

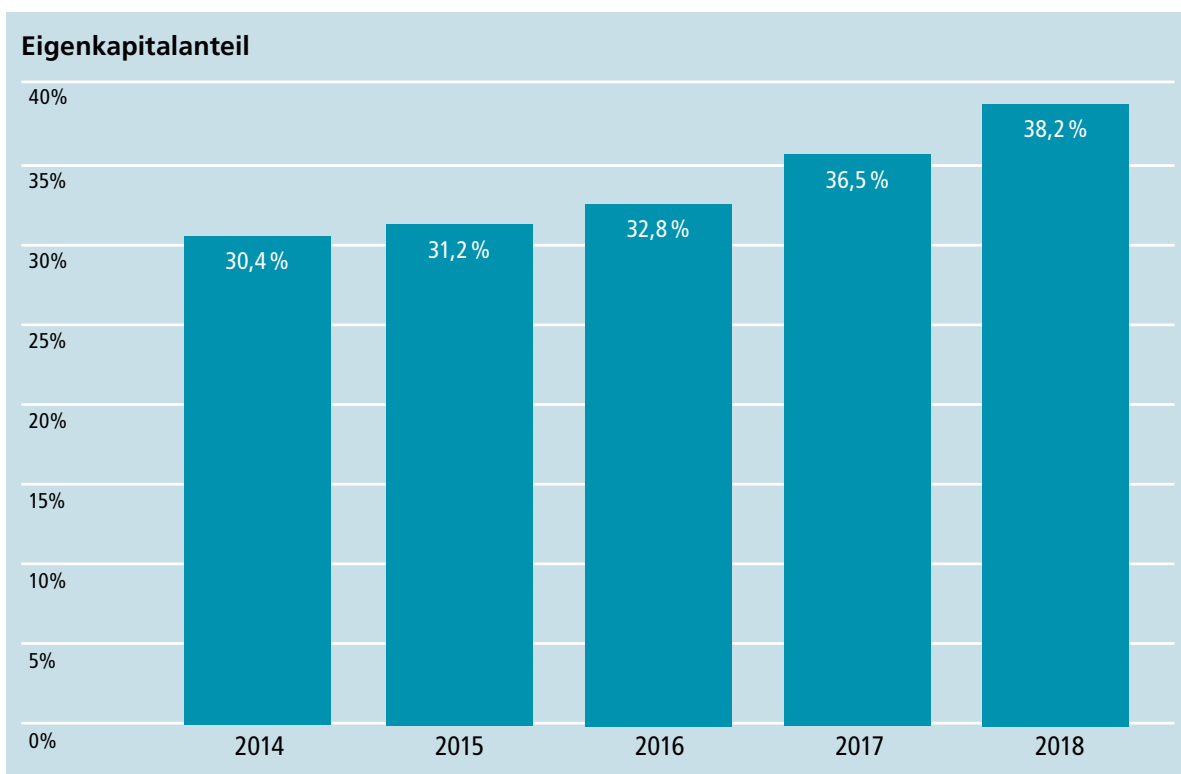
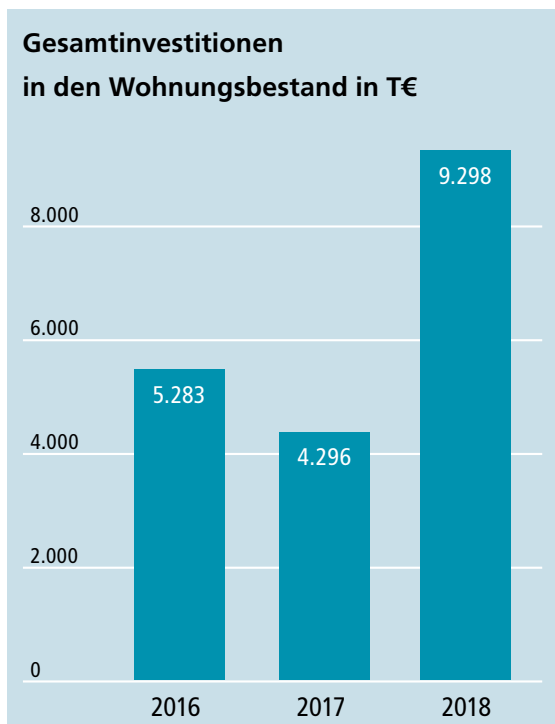
GESCHÄFTSBERICHT 2018



lehrerbau

Die Lehrerbau auf einen Blick

	2016	2017	2018
(alle Angaben in T€)			
Bilanzsumme	100.321	102.561	105.901
Eigenkapitalanteil	32,8%	36,5%	38,2%
Ausgaben für Investitionen in Neubau	3.996	674	5.567
Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.260	1.757	2.456
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.227	13.870	14.112
Bilanzgewinn	197	211	215
Geschäftsguthaben	7.040	7.158	7.266
Rücklagen	25.320	29.750	32.642
Bewirtschaftete Wohnungen	1.998	1.997	1.998
Mitglieder	3.351	3.393	3.454



Die wirtschaftliche Lage Deutschlands 2018/2019

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs – Staat erzielt Rekordüberschuss

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen – und damit das neunte Jahr in Folge.

Grundsätzlich Unsicherheiten belasten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte).

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen, 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+ 1,2 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr). 73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr. Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche

besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen – die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand

Arbeitslosenquote sinkt - Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von über 44,8 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. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 569.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016 (0,8 % | 0,9 % | 1 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (Vorjahre 2016/2017 = 6,1 %/5,7 % | 2009 = 8,1 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 % zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % zuvor 3,2 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2.23 Mio. | bei 2.34 Mio. in 2018). Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang

noch 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 im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Bevölkerung wächst - allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (+ 221.000 bzw. 0,3 % nach + 346.000 bzw. 0,4% davor). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (+ 978.000 bzw. + 1,2%). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland. Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (- 147.400). Mitte 2018 lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | + 4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (- 0,25%). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte (davon 41,8 % bzw. 75,3 % in Ein-/bzw. Zweipersonenhaushalten).

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen. 2018 wurden rund 185.850 Asylanträge gestellt – davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak und Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Prognose für Deutschland

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende Jahr Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die insgesamt gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb – vgl. Baugewerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (+ 1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie-, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Im ersten Quartal 2019 sanken die Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung deutlich: Nach dem Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel haben fast gleichzeitig auch das ifo Institut in München und das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin die Prognosen für das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts des laufenden Jahres deutlich nach unten verändert: ifo von 1,1 auf 0,6 % und DIW von 1,6 auf 1,0 %. Das IfW erwartet statt 1,8 noch 1,0 %.

Zuletzt hatte die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ihre Prognose für das deutsche Wachstum 2019 von 1,6 auf 0,7 % reduziert. Der Industrieverband BDI ist noch am optimistischsten und rechnet mit 1,2 % Wachstum.

Im März hat auch die Bundesregierung ihre offizielle Wachstumsprognose von einem Prozent intern gesenkt: auf nur noch 0,8 % für dieses und 1,7 % für das Folgejahr. Das ist nach Auffassung des Sachverständigenrates – der „Wirtschaftsweisen“ – eine

realistische Schätzung. Das unabhängige Beratergremium der Bundesregierung halbierte seine letzte Prognose von Ende November fast: auf jetzt ebenfalls 0,8 %.

Als Hauptgrund für das schwache Wachstum nannten die fünf Spitzenökonominnen eine „deutlich schwächere Exportnachfrage auf wichtigen Absatzmärkten“. Das gilt vor allem für den wichtigsten Exportmarkt Deutschlands, die Euro-Zone. Denn auch die übrigen Länder der Währungsunion verzeichnen sinkende Wachstumsraten. Der Sachverständigenrat senkte daher seine Prognose für den Euro-Raum um 0,5 Prozentpunkte auf 1,2 %. Die Risiken für die weitere wirtschaftliche Entwicklung werten die Experten als „sehr hoch“. Der Wachstum Chinas tragen zur Unsicherheit bei. Eine „Spirale aus protektionistischen Maßnahmen“ berge die Gefahr, die deutsche Wirtschaft in eine Rezession zu schicken, warnen die Wissenschaftler.

Die Situation in Hamburg

Wachstum in Hamburg über dem Bundesdurchschnitt

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Hamburg 2018 gegenüber 2017 preisbereinigt um 1,7 % gestiegen. Das Hamburger Ergebnis liegt damit erneut über dem Bundesdurchschnitt, der bei 1,5 % real lag; die Wachstumsraten der anderen Stadtstaaten (Bremen + 2,1 %, Berlin + 3,1 %) können aber nicht erreicht werden. Je Erwerbstätigen ist das BIP in Hamburg jedoch unverändert das mit Abstand höchste aller Länder in Deutschland.

Zahl der Erwerbstätigen

Die in Hamburg schon langfristig positive Entwicklung der Zahl der Erwerbstätigen hat sich auch in 2018 fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl um 14.500 auf insgesamt 1.259.600 Erwerbstätige gestiegen. Mit diesem Wachstum von 1,2 % lag Hamburg knapp unter der bundesweiten Entwicklung von 1,3 %. Die relativ gute wirtschaftliche Lage Hamburgs spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider, die 2018 durchschnittlich bei 5,9 % und damit über dem Bundesdurchschnitt von 4,9 % lag. Wie in den Vorjahren war dies mit Abstand der beste Wert unter den Stadtstaaten (Bremen 9,4 %, Berlin 7,6 %).

Hamburg wächst

Hamburg hat einen positiven Wanderungssaldo zu verzeichnen, der im Jahr 2017 18.009 Personen umfasste. 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.

2017 ist die Bevölkerungszahl Hamburgs gegenüber 2016 um 20.146 Personen auf insgesamt 1.830.584 gestiegen. Die Verteilung auf 49 % Männer und 51 % Frauen hat sich zum Vorjahr nicht verändert. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist um 14.085 Personen auf 296.217 gestiegen, der Anteil der deutschen Bevölkerung um 6.061 auf 1.534.367. Damit verfügten 16,2 % der Hamburger Bevölkerung über einen ausländischen Pass.

Etwa doppelt so hoch ist der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund (650.000). Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der Hamburgerinnen und Hamburger, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 %, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,2 %. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.424 Menschen – 52 Menschen mehr, als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.668 und in Berlin 3.938 Menschen pro Quadratkilometer.

Haushalte mit Kindern (2017)

Ende 2017 lebten in rund 18 % der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 %) und Neuallermöhe (33 %), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 %). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Mehrzahl der Hamburger lebt allein (2017)

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist in Hamburg seit 2009 von 51,6 % auf 54,4 % gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 38,3 m² in Anspruch. Die meisten Einpersonenhaushalte weist der Bezirk Hamburg-Nord mit 63 % auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 %. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 % die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Einbürgerung (2017)

In Hamburg sind im Jahr 2017 5.608 Menschen eingebürgert worden. Das sind 211 weniger als im Jahr 2016. Die häufigsten Herkunftsländer der Eingebürgerten waren Afghanistan (813 Personen), die Türkei (499) und Polen (409). Die Reihenfolge entspricht der des Vorjahres. Eine deutliche Zunahme gab es bei der Einbürgerung von Männern und Frauen aus dem Vereinigten Königreich: Mit 373 Eingebürgerten im Jahr 2017 stellten sie die viertgrößte Gruppe. 2016 waren lediglich 124 Britinnen und Briten in Hamburg eingebürgert worden.

Lagebild Geflüchtete (2018)

Stand Dezember 2018 lebten rund 55.000 Geflüchtete in Hamburg. Davon sind insgesamt rund 34.200 Personen in Erstaufnahmen und öffentlich-rechtlichen Unterkünften untergebracht. Es gibt in Hamburg aktuell sechs Erstaufnahmeeinrichtungen (2017: 14) und 128 Folgeunterkünfte (2017: 122). In den Erstaufnahmeeinrichtungen leben derzeit etwa 1.220 Menschen (2017: 4.000 Menschen). An den 128 Standorten der öffentlich-rechtlichen Unterkünfte sind 32.980 Geflüchtete untergebracht.

Grundstücksmarkt (2017)

Die Zahl der 2017 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser ging gegenüber dem Vorjahr um ca. 700 zurück auf rund 12.100. Der Geldumsatz stieg dabei um 8 % auf rund 11,0 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2017 insgesamt rund 2,1 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,1 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus – Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 58 %, – bebauten Grundstücken mit 31 %, – unbebauten Bauflächen mit 10 % und – sonstigen Flächen mit 1 % der Verkäufe. 2017 blieb der Umsatz von Mehrfamilienhäusern nahezu konstant. Die Anzahl der verkauften Bauplätze für Geschosswohnungsbau sank hingegen um 6 %. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2017 rund 10 % über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 23,6-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei den Preisen von Mehrfamilienhaus-Bauplätzen gab es einen Anstieg um 14 %.

Entwicklung der Bauwirtschaft (1. Halbjahr 2018)

Die Zahl der größeren Betriebe des Hamburger Bauhauptgewerbes und damit auch die Zahl der dort Beschäftigten ist deutlich gestiegen. Im ersten Halbjahr 2018 waren knapp 6 400 Personen bau-gewerblich tätig. Das sind 14 % mehr als in den ersten sechs Monaten 2017. Gleichzeitig stieg die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden um ebenfalls 14 % auf 3,5 Mio. Stunden. Eine besonders deutliche Steigerung des Arbeitsvolumens gab es im Wohnungsbau (+ 21 %). Im gewerblichen und industriellen Bau lag das Plus bei 16 %, im öffentlichen und Verkehrsbau betrug der Zuwachs 9 %. Der

baugewerbliche Umsatz stieg in den ersten sechs Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr um 7 % auf 764 Mio. Euro. Dieser Anstieg wurde insbesondere durch den Wohnungsbau verursacht (plus 18 % auf 192 Mio. Euro).

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf (2018)

Derzeit gibt es in Hamburg rund 938.000 Wohnungen. Hiervon sind mit 651.000 (rd. 69 %) vermietet, womit Hamburg eine ausgesprochene Mieterstadt ist. In den 2000er-Jahren sind zu wenige Wohnungen entstanden. Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baugenehmigungen für mehr als 6.000 Wohnungen erteilt, und seit 2013 werden jedes Jahr mehr als 6.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Im Jahr 2015 kamen sogar mehr als 8.500 fertige Neubawohnungen hinzu. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten, der Wunsch nach größeren Wohnungen vor allem in innenstadtnahen Vierteln. Der Senat hat deshalb ein ehrgeiziges und langfristig angelegtes Wohnungsbauprogramm formuliert. Das Ziel: die Voraussetzungen zu schaffen für 10.000 neue Wohnungen pro Jahr. Davon sollen 3.000 geförderte Mietwohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sein.

Mietenentwicklung

Nach dem aktuellen Mietenspiegel zahlten Hamburger Mieterinnen und Mieter 2017 im Schnitt 5,2 % mehr Miete als im Jahr 2015, wenn die Wohnung frei finanziert, also nicht öffentlich gefördert, war. Die jährliche Mietpreissteigerung lag in diesem Zeitraum mit 2,6 % daher über der allgemeinen Preissteigerungsrate von 1,2 %. Im Jahr 2018 stiegen die Kaltmieten in Hamburg allerdings lediglich um 1,3 % (Empirica). Die Zahl der Mietwohnungen mit einer Miete unter 8 Euro/m² liegt derzeit bei 360.000. Die rund 80.000 Sozialwohnungen weisen dabei eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,18 Euro/m² auf.

Ein vollständig anderes Bild ergibt sich bei den Neuvermietungs-mieten für freifinanzierte Wohnungen. Wohnungsboerse.net kommt zu folgenden

Ergebnissen:

Für eine 30m²-Wohnung liegt aktuell der durchschnittliche Mietpreis bei 15,63 EUR/m². Bei einer 60m²-Wohnung zahlt man derzeit durchschnittlich 12,50 EUR/m² Miete. Der durchschnittliche Mietpreis für eine 100m² - Wohnung in Hamburg liegt zurzeit bei 13,68 EUR/m².

Am günstigsten bekommt man in Marmstorf eine Mietwohnung für 9,07 EUR/m². Am meisten muss man derzeit in HafenCity bezahlen, hier sind es 22,60 EUR/m².

Baugenehmigungen (2018)

In den Jahren 2011 bis einschließlich 2018 wurden von den Bezirken Genehmigungen für 83.512 Wohnungen erteilt. Im Jahr 2018 wurde in Hamburg der Bau von insgesamt 11.243 neuen Wohnungen genehmigt. Damit kann die Stadt im dritten Jahr in Folge die Zielzahl von 10.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr erneut übertreffen. Hamburg hat sich gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken im Bündnis für das Wohnen diese Aufgabe gestellt und setzt mit den jetzt vorgelegten Baugenehmigungszahlen die erfolgreiche Arbeit fort.

Baufertigstellungen und Abgänge (2017)

Seit 2013 sind in Hamburg mehr als 40.000 Wohnungen errichtet worden, das sind mehr als 6.000 Wohnungen im Jahr. Zwischen den jährlich genehmigten Wohnungen und denen, die im selben Jahr fertiggestellt werden, gibt es allerdings eine Lücke, die beispielsweise im Jahr 2017 5.480 Wohnungen betrug und im Jahr 2016 4.778 Wohnungen. Im Jahr 2017 wurden in Hamburg insgesamt 7.920 Wohnungen fertiggestellt. Sie verteilen sich auf 2.338 Eigentumswohnungen und 5.582 Mietwohnungen, von denen 2.313 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 65,2 m² errichtet wurden. Insgesamt sind in diesem Jahr in den Hamburger Bezirken 322 Wohnungen abgegangen. Im Jahr 2018 wurden 2.466 Sozialwohnungen fertiggestellt. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich gegenüber 2017 nicht verändert.

Die LEHRERBAU im Jahr 2018

Wir

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

2018 haben wir uns auf den Neubau Koppelstraße und die Vorbereitung erheblicher Investitionen in weitere Neubauten und das Sanierungsvorhaben Borcherring konzentriert und parallel dazu die Intensität der laufenden Instandhaltung gegenüber den Vorjahren erheblich verstärkt; ebenso mussten wir außerplanmäßige Instandsetzungsarbeiten durchführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Bildung von Rückstellungen) betragen T€ 2.477,0 und waren damit um 39,3 % höher als im Vorjahr (T€ 1.777,8).

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Koppelstraße T€ 5.370,3. Für Kosten der Eigentumsumschreibung der im Jahr 2017 erworbenen Grundstücke in Hamburg-Steilshoop wurden T€ 4,5, für Außenanlagen T€ 14,1, für die Montage von Absturzsicherungen T€ 89,2, für den Umbau einer Arztpraxis in eine Wohnung T€ 34,9, für die Erweiterung von Betriebsstromzählern T€ 3,4 und für die Optimierung von Heizungsanlagen im Rahmen des Projekts Beta-Nord T€ 12,8 aktiviert.

Drei Bauvorhaben werden vorbereitet. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Planungskosten. Es wurden so für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 189,1, für das Bauvorhaben Koppelstr. T€ 100,8 und für einen DG-Ausbau T€ 7,2 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 21,2.

Anzahlungen wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel T€ 939,5 (Grundstückskosten) geleistet und für den Erwerb des Bauvorhabens Marienblick T€ 176,6 (Erwerbskosten). Diese Kosten wurden ebenfalls aktiviert.

So haben wir 2018 insgesamt fast 9,4 Millionen Euro (inklusive Instandhaltungsmaßnahmen) für unsere Genossenschaft investiert.

Wie in den Vorjahren wurden die

- Badsanierungen
Seniorenwohnanlage Milchgrund T€ 21,0
- und die Wohnungssanierungen
Oktaviostraße T€ 213,6

fortgesetzt – Diese Sanierungen erfolgen im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir 2018 für außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchführen müssen: u.a. Fassadenarbeiten (VE 5 T€ 83,5), Siel-/Klempnerarbeiten (VE 10 T€ 15,9), Maurerarbeiten (VE 12 T€ 102,2, VE 26 T€ 25,7), Dachdeckerarbeiten (VE 12 T€ 262,6) und Kosten für Heizungsbau (VE 21 T€ 51,7).

Nutzungsgebühren

Im Jahr 2018 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,75 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,65 €/m² Wfl.) Der Anstieg von nur 1,5 % lag unterhalb der Inflationsrate.

Mitgliederversammlung 2018

Die Mitgliederversammlung fand am 19. Juni 2018 in der Jugendherberge Horner Rennbahn Hamburg-Horn statt. Die anwesenden 52 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 Herr Reinhard Schimnick und Herr Maico Smyczek gewählt.

Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 19. Juni 2018 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 2017

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2017 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 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

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 einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 steht im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2018 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 insgesamt ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die überarbeitete langfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung war im I. und II. Quartal 2018 nicht Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand. Die Befassung soll im III. Quartal 2018 erfolgen.

Hamburg, den 13.07.2018

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 1.998 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen und 664 Stellplätze – davon 404 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Die Wohnungsanzahl erhöhte sich durch den Umbau einer Arztpraxis in eine Wohnung.

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 auch Wohnungen in Randlagen gefragt und unproblematisch vermietbar. Der Wohnungsmarkt in unserem Hamburger Geschäftsgebiet ist unverändert sehr günstig – eine grundlegende Veränderung ist nicht zu erwarten, die Einwohnerzahl der Stadt steigt weiter und die stadträumliche Lage unserer Wohnungen ist fast durchweg gut bis sehr gut.

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. 2018 haben wir bei den freifinanzierten Wohnungen erstmals seit 2014 eine geringfügige Mietanpassung im Bestand vorgenommen – weitere Anpassungen werden vor allem durch die dramatisch gestiegenen und wohl weiter steigenden Instandhaltungskosten nicht vermieden werden können. Wir beobachten weiterhin erhebliche Steigerungen der Verwaltungs-, Bau- und anderer Fremdkosten. Erheblich gestiegene Tarifabschlüsse

und vor allem eine von der nach wie vor unveränderten Zinssituation befeuerten dramatische Baukostensteigerungen haben sich auch aufgrund des Arbeitskräftemangels im Bauhandwerk weiter beschleunigt. Eine Trendumkehr ist nicht absehbar.

Die Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2018 durchschnittlich 6,75 €/m² Wfl. mtl. nach 6,65 €/m² Wfl. mtl. im Vorjahr (Steigerung um 1,5 %). Unverändert sind unsere Mieten am unteren Rand des Marktgeschehens – bei einer Inflationsrate von 1,8 % im Jahr 2018 sind unsere Mieten inflationsbereinigt gesunken.

Der Anstieg beruhte im Wesentlichen auf Neuvermietungsrenten und den genannten geringfügigen Anpassungen der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau und der Kostenmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 109 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 5,46 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,71 % noch weiter gesunken; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

Lagebericht 2018

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

	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.325	10.350	10.201
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	2.000	2.477	1.778
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.740	1.706	1.733
Jahresüberschuss	2.913	3.107	4.640

Es wurden leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt. Die Instandhaltungskosten lagen deutlich über den Planungen, da Großmaßnahmen ungeplant durchgeführt werden mussten und es in fast allen Gewerken zu erheblichen Kostensteigerungen kam. Zinsaufwendungen und Jahresergebnis lagen im Rahmen der Erwartungen.

Wir haben 2018 umfangreiche Instandhaltungseinzelmaßnahmen durchgeführt: u.a. Fassadenarbeiten (VE 5 T€ 83,5), Siel-/Klempnerarbeiten (VE 10 T€ 15,9), Maurerarbeiten (VE 12 T€ 102,2, VE 26 T€ 25,7), Dachdeckerarbeiten (VE 12 T€ 262,6) und Kosten für Heizungsbau (VE 21 T€ 51,7).

Die Steigerung der Instandhaltungsaufwendungen ist durch die gestiegenen Handwerkerpreise und die Erweiterung der Instandhaltungsintensität zu erklären.

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 19,84 €/m² (Vorjahr 14,24 €/m²) – eine Steigerung um 39,33 %; bereits im Vorjahr wurden die Instandhaltungskosten um 34,85 % gesteigert, wesentlich für die Entwicklung des Jahresergebnisses im Vorjahr. Neben der intensiven Instandhaltungstätigkeit prägten weitere sehr große Investitionen das Jahr 2018.

Im Mittelpunkt stand dabei das Bauvorhaben Koppelstraße, mit dessen Errichtung 2018 begonnen wurde. Aktiviert wurden dafür T€ 5.370,3. Für Kosten der Eigentumsumschreibung der im Jahr 2017 erworbenen Grundstücke in Hamburg-Steilshoop wurden T€ 4,5, für Ergänzung der Beleuchtung in den Außenanlagen T€ 14,1, für die Montage von Absturzsicherungen auf Flachdächern T€ 89,2, für den Umbau einer Arztpraxis in eine Wohnung T€ 34,9, für die Erweiterung von Betriebsstromzählern T€ 3,4 und für die Optimierung von Heizungsanlagen im Rahmen des Projekts Beta-Nord T€ 12,8 aktiviert.

Drei Bauvorhaben werden vorbereitet; hierbei entstanden im Wesentlichen Planungskosten. Es wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 189,1, für das Bauvorhaben Koppelstraße T€ 100,8 und für einen DG-Ausbau T€ 7,2 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 21,2.

Anzahlungen wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel T€ 939,5 (Grundstückskosten) und für den Erwerb des Bauvorhabens Marienblick T€ 176,6 (Erwerbskosten) geleistet. Diese Kosten wurden ebenfalls aktiviert.

2. WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen zum Vorjahr
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	92.881,2	87,71	87.848,8	85,66	5.032,4
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,01	14,6	0,01	
sonstiges Umlaufvermögen	13.006,2	12,28	14.697,5	14,33	-1.691,3
Gesamtvermögen	105.902,0	100,00	102.560,9	100,00	3.341,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	40.480,9	38,22	37.443,1	36,51	3.037,8
Pensionsrückstellungen	824,6	0,78	794,7	0,78	29,9
Fremdkapital					
langfristig	60.127,8	56,78	60.187,3	58,68	-59,5
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.468,7	4,22	4.135,8	4,03	332,9
Gesamtkapital	105.902,0	100,00	102.560,9	100,00	3.341,1

Das Anlagevermögen beträgt 87,71 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 3.037,8 zu. Davon entfallen T€ 3.107,1 auf den Jahresüberschuss, T€ 6,0 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 211,1 und T€ 135,8 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,26 % gestiegener Bilanzsumme 38,22 % (Vorjahr 36,51 %).

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 Instandhaltung und 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 Zinnsicherungsmaßnahmen über die Vereinbarung von Forwarddarlehen.

Im Jahr 2018 wurde ein Darlehensvertrag in Höhe von T€ 4.480,9 abgeschlossen (Auszahlung 31. Dezember 2020). Es erfolgten Valutierungen der Förderdarlehen aus dem Bauvorhaben Koppelstraße i.H.v. T€ 2.813,0.

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

	2018
I. laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	3.107,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.830,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen (Saldo)	29,9
Einzahlung aus Abgang von AV	-4,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-3,8
Cashflow nach DVFA/SG 1)	4.959,7
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-1,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	23,4
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	73,6
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.914,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.969,3
II. Investitionsbereich	
Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,2
Investitionen in das Anlagevermögen	-6.800,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.796,0
III. Finanzierungsbereich	
Darlehensvalutierungen	2.813,0
Planmäßige Tilgung	-2.682,9
Zufluss Baukostenzuschüsse	45,8
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.914,5
Darlehensrückzahlungen	0,0
Veränderung der GG u. Kapitalrücklage	141,7
Dividende für das Vorjahr	-211,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.808,0
Zahlungswirksame Veränderungen insgesamt	-1.634,7
V. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderungen insgesamt	-1.634,7
Finanzmittelbestand Ende 2017	10.943,4
Finanzmittelbestand Ende 2018	9.308,7

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. Trotz erheblicher Erhöhung der Instandhaltungskosten und Investitionen auch aus eigener Liquidität hat sich die Liquidität zum Bilanzstichtag gegenüber dem Vorjahr verringert.

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 verfügbare effektive Kreditlinie auf T€ 9.569,5 – die Differenz entspricht den valuierten Darlehen bei 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 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 3.107,1 gegenüber T€ 4.640,1 im Vorjahr erwirtschaftet.

Erfolgsrechnung

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.451,1	3.971,6	-520,5
Bautätigkeit	-340,8	-	-340,8
Sonstiges Ergebnis	-28,0	-18,7	-9,3
Neutrales Ergebnis	24,9	687,2	-662,3
Jahresüberschuss	3.107,2	4.640,1	-1.532,9

(Darstellung der Vorjahresergebnisse angepasst)

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

Sonderfaktoren beeinflussten das Ergebnis im Gegensatz zum Vorjahr nicht, insbesondere die Auflösung von Rückstellungen prägte 2017 das neutrale Ergebnis.

Einen starken Einfluss auf den Jahresüberschuss hatte 2018 die Bautätigkeit; die darauf entfallenden internen Kosten und die Bereitstellungszinsen minderten das Ergebnis nicht unerheblich.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 14.112,3 nach T€ 13.870,1 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen bei Bestandsverträgen und Neuvermietungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 10.295,7 (VJ: T€ 10.151,0), Umlagen T€ 3.345,6 (VJ: T€ 3.225,2) und Zuschüsse T€ 389,3 (VJ: T€ 411,7). Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen T€ 2.477,0 nach T€ 1.777,7 im Vorjahr und zeigen neben den Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen die erhebliche Steigerung der Intensität der Instandhaltung neben der Konzentration auf die Neubautätigkeit.

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€ 501,9 gegenüber dem Vorjahr (T€ 466,0) gestiegen. Erhöhte Kosten im Bereich der EDV für die DSGVO-Einführung, die Aufbewahrungsgebühren für Bankguthaben (Negativzinsen) und

Gutachten/Anwaltskosten für einen Baurechtsstreit waren dafür wesentlich.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen der Tarifgehälter mit T€ 1.401,3 über dem des Vorjahres (T€ 1.345,1), liegt aber noch deutlich unter dem des Jahres 2016 (T€ 1.425,6).

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.705,5 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.733,1) weiter gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,84 % nach 2,85 % im Vorjahr. Aufgrund der Finanzierung der Bauvorhaben entstanden zusätzlich nicht aktivierte Bereitstellungszinsen in Höhe von T€ 208,9.

Die Abschreibungen auf Mietforderungen waren mit T€ 34,3 gegenüber dem Vorjahr (T€ 39,2) leicht rückläufig und unverändert in Relation zu den Sollmieten auf sehr geringem Niveau. Erneut konnten Forderungen gegen verstorbene Mitglieder nicht realisiert werden, da sie nicht vollständig durch die Geschäftsguthaben gedeckt werden konnten. Negativzinsen bzw. Aufbewahrungsentgelte entstanden erstmals für die Genossenschaft in Höhe von T€ 8,0.

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

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser 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 bzw. Erwerb wahrnehmen.

Auf dem Grundstück Koppelstraße Ecke Hagenbeckstraße – das wir 2015 im Rahmen einer Konzeptausschreibung der Freien und Hansestadt Hamburg erworben haben – errichten wir zum Berichtszeitpunkt 59 Wohnungen im Rahmen des Ersten Förderwegs. Der Bau verläuft bisher weitgehend reibungslos. Die Bauarbeiten begannen im April 2018; die Fertigstellung ist für September 2019 geplant. Die Errichtung von 20 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg-Nord, Pergolenviertel wird im zweiten Quartal 2019 beginnen. Die sich aus der Komplexität des Bauvorhabens und der gemeinsamen Bauherrenschaft mit zwei anderen Genossenschaften ergebenden Herausforderungen konnten erfolgreich bewältigt werden. Eine Fertigstellung ist nunmehr zum Beginn des vierten Quartals 2020 vorgesehen.

Die energetische Sanierung unseres Hauses im Borcherring in Hamburg-Steilshoop ist zum Berichtszeitpunkt noch nicht abgeschlossen; die Bauarbeiten verliefen bisher weitgehend im geplanten Zeit- und Kostenrahmen. Eine Fertigstellung wird im dritten Quartal 2019 erfolgen.

Wie bereits an dieser Stelle im Vorjahr berichtet ist die Zukunft des Bauvorhabens Weiterbau der Wohnanlage Rimbartweg in Hamburg-Lokstedt unklar. Zum Berichtszeitpunkt ist kein Baurecht gegeben. Selbst bei einer Genehmigungsfähigkeit des Ergebnisses des hochbaulichen Wettbewerbs ist zu prüfen, inwieweit dieser Entwurf die kostendeckende Errichtung von gefördertem Wohnungsbau noch zulässt. Die aktuelle Entwicklung der Baukosten erschwert eine Prognose. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist zum Berichtszeitpunkt nicht absehbar.

Zum Jahresende hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag für ein noch im ersten Förderweg zu errichtendes Gebäude in Hamburg-Kirchsteinbek abgeschlossen, der Baubeginn wird im zweiten Quartal 2019 erfolgen, die Fertigstellung ist für den 1. Juli 2020 geplant. Das Gebäude wird schlüsselfertig von einem Bauträger erworben. Es handelt sich dabei um ein kleines Wohngebäude, das von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern umgeben ist. Insbesondere der Mikrostandort als Bestandteil einer für den Stadtteil bevorzugten Lage hat uns vom Erwerb überzeugt. Eine Wirtschaftlichkeit ist auch nach Berechnungen mit dem VNW-Wirtschaftlichkeitsberechnungstool VoFi gegeben.

Unsere jahrelangen Bemühungen mit Erbbaurechten belastete Grundstücke von der FHH zu erwerben, ließen sich auch 2018 nicht umsetzen. Aufgrund der politischen Entscheidung den Grundstücksverkauf seitens der Stadt weiter einzuschränken, sehen wir auch 2019 nur geringe Realisierungschancen und haben mögliche Erwerbe in unseren Planungen nicht berücksichtigt.

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 2019 die Notenbankfähigkeit attestiert, Ratings der HASPA und der DKB fielen sehr positiv aus. Im Betriebsvergleich des VNW/VdW zeigen sich für unsere Genossenschaft hervorragende Werte.

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 auch in städtischen Randlagen 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 2018 um 1,5 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von T€ 7.158,3 auf T€ 7.266,2). 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. Durch die größeren Investitionen – im Jahr 2019 insbesondere die Sanierung der Wohnanlage Borcherring - wird eine sinkende Liquidität erwartet. Wir rechnen zum Berichtszeitpunkt nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der Finanzierungsbedingungen 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 2019 mit leicht höheren Mieterträgen von T€ 10.800, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.690 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 4.800.

Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 1.300. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wir beurteilen die Zukunftsaussichten der Lehrerbau uneingeschränkt 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 im Jahr 2019 – prägen das laufende Jahr. Auch die zukünftigen Jahre werden vom Neubau geprägt sein, wenn Grundstücke verfügbar sein werden und die Entwicklung der Baukosten weiterhin die Erstellung von Wohnungen ermöglicht.

Hamburg, 29. April 2019

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Bilanz

zum 31. Dezember 2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.024,93	5.825,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.512.858,07		85.136.999,49
2. Grundstücke ohne Bauten	966.830,52		1.717.213,29
3. Maschinen	15.235,59		17.280,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	104.942,47		126.355,76
5. Anlagen im Bau	7.751.046,37		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	350.723,92		817.838,68
7. Geleistete Anzahlungen	176.578,83		27.321,84
		92.878.215,77	
Anlagevermögen insgesamt		92.881.240,70	87.848.835,33
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,8		14.584,8
2. Unfertige Leistungen	3.324.272,04		3.351.050,73
		3.338.856,84	3.365.635,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.299,69		56.924,37
2. Sonstige Vermögensgegenstände	317.877,62		346.059,01
		373.177,31	402.983,38
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.308.724,36	10.943.416,29
Bilanzsumme		105.901.999,21	102.560.870,53

Bilanz

zum 31. Dezember 2018

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.080,00	70.980,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	7.266.220,00	7.158.320,00
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	87.620,00	81.900,00
		7.446.920,00	7.311.200,00
II. Kapitalrücklage			
		177.129,92	171.179,92
III. Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	4.256.023,33	3.945.308,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 310.715,00 EUR		(464.012,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	23.956.122,44	21.374.328,89
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.581.793,55 EUR		(3.965.027,69)
IV. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	3.107.141,15	4.640.115,49
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.892.508,55	-4.429.039,69
		214.632,60	211.075,80
	Eigenkapital insgesamt	40.480.848,41	37.443.113,06
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	824.635,00	794.725,00
2.	Sonstige Rückstellungen	122.214,00	124.080,00
		946.849,00	918.805,00
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.449.978,45	41.826.983,52
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.828.612,57	18.360.307,28
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.430.402,06	3.408.614,30
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.016,23	9.051,18
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709.310,18	534.575,67
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	13.276,46	21.696,96
		64.440.595,95	64.161.228,91
	davon aus Steuern: 1.791,70 EUR		(804,46)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		33.705,85	37.723,56
	Bilanzsumme	105.901.999,21	102.560.870,53

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		14.112.254,57	13.870.095,47
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-26.778,69	134.145,56
3. Sonstige betriebliche Erträge		240.956,93	925.808,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.125.385,78	4.474.081,37
5. Rohergebnis		9.201.047,03	10.455.967,82
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.085.639,53		1.057.492,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	315.683,91	1.401.323,44	287.604,77
davon für Altersversorgung:	69.791,00 Euro		(69.791,00)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.830.642,41	1.828.538,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		501.886,91	465.994,57
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		7.039,60	15.913,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.971.688,59	1.797.120,13
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen	57.210,00 Euro		(50.057,00)
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.502.545,28	5.035.130,62
12. Sonstige Steuern		395.404,13	395.015,13
13. Jahresüberschuss		3.107.141,15	4.640.115,49
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.892.508,55	4.429.039,69
15. Bilanzgewinn		214.632,60	211.075,80

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 31.12.2018 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 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 sechzehn Jahre.

Für Einbauküchen beträgt die Nutzungsdauer zehn Jahre.

Die Außenanlagen werden innerhalb von 15 Jahren abgeschrieben.

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

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

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

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. Langfristige Forderungen wurden mit dem Barwert angesetzt.

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 notwendigen Erfüllungsbetrages. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit einem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

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				31.12.2018
	01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.479,19		-8.661,44		54.817,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.413.977,42	159.028,44			129.573.005,86
Grundstücke ohne Bauten	1.717.213,29			-750.382,77	966.830,52
Maschinen	92.941,97	3.010,47	-2.349,23		93.603,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	415.389,74	18.203,04	-47.101,66		386.491,12
Anlagen im Bau	-	5.269.563,18		2.481.483,19	7.751.046,37
Bauvorbereitungskosten	817.838,68	297.155,14		-764.269,90	350.723,92
Geleistete Anzahlungen	27.321,84	1.116.087,51		-966.830,52	176.578,83
Sachanlagen gesamt	132.484.682,94	6.863.047,78	-49.450,89	-	139.298.279,83
Anlagevermögen insgesamt	132.548.162,13	6.863.047,78	-58.112,33	-	139.353.097,58

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2018	Abschreibung des Geschäftsjahres	Änderung der Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2018	Buchwerte	
				31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
57.653,51	2.800,75	-8.661,44	51.792,82	3.024,93	5.825,68
44.276.977,93	1.783.169,86		46.060.147,79	83.512.858,07	85.136.999,49
				966.830,52	1.717.213,29
75.661,38	5.055,47	-2.349,23	78.367,62	15.235,59	17.280,59
289.033,98	39.616,33	-47.101,66	281.548,65	104.942,47	126.355,76
				7.751.046,37	-
				350.723,92	817.838,68
				176.578,83	27.321,84
44.641.673,29	1.827.841,66	-49.450,89	46.420.064,06	92.878.215,77	87.843.009,65
44.699.326,80	1.830.642,41	-58.112,33	46.471.856,88	92.881.240,70	87.848.835,33

Entwicklung des Anlagevermögens

Der Zugang bei den Sachanlagen von T€ 6.863,0 ist wesentlich bestimmt von den Anlagen im Bau, Koppelstraße in Hamburg-Stellingen in Höhe von T€ 5.269,6 und den geleisteten Anzahlungen für die Grundstücke Pergolenviertel-Hamburg Winterhude und Marienblick Hamburg-Kirchsteinbek in Höhe von insgesamt T€ 1.116,1.

Die Investitionen in die bebauten Grundstücke von insgesamt T€ 159,0 sind:

- Erwerbsnebenkosten von T€ 4,6 für zwei bereits im Vorjahr aktivierte Erbbaugrundstücke,
- die Nachrüstung von Absturzsicherungen in Gebäuden mit Flachdächern in Höhe von T€ 89,2,
- zusätzliche Einbauten zur Optimierung der Heizung (Beta Nord) in zwei Wohnanlagen in Höhe von T€ 12,8
- der Umbau einer Gewerbeeinheit zu Wohnraum in Höhe von T€ 34,9,
- der Einbau der Zwischenzähler für den Betriebsstrom der Heizungsanlage in Höhe von T€ 3,4 und
- zusätzliche Beleuchtungseinrichtungen in zwei Außenanlagen in Höhe von T€ 14,1.

Bei den Zugängen in der Betriebs- und Geschäftsausstattung von T€ 18,2 betragen die Zugänge für Geringwertige Wirtschaftsgüter T€ 12,9.

Die Zugänge bei den Bauvorbereitungskosten von T€ 297,2 sind Planungsleistungen und bauvorbereitende Untersuchungen für die Neubauvorhaben in Hamburg-Stellingen - Koppelstraße von T€ 100,8, in Hamburg-Winterhude - Pergolenviertel von T€ 189,2 und für einen geplanten Dachgeschossausbau in Hamburg-Eilbek von T€ 7,2.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.324,3 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2018. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.430,4 gegenüber.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Angaben in Euro	31.12.2018	unter 1 Jahr	> 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	55.299,69 (56.924,37)	55.299,69 (56.924,37)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	317.877,62 (346.059,01)	226.740,22 (216.140,61)	91.137,40 (129.918,40)
Gesamt	373.177,31 (402.983,38)	282.039,91 (273.064,98)	91.137,40 (129.918,40)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions- und Förderbank für Baukostenzuschüsse von T€ 137,0. Davon sind im Folgejahr T€ 45,8 zur Auszahlung fällig und T€ 91,1 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2022 ausgezahlt.

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

Kapitalrücklage		
Bestand 31.12.2017	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2018
Euro	Euro	Euro
171.179,92	5.950,00	177.129,92

Ergebnisrücklagen			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2017	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2018
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	3.945.308,33	310.715,00	4.256.023,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	0,00	4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	21.374.328,89	2.581.793,55	23.956.122,44
Gewinnrücklagen	29.749.657,34	2.892.508,55	32.642.165,89
Rücklagen gesamt	29.920.837,26	2.898.458,55	32.819.295,81

Die **Rückstellungen für Pensionen** und ähnliche Verpflichtungen 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 (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,25 % (Stand November 2018) zum 31.12.2018 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2017: 3,71 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 824,6. 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€ 61,8. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2019 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2018 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Unter den sonstigen Rückstellungen wurden für unterlassene Instandhaltung T€ 21,0 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

Anhang

zum Jahresabschluss 2018

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			
	31.12.2018	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
		Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.449.978,45 (41.826.983,52)	2.268.519,79 (2.324.113,79)	10.649.720,58 (8.229.136,42)	29.531.738,08 (31.273.733,31)	42.449.978,45 (41.826.983,52)	GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.828.612,57 (18.360.307,28)	586.132,41 (548.412,51)	5.358.211,63 (2.378.574,73)	11.884.268,53 (15.433.320,04)	17.828.612,57 (18.360.307,28)	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	3.430.402,06 (3.408.614,30)	3.430.402,06 (3.408.614,30)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.016,23 (9.051,18)	9.016,23 (9.051,18)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	709.310,18 (534.575,67)	709.310,18 (534.575,67)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.276,46 (21.696,96)	13.276,46 (21.696,96)				
Gesamtbetrag	64.440.595,95 (64.161.228,91)	7.016.657,13 (6.846.464,41)	16.007.932,21 (10.607.711,15)	41.416.006,61 (46.707.053,35)	60.278.591,02 (60.187.290,80)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 33,7 für den Monat Januar 2019.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung) von T€ 10.295,7 (VJ: T€ 10.151,0) und den Sondernutzungen von T€ 81,7 (VJ: T€ 82,2) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.345,6 (VJ: T€ 3.225,2) und Aufwendungszuschüsse von T€ 389,3 (VJ: T€ 411,7).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 241,0 sind gegenüber dem Vorjahr um T€ 684,8 geringer angefallen, wesentlich verursacht durch die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 5,8 (VJ: T€ 643,4).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung von insgesamt T€ 2.477,0 (VJ: T€ 1.777,7).

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** fielen erstmalig Kosten der Banken für ein Verwahrtgelt der Bankguthaben in Höhe von T€ 8,0 an. Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten sonstigen Zinsaufwendungen von T€ 208,9. Es handelt sich dabei um Bereitstellungszinsen für noch nicht abgerufene aber bewilligte KfW-Darlehen der Neubauvorhaben Koppelstraße (T€ 155,1) und Pergolenviertel (T€ 53,8).

D. Sonstige Angaben

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

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5,75 (6,00)	3,00 (3,25)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	10,00 (9,75)	20,25 (22,00)
	15,75 (15,75)	23,25 (25,25)

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

	Geschäfts- guthaben (Euro)	Mitglieder- bewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2018	7.158.320,00	3.393
Zugang 2018	292.500,00	140
Abgang 2018	184.600,00	79
Stand 31.12.2018	7.266.220,00	3.454

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 107,9 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

4. Mitglieder des Aufsichtsrats: gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier Vorsitzender seit 10.08.2005	2017-2020
Rüdiger Stiemer Stellvertr. Vorsitzender	2016-2019
Maico Smyczek	2018-2021
Reinhard Schimnick	2018-2021
Annette Noch	2017-2020
Azita Antoniadis	2016-2019

6. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene **finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 11.726,0**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus den abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen für die Neubauvorhaben in Hamburg Koppelstraße und Pergolenviertel ergeben sich nach dem Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 5.549,8.

Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Marienblick Hamburg-Kirchsteinbek bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 3.568,7.

Eine Verpflichtung zur Kaufpreisnachzahlung für den Grundstückserwerb Koppelstraße in Höhe von T€ 247,6 bei Feststellung einer Erhöhung der Nutzfläche nach Fertigstellung im Jahr 2019.

Aus dem Bauvertrag zur Instandsetzung der Wohnanlage Borcherting bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 2.359,9.

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

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 29. April 2019 von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 3.107.141,15 € 310.715,00 in die gesetzliche Rücklage und € 2.581.793,55 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

8. Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung, der unverbindlichen Vorwegzuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen zuzustimmen und den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von € 214.632,60 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, den 29. April 2019

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2019

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2018 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 19. Juni 2018 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Schimnick und Maico Smyczek. Herr Schimnick und Herr Smyczek 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 2019 scheiden wegen turnusmäßigen Ablaufs der Amtszeit Frau Azita Antoniadis und Herr Rüdiger Stierner aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2019 erneut zur Wahl.

Im Jahr 2018 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. April 2018**

Thema: Genossenschaftliche Werte im 21. Jahrhundert

- **Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 24./25./26. September 2018**

- Personalentwicklung
- Kundenfeedback
- Konfliktmonitor: aggressive Mieter
- Trinkwasserhygiene
- Weniger Gebäudetechnisierung?

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **6 Aufsichtsratssitzungen**

davon **5 gemeinsame Sitzungen** mit dem Vorstand.

Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2018:

- 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 Sausmetat am 4. September 2018
- Spendenprojekt
- Modernisierung Borcherting
- Prüfung des Jahresabschlusses 2017
- Bauvorhaben/Planungsvorhaben (u. a. Koppelstraße, Pergolenviertel, Rimbartweg)
- 10-Jahresplan
- Erwerb Projekt „Marienblick“ in Kirchsteinbek
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung

- **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Cuxhaven, 23./24./25. März 2018**

- Schwerpunktthema „Mittel- und langfristige Entwicklung der HLB“
- Mitgliederbefragung
- Instandhaltung im Kleinen
- Hausmeister

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung am 19. Juni 2019

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

- **4 Sitzungen des Prüfungsausschusses**

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

- Quartalszahlen 2017 und 2018
- Jahresabschluss 2017
- Betriebsvergleich 2016
- 10-Jahresplan
- Vorbereitung Klausurtagung
- Inventarverzeichnis
- Prüfung Rechnungswesen (Belegordner, Kasse)

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

Begehungen von **4 Anlagen**:

- 24.04.2018, VE 16 Richardstraße
- 24.04.2018, VE 17 Blumenau / Eilenau
- 22.05.2018, VE 25 Erich-Ziegel-Ring
- 11.09.2018, VE 22 Von-Eicken-Straße

2 Wohnungsbegehungen (80 Wohnungen):

- 22.05.2018, VE 25 Erich-Ziegel-Ring
- 11.09.2018, VE 22 Von-Eicken-Straße

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 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 4. September 2018 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 Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.
- Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und der Lagebericht 2017 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

- Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung 2018 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018, 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 2017 zur Kenntnis genommen wurde,
- den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festzustellen,
- dem Gewinnverteilungsvorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen,
- den Vorstand für das Jahr 2018 zu entlasten.

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

Hamburg, 29. April 2019

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Klaus Nickl	Erika Wiesener
Peter Schuster	Heinrich Schäfer
Annelen Herrmann	Florian Fridt
Alfred Hansen	Ute Brusch
Siegfried Pfeiffer	Ubbo Cornelius
Erwin Blödorn	Volker Tiedemann
Petra Altendorf	Reiner Zwanck
Dietrich Frahm	Asta Friedemann
Walter Steinfatt	Inge Wolfram
Horst Voß	Odfried Köster
Marc Rettmann	Marcus Pannenberg
Margarethe Burmeister	Junes Mohammadi Shotorban
Helga Hein	Guenter Hamann
Eike Koeppen	Renate Dippl
Adrian Negutzi	Wolfgang Schäl
Rita Wallach	Barbara Borlik
Hans Perczynski	Wieslaw Onuszko
Genādijs Kurlands	Dietrich Herde
Erika Dahlgrün	Elisabeth Pauls
Maren Laville	Harry Bellgardt

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	Borchertring 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	86
		2004	10

Foto: Lehrerbau

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

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

E-Mail: info@lehrerbau.de

Internet: www.lehrerbau.de

Telefon: 040 - 56 00 78 0

Telefax: 040 - 56 00 78 29

Registergericht Hamburg Nr. 69 GnR 481



lehrerbau

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND