

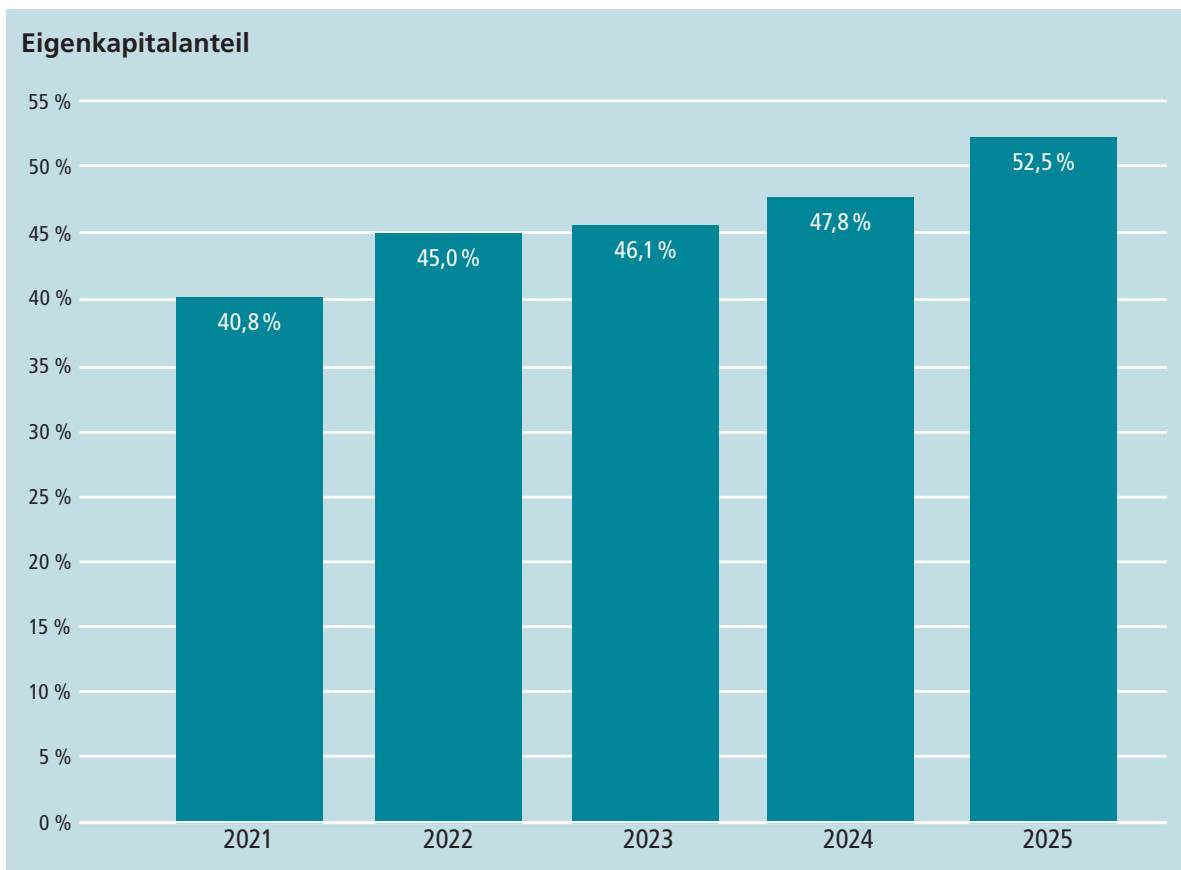
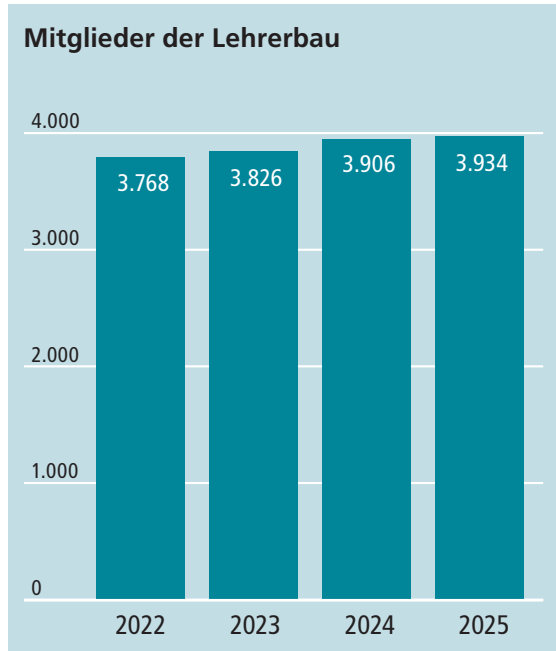
# GESCHÄFTSBERICHT 2025



lehrerbau  
100 JAHRE

## Die Lehrerbau auf einen Blick

	2023	2024	2025
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	127.253	134.389	134.312
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	46,1%	47,8%	52,5%
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung/ Bewirtschaftungstätigkeit	17.320	18.120	18.993
Bilanzgewinn	242	310	341
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	8.276	8.522	8.570
Rücklagen	49.948	54.968	61.125
Bewirtschaftete Wohnungen	2.127	2.171	2.171
Mitglieder (verbleibende)	3.826	3.906	3.934



# Bericht des Vorstands

## **Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025**

Die Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor einem finanzpolitisch getragenen Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

## **Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 % - Baupreise steigen weiter**

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und lag im Jahresdurchschnitt wie bereits im Vorjahr bei 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe hat die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

## **Wirtschaftliche Situation in Hamburg**

Die wirtschaftliche Entwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg war im Jahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistikamts Nord stieg das Bruttoinlandsprodukt Hamburgs im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nominal um 3,5 Prozent. Preisbereinigt ergab sich ein reales Wachstum von 1,1 Prozent. Damit entwickelte sich Hamburg günstiger als der gesamtdeutsche Durchschnitt, der im gleichen Zeitraum stagnierte.

## **Hamburger Mietenspiegel 2025**

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat zum Stichtag 1. April 2025 den qualifizierten Mietenspiegel aktualisiert. Nach Angaben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen beträgt in diesem die mittlere Nettokaltmiete für den relevanten Wohnungsbestand 9,94 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Damit ist der Mittelwert seit der letzten Erhebung 2023 um 1,12 Prozent gestiegen, deutlich unter der aktuellen Inflationsrate von 2,3 Prozent. Damit liegt Hamburg weiterhin unter den Durchschnittswerten der Vergleichsstädte München, Stuttgart und Frankfurt am Main.

## **Hamburger Mietenstudie 2025**

Die Hamburger Mietenstudie 2025 basiert auf der Auswertung von rund 283.000 bestehenden Mietverträgen und erfasst damit mehr als ein Drittel aller Mietverhältnisse in der Hansestadt. Im Vergleich zur Mietenstudie 2022 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete um 8,8 Prozent gestiegen – von 8,71 Euro pro

# Bericht des Vorstands

---

Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell 9,11 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Im Jahr 2019 lag sie noch bei 7,98 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,11 Euro pro Quadratmeter im Median wird als Beleg dafür gewertet, dass die Mietbelastung für die Mehrheit der Bestandsmieterinnen und -mieter weiterhin auf einem moderaten Niveau liegt.

## **Hamburger Mietenstudie 2025 – Nebenkosten**

Auch die Nebenkosten („zweite Miete“) sind weiter gestiegen und liegen derzeit bei durchschnittlich 3,33 Euro pro Quadratmeter, nachdem sie 2019 noch 2,76 Euro pro Quadratmeter betragen hatten. Dies entspricht einem Anstieg von mehr als 20 Prozent innerhalb von sechs Jahren.

## **Hamburger Zukunftsentscheid**

Der Volksentscheid „Hamburger Zukunftsentscheid“ hatte im Oktober 2025 das verfassungsrechtlich vorgegebene Quorum und die Mehrheit der abgegebenen Stimmen erreicht. Nach § 23 des Hamburgischen Volksabstimmungsgesetzes ist damit die Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit der Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes wird das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg bis spätestens 2045 auf das Jahr 2040 vorgezogen. Das Zwischenziel bis 2030, die Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 70 Prozent gegenüber dem Jahr 1990, bleibt unverändert.

Was bedeutet das für die Wohnungswirtschaft? Ziel des Hamburger Senats und Vorgabe des Klimaschutzgesetzes wird weiterhin die CO<sub>2</sub>-Reduktion sein. Hierbei geht es insbesondere um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Das heißt auch: Es wird nicht beabsichtigt, vorzeitig Bauteile auszutauschen oder einen höheren Effizienzstandard zu fordern. Weiterhin steht im Fokus des Senates, dass nur Maßnahmen eingefordert und umgesetzt werden, die "sozialverträglich" sind.

## **Reduktionsbedarf bis 2030**

Im Jahr 2023 betragen die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg 11.706 Tsd. t. Gegenüber 1990 entspricht dies einer Minderung um 43 Prozent (8.792 Tsd. t CO<sub>2</sub>). Zur Erreichung des 2030-Ziels ist eine zusätzliche Reduktion um weitere 27 Prozent gegenüber 1990 erforderlich. Das entspricht einer Minderung um 47 Prozent im Vergleich zum Emissionsniveau des Jahres 2023.

## **Arbeitsmarktentwicklung**

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist weiter angestiegen. Im Vergleich zum Jahr 2024 stieg sie im Jahr 2025 um 12.000 auf einen neuen Höchststand von 1.370.500 Personen. Mit diesem Anstieg um 0,9 Prozent lag Hamburg über der bundesweiten Entwicklung, wo die Erwerbstätigenzahl im Vergleich zum Vorjahr fast unverändert blieb (0,0 Prozent), so das Statistikamt Nord.

## **Erwerbstätige – Homeoffice-Quote**

Im Jahr 2024 arbeiteten 35,6 Prozent der abhängig Beschäftigten in Hamburg mindestens einmal pro Woche im Homeoffice. Damit wies Hamburg die höchste Homeoffice-Quote aller Bundesländer (Bundesdurchschnitt: 22,7 Prozent) auf.

## **Wohnverhältnisse und Wohnflächenentwicklung seit Ende des Zweiten Weltkrieges**

Die Wohnverhältnisse in Hamburg haben sich seit dem Ende des Zweiten Weltkrieges stark verändert. Unmittelbar nach Kriegsende verfügten Hamburgerinnen und Hamburger durchschnittlich über 8,3 Quadratmeter Wohnfläche pro Person. Ende 2023 lag dieser Wert bei 38,8 Quadratmetern pro Person. Die Wohnfläche je Einwohner bzw. Einwohnerin hat sich damit um mehr als 30 Quadratmeter erhöht.

Auch die Haushaltsgrößen haben sich verändert. 1945 teilten sich rechnerisch 5,2 Personen eine Wohnung, im Jahr 2023 waren es nur noch 1,9 Personen. Inzwischen ist nahezu jede zweite Wohnung in Hamburg ein Einpersonenhaushalt.

Der Wohnungsbestand sank im Zweiten Weltkrieg stark: 1939 waren 552.500 Wohnungen erfasst, Ende 1945 nur noch 267.500. Bis 2023 stieg der Bestand wieder auf rund 998.400 Wohnungen an. Das bedeutet ein Plus von etwa 730.900 Wohnungen oder 273 Prozent gegenüber 1945.

Parallel dazu stieg die Bevölkerungszahl von rund 1,4 Millionen im Jahr 1946 auf fast 1,9 Millionen Menschen im Jahr 2023. Dies entspricht einer Zunahme um 31,9 Prozent.

## **Demografische Entwicklung**

Zum 31. Dezember 2024 lebten nach Angaben des Statistikamts Nord insgesamt 1.862.565 Personen in Hamburg. Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin durch positive Wanderungssalden geprägt, während der natürliche Saldo negativ bleibt. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Millionen Personen ansteigen wird.

## **Einbürgerung, Menschen mit Migrationshintergrund**

Die Zahl der Einbürgerungsanträge lag im Jahr 2025 bei rund 16.500 und ist somit im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Die Zahl der Einbürgerungen ist gegenüber dem Vorjahr jedoch erneut deutlich gestiegen: Mehr als 11.500 Hamburgerinnen und Hamburger haben die deutsche Staatsangehörigkeit angenommen – ein erneuter Rekord!

## **Aufteilung der Haushalte und Lebensformen**

Im Jahr 2024 lebten nach Ergebnissen des Mikrozensus in 25 Prozent aller Hamburger Haushalte Familien mit einem oder mehreren Kindern. Weitere 20 Prozent der Haushalte waren Paare ohne Kinder. In den verbleibenden 55 Prozent lebten Alleinstehende. Von den Familienhaushalten mit Kindern waren 60 Prozent verheiratete Paare und zehn Prozent unverheiratete Lebensgemeinschaften. Die übrigen 30 Prozent der Familien mit Kindern waren Alleinerziehende. Unter den Alleinerziehenden waren 89 Prozent Frauen und elf Prozent Männer. Unter den Paarhaushalten ohne Kinder waren 73 Prozent verheiratet und 27 Prozent unverheiratete Lebensgemeinschaften.

## **Haushaltsstrukturen**

In Hamburg gab es im Jahr 2024 rund 1.070.000 Haushalte. Mehr als 590.000 Haushalte und damit 55,3 Prozent waren Einpersonenhaushalte. Drei Jahre zuvor hatte dieser Anteil noch bei 54,4 Prozent gelegen. In zentralen, dicht besiedelten Stadtteilen – darunter Dulsberg, Barmbek Nord, Barmbek Süd, Neustadt, St. Pauli und Sternschanze – lag der Anteil der Einpersonenhaushalte bei über zwei Dritteln aller Haushalte. In 17,7 Prozent aller Hamburger Haushalte lebten im Jahr 2024 Kinder.

## **Wohnungsbau in Hamburg im Jahr 2024**

Im Jahr 2024 sind in Hamburg 8.319 neue Wohnungen als fertiggestellt gemeldet worden. Das sind 2.320 Wohnungen bzw. 39 Prozent mehr als im Jahr 2023. Insgesamt entstanden dadurch 569.360 Quadratmeter neue Wohnfläche. Das sind 67.710 m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr (plus 13,5 Prozent). Unter den neu gebauten Wohnungen befanden sich 1.610 Eigentumswohnungen. 8.065 der Wohnungen entstanden in neu gebauten Gebäuden, weitere 254 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen. Von den Wohnungen in neu gebauten Gebäuden entstand der Großteil (6.334 Wohnungen bzw. 78,5 Prozent) im Geschosswohnungsbau. Die durchschnittliche Größe der fertiggestellten Wohnungen sank auf 67,3 Quadratmeter. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 82,1 Quadratmetern.

## **Immobilienmarktbericht 2025**

Der Hamburger Grundstücksmarkt zeigte nach den deutlichen Rückgängen der Vorjahre erste Anzeichen einer Stabilisierung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg registrierte für das Jahr

# Bericht des Vorstands

---

2024 rund 9.100 Transaktionen, was einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr darstellt. Die Preise für Mehrfamilienhäuser entwickelten sich weiterhin rückläufig, während Ein- und Zweifamilienhäuser weitgehend stabile Tendenzen aufwiesen. Bei den Bodenrichtwerten für Geschosswohnungs-Bauplätze gab es eine leichte Preissteigerung um 5 Prozent.

## **Mitgliederversammlung 2025 und Aufsichtsrat**

Am 25. Juni 2025 fand die Mitgliederversammlung statt. Die Mitglieder nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung. Azita Antoniadis und Niklas-Moritz Schmidt wurden in den Aufsichtsrat gewählt.

## **Aufsichtsrat**

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 25. Juni 2025 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Niklas-Moritz Schmidt, zur Schriftführerin wurde Frau Annette Noch und zum stellvertretenden Schriftführer wurde Herr Maico Smyczek gewählt.

## Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 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 im Wesentlichen beachtet. Der Anhang enthält die erforderlichen Angaben. Zu einzelnen Angaben, Postengliederungen und -bezeichnungen sowie Ausweisen im Jahresabschluss haben wir Hinweise gegeben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft. Der Lagebericht für 2024 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 2025 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Hamburg, den 11.07.2025

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

Eysert  
Wirtschaftsprüfer

# Lagebericht 2025

## 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 724 Stellplätze – davon 467 in Garagen und 18 Motorradstellplätze.

Durch die Neuordnung einer Stellplatzanlage entfiel ein Stellplatz.

Unsere Wohnungen sind alle in Hamburg und werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel unserer wirtschaftlichen Aktivität ist die Vermietung. Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der Genossenschaft liegt beim Umbau und der Modernisierung der Bestände. Diese Qualitätsverbesserung der vorhandenen Wohnungen dient der Förderung unserer Mitglieder und hat gleichzeitig zum Ziel, Wettbewerbsvorteile zu erreichen. Darüber hinaus wird mit dem Neubau von Wohnungen das Angebot im Mietwohnungsbereich erweitert, um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden.

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 pflegen. Neben der Wohnungsversorgung steht die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit der Wohnung und der Nachbarschaft im Mittelpunkt unserer Anstrengungen.

Grundlage für alle Projekte bildet die auf einen Zeitraum von zehn Jahren angelegte Wirtschafts- und Finanzplanung der Genossenschaft. Diese Planung wird jährlich überarbeitet und gegebenenfalls an neue Erfordernisse angepasst.

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 Rahmenbedingungen

Die politischen Unsicherheiten blieben auch im Jahr 2025 erhöht. Ursachen waren die seit Jahresanfang regierende US-Administration, der andauernde Krieg in der Ukraine und die Eskalation des Nahostkonflikts.

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 Gute, dass sich die meisten unserer Wohnungen in den nachgefragten innenstadtnahen Lagen befinden. 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, wird sich voraussichtlich in den kommenden Jahren fortsetzen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die Einwohnerzahl

bis zum Jahr 2040 auf rund 2,024 Millionen Personen ansteigen wird. 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.

Die konkreten Auswirkungen des Volksentscheids „Hamburger Zukunftsentscheid“ mit dem im Oktober 2025 eine Änderung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes beschlossen wurde, bleiben abzuwarten. Mit der Änderung wird das Ziel der Klimaneutralität der Freien und Hansestadt Hamburg bis spätestens 2045 auf das Jahr 2040 vorgezogen. Ziel des Hamburger Senates und Vorgabe des Klimaschutzgesetzes wird weiterhin die CO<sub>2</sub>-Reduktion sein. Hierbei geht es insbesondere um die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Das heißt auch: Es wird nicht beabsichtigt vorfällig Bauteile auszutauschen, oder einen höheren Effizienzstandard zu fordern. Weiterhin steht im Fokus des Senates, dass nur Maßnahmen eingefordert und umgesetzt werden, die „sozialverträglich“ sind.

## 2.2 Geschäftsverlauf

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

	Ist 2025 T€	Plan 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	13.262	13.219	12.810
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	2.787	2.682	3.288
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	850	880	924
Jahresüberschuss	6.498	6.602	5.540

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu den Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. 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. Bei den Instandhaltungsaufwendungen gab es durch die Preissteigerungen und einige unerwartete Notwendigkeiten eine kleine Erhöhung. Das Jahresergebnis fiel geringfügig schlechter aus als erwartet, aber deutlich besser als im Vorjahr.

Im Jahr 2025 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 7,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 7,76 €/m<sup>2</sup> Wfl.). Der leichte Anstieg der Nutzungsentgelte ist im Wesentlichen durch Neuvermietungen und Mietanpassungen begründet. Die Steigerung von 1,8 % lag unterhalb der allgemeinen Preisentwicklung.

Marktbedingte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote hat mit 4,33 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,53 % einen Tiefstand erreicht.

Aktiviert wurden 2025 im Anlagevermögen T€ 536,8. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Maßnahmen im Anlagevermögen (Schachtentrauchungsanlagen, Schrankenanlagen etc.), Kosten für die umfassende Sanierung im Rimbertweg (VE 20) und eine weitere Planung für eine Baumaßnahme.

# Lagebericht 2025

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich auf T€ 18.993,3 nach T€ 18.120,0 im Vorjahr.

Für die Instandhaltung wurden (inklusive Rückstellungen) 2025 T€ 2.786,7 aufgewendet – das sind 20,72 €/m<sup>2</sup> Wfl., die Instandhaltungskosten 2024 betragen T€ 3.288,4 (24,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Der Zinsaufwand für die objektbezogenen Darlehen konnte mit T€ 850,06 gegenüber dem Vorjahr (T€ 923,7) weiter gesenkt werden. Auswirkungen hatten die sinkenden Zinsanteile an den Annuitäten und erfolgte Darlehensrückführungen. Der durchschnittliche Zinssatz betrug 1,41 % gegenüber 1,48 % im Vorjahr.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an einem Objekt Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung begonnen. Dabei werden die Gebäudehüllen ertüchtigt. Maßnahmen der Anlagenoptimierung wurden an rund 35 weiteren Gebäuden umgesetzt.

Die bestehende Strategie zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.

Die Finanz- und Ertragslage waren positiv.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben. Wir erwarten, dass sich diese positive Entwicklung auch in den nächsten Jahren fortsetzt.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 6.497,7 gegenüber T€ 5.539,6 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	6.560,9	5.388,5	1.172,4
Bautätigkeit	-234,4	-220,2	-14,2
Sonstiges Ergebnis	117,6	294,3	-176,7
Neutrales Ergebnis	53,6	77,0	-23,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.497,7</b>	<b>5.539,6</b>	<b>958,1</b>

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 vor allem aus der Reduzierung der Baukostenzuschüsse gegenüber dem Vorjahr.

## Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Differenzen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	117.816,8	87,72	119.671,3	89,05	-1.854,5
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	31,3	0,02	31,3	0,02	-0,0
sonstiges Umlaufvermögen	16.464,1	12,26	14.686,0	10,93	1.778,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>134.312,2</b>	<b>100,00</b>	<b>134.388,6</b>	<b>100,00</b>	<b>-76,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	70.445,1	52,45	64.207,7	47,78	6.237,4
Pensionsrückstellungen	685,6	0,51	727,6	0,54	-42,0
Fremdkapital					
langfristig	56.984,6	42,43	63.280,4	47,09	-6.295,8
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	6.196,9	4,61	6.172,9	4,59	24,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>134.312,2</b>	<b>100,00</b>	<b>134.388,6</b>	<b>100,00</b>	<b>-76,4</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft reduzierte sich um T€ 76,4 auf T€ 134.312,2. Das Anlagevermögen beträgt 87,72 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 6.237,4 zu. Davon entfallen T€ 6.497,7 auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von T€ 310,1 und T€ 45,0 auf den Zugang bei den Geschäftsanteilen.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,06 % gesunkener Bilanzsumme 52,45 % (Vorjahr 47,78 %).

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.

# Lagebericht 2025

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

	T€
+ / - Jahresüberschuss /-fehlbetrag	6.497,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.391,2
+ / - Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-42,0
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>8.846,9</b>
- / + Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-352,2
+ / - Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	48,3
+ / - Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-23,8
+ Zinsaufwendungen	850,1
- Zinserträge	-191,2
- / + Ertragsteuerzahlungen	-0,5
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.177,6</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-536,7
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	948,4
+ Erhaltene Zinsen	191,2
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>602,9</b>
+ Zufluss (Einlagen, Eintrittsgelder, Kapitalrücklage etc.)	49,8
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0
- planmäßige Tilgungen	-3.920,4
- außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-2.375,5
- Gezahlte Zinsen	-850,1
- Auszahlungen für Dividenden	-310,1
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.406,3</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>2.374,2</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025	8.538,8
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2025</b>	<b>10.913,0</b>

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€ 9.177,6 verfügte, sodass für den Kapitaleinsatz (Zinsen und planmäßige Tilgung), Dividendenzahlungen und für die Mittelabflüsse im Investitions- und Finanzierungsbereich ausreichend Eigenmittel vorhanden waren.

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

	2025	2024
Eigenkapitalquote	52,45 %	47,78 %
Eigenkapitalrentabilität	9,22 %	8,63 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	7,90 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.	7,76 €/m <sup>2</sup> Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	4,33 %	5,53 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (inkl. Rückstellungen)	20,72 €/m <sup>2</sup> Wfl.	24,85 €/m <sup>2</sup> 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. Kurz- und mittelfristig ist ein Leerstandsrisiko für die Genossenschaft nicht zu erwarten.

#### **Zinsrisiken**

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

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. Darlehensneuevereinbarungen sind erst zum 31. Oktober 2029 erforderlich. Eine permanente Beobachtung des Finanzmarkts und der Prolongationszeitpunkte erfolgt.

#### **Steigende Baukosten und Zinsen**

Steigende 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<sub>2</sub>-Emissionen entwickeln wir derzeit 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 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 die Liquidität reduzieren.

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

Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

## **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<sub>2</sub>-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 begrenzt die Genossenschaft diese 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, Vollausswirkungen 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

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Durch den Nahost-Krieg; der Auseinandersetzung der USA und Israel mit der Islamischen Republik Iran, ab 28. Februar 2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 04/2026) 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 Vollausswirkung der Neubauten im Rimbartweg, sowie planmäßiger, Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Mieterträgen von T€ 13.544, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 708 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 5.905.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 4.040. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 sollen im Umfang von ca. 500 t/a Emissionen gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr ist in der Planung ein Gebäude für CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. In 40 Gebäuden wird zusätzlich durch Heizungsoptimierung CO<sub>2</sub> eingespart werden. Bezüglich der CO<sub>2</sub>-Umlage ergeben sich nach dem Stufenmodell folgende Verteilungen: 70 % Mieterbelastung, 30% Vermieterbelastung. Die Belastung für das Unternehmen beträgt im nächsten Jahr ca. T€ 75,0.

Hamburg, 11. Mai 2026

**Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG**

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		13.397,59		19.695,09
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.196.313,91		119.421.734,81	
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00	
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.992,99		3.600,44	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.742,87		150.387,97	
5. Anlagen im Bau	451.822,06		0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	21.164,80		73.502,18	
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00	
		117.801.036,63		119.649.225,40
<b>III. Finanzanlagen</b>				
1. Wertpapiere des Anlagevermögen		2.376,20		2.376,20
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>117.816.810,42</b>		<b>119.671.296,69</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
1. Grundstücke ohne Bauten	31.283,33		31.283,33	
2. Unfertige Leistungen	5.037.634,94		4.616.220,06	
		5.068.918,27		4.647.503,39
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	103.333,77		88.965,50	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	361.304,36		1.331.777,63	
		464.638,13		1.420.743,13
<b>IV. Flüssige Mittel</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.913.005,48		8.538.799,10
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		48.807,50		110.241,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>134.312.179,80</b>		<b>134.388.583,97</b>

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2025

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Geschäftsguthaben</b>				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.980,00		95.940,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	8.570.120,00		8.521.760,00	
(Rückständig fällige Einzahlung: 0,00 €)				
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	90.740,00		95.160,00	
		8.757.840,00		8.712.860,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		222.079,92		217.179,92
<b>III. Gewinnrücklagen</b>				
1. Gesetzliche Rücklage	7.315.694,33		6.659.427,33	
2. Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12	
3. Andere Ergebnisrücklagen	49.378.735,49		43.878.076,06	
		61.124.449,94		54.967.523,51
<b>V. Bilanzgewinn</b>				
1. Gewinnvortrag				0,00
2. Jahresüberschuss	6.497.692,83		5.539.583,79	
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-6.156.926,43		-5.229.436,29	
		340.766,40		310.147,50
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>70.445.136,26</b>		<b>64.207.710,93</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	685.573,00		727.589,00	
2. Sonstige Rückstellungen	162.007,00		185.775,00	
		<b>847.580,00</b>		<b>913.364,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.976.428,38		58.366.078,07	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.095.473,41		5.028.065,07	
3. Erhaltene Anzahlungen	5.153.102,51		4.759.077,11	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.739,45		32.300,97	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	621.460,45		704.702,84	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	27.855,27		254.552,58	
davon aus Steuern:				
9.145,62 € (Vorjahr: 237.063,21 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
0,00 € (Vorjahr: 1.388,70 €)				
		<b>62.893.059,47</b>		<b>69.144.776,64</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>126.404,07</b>		<b>122.732,40</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>134.312.179,80</b>		<b>134.388.583,97</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b> aus Bewirtschaftungstätigkeit		18.993.237,89		18.120.016,95
<b>2. Erhöhung des Bestandes</b> <b>an unfertigen Leistungen</b>		421.414,88		208.987,56
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		494.064,42		366.197,30
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen</b> <b>und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	7.052.471,16		7.180.426,85	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.375,40		52.594,52	
		7.100.846,56		7.233.021,37
<b>Rohergebnis</b>		<b>12.807.870,63</b>		<b>11.462.180,44</b>
<b>5. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	1.619.988,70		1.521.364,48	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	469.744,06		451.777,52	
davon für Altersversorgung:	117.545,03 €		112.768,94	
		2.089.732,76		1.973.142,00
<b>6. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.391.265,90		2.276.076,50
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		719.913,48		631.296,66
<b>8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		191.170,16		330.417,13
<b>9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		856.389,12		932.839,78
davon aus Aufzinsung von langfristigen Rückstellungen:				
	6.325,00 €		9.098,00	
<b>10. Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		7.736,66		0,00
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>6.934.002,87</b>		<b>5.979.242,63</b>
<b>11. Sonstige Steuern</b>		436.310,04		439.658,84
<b>12. Jahresüberschuss</b>		6.497.692,83		5.539.583,79
<b>13. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss</b> <b>in Ergebnismrücklagen</b>		6.156.926,43		5.229.436,29
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>340.766,40</b>		<b>310.147,50</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2025

### 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 31.12.2025 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.

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.

Die IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung: **Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten** bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.) in der Fassung vom 06.11.2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 vollständig beachtet.

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 **Technische Anlagen und Maschinen** ausgewiesenen Wascheinrichtungen werden in fünf bzw. zehn Jahren abgeschrieben.

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

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2025

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

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten 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				31.12.2025
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>86.443,11</b>	-	-	-	<b>86.443,11</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	177.651.969,92	114.738,76	-	-	177.766.708,68
Technische Anlagen und Maschinen	94.599,51	-	-2.492,31	-	92.107,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	501.436,18	22.556,19	-47.986,29	-	476.006,08
Anlagen im Bau	0,00	293.322,36	-	158.499,70	451.822,06
Bauvorbereitungskosten	73.502,18	106.162,32	-	-158.499,70	21.164,80
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>178.321.507,79</b>	<b>536.779,63</b>	<b>-50.478,60</b>	<b>0,00</b>	<b>178.807.808,82</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.376,20</b>	-	-	-	<b>2.376,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>178.410.327,10</b>	<b>536.779,63</b>	<b>-50.478,60</b>	<b>0,00</b>	<b>178.896.628,13</b>

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2025

Anlagenspiegel	Abschreibungen				Buchwerte	
	01.01.2025	Geschäftsjahr	Abgänge	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>66.748,02</b>	<b>6.297,50</b>	<b>0,00</b>	<b>73.045,52</b>	<b>13.397,59</b>	<b>19.695,09</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.230.235,11	2.340.159,66	-	60.570.394,77	117.196.313,91	119.421.734,81
Technische Anlagen und Maschinen	90.999,07	1.607,45	-2.492,31	90.114,21	1.992,99	3.600,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.048,21	43.201,29	-47.986,29	346.263,21	129.742,87	150.387,97
Anlagen im Bau	-	-	-	-	451.822,06	0,00
Bauvorbereitungskosten	-	-	-	-	21.164,80	73.502,18
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>58.672.282,39</b>	<b>2.384.968,40</b>	<b>-50.478,60</b>	<b>61.006.772,19</b>	<b>117.801.036,63</b>	<b>119.649.225,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>2.376,20</b>	<b>2.376,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>58.739.030,41</b>	<b>2.391.265,90</b>	<b>-50.478,60</b>	<b>61.079.817,71</b>	<b>117.816.810,42</b>	<b>119.671.296,69</b>

Der **Zugang bei den Sachanlagen** von T€ 536,8 ist wesentlich bestimmt von den **Anlagen im Bau und Bauvorbereitung** in Höhe von T€ 399,5 für die energetische Sanierung im Rimbartweg 19.

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von **T€ 22,6** betreffen T€ 4,9 Geringwertige Wirtschaftsgüter, T€ 17,6 Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen i. H. v. T€ 5.037,6 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2025. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heiz- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 5.153,1 gegenüber.

Der Anteil der Lehrerbau für die CO<sub>2</sub>-Abgabe betrug im Jahr 2025 T€ 62,1.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2025

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

<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>unter 1 Jahr</b>	<b>&gt; 1 Jahr</b>
Forderungen aus Vermietung	103.333,77 (88.965,50)	103.333,77 (88.965,50)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	361.304,36 (1.331.777,63)	245.559,26 (1.169.734,49)	115.745,10 (162.043,14)
<b>Gesamt</b>	<b>464.638,13</b> (1.420.743,13)	<b>348.893,03</b> (1.258.699,99)	<b>115.745,10</b> (162.043,14)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse i. H. v. T€ 162,0.

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

<b>Kapitalrücklage</b>	Bestand 31.12.2024	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2025
	€	€	€
	217.179,92	4.900,00	222.079,92
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
<b>Art der Rücklagen</b>	Bestand 31.12.2024	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2025
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung	6.659.427,33	656.267,00	7.315.694,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	-	4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	43.878.076,06	5.500.659,43	49.378.735,49
<b>Gewinnrücklagen</b>	54.967.523,51	6.156.926,43	61.124.449,94
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>55.184.703,43</b>	<b>6.161.826,43</b>	<b>61.346.529,86</b>

Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2,4 %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 2,05 % (Stand Dezember 2025) zum 31.12.2025 zugrunde gelegt (VJ: Stand Dezember 2024: 1,90 %).

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2025

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 685,6 (VJ T€ 727,6). 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€ -6,2**.

Die **sonstigen Rückstellungen** i. H. v. T€ 162,0 beinhalten Kosten der Hausbewirtschaftung, für die Verwaltungskosten (T€ 117,1), für Betriebs- und Heizkosten (T€ 34,5) und für die Instandhaltung (T€ 10,4).

### Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
	31.12.2025	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
		Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.976.428,38 (58.366.078,07)	6.179.712,76 (5.029.787,44)	10.960.441,09 (12.980.924,15)	35.836.274,53 (40.355.366,48)	52.976.428,38 (58.366.078,07)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.095.473,41 (5.028.065,07)	275.797,06 (932.591,64)	1.142.287,42 (1.126.536,06)	2.677.388,93 (2.968.937,37)	4.095.473,41 (5.028.065,07)	GPR GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	5.153.102,51 (4.759.077,11)	5.153.102,51 (4.759.077,11)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.739,45 (32.300,97)	18.739,45 (32.300,97)				
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	621.460,45 (704.702,84)	621.460,45 (704.702,84)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	27.855,27 (254.552,58)	27.855,27 (254.552,58)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>62.893.059,47</b> (69.144.776,64)	<b>12.276.667,50</b> (11.713.012,58)	<b>12.102.728,51</b> (14.107.460,21)	<b>38.513.663,46</b> (43.324.303,85)	<b>57.071.901,79</b> (63.394.143,14)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 122,7) um T€ 3,7 erhöht. Dieser enthält vorausgezahlte Mieten und Umlagen von T€ 33,9 für den Monat Januar 2026 und vorausgezahlte Mieten für vermietete Garagenstellplätze an die Hansa Baugenossenschaft eG von T€ 92,5.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten neben den Mieterträgen (inkl. Erlösschmälerung und Erlöse RAP) von T€ 13.229,9 und den Sondernutzungen von T€ 11,5 abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 4.554,8 und Aufwendungszuschüsse von T€ 1.197,0. 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€ 494,0 enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 370,1 und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 53,6.

Die **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** i. H. v. T€ 7.100,8 enthalten Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit i. H. v. T€ 7.052,5, davon T€ 4.249,6 Heiz- und Betriebskosten und T€ 2.786,7 für Instandhaltungskosten. Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen betragen T€ 48,4.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von T€ 719,9 enthalten vor allem Kosten für die Verwaltung von T€ 640,3 sowie Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von T€ 12,2 und Aufwendungen für Gemeinschaftspflege i. H. v. T€ 67,4.

## D. Sonstige Angaben

### 1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	7,00 (6,50)	4,00 (4,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	14,50 (13,75)	18,00 (20,00)
<b>Insgesamt</b>	<b>21,50 (20,25)</b>	<b>22,00 (24,00)</b>

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäfts- guthaben €	Mitglieder- bewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2025	8.521.760,00	3.906
Zugang 2025	238.680,00	113
Abgang 2025	190.320,00	85
<b>Stand 31.12.2025</b>	<b>8.570.120,00</b>	<b>3.934</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 48,4 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 (bis 24. Juni 2025)	Stellvertr. Vorsitzender
Niklas Moritz Schmidt (ab 25. Juni 2025)	Stellvertr. Vorsitzender
Azita Antoniadis	
Annette Noch	
Maico Smyczek	

### 6. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus abgeschlossenen Bau- und Planungsverträgen bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 2.913,7 und für Leasingverträge T€ 30,6.

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 11. Mai 2026 von Aufsichtsrat und Vorstand werden aus dem Jahresüberschuss von € 6.497.692,83 € 656.267,00 in die gesetzliche Rücklage und € 5.500.659,43 in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von € 340.766,40 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 11. Mai 2026

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

# Bericht des Aufsichtsrats

## zur Mitgliederversammlung am 17. Juni 2026

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2025 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 25. Juni 2025 im Seniorenzentrum St. Markus, Gärtnerstr. 63, 20253 Hamburg statt.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 25. Juni 2025 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Azita Antoniadis und Rüdiger Stiemer. Frau Antoniadis und Herr Stiemer stellten sich erneut zur Wahl. Die Mitgliederversammlung wählte beide 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 Moritz Schmidt 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 2025 fanden wieder der Genossenschaftstag und die Arbeitstagung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) statt. Themen waren dieses Mal u. a.:

- Vor-Ort-Versorgung mit Wärme und Strom
- Zukunft der Personalgewinnung
- Zusammenleben in Wohnquartieren

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **Sechs Aufsichtsratssitzungen** (davon fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand) und eine **Klausurtagung** vom 7. bis 9. März 2025 in Groß Zecher (Schaalsee). Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2025:
  - 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 22.07.2025
  - Fortschreibung 10-Jahresplan
  - Energetische Sanierung Bestandsbau Rimbartweg 19
  - Prüfung des Jahresabschlusses 2024
  - Planung und Vorbereitung der Mitgliederversammlungen 2025
  - Fortführung der Umstellung auf Fernwärme
  - Verstärkter Einsatz von KI
  - Planungen nach dem Erwerb der mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken in Heimfeld.
  - Planung 100-Jahrfeier
  - Spendenprojekt
- **Wohnanlagenausschuss** und **AGAMI**:
  - 01.10.2025 Wohnanlage Kirchdorf Süd
  - 24.09.2025 Wohnungsbegehungen Wöschenhof
  - 11.06.2025 Wohnanlage Finkenwerder
  - 21.05.2025 Wohnanlagen Lokstedt
  - 10.06.2025 Nachbetrachtung der durchgeführten Arbeiten in der Richardstraße
  - 27.09.2025 Datenaufnahme in der Sievekingsallee/Perthesweg

# Bericht des Aufsichtsrats

---

zur Mitgliederversammlung am 17. Juni 2026

Im Rahmen des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Spendenprojekts wurde im Jahr 2025 die Alimaus Hilfsverein St. Ansgar e.V. am Nobistor unterstützt. Die Alimaus ist eine Einrichtung für wohnungslose und bedürftige Menschen.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 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 25. Juni 2025 bestätigt, dass der Prüfungsbericht zur Kenntnis genommen wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025, 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 2025 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 zu entlasten.

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

Hamburg, 11. Mai 2026

Der Aufsichtsrat

gez. H.-J. Krückemeier  
Vorsitzender

# Zum Gedenken

## UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Arno Bartz	Inge-Lore Storch
Bernd Ebbe	Jonny Schmidt
Simone Lachmund	Rita Hellwinkel
Horst-Gerhard Sendel	Klaus Peter Stier
Elsa Volz	Rudolf Bork
Justus Tiebel	Meta Zeyher
Renate Kühl	Uwe Henrik Laerum
Lucjan Gorka	Thyra Saygili
Detlev Breitung	Bärbel Damm
Wolfgang Klemt	Noorseraj Zaman
Carsten Herold	Waltraud Roß
Detlef Roß	Uwe Spranger
Ilse Heimann	Margret Fischer
Ingrid Bartz	Sengül Türkmén
Marina Giesler	Margrit Becker
Dr. Gernot Bühring	Larisa Gurvitch
Marianne Grage	Ulrich Brose
Klaus Mehrens	Edith Reißner

# Unsere Wohnungen

---



# Unsere Wohnungen

## ALLERMÖHE

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
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 Eisenlohrweg 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 Hüenstein 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

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
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
VE 37	Rimbertweg 19 a + b	2025	44

## 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 2004	86 10
-------	---------------------	--------------	----------

## WINTERHUDE

VE 38	Winterlindenweg 57–61	2021	35
-------	-----------------------	------	----

Foto: Lehrerbau

Herstellung: Kreativköpfe, Kommunikation ohne Umwege, [www.kreativkoepfe.de](http://www.kreativkoepfe.de)

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

**E-Mail:** [info@lehrerbau.de](mailto:info@lehrerbau.de)

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

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

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

1 0 0 J A H R E

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



HAMBURG