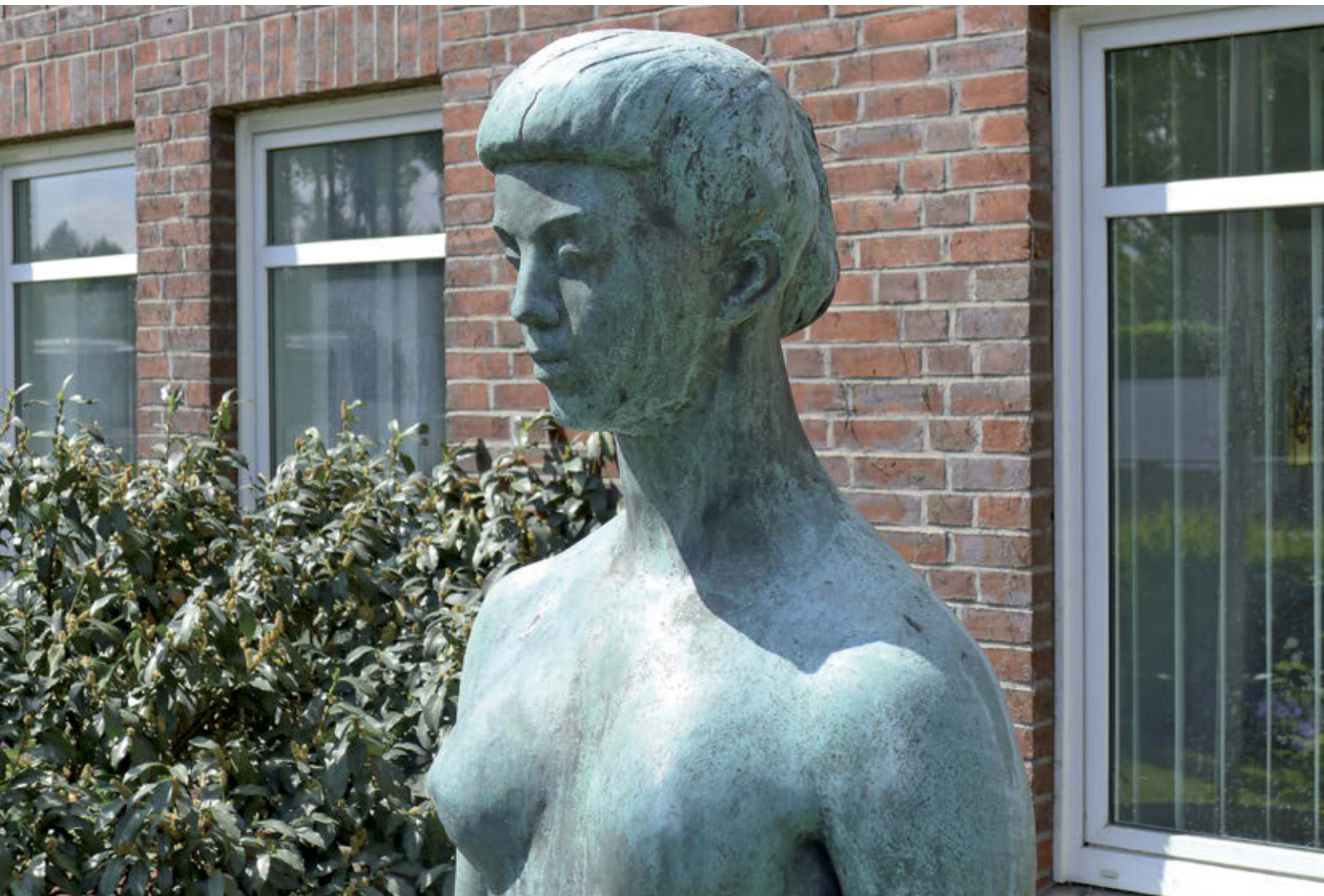


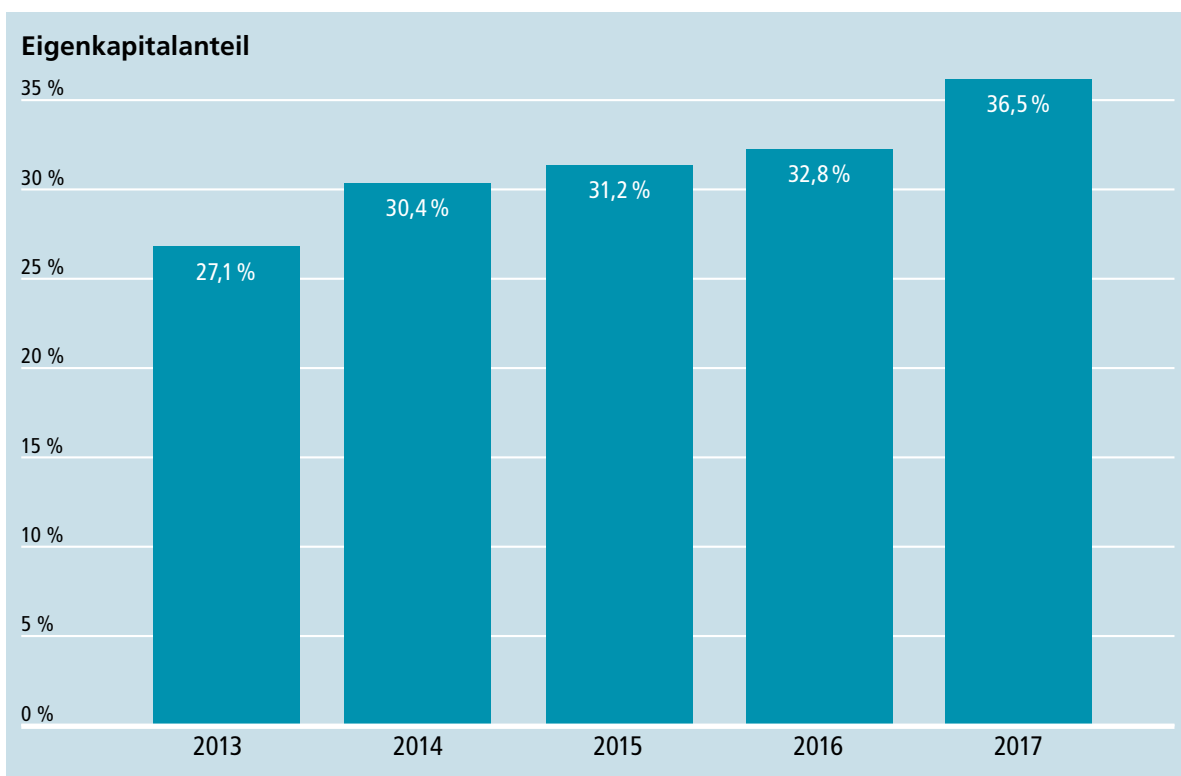
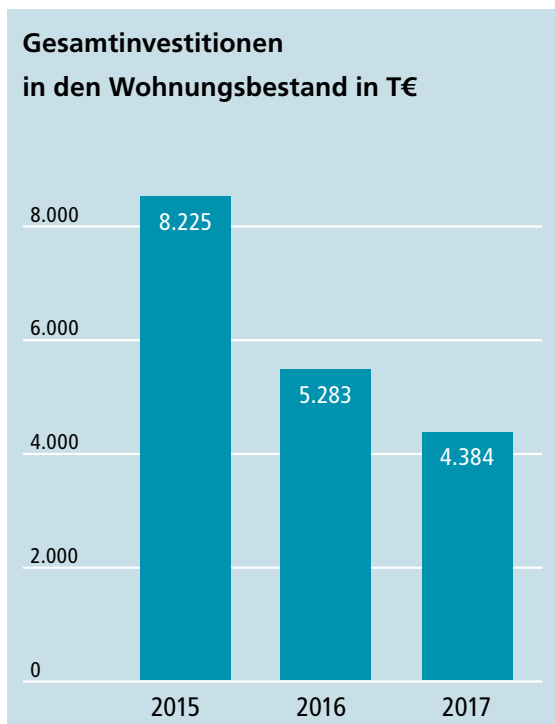
# GESCHÄFTSBERICHT 2017



lehrerbau

## Die Lehrerbau auf einen Blick

	2015	2016	2017
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	92.836	100.321	102.561
Eigenkapitalanteil	31,2%	32,8%	36,5%
Ausgaben für Investitionen in Neubau	6.976	3.996	674
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.249	1.260	1757
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.863	13.227	13.870
Bilanzgewinn	1.675	197	211
Geschäftsguthaben	6.578	7.040	7.158
Rücklagen	20.490	25.320	29.750
Bewirtschaftete Wohnungen	1.908	1.998	1.997
Mitglieder	3.192	3.351	3.393



# Bericht des Vorstandes

## Die wirtschaftliche Lage Deutschlands 2017/2018

### Wirtschaft weiterhin auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 % (da 2017 drei Arbeitstage weniger als das Vorjahr hatte). Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %).

### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 0,8 %).

### Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. Euro bzw. + 6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. Euro (+ 7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro. Rund 73 Mrd. Euro entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+ 12,9 %). Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 392 Mrd. gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. Euro. Gleichwohl wird erwartet, dass sich insbesondere infolge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den vorgenannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem

voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem Jahr bzw. 3 % im nächsten Jahr. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

### Europäisches Umfeld

Insgesamt hat sich die moderate Erholung auch in den EU-Ländern fortgesetzt. Mit +2,2 % war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach +1,8 % im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland +1,6 % | Italien +1,5 % | Frankreich +1,6 %).

### Globales Umfeld

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5 % gerechnet (3 % im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzt expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Nach Rückgängen in den letzten sechs Jahren zog die Wirtschaftsleistung wieder leicht an. Russland und Brasilien haben die rezessive Phase der Jahre 2015/2016 mit zum Teil deutlichen Rückgängen für den Moment hinter sich gelassen (+1,8 % bzw. +0,75 %). Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft. Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmend protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA (+2,18 % zu +1,49 % im Vorjahr) werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

## Prognose für Deutschland

Im Jahr 2018, dem neunten des Langzeitaufschwungs, wird Deutschland für hiesige Verhältnisse kräftig wachsen, 2019 aber nicht mehr so stark. Die Bundesregierung liegt mit ihrer im Februar auf 2,4 % für 2018 erhöhten offiziellen Prognose im Mittelfeld.

Die fünf Mitglieder des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erwarten für 2018 ein Wirtschaftswachstum von 2,3 %: Die Exporte laufen ein wenig besser als erwartet, die Binnenkonjunktur aber befindet sich schon am Wachstumslimit.

„Die Knappheit an Arbeitskräften dürfte die Wachstumsdynamik zunehmend bremsen“, schreiben die Weisen in ihrer neuen Konjunkturprognose. 2019 trauen sie Deutschland nur noch ein Wachstum von 1,8 % zu.

So pessimistisch für das kommende Jahr ist auch das Handelsblatt-Research Institute, das in diesem Jahr mit seiner 2,5 %-Prognose fast so optimistisch bleibt wie das Ifo-Institut mit 2,6 % – alle Institute prognostizieren für 2018 ein Wachstum zwischen 2,4 und 2,6 %, für 2019 wird ein Wachstum zwischen 1,8 und 2,3 % erwartet.

Was sich in den März-Prognosen in den erläuternden Texten fast aller Ökonomen geändert hat: Sie sehen Deutschland jetzt in einer „Hochkonjunktur“. Vor einem Jahr weissagte dies allein das IfW-Kiel. Diese Diagnose bedeutet, dass die Wirtschaft an Wachstumsgrenzen stößt: Die Fabriken produzieren an der Kapazitätsgrenze, es wird schwieriger, Arbeitskräfte zu finden.

Wie stark dies den Aufschwung ab nächstem Jahr verlangsamen wird, dürfte mit davon abhängen, wie schnell es den Firmen gelingt, ihre Investitionen in neue Anlagen hochzufahren und die Produktion auszuweiten.

Dass die Konjunktur stärker ist als von vielen erwartet, liegt daran, dass etliche deutsche Ökonomen die Erholung im Euro-Raum im vergangenen Jahr unterschätzt hatten. Es ist der wichtigste Absatzmarkt für die deutsche Exportwirtschaft, die deshalb seit Mitte 2017 stärker in Schwung gekommen ist. „Die Warenexporte dorthin entwickelten sich zuletzt

äußerst positiv“, schreiben die Wirtschaftsweisen. Und erstmals seit der Finanzkrise 2008 wachsen aktuell alle Wirtschaftsräume der Welt synchron. Auch das heißt: Aufträge für Maschinen- und Autobauer sowie die Chemieindustrie aus Deutschland. Der IWF erwartet auch vom Welthandel mit fast 4 % plus in diesem und nächstem Jahr Impulse für die Weltwirtschaft.

Nur ist der Welthandel so ernsthaft von Protektionismus bedroht wie lange nicht. „Die positiven Wachstumsaussichten dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung zuletzt zugenommen haben“, warnen die Wirtschaftsweisen um seinen Vorsitzenden Christoph Schmidt. Das Risiko heißt Donald Trump. Sicher ist: „Eine Spirale aus protektionistischen Maßnahmen hätte deutliche negative Auswirkungen auf die globale und die deutsche Wirtschaft“, so die Weisen.

Wie langsam die Konjunktur 2019 wird, darüber gehen die Ökonomen-Meinungen noch weit auseinander. Die Prognosen liegen zwischen 1,8 und 2,3 %. Ohne Scheingenaugigkeit zusammengefasst: Knapp zwei Prozent Wachstum sind auch 2019 noch möglich – je nach Schwere des Handelskonflikts.

Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.

## Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Arbeitslosenquote sinkt – Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Millionen Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,5 %). Der Anstieg 2017 fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016 = + 1 % | 2015 = +0,9 % | 2014 = +0,8 %). Die



jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr = 6,1 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,2 %). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus i.H. v. 498.000 ab (gleichwohl – 56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2017) ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Gleichwohl ist hier absehbar mit einem Wert von um die 400.000 Personen zu rechnen.

## **Weniger Asylsuchende**

Die Zahl Asylsuchender ist mit Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen. Rund 222.700 Asylanträge wurden 2017 gestellt – davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % – 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Eritrea und Iran. Neu, aber erklärbar, ist die relativ hohe Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

## **Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung**

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 (letzter verfügbarer Datenstand) auf 82,5 Mio. erhöht (+346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+978.000 bzw. +1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Ende 2016 lebten 9,2 Mio. ausländische Staatsbürger in

Deutschland (+ 6,6 %) sowie 73,3 Mio. Deutsche (- 0,3 %). Der Ausländeranteil erhöhte sich von 10,5 % auf 11,2 %. Die Einwohnerzahl 2016 verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Bis Ende 2017 wird die Gesamtbevölkerung voraussichtlich auf rund 82,8 Mio. ansteigen.

## Die Situation in Hamburg

### **Wirtschaftswachstum und Arbeitslosigkeit – besser als Deutschland**

In Hamburg ist das Bruttoinlandsprodukt (der Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen; BIP) 2017 gegenüber 2016 preisbereinigt um 2,4 % gestiegen. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg erstmals seit Jahren über dem Bundesergebnis von 2,2 %, ist aber weiterhin wachstumsschwächster Stadtstaat (Berlin 3,1 %; Bremen 3,3 %).

Die Arbeitslosenquote ist im Jahr 2017 um 0,6 Prozentpunkte gesunken und liegt mit einem Wert von 6,8 % um 1,1 Prozentpunkte über dem jahresdurchschnittlichen Wert für Deutschland von 5,7 %, allerdings weist Hamburg deutlich die geringste Arbeitslosenquote unter den Stadtstaaten auf (Berlin 9,0 %, Bremen 10,2 %). Auch das durchschnittliche Bruttoeinkommen eines Arbeitnehmers liegt in Hamburg mit 40.771 € deutlich über denen in Berlin (34.931 €) und Bremen (35.036 €).

### **Bevölkerung Hamburgs wächst kontinuierlich weiter** (hier liegen Daten zum Stichtag 31. Dezember 2016 vor)

Die Bevölkerungszahl in Hamburg wächst kontinuierlich seit 1987. Zum einen gibt es tendenziell weniger Sterbefälle und mehr Geburten pro Jahr. Gleichzeitig gibt es seit 1999 einen positiven Wanderungssaldo. Die Zahl derer, die nach Hamburg kommen ist größer als jene, die Hamburg verlassen. Das Statistische Bundesamt geht im Rahmen der 13. koordinierten Bevölkerungsentwicklung 2030 von einem Wachstum der Hamburger Bevölkerung um 100.000 Menschen auf insgesamt rd. 1,9 Mio. Einwohner aus.

### **Bevölkerungszahl auf über 1,8 Millionen gestiegen**

2016 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2015 um 23.030 Personen auf insg. 1.810.438 gestiegen, darunter 49 % Männer und 51 % Frauen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 19.880 Personen auf 282.132 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 3.150 auf 1.528.306. 15,6 % verfügten über einen ausländischen Pass. Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner

mit Migrationshintergrund. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten.

### **Ein Viertel der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte**

Ende 2016 beträgt der Anteil von Kindern unter 18 Jahren in den Haushalten rund 18 %. Zwischen den Stadtteilen bestehen starke Unterschiede. Die Quote ist in Neu-Allermöhe mit 34 % am höchsten und in innerstädtischen Gebieten wie St. Georg mit 11 % am niedrigsten. Ein Viertel der Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalten.

### **Mehrzahl der Hamburger lebt allein**

Die Einpersonenhaushalte stellen in Hamburg immer noch die Mehrheit mit 54 % dar. Die meisten Einpersonenhaushalte auf Bezirksebene weist Hamburg-Nord mit 63 % auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote 70 %. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von 43 % die wenigsten allein. Der durchschnittliche Haushalt umfasst 1,8 Personen. (Quelle: Statistikamt Nord, Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen, Spezial Nr. VI/2017)

### **Weniger Geflüchtete**

Stand Dezember 2017 gibt es in Hamburg 14 Erstaufnahmeeinrichtungen und 122 Folgeunterkünfte mit rund 31.800 Plätzen. In den Erstaufnahmeeinrichtungen lebten im Dezember 2017 etwa 4.000 Menschen. In das bundesweite Verteilungsnetz wurden für Hamburg in 2017 insgesamt 9.006 Schutzsuchende aufgenommen (2016: 16.167). Von den 5.408 Hamburg zugewiesenen Personen (2016: 9.448) machten 3.321 einen Unterbringungsbedarf geltend (2016: 7.708). Für 2018 geht der Zentrale Koordinierungsstab Flüchtlinge (ZFK) davon aus, dass deutlich weniger Geflüchtete nach Hamburg kommen werden.

### **Zahl der Baugenehmigungen steigt weiter**

Im Vergleich zu den Vorjahren (2016: 12.471, 2015: 9.560) steigt die Zahl der Baugenehmigungen in Hamburg weiter an. Insgesamt wurde seit 2011 der Neubau von 72.269 Wohnungen genehmigt. Auch der geförderte Wohnungsbau in Hamburg befindet sich weiterhin auf hohem Niveau. In 2017 wurden 3.165 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und

Belegungsbindungen gefördert. Hinzu kommen 138 geförderte Wohneinheiten in Flüchtlingsunterkünften mit der Perspektive Wohnen. Fertiggestellt wurden in 2017 insgesamt 2.313 geförderte Wohnungen.

## **Weiterhin stark steigende Mieten und Preise für Eigentumswohnungen**

Gemäß des Mietenspiegels Hamburg 2017 betrug die Durchschnittsmiete in Hamburg 2017 8,44 €/m<sup>2</sup> Wfl. Der Mietenspiegel ist ein Abbild der Bestandsmieten. Für eine neu zu mietende Wohnung liegen die Preise allerdings deutlich höher. Gemäß Immobilienscout24 ist mit Mieten zwischen 12 – 15 €/m<sup>2</sup> Wfl. zu rechnen, Wohnungsboerse.net beziffert die Neuvermietungsmiete auf 13,17 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Noch dramatischer ist die Situation bei Eigentumswohnungen. Nach den Erhebungen der LBS im Immobilienmarktatl 2018 liegen die Durchschnittspreise für Neubaueigentumswohnungen in Hamburg bei 5.097 €/m<sup>2</sup> Wfl. (dies ist eine Steigerung seit 2013 um 34,2 %) und für Bestandswohnungen bei 4.304 €/m<sup>2</sup> Wfl. (+ 41,5 % seit 2013).

## Die LEHRERBAU im Jahr 2017

### **Wir**

Die Lehrerbau: Wir denken, handeln und finanzieren langfristig, achten auf Risiko, Vorsorge und eine angemessene Eigenkapitalquote. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir arbeiten am langfristigen Erfolg unserer Investitionen und vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit für alle unsere Mitglieder.

### **Investitionen bei der Lehrerbau**

2017 haben wir uns auf den Grundstückserwerb, die Vorbereitung erheblicher Investitionen in unsere Neubau- und Sanierungsvorhaben konzentriert und die Intensität der laufenden Instandhaltung gegenüber den Vorjahren erheblich verstärkt.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Bildung von Rückstellungen) betragen T€ 1.777,8 und waren damit um 39,4 % höher als im Vorjahr (T€ 1.276,9)

Wir haben zwei mit Erbbaurechten belastete Grundstücke in Hamburg-Steilshoop (VE 25 und VE 33) erworben. Beide Grundstücke sind mit Gebäuden der Genossenschaft bebaut. Für die beiden Grundstücke im Erich-Ziegel-Ring und im Borcherring wurden T€ 1.769,6 aktiviert. Der Grundstückserwerb sichert auch das Eigentum an den Gebäuden langfristig und gibt uns die Möglichkeit der Besicherung von Investitionsmaßnahmen.

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Wöschenhof in Hamburg-Tonndorf T€ 136,8 nach Schlussabrechnung. Für weitere bauliche Erweiterungen bzw. Veränderungen wurden T€ 99,0 aktiviert.

Für geplante bzw. in Vorbereitung befindliche Neubaumaßnahmen wurden insgesamt T€ 536,9 investiert und aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 64,7.

So haben wir 2017 insgesamt fast 4,4 Millionen Euro (inklusive Instandhaltungsmaßnahmen) für unsere Genossenschaft investiert.

Wir beurteilen die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir den Wohnungsbestand vorsichtig aber kontinuierlich im geplanten Kostenrahmen erweitern wollen, die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem Personalbestand weiter gestärkt haben. Die Neubautätigkeit – aber auch die energetische Sanierung einer Wohnanlage und eine Verstärkung der Einzelwohnungssanierungen wird die nächsten Jahre entscheidend bestimmen.

Wie in den Vorjahren wurden die

- Badsanierungen  
Seniorenwohnanlage Milchgrund T€ 54,3  
(+ 93,1 % im Vergleich zum Vorjahr)
- und Wohnungssanierungen  
Oktaviostraße T€ 172,5  
(+ 658,4 % im Vergleich zum Vorjahr)

fortgesetzt – Diese Sanierungen erfolgen im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir 2017 für außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen für die Umgestaltung der Parkpalette und der Gemeinschaftsräume im Erich-Ziegel-Ring (VE 25: T€ 41,1), Erneuerung der Dachterrassen in der Ottersbekallee (VE 18: T€ 26,3) und Klempnerarbeiten in der Richardstraße (VE 16: T€ 26,2) durchgeführt.

## Nutzungsgebühren

Im Jahr 2017 – und seit 2014 – erfolgten in den bestehenden Mietverhältnissen ohne Mietpreisbindung keine Anpassungen an die Vergleichsmiete. Die letzte Mieterhöhung für den Gesamtbestand der freifinanzierten Wohnungen (ohne Mietstaffel) erfolgte zum 01. Dezember 2014.

Im Jahr 2017 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,65 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: 6,60 €/m<sup>2</sup> Wfl.) Der Anstieg von nur 0,76 % beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungsmiten.

## Mitgliederversammlung 2017

Die Mitgliederversammlung fand am 14. Juni 2017 im Seniorenzentrum St. Markus in Hamburg-Eimsbüttel statt. Die anwesenden 66 Mitglieder (inklusive Vollmachten) nahmen die mündlichen Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zur Kenntnis und fassten anschließend einstimmig alle Beschlüsse gemäß der Tagesordnung.

Bei den jährlichen turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden Frau Annette Noch und Herr Hans-Jürgen Krückemeier gewählt.

## Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 14. Juni 2017 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stiemer gewählt, Schriftführer blieb Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick.

## Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2016 lautet wie folgt:

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

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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



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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 steht im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Ein Nachtragsbericht ist allerdings gesetzlich nicht mehr vorgesehen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2017 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 14.07.2017

**Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V.**

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –  
Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Eysert

Wirtschaftsprüfer

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt über 1.997 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine Arztpraxis, eine selbstgenutzte Gewerbeinheit, sechs Netzstationen und 664 Stellplätze – davon 404 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Die Wohnungsanzahl reduzierte sich durch eine Wohnungszusammenlegung um eine Wohnung, die der Stellplätze durch eine Umgestaltung einer Tiefgarage um fünf.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. Trotz erkennbaren Schwerpunkten der Nachfrage nach innerstädtischen Lagen, sind alle Wohnungen gefragt und unproblematisch vermietbar. Der Wohnungsmarkt in unserem Hamburger Geschäftsgebiet ist unverändert sehr günstig – eine grundlegende Veränderung ist nicht absehbar zumal die Einwohnerzahl der Stadt weiter steigt und die stadträumliche Lage unserer Wohnungen fast durchweg gut bis sehr gut ist.

Unsere unverändert günstigen Mieten, sowohl im Bestand als auch in der Neuvermietung, tragen zu der hervorragenden Vermietungssituation in allen unseren Wohnanlagen bei.

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. Mit einer Mieterbefragung (als Vollerhebung), die wir am Ende des Jahres 2017 durchgeführt haben, konnte eine sehr hohe Zufriedenheit unserer

Mitglieder festgestellt werden. Die Verbesserungswünsche der Mitglieder werden wir in den nächsten Jahren nach den Möglichkeiten der Genossenschaft umsetzen.

Im Interesse unserer Mitglieder haben wir bei den freifinanzierten Wohnungen auch 2017 keine Mietanpassungen im Bestand vorgenommen – nur in sehr geringem Umfang kam es in zwei Wohnanlagen zu Anpassungen aufgrund bestehender Staffelmietverträge. Die letzte allgemeine Mietanpassung erfolgte zum Ende des Jahres 2014.

Im Zeitraum seit 2014 beobachten wir im Gegensatz dazu erhebliche Steigerungen der Verwaltungs-, Bau- und anderer Fremdkosten, sowohl auf Grund der hohen Tarifabschlüsse als vor allem einer von der nach wie vor unveränderten Zinssituation befeuerten dramatischen Baukostensteigerung – dieser Prozess hat sich auch aufgrund des Arbeitskräftemangels im Bauhandwerk im Jahr 2017 weiter beschleunigt. Auch in den ersten Monaten des Jahres 2018 setzte sich dieser Prozess fort.

Die Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2017 durchschnittlich 6,65 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. nach 6,60 €/m<sup>2</sup> Wfl. mtl. im Vorjahr (Steigerung um 0,76 %). Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungsmiten und Anpassungen der Kostenmiete in öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 114 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,71 % gegenüber dem Vorjahr mit 8,48 % erheblich gesunken und ist die niedrigste seit Jahren; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

# Lagebericht 2017

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.108,0	10.201,0	9.783,0
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	1.400,0	1.777,7	1.276,9
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	2.025,0	1.733,1	2.012,9
Jahresüberschuss	4.049,0	4.640,1	3.703,0

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen deutlich über den Planungen, da notwendige Großmaßnahmen vorgezogen wurden und es in einzelnen Gewerken zu erheblichen Kostensteigerungen kam. Einsparungen konnten bei den Zinsaufwendungen erzielt werden – dabei ist eine Zinsgutschrift der IFB für 2016 i.H.v. T€ 74,6 außerplanmäßig von den Aufwendungen abgezogen werden.

Es traten keine unerwarteten Vorkommnisse größeren Umfangs ein, es wurde unverändert eine hohe Kostendisziplin eingehalten und die Genossenschaft hat nach Jahren mit vergleichsweise geringen Instandhaltungsaufwendungen diese stark erhöht.

Bei der Planung für das Jahr 2017 konnten zwei erhebliche Sonderfaktoren nicht berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich um die Auflösungen von Rückstellungen für Bauinstandhaltung i.H.v. ca. T€ 487,7 aufgrund der Aufgabe der zugrundeliegenden Planungen und von Pensionsrückstellungen i.H.v. ca. T€ 152,2 aufgrund des Versterbens von Pensionsempfängern. Insbesondere diese Sonderfaktoren führten so zu einem gegenüber der Planung verbesserten Jahresergebnis.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 14,24 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 10,56 €/m<sup>2</sup>) – die Steigerung um 34,85 % prägte das Jahresergebnis mit.

Zu einer wesentlichen Veränderung im Vermögen führte der Erwerb von zwei mit Erbbaurechten belasteten Grundstücken in Hamburg-Steilshoop (VE 25 und VE 33). Beide Grundstücke sind mit Gebäuden der Genossenschaft bebaut. In der Folge wurden die Erbbaurechte gelöscht – die Grundstücke mit den Gebäuden sind nun vollständig im Eigentum der Lehrerbau. Für das Grundstück der VE 25 wurden T€ 1.167,4 und für das der VE 33 T€ 602,2 aktiviert.

Aktiviert wurden für das fertiggestellte Bauvorhaben Wöschenhof in Hamburg-Tonndorf restliche Baukosten aus der Schlussrechnung i. H. v. T€ 136,8. Für Wohnungsumbauten mit Grundrissveränderungen aus dem Jahr 2016 wurden T€ 40,7 nachträglich aktiviert. Für 2017 erfolgte Optimierungen von Heizungsanlagen, Erweiterung von Betriebsstromzählern, einer Einbauküche und einer Trinkwasserreinigungsanlage erfolgten Aktivierungen in Höhe von T€ 58,4.

In großem Umfang wurden Bauvorbereitungskosten aktiviert, drei Bauvorhaben werden vorbereitet; hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Planungskosten. Es wurden für das Bauvorhaben Koppelstraße in Hamburg-Stellingen T€ 398,7, für das Bauvorhaben Nachverdichtung Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt T€ 22,6 und für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 115,5 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 64,7, dem standen Abgänge i. H. v. T€ 2,9 entgegen.

Wir beurteilen die Entwicklung der Lehrerbau positiv, da wir den Wohnungsbestand vorsichtig aber kontinuierlich im geplanten Kostenrahmen erweitern wollen, die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei im Wesentlichen unverändertem

Personalbestand weiter gestärkt haben. Die Neubautätigkeit – aber auch die energetische Sanierung einer Wohnanlage und eine Verstärkung der Einzelwohnungssanierungen wird die nächsten Jahre entscheidend bestimmen.

## 2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	87.848,8	85,66	87.073,0	86,79	775,8
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,01	14,6	0,01	
sonstiges Umlaufvermögen	14.697,5	14,33	13.233,3	13,20	1.464,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>102.560,9</b>	<b>100,00</b>	<b>100.320,9</b>	<b>100,00</b>	<b>2.240,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	37.443,1	36,51	32.915,1	32,81	4.528,0
Pensionsrückstellungen	794,7	0,78	950,8	0,95	-156,1
Rückstellungen für Bauinstandhaltungen	0,0	0,00	492,8	0,49	-492,8
Fremdkapital					
langfristig	60.187,3	58,68	61.718,1	61,52	-1.530,8
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.135,8	4,03	4.244,1	4,23	-108,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>102.560,9</b>	<b>100,00</b>	<b>100.320,9</b>	<b>100,00</b>	<b>2.240,0</b>

Das Anlagevermögen beträgt 85,66 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 4.528,0 zu. Davon entfallen T€ 4.640,1 auf den Jahresüberschuss, T€ 5,5 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 197,2 und T€ 79,6 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,23 % gesteigerter Bilanzsumme 36,51 % (Vorjahr 32,81 %).

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

### 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente – mit

Ausnahme von Forward-Darlehen – werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 bis 15 Jahren.

Die langfristigen Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte besichert.

Aufgrund langfristiger Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft nicht zu befürchten. Um in den Folgejahren keine Finanzierungsrisiken einzugehen, betreiben wir Zinssicherungsmaßnahmen über die Vereinbarung von Forwarddarlehen.

Im Jahr 2017 wurde ein KfW-Förderdarlehen in Höhe von T€ 5.700,0 sowie zwei IFB-Förderdarlehen in Höhe von insgesamt T€ 3.916,0 zur Finanzierung des Neubausvorhabens Koppelstraße bewilligt bzw. vereinbart – Auszahlungen erfolgten aus diesen Darlehen 2017 noch nicht, ist aber für 2018 geplant. Es erfolgten Restvalutierungen der Förderdarlehen aus dem Bauvorhaben Wöschenhof i.H.v. T€ 1.049,6. Im Rahmen einer größeren Umschuldung – auch zur Optimierung der Beleihungssituation – wurden T€ 3.700,0 umgeschuldet und ein kleinerer Betrag im Rahmen einer Umfinanzierung i.H.v. T€ 164,5 neu aufgenommen.

Für das Bauvorhaben Pergolenviertel wurden im Jahr 2017 vorvertragliche Vereinbarungen für ein KfW-Förderdarlehen getroffen, welche in der Folgeperiode auch zu einem Darlehensabschluss führen wird.

Die sehr frühzeitige Vereinbarung der KfW-Darlehen erfolgte unter Hinnahme entstehender Bereitstellungszinsen aufgrund der sich stark verschlechternden Konditionen in den Förderprogrammen der KfW.

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

	2017
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>	T€
Jahresüberschuss	4.640,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.828,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen (Saldo)	-648,9
Buchverlust aus Abgang von AV	2,0
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-40,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG 1)</b>	<b>5.781,1</b>
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	5,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	296,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	188,3
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.747,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.019,3</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>	
Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,9
Investitionen in das Anlagevermögen	-2.645,2
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.644,3</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>	
Darlehensvalutierungen	1.049,6
Planmäßige Tilgung	-2.689,8
Zufluss Baukostenzuschüsse	116,8
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.747,1
Darlehensrückzahlungen	-41,3
Veränderung der GG u. Kapitalrücklage	85,1
Dividende für das Vorjahr	-197,1
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-3.423,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen insgesamt</b>	<b>1.951,1</b>
<b>V. Finanzmittelfonds</b>	
Zahlungswirksame Veränderungen insgesamt	1.951,1
Finanzmittelbestand Ende 2016	8.992,3
<b>Finanzmittelbestand Ende 2017</b>	<b>10.943,4</b>

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



Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Aufgenommene Darlehen, geringere Zinszahlungen als im Vorjahr und geringere Investitionen haben zur Stärkung der Liquidität der Genossenschaft geführt. Die Verbesserung der Liquiditätssituation erfolgte trotz der Zahlungen für den Grundstückserwerb in Hamburg-Steilshoop aus eigener Liquidität.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus

verfügt unser Unternehmen über eine unverbindliche und widerrufbare Zusage einer Kreditlinie über T€ 15.338,8 von der Hamburger Sparkasse. Zum Bilanzstichtag belief sich die sich daraus ergebende effektive Kreditlinie auf T€ 9.243,2 – die Differenz entspricht valutierenden Darlehen der Hamburger Sparkasse.

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

## 2.3 Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 4.640,1 gegenüber T€ 3.703,0 im Vorjahr erwirtschaftet.

## Erfolgsrechnung

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.971,6	3.773,5	198,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-18,7	-100,6	81,9
Neutrales Ergebnis	687,2	30,1	657,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.640,1</b>	<b>3.703,0</b>	<b>937,1</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Einen ungewöhnlich starken Einfluss auf den Jahresüberschuss hat 2017 das neutrale Ergebnis. Das Ergebnis in diesem Bereich unterscheidet sich wesentlich vom Vorjahr; die erhebliche Steigerung ergibt sich aus den Sonderfaktoren der Auflösung eines nicht unerheblichen Teils der Pensionsrückstellungen (T€ 152,2) und der vollständigen Auflösung der Rückstellungen für Bauinstandhaltung (T€ 487,7) sowie der nachträglichen Aktivierung einer Baumaßnahme aus dem Vorjahr (T€ 40,6).

Im Gegensatz dazu verringerte sich die Belastung des Jahresergebnisses aus dem Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb deutlich. Insbesondere

die Reduzierung der Bereitstellungszinsen hatte einen deutlichen Einfluss.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 13.870,1 nach T€ 13.227,3 im Vorjahr vor allem wegen der erstmals ganzjährigen Vermietung der Wohnungen in der Wohnanlage Wöschenhof und dem damit verbundenen Zufluss von Mieten und Aufwendungszuschüssen.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 10.151,0 (VJ: T€ 9.706,9), Umlagen T€ 3.225,2 (VJ: T€ 3.127,5) und Zuschüsse T€ 411,7 (VJ: T€ 310,8). Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 1.777,7 nach T€ 1.276,9 im Vorjahr und zeigen die erhebliche Steigerung der Intensität der Instandhaltung nach Konzentration auf die Neubautätigkeit in den Vorjahren.

Die Erneuerung von Wohnungen in Marienthal und Bädern in der Seniorenwohnanlage Harburg wurden bei Mieterwechsel fortgesetzt und punktuell auch in anderen Wohnanlagen durchgeführt.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit T€ 466,0 gegenüber dem Vorjahr (T€ 398,8) gestiegen. Erhöhte PKW-Kosten für die Hausmeister, Instandsetzungen der Geschäftsräume und erhöhte Kosten der Geldbeschaffung waren dafür ausschlaggebend.

Hingegen konnte der Personalaufwand trotz erneut erheblich über der Teuerungsrate liegender Erhöhungen der Tarifgehälter vor allem auf Grund des altersbedingten Ausscheidens von Mitarbeitern von T€ 1.425,6 auf T€ 1.345,1 gesenkt werden.

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.733,1 gegenüber dem Vorjahr (T€ 2.146,3) deutlich gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,85 % nach 3,37 % im Vorjahr. Diese erhebliche Senkung des Durchschnittszinses ist auch durch die öffentlichen Baudarlehen für das Neubauvorhaben Wöschenhof begründet.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 39,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 22,1) leicht höher, aber unverändert in Relation zu den Sollmieten auf sehr geringem Niveau (0,4 %). Erneut konnten Forderungen gegen verstorbene Mitglieder nicht realisiert werden, da sie nicht vollständig durch die Geschäftsguthaben gedeckt werden konnten.

Aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus blieben die Zinserträge mit T€ 4,7 deutlich gegenüber dem Vorjahr (T€ 23,7) zurück – Negativzinsen bzw. Aufbewahrungsentgelte konnten 2017 vermieden werden.

Die Ertragslage der Lehrerbau ist trotz der sehr vorsichtigen Mietpolitik zur Förderung unserer Mitglieder weiterhin gut.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser EDV-gestütztes Risikofrüherkennungssystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation – die außerordentlich hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen besteht in allen Lagen und Preissegmenten unverändert – mit leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau wahrnehmen.

Auf dem Grundstück Koppelstraße Ecke Hagenbeckstraße – das wir 2015 im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg erworben haben – wollen wir unverändert ca. 59 Wohnungen im Rahmen des Ersten Förderwegs im sozialen Wohnungsbaus errichten. Seit 2016 bemühten wir uns um eine Baugenehmigung, erst im Frühjahr 2018 wurde sie erteilt. Trotzdem werden wir die eingegangenen Verpflichtungen aus der Konzeptausschreibung und dem Kaufvertrag mit der Hansestadt erfüllen. Trotz der dramatischen Situation auf dem Markt der Bauleistungen, gelang es uns einen Partner zu finden, der eine wirtschaftliche Realisierung ermöglicht. Die Bauarbeiten begannen im April 2018; die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

2016 erhielten wir gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften Kaifu-Nordland und ADSG den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks in Hamburg-Nord, Pergolenviertel. Wir werden dort ca. 20 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichten. Der Grundstückskaufvertrag wurde im 2. Quartal 2018 abgeschlossen. Zum Berichtszeitpunkt lag die Baugenehmigung nach 22 monatiger Bearbeitungszeit vor. Der Baubeginn ist ab 2019 geplant.

Der von uns gemeinsam mit der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG geplante Weiterbau der Wohnanlage Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt ist unverändert nicht gesichert. Es wurde auf Bestreben des Bezirks Eimsbüttel eine hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt; der von der Mehrheit des Preisgerichts ausgewählte Entwurf ist für den ursprünglich von der Lehrerbau geplanten sozialen Wohnungsbau ohne grundlegende Überarbeitung nicht geeignet. Ein sich aus dem Wettbewerbsergebnis herleitender Bebauungsplanverfahren wurde vom Bezirk

nicht durchgeführt – vielmehr wurde das Betrachtungsgebiet erweitert und ein mehrere Grundstücke umfassender Bebauungsplan in Angriff genommen. Aus der sich erhöhenden Komplexität werden sich weitere Verzögerungen ergeben. Der Abschluss dieses Verfahrens ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.

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

Die Deutsche Bundesbank hat uns für 2017 die Notenbankfähigkeit attestiert.

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

Unsere Prognosen im vergangenen Geschäftsbericht trafen mit geringen Abweichungen zum Vorteil der Genossenschaft ein.

Die Finanzierung der aktuellen Neubaumaßnahmen ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Das Wohnraumangebot der zusätzlich entstehenden Wohnungen wird auf die nach wie vor rege Nachfrage in der Metropolregion Hamburg treffen. Ein Vermietungsrisiko sehen wir deshalb nicht.

Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2017 um 1,69 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von T€ 7.039,5 auf T€ 7.158,2).

Um die Dividendenlast für die Genossenschaft zu begrenzen und mögliche „Klumpenrisiken“ bei Kündigungen von Geschäftsanteilen nach Anstieg der Anlagezinsen am Kapitalmarkt zu vermeiden, werden

freiwillige Anteile der Mitglieder über die notwendigen Pflichtanteile hinaus nicht angenommen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide.

Die ortsübliche Vergleichsmiete als Orientierungsgrundlage für die Bemessung der Nutzungsgebühren findet nach wie vor breite Akzeptanz bei unseren Mitgliedern.

Die Ergebnisse der Wirtschafts- und Finanzplanung machen deutlich, dass auch in den Folgejahren positive Geschäftsergebnisse unserer Genossenschaft zu erwarten sind. Wir gehen davon aus, dass die weitere Bildung von Rücklagen möglich sein wird. Bei größeren Investitionen wird eine sinkende Liquidität erwartet. Wir rechnen zum Berichtszeitpunkt nur mit leicht steigenden Zinsen am Kapitalmarkt.

Die Nutzungsgebühren werden nach allen bisherigen Erfahrungen und bei Beobachtung des regionalen Marktes auch zukünftig leicht ansteigen. Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei unverändert niedrigem Zinsniveau, sowie planmäßiger, aber intensiver Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2018 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 10.325, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.740 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.000.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 2.913. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Zukunftsaussichten für unsere Genossenschaft sehen wir uneingeschränkt positiv.

Hamburg, 15. Mai 2018

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

## Der Vorstand

Volker Emich     Martin Siebert

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		5.825,68	8.848,29
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.136.999,49		84.911.921,01
2. Grundstücke ohne Bauten	1.717.213,29		1.717.213,29
3. Maschinen	17.280,59		16.567,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.355,76		110.363,29
5. Bauvorbereitungskosten	817.838,68		280.973,41
6. Geleistete Anzahlungen	27.321,84		27.321,84
		87.843.009,65	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>87.848.835,33</b>	<b>87.073.208,13</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.351.050,73		3.216.905,17
		3.365.635,53	3.231.489,97
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	56.924,37		68.150,90
2. Sonstige Vermögensgegenstände	346.059,01		955.737,88
		402.983,38	1.023.888,78
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		10.943.416,29	8.992.340,29
<b>Bilanzsumme</b>		<b>102.560.870,53</b>	<b>100.320.927,17</b>



# Bilanz

## zum 31. Dezember 2017

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.980,00	102.440,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	7.158.320,00	7.039.500,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	81.900,00	89.700,00
		7.311.200,00	7.231.640,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		171.179,92	165.679,92
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	3.945.308,33	3.481.296,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 464.012,00		(370.304,24)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	21.374.328,89	29.749.657,34
	davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt: 0,00		(1.480.138,39)
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.965.027,69		(3.135.577,54)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	4.640.115,49	3.703.042,38
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-4.429.039,69	-3.505.881,78
		211.075,80	197.160,60
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>37.443.113,06</b>	<b>32.915.098,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	794.725,00	950.795,00
2.	Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00	492.790,35
3.	Sonstige Rückstellungen	124.080,00	118.191,00
		<b>918.805,00</b>	<b>1.561.776,35</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.826.983,52	46.717.529,05
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	18.360.307,28	15.156.189,69
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.408.614,30	3.297.754,38
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.051,18	3.435,79
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	534.575,67	619.258,57
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	21.696,96	9.531,32
		<b>64.161.228,91</b>	<b>65.803.698,80</b>
	davon aus Steuern: 804,46		(3.367,37)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>37.723,56</b>	<b>40.353,85</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>102.560.870,53</b>	<b>100.320.927,17</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
<b>aus der Hausbewirtschaftung</b>		13.870.095,47	13.227.296,03
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		134.145,56	82.832,59
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		925.808,16	279.050,56
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.474.081,37	3.833.592,12
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>10.455.967,82</b>	<b>9.755.587,06</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.057.492,91		1.146.526,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	287.604,77		279.069,16
davon für Altersversorgung:	69.791,00 Euro	1.345.097,68	1.425.595,18
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.828.538,42	1.754.514,09
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		465.994,57	398.800,21
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		15.913,60	39.155,52
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	50.057,00 Euro	1.797.120,13	2.146.306,37
			(34.480,00)
<b>11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		<b>5.035.130,62</b>	<b>4.069.526,73</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>		395.015,13	366.484,35
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>4.640.115,49</b>	<b>3.703.042,38</b>
<b>14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen</b>		4.429.039,69	3.505.881,78
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>211.075,80</b>	<b>197.160,60</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 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 31.12.2017 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 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 Zuschüssen 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 beschrieben.

Für zwei Verwaltungseinheiten wird weiterhin eine Nutzungsdauer von 85 Jahren angesetzt, da hier in früheren Jahren eine Vollmodernisierung

durchgeführt wurde. Für Einzelgaragen beträgt die angesetzte Nutzungsdauer 33 Jahre, bei den Tiefgaragen 50 Jahre.

Für Fahrradgaragen und einen Geräteschuppen beträgt die Nutzungsdauer sechzehn Jahre.

Für Einbauküchen beträgt die Nutzungsdauer zehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren beschrieben.

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

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

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

Beim **Umlaufvermögen** wurde das strenge Niederwertprinzip beachtet. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Pensionsverpflichtungen wurden auf Basis eines Versicherungsmathematischen Gutachtens ermittelt.

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 künftigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind abgezinst.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2017

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2017
	01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	63.479,19				63.479,19
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.408.562,50	2.005.414,92			129.413.977,42
Grundstücke ohne Bauten	1.717.213,29				1.717.213,29
Maschinen	93.355,27	5.313,72	-5.727,02		92.941,97
Betriebs- und Geschäftsausstattung	391.417,26	59.402,88	-35.430,40		415.389,74
Anlagen im Bau	-				-
Bauvorbereitungskosten	280.973,41	536.865,27			817.838,68
Geleistete Anzahlungen	27.321,84				27.321,84
<b>Sachanlagen gesamt</b>	129.918.843,57	2.606.996,79	-41.157,42	-	132.484.682,94
<b>Anlagevermögen</b>	129.982.322,76	2.606.996,79	-41.157,42	-	132.548.162,13

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2017

Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibung des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Buchwerte	
				31.12.2017	31.12.2016
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
54.630,90	3.022,61		57.653,51	5.825,68	8.848,29
42.496.641,49	1.780.336,44		44.276.977,93	85.136.999,49	84.911.921,01
				1.717.213,29	1.717.213,29
76.788,27	4.600,13	-5.727,02	75.661,38	17.280,59	16.567,00
281.053,97	40.579,24	-32.599,23	289.033,98	126.355,76	110.363,29
				-	-
				817.838,68	280.973,41
				27.321,84	27.321,84
42.854.483,73	1.825.515,81	-38.326,25	44.641.673,29	87.843.009,65	87.064.359,84
42.909.114,63	1.828.538,42	-38.326,25	44.699.326,80	87.848.835,33	87.073.208,13



### Entwicklung des Anlagevermögens

Der Zugang bei den Grundstücken mit Wohnbauten von T€ 2.005,4 ist wesentlich von den Anschaffungskosten der Erbbaugrundstücke Borcherring und Erich-Ziegel-Ring in Hamburg Steilshopp in Höhe von T€ 1.769,5 bestimmt. Weitere Zugänge sind:

- herstellungsnahe Aufwendungen für die Neubauten Wöschenhof und Lohkoppelweg in Höhe von T€ 177,5,
- zusätzliche Einbauten zur Optimierung der Heizung (Beta Nord) in ausgewählten Wohnanlagen in Höhe von T€ 23,2
- zusätzliche Einbauten zur Optimierung der Trinkwassertemperatur in einer Wohnanlage in Höhe von T€ 11,8,
- Einbau der Zwischenzähler für den Betriebsstrom der Heizungsanlage in Höhe von T€ 19,0 und

- Die Erneuerung einer Einbauküche in Höhe von T€ 4,4.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten von T€ 536,8 betreffen Planungsleistungen und bauvorbereitende Untersuchungen für die geplanten Neubauvorhaben in Hamburg-Stellingen – Koppelstraße von T€ 398,7, in Hamburg-Winterhude – Pergolenviertel von T€ 115,5 und Hamburg-Lokstedt – Nachverdichtung Rimbartweg von T€ 22,6.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.351,1 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2017. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.408,6 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	31.12.2017 Euro	unter 1 Jahr Euro	> 1 Jahr Euro
Forderungen aus Vermietung	56.924,37 (68.150,90)	56.924,37 (59.085,03)	- (9.065,87)
Sonstige Vermögensgegenstände	346.059,01 (955.737,88)	216.140,61 (788.520,48)	129.918,40 (167.217,40)
<b>Gesamt</b>	<b>402.983,38</b> (1.023.888,78)	<b>273.064,98</b> (847.605,51)	<b>129.918,40</b> (176.283,27)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 175,7. Davon sind im Folgejahr T€ 45,8 zur Auszahlung fällig und T€ 129,9 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausgezahlt. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates bestehen nicht.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2017

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

### Kapitalrücklage

Bestand 31.12.2016	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2017
Euro	Euro	Euro
165.679,92	5.500,00	171.179,92

### Ergebnisrücklagen

Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2016	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2017
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	3.481.296,33	464.012,00	3.945.308,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	17.409.301,20	3.965.027,69	21.374.328,89
Gewinnrücklagen	25.320.617,65	4.429.039,69	29.749.657,34
<b>Rücklagen gesamt</b>	<b>25.486.297,57</b>	<b>4.434.539,69</b>	<b>29.920.837,26</b>

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2 %igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2005G) sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,71 % (Stand November 2017) zum 31.12.2017 zugrunde gelegt (VJ.: 4,03 %).

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen beträgt T€ 794,7. 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€ 61,1. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2018 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2017 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde im Geschäftsjahr mit einem Teilbetrag von T€ 5,1 verbraucht. Der verbleibende Betrag für zwei Maßnahmen von T€ 487,7 wurde vollständig aufgelöst. Der Grund für die Ausführung dieser Maßnahmen ist entfallen.

Unter den sonstigen Rückstellungen wurden für unterlassene Instandhaltung T€ 21,1 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2017

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben

	insgesamt 31.12.2017  Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung*)
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	41.826.983,52 (43.017.529,05)	2.324.113,79 (2.316.644,35)	8.229.136,42 (7.999.876,42)	31.273.733,31 (32.701.008,28)	41.826.983,52 (43.017.529,05)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	18.360.307,28 (18.856.189,69)	548.412,51 (496.977,03)	2.378.574,73 (2.325.526,42)	15.433.320,04 (16.033.686,24)	18.360.307,28 (18.856.189,69)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.408.614,30 (3.297.754,38)	3.408.614,30 (3.297.754,38)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.051,18 (3.435,79)	9.051,18 (3.435,79)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	534.575,67 (619.258,57)	534.575,67 (619.258,57)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.696,96 (9.531,32)	21.696,96 (9.531,32)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>64.161.228,91</b> <b>(65.803.698,80)</b>	<b>6.846.464,41</b> <b>(6.743.601,44)</b>	<b>10.607.711,15</b> <b>(10.325.402,84)</b>	<b>46.707.053,35</b> <b>(48.734.694,52)</b>	<b>60.187.290,80</b> <b>(61.873.718,74)</b>	

\*) Grundpfandrechte (GPR)

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 37,7 für den Monat Januar 2018.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung) von T€ 10.151,0 (VJ: T€ 9.706,9) und den Sondernutzungen von T€ 82,2 (VJ: T€ 82,1), abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.225,2 (VJ: T€ 3.127,5) und Aufwendungszuschüsse von T€ 411,7 (VJ: T€ 310,8).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 925,8 (VJ: T€ 279,1) enthalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 643,4. Ertragswirksam aufgelöst wurden die **Rückstellung für Bauinstandhaltung** in Höhe von T€ 487,7 sowie die Rückstellung für Pensionen in Höhe von T€ 152,2.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung von insgesamt T€ 1.777,7 (VJ: T€ 1.276,9).

## D. Sonstige Angaben

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

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,00 (8,00)	3,25 (2,25)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	9,75 (10,00)	22,00 (24,50)
	15,75 (18,00)	25,25 (26,75)

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

	Geschäftsguthaben (Euro)	Mitgliederbewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2017	7.039.500,00	3.351
Zugang 2017	325.780,00	123
Abgang 2017	206.960,00	81
Stand 31.12.2017	7.158.320,00	3.393

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 118,8 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.  
Tangstedter Landstraße 83  
22415 Hamburg

### 4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich

Martin Siebert

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrats: gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier 2017-2020  
Vorsitzender seit 10.08.2005

Rüdiger Stiemer 2016-2019  
Stellvertr. Vorsitzender

Maico Smyczek 2015-2018

Reinhard Schimnick 2015-2018

Annette Noch 2017-2020

Azita Antoniadis 2016-2019

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

Aus den abgeschlossenen Architektenverträgen zu den Neubauvorhaben in Hamburg Koppelstraße und Pergolenviertel ergeben sich nach dem Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 637. Aus abgeschlossenen Kaufverträgen zum Grundstückserwerb Pergolenviertel und Koppelstraße bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 1.148.

Diese finanziellen Verpflichtungen sind vollständig durch Eigenmittel gedeckt.

# Anhang

## zum Jahresabschluss 2017

---

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.

7. Gemäß Beschluss vom 15. Mai 2018 von Aufsichtsrat und Vorstand sollen vom Jahresüberschuss € 464.012,00 in die gesetzliche Rücklage und € 3.965.027,69 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt werden.
8. Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von € 211.075,80 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 15. Mai 2018

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

# Bericht des Aufsichtsrats zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2018

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2017 seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat ließ sich durch den Vorstand – auch ergänzend zu den Aufsichtsratssitzungen – durch Quartalsberichte regelmäßig, zeitnah und vollständig über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Risikomanagements informieren.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung am 14. Juni 2017 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Annette Noch und Hans-Jürgen Krückemeier. Frau Noch und Herr Krückemeier stellten sich erneut zur Wahl. Die Mitgliederversammlung wählte beide 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 Stierner zum stellvertretenden Vorsitzenden, Herrn Maico Smyczek zum Schriftführer und Herrn Reinhard Schimnick zum stellvertretenden Schriftführer. Zu Vorsitzenden der Ausschüsse wurden Herr Reinhard Schimnick (Prüfungsausschuss) und Herr Rüdiger Stierner (Wohnanlagenausschuss) gewählt.

Im Jahr 2018 scheiden wegen turnusmäßigen Ablaufs der Amtszeit Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2018 erneut zur Wahl.

Im Jahr 2017 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

- **Norddeutscher Genossenschaftstag, 16./17. Mai 2017**  
Thema: Wohnungsgenossenschaften und Kommune
- **Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 25./26./27. September 2017**
  - Digitaler Wandel
  - Baukostensenkung
  - Umgang mit schwierigen Mietern
  - Drohneinsatz
  - Kontrollierte Wohnungslüftung
  - Mieterstrom

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

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

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2017:

- In allen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand über den aktuellen Geschäftsverlauf berichten.
  - Erörterung des Berichts über die gesetzliche Prüfung mit dem Verbandsprüfer Herrn Meyer am 12. September 2017
  - Spendenprojekte
  - Erwerb Erbbaurechte Steilshoop
  - Prüfung des Jahresabschlusses 2016
  - Bauvorhaben/Planungsvorhaben (u. a. Koppelstraße, Pergolenviertel, Sportplatzring)
  - Vorbereitung der Mitgliederversammlung
- **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Leer, 24./25./26. März 2017**
    - Schwerpunktthema „Attraktive HLB“
    - Betriebsvergleich
    - 10-Jahresplan
    - Versicherungen
    - Neubau Stellingen (Koppelstraße)

Die durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelte Tätigkeit des Aufsichtsrats wurde durch die Arbeit seiner Ausschüsse vorbereitet und ergänzt:

# Bericht des Aufsichtsrats

## zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2018

### • 4 Sitzungen des Prüfungsausschusses

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

- Quartalszahlen 2016
- Jahresabschluss 2016
- Ablösung Erbbaurechte
- 10-Jahresplan
- Vorbereitung Klausurtagung
- Inventarverzeichnis

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

Begehungen von **6 Anlagen**:

- 10. Juli 2017 VE 5, 8, 9, 10, Am Hünenstein, Hammer Hof, Chateauneufstr., Horner Weg
- 09. Oktober 2017 VE 20, Rimbartweg
- 09. Oktober 2017, VE 34 Lohkoppelweg

**2 Wohnungsbegehung** (232 Wohnungen):

- 25./26. April, VE 6, 11, 15 Lokstedter Stein-damm, Veilchenweg, Grandweg
- 09. Oktober 2017, VE20 Rimbartweg

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie der Lagebericht der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden.

Der Abschlussprüfer erläuterte dem Aufsichtsrat in der Prüfungsschlussbesprechung am 12. September 2017 die Ergebnisse seiner Prüfung:

- Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.
- Die Geschäftsführungsorganisation gab keinen Anlass zu Beanstandungen.
- Die Prüfung des Geschäftsführungsinstrumentariums hat zu keinen Beanstandungen geführt.
- Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

- Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2017 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

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

- zu bestätigen, dass der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2017 zu entlasten.

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

Hamburg, 15. Mai 2018

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier, Vorsitzender



## UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Gisela Meier	Dieter Gripp
Dr. Gertrud Meier	Adelhaid Meyer
Jürgen Meinke	Mihajlo Drinic
Lars Höpfner	Sharam Jafari Kashani
Jens Peter Laub	Karl-Otto Friedemann
Kurt Hagen	Willi Franke
Käthe Fischer	Manfred Alberti
Erna Behrens	Angelika Gronwald
Claus-Dieter Haevescher	Ursula Saß
Gertrud Wulff	Ulrich Kröpsch
Yvonne Garbatowski	Jürgen Janecke
Gürciye Kaya	Katharina Trutenau
Kamil Gleixner	Hannelore Trudel
Helga Rupprecht	Christel Ulrich
Izzettin Özakdag	Martha Suhling
Karl Lehrmann	Ilse Freygang
Lisa Hadler	Werner Michels
Uwe Johnsen	

# Unser Wohnungsbestand

## ALLERMÖHE

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 028	Fanny-Lewald-Ring 157–181	1992	104

## ALTONA

VE 026	Walther-Kunze-Straße 2–8 Eggerstedtstraße 53	1983	42
VE 027	Bergiusstraße 7 Nöltingstraße 10, 12	1989	32
VE 030	Goldbachstraße 11, 13 Walther-Kunze-Straße 34–42	1998	64

## BARMBEK

VE 032	Lämmersieth 12	2012	13
--------	----------------	------	----

## EILBEK

VE 017	Blumenau 97 a–99 e Eilenau 69 a + b	1954	64
--------	--	------	----

## EIMSBÜTTEL

VE 018	Ottersbekallee 29 + 31	1955	27
--------	------------------------	------	----

## EPPENDORF

VE 001	Husumer Straße 31–35 Sudeckstraße 1–5		
	Breitenfelder Str. 76–78	1928	83
VE 013	Breitenfelder Straße 74 Eisenlohrweg 8	1954	28

## FINKENWERDER

VE 019	Fallreep 28–42	1978	14
--------	----------------	------	----

## GROSS-BORSTEL

VE 012	Ortleppweg 1–4 Warnckesweg 20 a + b	1957	70
--------	--	------	----

## HAMM

VE 003	Perthesweg 2–8 Sievekingsallee 107–111	1949	109
VE 005	Chateauneufstraße 11–13 Am Hüenstein 11	1950	45
VE 009	Chateauneufstraße 7–9	1951	29
VE 008	Hammer Hof 16–20	1951	90
VE 010	Horner Weg 33–41	1952	92

## HEIMFELD

		Baujahr	Anzahl der Wohnungen
VE 007	Heimfelder Straße 34–38 Homannstraße 1	1950	35
VE 014	Homannstraße 3–7 b	1953	44
VE 002	Homannstraße 17 + 19 Milchgrund 12 + 14	1983	73
VE 004	Homannstraße 13 + 15 Milchgrund 8 + 10	1983	73

## KIRCHDORF-SÜD

VE 024	Karl-Arnold-Ring 40, 42, 44	1976	48
--------	-----------------------------	------	----

## LOKSTEDT

VE 006	Lokstedter Steindamm 78–84 a	1950	44
VE 011	Lokstedter Steindamm 74–76 Veilchenweg 1–13	1952	89
VE 015	Veilchenweg 15–21 Grandweg 101–103	1953	54
VE 020	Rimbartweg 19	1964	45
VE 022	Von-Eicken-Str. 17 + 19	1977	48
VE 031	Veilchenweg 1 a	1995	10
VE 034	Lohkoppelweg 42 a–42 c	2012	29

## MARIENTHAL

VE 021	Oktaviostraße 110 a–116 c	1963	122
VE 029	Osterkamp 59 a–d Oktaviostraße 118–118 c Oktaviostraße 120–120 b	1999	88

## STEILSHOOP

VE 025	Erich-Ziegel-Ring 26–34	1975	32
VE 033	Borcherring 41 + 43	1973	30

## STELLINGEN

VE 023	Tierparkallee 36–40	1970	42
--------	---------------------	------	----

## TONNDORF

VE 035	Wöschenhof 10–14 a	2016	90
--------	--------------------	------	----

## UHLHORST

VE 016	Richardstraße 38–50	1956 2004	86 10
--------	---------------------	--------------	----------

Fotos: Lehrerbau

Herstellung: Kahlköpfe, Agentur mit Wachstumsaussicht, [www.kahlkoepfe.com](http://www.kahlkoepfe.com)

**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

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

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND