,92

Ergebnisrücklagen			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2023	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	6.099.929,33	559.498,00	6.659.427,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	39.208.137,77	4.669.938,29	43.878.076,06
Gewinnrücklagen	49.738.087,22	5.229.436,29	54.967.523,51
Rücklagen gesamt	**49.948.117,14**	**5.236.586,29**	**55.184.703,43**

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,6 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen zehn Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,90 % (Stand Dezember 2024) zum 31.12.2024 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2023: 1,82 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 727,6 (VJ T€ 763,8).
Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit einem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ -3,0. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Die **sonstigen Rückstellungen** i. H. v. T€ 185,8 beinhalten Kosten der Hausbewirtschaftung, für die Verwaltungskoten (T€ 108,5), für Betriebs- und Heizkosten (T€ 63,0) und für die Instandhaltung (T€ 14,3).

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitenspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			**gesichert**	
	31.12.2024	**unter 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**	**Art der Sicherung*)**	
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.366.078,07 (55.425.625,76)	5.029.787,44 (3.558.407,50)	12.980.924,15 (14.576.786,44)	40.355.366,48 (37.290.431,82)	58.366.078,07 (55.425.625,76)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.028.065,07 (5.953.485,42)	932.591,64 (951.698,19)	1.126.536,06 (1.744.940,32)	2.968.937,37 (3.256.846,91)	5.028.065,07 (5.953.485,42)	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	4.759.077,11 (5.362.668,28)	4.759.077,11 (5.362.668,28)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.300,97 (13.954,98)	32.300,97 (13.954,98)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704.702,84 (506.134,54)	704.702,84 (506.134,54)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	254.552,58 (14.610.59)	254.552,58 (14.610.59)				
Gesamtbetrag	**69.144.776,64**	**11.713.012,58**	**14.107.460,21**	**43.324.303,85**	**63.394.143,14**	
	(67.276.479,57)	(10.407.474,08)	(16.321.726,76)	(40.547.278,73)	(61.379.111,18)	

(Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben, *) Grundpfandrechte (GPR))

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 130,5) um T€ 7,8 gemindert. Dieser enthält vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 28,2 für den Monat Januar 2025 und vorausgezahlte Mieten für vermietete Garagenstellplätze an die Hansa Baugenossenschaft eG von T€ 94,6.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung und Erlöse RAP) von T€ 12.772,9 und den Sondernutzungen von T€ 12,6 abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 4.347,9 und Aufwendungszuschüsse von T€ 986,7. Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken, aus Betreuungstätigkeit und aus anderen Lieferungen und Leistungen fielen nicht an.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 366,2 enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 187,1, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 77,0, Erträge aus Mieterbelastung T€ 32,2 und sonstige Erträge von T€ 70,0.

Die **Aufwendungen für die bezogenen Lieferungen und Leistungen** i. H. v. T€ 7.233,0 enthalten **Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit** i. H. v. **T€ 7.180,4,** davon T€ 3.873,6 Heiz- und Betriebskosten und 3.288,4 für Instandhaltungskosten. Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** betragen T€ 52,6.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 631,3 enthalten vor allem Kosten für die Verwaltung von T€ 562,1 sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 19,7 und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege i. H. v. T€ 49,5.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,50 (5,00)	4,00 (4,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	13,75 (12,75)	20,00 (20,00)
Insgesamt	19,25 (17,75)	24,00 (24,00)

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich wie folgt entwickelt:

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2024	8.275.540,00	3.826
Zugang 2024	442.260,00	163
Abgang 2024	196.040,00	83
Stand 31.12.2024	**8.521.760,00**	**3.906**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 246,2 erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des Vorstands:
Volker Emich
Martin Siebert

5. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Hans-Jürgen Krückemeier	Vorsitzender
Rüdiger Stiemer	Stellvertr. Vorsitzender
Azita Antoniadis	
Annette Noch	
Reinhard Schimnick (bis 20. Juni 2024)	
Niklas Moritz Schmidt (ab 20. Juni 2024)	
Maico Smyczek	

6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Aus abgeschlossenen Bau- und Planungsverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 661,9, und für Leasingverträge T€ 61,7.

Diese finanziellen Verpflichtungen sind vollständig durch abgeschlossene Darlehensverträge und Eigenmittel gedeckt.

7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
Im Übrigen haben sich Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, nicht ergeben.

8. Gewinnverwendungsvorschlag
Gemäß Beschluss vom 29. April 2025 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 5.539.583,79 € 559.498,00 in die gesetzliche Rücklage und € 4.669.938,29 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von € 310.147,50 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 29. April 2025

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 25. Juni 2025

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat ließ sich durch den Vorstand – auch ergänzend zu den Aufsichtsratssitzungen - durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Die Mitgliederversammlung fand am 20. Juni 2024 in der Jugendherberge Horner Rennbahn, Horner Rennbahn 100, 22111 Hamburg statt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 20. Juni 2024 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Schimnick und Maico Smyczek. Anstelle von Herrn Schimnick, der nicht wieder kandidierte, stellte sich Herr Niklas Moritz Schmidt zur Wahl. Herr Smyczek stellte sich erneut zur Wahl. Die Mitgliederversammlung wählte Herrn Schmidt und Herrn Smyczek einstimmig für 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 Stiemer zum stellvertretenden Vorsitzenden, Frau Annette Noch zur Schriftführerin und Herrn Maico Smyczek zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Herr Rüdiger Stiemer (Prüfungsausschuss) und Herr Maico Smyczek (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Im Jahr 2024 fanden wieder der Genossenschaftstag und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) statt. Themen waren dieses Mal u. a.:
- Zukunft der Genossenschaften
- Umwandlung Büros in Wohnungen
- Die digitale Genossenschaft

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:
- **Sieben Aufsichtsratssitzungen** (davon fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand) und eine **Klausurtagung** vom 01.03.2024 bis 03.03.2024 in der Jugendherberge Lauenburg.

  Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2024:
  - In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
  - Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Giese am 16.07.2024
  - Fortschreibung 10-Jahresplan
  - Bauvorhaben Rimbertweg
  - Prüfung des Jahresabschlusses 2023
  - Planung und Vorbereitung der Mitgliederversammlungen 2024
  - Miethöhe bei Wohnraumtausch
  - Erwerb von mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken in Lokstedt und Heimfeld
  - Planung 100-Jahrfeier
  - Spendenprojekt

Zwei Aufsichtsratsmitglieder nahmen am mehrtägigen VNW-Seminar „Zertifizierter Aufsichtsrat“ teil.

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 20. Juni 2024

Im Rahmen des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Spendenprojekts wurde im Jahr 2024 das Radsportprojekt der Stadtteilschule Stellingen unterstützt. Ferner wurde über DESWOS der Bau einer Schule in Tansania ermöglicht.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen·e.·V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Die Mitgliederversammlung hat am 20. Juni 2024 bestätigt, dass der Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024, 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:

- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 zu entlasten.

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

Hamburg, 29. April 2025

Der Aufsichtsrat

gez. H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

Zum Gedenken

UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Gerhard Philipp
Heino Greßmann
Günter Jaekel
Helmut Kahl
Ursula Nast
Nathaniel-Bensin Ofori
Shanna Beifort
Rainald Koch
Dieter Großmann
Josef Mager
Margret Voßberg
Ingeborg Kleinfelder
Horst Przybyla
Alexandru Hojda
Lotte Seider
Hans-Christian Fischer
Michael Scherbaum
Ilona Schneider
Heidi Ehrenberg
Birgit Freitag
Ismail Kurt
Sigrid Schröder
Naemuddin Ahmed Qazi
Johanna Sosunov
Jorge Fuchs
Monika Seidel
Reinhard Ries
Ursula Grunau
Meinhard Trutenau
Horst Gieger
Helga Larbie

Unsere Wohnungen

Unsere Wohnungen

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
ALLERMÖHE			
VE 28	Fanny-Lewald-Ring 157–181	1992	104
ALTONA			
VE 26	Walther-Kunze-Straße 2–8		
	Eggerstedtstraße 53	1983	42
VE 27	Bergiusstraße 7		
	Nöltingstraße 10, 12	1989	32
VE 30	Goldbachstraße 11, 13		
	Walther-Kunze-Straße 34–42	1998	64
BARMBEK			
VE 32	Lämmersieth 12	2012	13
EILBEK			
VE 17	Blumenau 97 a–99 e		
	Eilenau 69 a+b	1954	64
EIMSBÜTTEL			
VE 18	Ottersbekallee 29+31	1955	27
EPPENDORF			
VE 01	Husumer Straße 31–35		
	Sudeckstraße 1–5		
	Breitenfelder Str. 76–78	1928	83
VE 13	Breitenfelder Straße 74		
	Eisenlohrsweg 8	1954	28
FINKENWERDER			
VE 19	Fallreep 28–42	1978	14
GROSS-BORSTEL			
VE 12	Ortleppweg 1–4		
	Warnckesweg 20 a+b	1957	70
HAMM			
VE 03	Perthesweg 2–8		
	Sievekingsallee 107–111	1949	109
VE 05	Chateauneufstraße 11–13		
	Am Hünenstein 11	1950	45
VE 09	Chateauneufstraße 7–9	1951	29
VE 08	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 10	Horner Weg 33–41	1952	92
HEIMFELD			
VE 07	Heimfelder Straße 34–38		
	Homannstraße 1	1950	35
VE 14	Homannstraße 3–7 b	1953	44
VE 02	Homannstraße 17+19		
	Milchgrund 12+14	1983	73
VE 04	Homannstraße 13+15		
	Milchgrund 8+10	1983	73
KIRCHDORF-SÜD			
VE 24	Karl-Arnold-Ring 40, 42, 44	1976	48
KIRCHSTEINBEK			
VE 39	Marienblick 3	2020	15
LOKSTEDT			
VE 06	Lokstedter Steindamm 78–84 a	1950	44
VE 11	Lokstedter Steindamm 74–76		
	Veilchenweg 1–13	1952	89
VE 15	Veilchenweg 15–21		
	Grandweg 101–103	1953	54
VE 20	Rimbertweg 19	1964	45
VE 22	Von-Eicken-Str. 17+19	1977	48
VE 31	Veilchenweg 1 a	1995	10
VE 34	Lohkoppelweg 42 a–42 c	2012	29
MARIENTHAL			
VE 21	Oktaviostraße 110 a–116 c	1963	122
VE 29	Osterkamp 59 a–d		
	Oktaviostraße 118–118 c		
	Oktaviostraße 120–120 b	1999	88
OHLSDORF			
VE 40	Im Grünen Grunde 1 c–e	2023	35
STEILSHOOP			
VE 25	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 33	Borchertring 41+43	1973	30
STELLINGEN			
VE 23	Tierparkallee 36–40	1970	42
VE 36	Hagenbeckstraße 149 a–c	2019	59
TONNDORF			
VE 35	Wöschenhof 10–14 a	2016	90
UHLENHORST			
VE 16	Richardstraße 38–50	1956	86
		2004	10
WINTERHUDE			
VE 38	Winterlindenweg 57–61	2021	35

Foto: Lehrerbau
Herstellung: Kreativköpfe, Kommunikation ohne Umwege, www.kreativkoepfe.de

Geschäftsstelle:

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Lokstedter Steindamm 74a, 22529 Hamburg

E-Mail: info@lehrerbau.de

Internet: www.lehrerbau.de

Telefon: 040 - 56 00 78 0

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481

lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN HAMBURG