

GESCHÄFTSBERICHT 2019

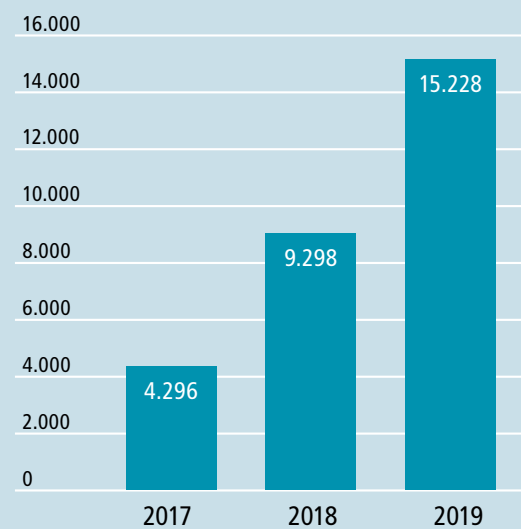


Lehrerbau

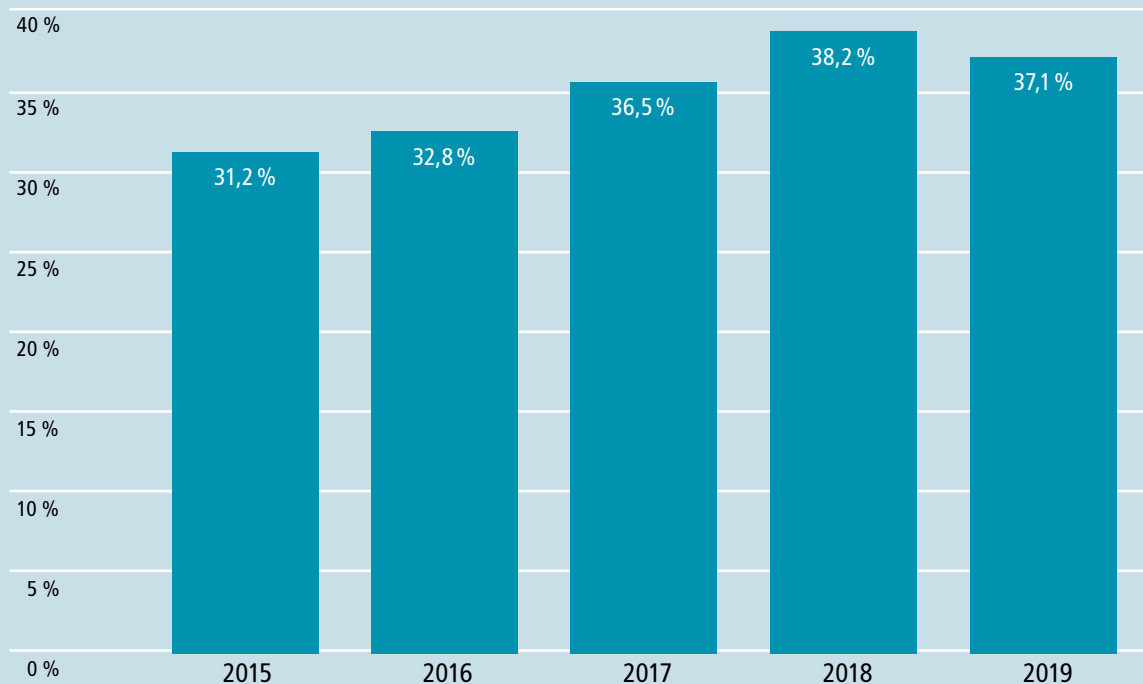
Die Lehrerbau auf einen Blick

	2017	2018	2019
	(alle Angaben in T€)		
Bilanzsumme	102.561	105.901	112.927
Eigenkapitalanteil am Gesamtkapital	36,5 %	38,2 %	37,1 %
Objektankauf	1.770	1.116	2.485
Neubau	674	5.567	7.901
Modernisierung (aktiviert)	95	159	211
Ausgaben für Instandhaltung u. Modernisierung des Hausbesitzes (Fremdkosten)	1.757	2.456	4631
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.870	14.112	14.533
Bilanzgewinn	211	215	218
Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder	7.158	7.266	7.582
Rücklagen	29.750	32.642	33.764
Bewirtschaftete Wohnungen	1.997	1.998	2.057
Mitglieder (verbleibende)	3.393	3.454	3.549

Gesamtinvestitionen in den Wohnungsbestand in T€



Eigenkapitalanteil



Die wirtschaftliche Lage Deutschlands 2019/2020

Wirtschaft 2019 weiter auf Wachstumskurs – Staat erzielt Rekordüberschuss

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge. Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab. Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).

Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 Prozent über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 Prozent. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren. Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss verbuchen (+ 49,8 Mrd. Euro). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. Euro). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd.). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. Euro. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. Euro).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. Die unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die

Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr).

Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr. Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent. 2019 Plus bei den Baugenehmigungen.

Erwerbstätigkeit in Deutschland erreicht historischen Höchststand – Arbeitslosenquote sinkt – Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 (bzw. 0,9 Prozent) – 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 bzw. Selbständiger sind leicht rückläufig.

2019 waren jahresdurchschnittliche 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 Prozent (davor 5,2 Prozent). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 Prozent.

Bevölkerung wächst – allein durch Zuwanderung

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit einen neuen Höchststand gewachsen (+ 200.000).

Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren – 940.000 sind verstorben.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 Prozent (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 Prozent zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte.

2018 lebte in 41,9 Prozent aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 Prozent (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Deutschland

Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis

1,4 Prozent aus. Nach einer Konjunkturbelebung zu Jahresbeginn setzt die COVID-19- Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklicher Dämpfer“ gerechnet. Letzte Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem Wachstumsrückgang von etwa einem Prozentpunkt aus. Auch das erscheint angesichts auch der weltweiten Folgen der immer noch hochlaufenden Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus.

Seriöse Prognosen zur Dauer und Schwere sind aktuell nicht möglich. Das Kieler Weltwirtschaftsinstitut (IfW) rechnet mit einer schweren Rezession. „Ich fürchte, diese Rezession wird die Mutter aller Rezessionen“, so IfW-Präsident Gabriel Felbermayr. Im laufenden Jahre liege ein Einbruch um rund 9 Prozent im Bereich des Möglichen. Das wäre der bei Weitem schwerste Wirtschaftseinbruch seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs. Zumindest temporär hätte das erhebliche Folgen für alle Bereiche der Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Die momentan sich in China abzeichnende Entspannung ist ein Lichtblick. Allerdings kommen von dort nur rund zehn Prozent der Vorleistungen für die deutsche Wirtschaft – mehr als 50 Prozent aber aus anderen EU-Staaten. Und die leiden gerade massiv unter COVID-19 und den Folgen.

Belastbare Prognosen über die weitere Zukunft sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht möglich. Mit Sicherheit ist jedoch mit länger andauernden wirtschaftlichen Verwerfungen zu rechnen.

Die Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland vom 08. April 2020

Aus Sicht führender Wirtschaftsforschungsinstitute löst die Corona-Krise eine schwerwiegende Rezession in Deutschland aus: Im Frühjahrsgutachten gehen die Wissenschaftler von einem Minus von 4,2 Prozent für 2020 aus. Dies wäre die schwerste Rezession seit der Finanz- und Wirtschaftskrise vor mehr als zehn Jahren.

Die Corona-Krise wird laut dem Gutachten mit dem Titel „Wirtschaft unter Schock“ auch deutliche

Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. In der Spitze werde die Arbeitslosenquote auf 5,9 Prozent und die Zahl der Kurzarbeiter auf 2,4 Millionen hochschnellen.

Für das kommende Jahr sagen die Institute jedoch eine Erholung und ein Wachstum von 5,8 Prozent voraus.

Zahlreiche Unterstützungsmaßnahmen für Wirtschaft und Verbraucher auf allen Ebenen

Die vielfach abrupt zum Stillstand gekommene Wirtschaft provoziert den weltweiten Abriss von Lieferketten, Waren- und Geldströmen. Ein deutlicher Anstieg von Kurzarbeit, Entlassungen und Insolvenzen sowie Zweit- und Drittrundeneffekte sind zu befürchten.

Die Politik auf allen Ebenen steuert massiv dagegen, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten. Ziel ist es, die Wirtschaftsstrukturen und das Potenzial für die wirtschaftliche Erholung nach COVID-19 zu sichern.

Bund

Der Bund hat Hilfen in unbegrenztem Umfang für Beschäftigte und Unternehmen, die von den Auswirkungen von COVID-19 betroffen sind, in Aussicht gestellt. Es werde alles Notwendige zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen getan. „Möglichst kein Unternehmen soll durch die Epidemie in Existenznot geraten und möglichst kein Arbeitsplatz verloren gehen“ (whatever it takes).

Zu den bisher auf den Weg gebrachten Instrumenten zählt die Ausweitung und Entbürokratisierung des Kurzarbeitergeldes. Die Bundesregierung rechnet für das laufende Jahr mit rund 2,2 Mio. Kurzarbeitern. Die Kosten für die Bundesagentur für Arbeit werden bis Ende 2020 auf 10,05 Mrd. Euro beziffert. Ob die Pandemie zu größeren Verwerfungen in der Arbeitslosen- bzw. Arbeitslosenstatistik führt, bleibt abzuwarten.

Dazu kommen Hilfen für Unternehmen in Form von Steuerstundungen, -absenkungen bzw. -aussetzungen, Zuschüsse und Darlehen bis hin zur Übernahme von Verbindlichkeiten bzw. Bürgschaften. Die KfW-Bank darf Liquiditätshilfen in unbegrenzter Höhe ausgeben. Allerdings gelten

Höchstbeträge je Einzelfall. Denkbar ist in bestimmten Fällen auch eine temporäre Teilverstaatlichung von Unternehmen.

Voraussetzung für die Hilfen ist eine positive Zukunftsprognose für die beantragenden Unternehmen.

Inwieweit das ausreicht, um Unternehmen und Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, ist fraglich. Je nach Dauer und Umfang der Pandemie ist mit weitreichenderen Folgen für Unternehmen und Beschäftigte zu rechnen. Für mehr Handlungsspielraum erwägt die Bundesregierung daher kurzfristig auch die Nutzung einer Ausnahmeregelung bei der Schuldenbremse. Im Ergebnis könnte der Bund sich deutlich höher verschulden.

Für Selbstständige und Kleinstunternehmer bis zehn Beschäftigte stellt der Bund ein 40 Mrd. Euro umfassendes Rettungspaket auf. 10 Mrd. Euro sollen in Form direkter Zuschüsse an Ein-Personen-Betriebe und Kleinstunternehmen vergeben werden. 30 Mrd. Euro in Form von Darlehen. In Deutschland arbeiten rund 5 Mio. Selbstständige. Eine Bedürftigkeitsprüfung erfolgt im Nachhinein. Zuschüsse sollen in Darlehen umgewandelt werden, wenn festgestellt wird, dass keine Berechtigung für Zuschüsse gegeben war.

Das Bundesjustizministerium hat angekündigt, die Insolvenzantragspflicht auszusetzen. Bei Unternehmen, die vor Mitte März 2020 weder zahlungsunfähig noch überschuldet waren, soll die Vermutung greifen, dass sie COVID-19-bedingt in die Krise gerutscht sind.

Sicher-Wohnen-Fonds

Der GdW hat zusammen mit dem Deutschen Mieterbund den Vorschlag zur Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds gemacht. Bund und Länder werden um Unterstützung geben. Ziel und Zweck ist es, Haushalten, die COVID-19-bedingt unverschuldet in Liquiditätsschwierigkeiten geraten, unbürokratische Wohnkostenhilfe zu geben – soweit sie nicht durch die bestehenden sozialen Sicherungssysteme unmittelbar aufgefangen werden. Zu den wirtschaftlichen Sorgen soll nicht auch noch die um das Zuhause kommen. Mit der Antragstellung soll eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs für bestimmte Dauer ausgeschlossen sein.

Länder

Auch die Länder legen Hilfeprogramme auf. So plant Hamburg Selbstständigen und Kleinunternehmer mit einem hohen zweistelligen Millionenbetrag zu unterstützen. Zudem sind Stundungen bei Steuern und Gebühren sowie Gewerbemieten städtischer Flächen vorgesehen. Mecklenburg-Vorpommern hat mit derselben Zielsetzung ein 100 Mio. Euro-Hilfsprogramm geschnürt. Schleswig-Holstein hat ein Notfallprogramm auf den Weg gebracht. Zur Verfügung stehen Liquiditätshilfen, Darlehen, Bürgschaften und Beteiligungskapital.

Europa

Die Europäische Zentralbank hat zur Stabilisierung der Finanzmärkte und des Euro ein bis Ende 2020 laufendes Notfallprogramm im Volumen von 750 Mrd. Euro für Anleihekäufe aufgelegt. Die EU-Kommission will Finanzhilfen von bis zu 25 Mrd. Euro zum Ausgleich von COVID-19-verursachten Wirtschaftsschäden zur Verfügung stellen. Zudem sollen die Regeln für Haushaltsdefizite der Mitgliedsstaaten bis auf weiteres ausgesetzt werden, um den Mitgliedsstaat den nötigen finanziellen Spielraum für weitere Hilfen zu geben.

Global

Auch global laufen die Bemühungen zur Eindämmung der wirtschaftlichen Pandemie-Folgen. Die US-Notenbank hat den Leitzins in zwei Schritten auf nahe Null gesenkt. Zudem wurden auch hier massive Hilfsprogramme zur Stabilisierung der Wirtschaft und des Finanzmarktes aufgelegt. Im Kampf gegen COVID-19 wurde in den USA das Verteidigungs-Produktions-Gesetz aktiviert.

Ein Gesetz, das weitreichende Eingriffe in die Wirtschaft ermöglicht – bis hin zur Umstellung auf „Kriegswirtschaft“.

Die Weltbank stellt in einem ersten Schritt Mittel in Höhe von 12 Mrd. Dollar als Soforthilfe für COVID-19-betroffene Staaten insbesondere in den Entwicklungsländern bereit.

Fazit

National, auf EU-Ebene wie auch international wird 2020 aus wirtschaftlicher Sicht ein herausforderndes

und ggf. verlorenes Jahr. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) revidiert angesichts der Pandemie seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum. Wie stark der Konjunkturerinbruch sein werde, sei derzeit aber nicht absehbar. Im Januar hatte der IWF ein Plus von 3,3 Prozent für 2020 prognostiziert.

Die Situation in Hamburg Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Wirtschaftliche Situation allgemein / BIP

Nach ersten vorläufigen Berechnungen für das Jahr 2019 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) als Wert aller erzeugten Güter und Dienstleistungen in Hamburg gegenüber 2018 nominal (in jeweiligen Preisen) um 3,7 Prozent gestiegen. Unter Berücksichtigung der Preisveränderungen ergab sich daraus ein reales Wirtschaftswachstum von plus 2,2 Prozent, so das Statistikamt Nord. Mit diesem Ergebnis liegt Hamburg deutlich über dem Bundesdurchschnitt, der bei 2,7 Prozent nominal und 0,6 Prozent real lag.

Zahl der Erwerbstätigen

Die Zahl der Erwerbstätigen in Hamburg ist im Jahr 2019 weiter angestiegen und zeigt damit seit 16 Jahren eine positive Entwicklung. Im Vergleich zum Jahr 2018 stieg sie um 19.000 auf 1.293.200 Personen. Mit diesem Wachstum von 1,5 Prozent lag Hamburg deutlich über der bundesweiten Entwicklung von plus 0,9 Prozent. Die Arbeitslosenquote betrug im Jahresdurchschnitt 2019 6,1 Prozent (Vorjahr: 6,8 Prozent).

Hamburg wächst weiter

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach diesen Berechnungen wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,831 Mio. Ende 2017 auf 1,949 Mio. bis zu 2,051 Mio. Personen im Jahr 2040 steigen.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Millionen

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2018 gestiegen. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017. Der Anteil der Ausländerinnen und Ausländer an der Gesamtbevölkerung betrug damit Ende 2018 gut 16 Prozent. Die Bevölkerung der Hansestadt ist multikulturell geprägt. Nahezu alle Staatsangehörigkeiten sind hier vertreten. Der Anteil der HamburgerInnen, die über 50 Jahre alt sind, beträgt 37,6 Prozent, der Anteil der zwischen 18 und 29-jährigen 16,0 Prozent. Die Zahl der 80-Jährigen und Älteren in Hamburg wird laut Prognose der Statistikämter zwischen 2017 und 2040 von 99.000 auf 135.000 Personen wachsen. Das ist ein Anstieg um mehr als ein Drittel. Im Durchschnitt ist die Hamburger Bevölkerung zurzeit 42,1 Jahre alt. In Hamburg leben auf einem Quadratkilometer 2.505 Menschen – 133 Menschen mehr als im Jahr 1995. Verglichen damit sind es in München 4.686 und in Berlin 4.055 Menschen pro Quadratkilometer.

Haushalte mit Kindern

Ende 2018 lebten in rund 17,8 Prozent der Hamburger Haushalte Kinder unter 18 Jahren – vor rund 30 Jahren waren es noch 25 Prozent. Zwischen den Stadtteilen bestehen dabei starke Unterschiede. Die höchsten Anteile an Haushalten mit Kindern gibt es in Billwerder (38 Prozent) und Neu-Allermöhe (33 Prozent), die niedrigsten in innerstädtischen Gebieten wie Barmbek-Nord und St. Georg (unter 11 Prozent). Ein Viertel aller Haushalte mit Kindern sind Alleinerziehenden-Haushalte.

Anzahl der Einpersonenhaushalte steigt weiter

Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist Ende des Jahres 2018 in Hamburg seit 2009 von 51,6 Prozent auf 54,5 Prozent gestiegen. Im Durchschnitt nimmt jeder Einwohner eine Wohnfläche von 39,6 Quadratmeter in Anspruch. Noch im Jahr 1964 waren das lediglich 20,5 Quadratmeter. Die meisten Einpersonenhaushalte weist auf Bezirksebene Hamburg-Nord mit 63 Prozent auf. In einigen Stadtteilen beträgt die Quote sogar 70 Prozent. Im Bezirk Bergedorf leben mit einem Anteil von nur 43 Prozent die wenigsten allein. Der durchschnittliche Hamburger Haushalt umfasst 1,8 Personen.

Grundstücksmarkt

Die Zahl der 2018 verkauften Grundstücke, Wohnungen und Häuser stieg gegenüber dem Vorjahr um ca. 300 auf rund 12.400. Der Geldumsatz stieg dabei um 10 Prozent auf 12,1 Milliarden Euro. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2018 insgesamt rund 2,7 Millionen Quadratmeter Land und rund 1,7 Milliarden Euro umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus 57 Prozent Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten, 33 Prozent bebauten Grundstücken, 9 Prozent unbebauten Bauflächen und 1 Prozent sonstigen Flächen. Die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2018 rund 7 Prozent über dem Niveau des Vorjahres. Im Durchschnitt wurde das 25,3-fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Bei Mehrfamilienhausbauplätzen gab es einen Preisanstieg um 20 Prozent.

Entwicklung der Bauwirtschaft

Die in Hamburg ansässigen Baugewerbeunternehmen haben im Jahr 2018 mehr als 70,0 Mio. Euro in Sachanlagen investiert. Das ist ein neuerlicher Anstieg um knapp 60 Prozent, nachdem sich die Investitionssumme bereits im Jahr 2017 um 38 Prozent erhöhte. In den größeren Betrieben im Hamburger Bauhauptgewerbe ist der baugewerbliche Umsatz im Jahr 2018 um 13,9 Prozent auf gut 1,8 Mrd. Euro gestiegen. Den größten Zuwachs gab es mit plus 32 Prozent im Wohnungsbau.

Wohnungsmarkt und Neubaubedarf

Ende 2018 gab es in Hamburg 956.476 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 76,1 Quadratmeter. Insgesamt werden ca. 720.000 – also rund 75 Prozent – der Hamburger Wohnungen von Mietern bewohnt. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern handelt es sich bei 87,4 Prozent um Mietwohnungen. Mit gut 20 Prozent von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen liegt die Eigentümerquote in Hamburg deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von nicht ganz 46 Prozent. Die je Einwohner in Hamburg zur Verfügung stehende Wohnfläche betrug 2018 durchschnittlich 38,5 Quadratmeter. Anfang des Jahres 2019 betrug der Anteil der Sozialwohnungen mit 75.716 Wohnungen 7,9 Prozent in Bezug auf die Gesamtzahl aller Wohnungen. Bei 19.037 Wohnungen und

damit 25,1 Prozent der vorhandenen Sozialwohnungen wird die Sozialbindung innerhalb von fünf Jahren auslaufen.

Mietenentwicklung

Die Mieten betragen 2019 im freifinanzierten, ungebundenen Wohnungsbestand zum Erhebungsstichtag (1. April 2019) durchschnittlich 8,66 Euro/m². Die Netto-Kaltmieten sind damit seit dem Mietenspiegel 2017 im Schnitt um insgesamt 0,22 Euro/m² bzw. 2,6 Prozent gestiegen, das entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 1,3 Prozent. Der Mietenanstieg in Hamburg liegt im Zeitraum von April 2017 bis April 2019 mit 2,6 Prozent unter dem Anstieg der allgemeinen Preisentwicklung von 3,3 Prozent und damit deutlich unter dem Niveau des vorherigen Mietenspiegels.

Steigende Wohnkostenbelastung auch durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum lediglich um 24 Prozent – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018 an. Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Die Lehrerbau im Jahr 2019

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 der Lehrerbau

2019 haben wir uns auf den Abschluss des Neubaus Koppelstraße, die Durchführung der Sanierung im Borcherring und den Beginn der Bauarbeiten in Hamburg-Kirchsteinbek (Marienblick) konzentriert. Die laufenden Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Bildung von Rückstellungen) betragen T€ 2.061,3 und waren damit um 16,78 % geringer als im Vorjahr (T€ 2.477,0).

Für die energetische Sanierung Borcherring haben wir T€ 2.578,3 aufgewendet.

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Koppelstraße T€ 5.622,3, Für Kosten des Ausbaus eines Dachgeschosses zu Wohnraum T€ 164,5, für Taubenabwehranlagen T€ 1,1, für Außenanlagen (Müllanlage) T€ 5,6 und für die Montage von Absturzsicherungen wurden T€ 14,1 aktiviert.

Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 55,5 und für eine Feuerwehrezufahrt T€ 3,6 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 31,8.

Anzahlungen wurden für den Erwerb des Bauvorhabens Marienblick T€ 2.485,0 (Erwerbskosten) geleistet. Diese Kosten wurden aktiviert.

So haben wir 2019 insgesamt über 15,2 Millionen Euro (inklusive Instandhaltungsmaßnahmen) für unsere Genossenschaft investiert – ein Rekordjahr.

Nutzungsgebühren

Im Jahr 2019 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,93 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,75 €/m² Wfl.).

Mitgliederversammlung 2019

Die Mitgliederversammlung fand am 19. Juni 2019 im Seniorenzentrum St. Markus in Hamburg-Eimsbüttel statt. Die anwesenden 48 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 Azita Antoniadis und Herr Rüdiger Stierner gewählt.

Aufsichtsrat

In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 19. Juni 2019 wurde Herr Hans-Jürgen Krückemeier zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Zum stellvertretenden Vorsitzenden wurde Herr Rüdiger Stierner gewählt, Schriftführer blieb Herr Maico Smyczek und stellvertretender Schriftführer Herr Reinhard Schimnick.

Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2018

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis für das Geschäftsjahr 2018 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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.“

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff. HGB

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 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 2019 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.

Hamburg, den 23.08.2019

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern
– Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst

Eysert

Wirtschaftsprüfer

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG mit Sitz in Hamburg-Lokstedt verfügt zum Bilanzstichtag über 2.057 eigene Wohnungen, einen als Werkstatt genutzten Laden, zwei Kindertagesstätten (mit insgesamt drei Mieteinheiten), eine DRK-Seniorenbetreuungsstätte, eine vermietete Gewerbeeinheit für die Ausbildung junger Erwachsener, eine selbstgenutzte Gewerbeeinheit, sechs Netzstationen und 667 Stellplätze – davon 404 in Garagen und 17 Motorradstellplätze. Die Wohnungsanzahl erhöhte sich durch den Bezug unseres Neubauvorhabens in der Hagenbeckstraße um 59 Wohnungen, zusätzlich wurde eine Wohnung durch den Ausbau des Dachgeschosses vergrößert.

Im Jahr 2020 werden wir planmäßig 15 Wohnungen in Hamburg-Kirchsteinbek von einem Bauträger übernehmen und 20 Wohnungen in Hamburg-Winterhude fertigstellen. Baubeginne sind 2020 nicht geplant.

Unsere Wohnungen liegen alle in Hamburg.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und instand gehaltenen Wohnungen ist unverändert sehr hoch. 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.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

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.

Bevölkerungszahl weiterhin über 1,8 Millionen

Die Bevölkerungszahl Hamburgs ist auch im Jahr 2018 gestiegen. Am 31.12.2018 lebten 1.841.179 Personen in der Hansestadt. Das sind 10.595 Personen mehr als Ende 2017.

Hamburg wächst weiter

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner Hamburgs wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Einen Rückgang könnte es erst nach 2040 geben. Die Vorausberechnung liegt in drei Varianten vor, die sich in der Höhe der angenommenen Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Nach dieser Berechnung wird die Einwohnerzahl Hamburgs von rund 1,84 Mio. Ende 2018 auf bis zu 2,05 Mio. im Jahr 2040 steigen (Variante W1 mit geringerer Zuwanderung). In der Variante W2 mit moderater Zuwanderung wächst die Bevölkerungszahl auf 1,988 Mio. und in der Variante mit der höchsten Zuwanderung (W3) auf 2,051 Mio. Personen. Ursachen dieses Anstiegs sind eine positive Bilanz aus Geburten und Sterbefällen sowie ein Wanderungsgewinn durch mehr Zu- als Fortzüge.

Zwischen den Jahren 2002 und 2010 wurden im Durchschnitt nur rund 3.700 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Gleichzeitig kamen mehr Menschen in die Stadt. Um den dadurch entstandenen Nachholbedarf zu decken und der nach wie vor steigenden Nachfrage zu begegnen, wurden im Rahmen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen seit 2011 insgesamt Baugenehmigungen für über 96.000 Wohnungen erteilt. Die Gründe für den weiterhin hohen Neubaubedarf sind vielfältig: Zuzug aus anderen Regionen Deutschlands und Europas, die zunehmende Zahl von Single-Haushalten sowie der Wunsch nach größeren Wohnungen v.a. in innenstadtnahen Vierteln.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	10.800	10.739	10.350
Instandhaltungsaufwendungen inkl. Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	4.800	4.640	2.477
Zinsaufwendungen Objektfinanzierung	1.690	1.661	1.706
Jahresüberschuss	1.300	1.339	3.107

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben.

Es wurden gegenüber dem Vorjahr leicht verbesserte Ergebnisse bei den Mieteinnahmen erzielt, die jedoch leicht unterhalb der Planungen lagen. Die Instandhaltungskosten lagen hingegen unterhalb der geplanten Summe. Zinsaufwendungen und Jahresergebnis lagen im Rahmen der Erwartungen.

Im Jahr 2019 betrug das durchschnittliche Nutzungsentgelt für Wohnungen (netto kalt) bei der Lehrerbau 6,93 €/m² Wfl. (Vorjahr: 6,75 €/m² Wfl.). Der leichte Anstieg der Nutzungsentgelte war im Wesentlichen durch Erhöhungen im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und durch Neuvermietungen begründet.

Strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind unverändert nicht zu erwarten. Im Jahresverlauf wurden 128 Wohnungen gekündigt, die Fluktuationsquote ist mit 6,35 % gegenüber dem Vorjahr mit 5,46 % leicht gestiegen; aber unverändert auf sehr geringem Niveau; die überwiegende Anzahl der Vertragsbeendigungen erfolgte aus Altersgründen.

2019 haben wir uns auf den Abschluss des Neubaus Koppelstraße, die Durchführung der Sanierung im Borcherttring und den Beginn der Bauarbeiten in Hamburg-Kirchsteinbek (Marienblick) konzentriert.

Im Oktober 2019 konnten 59 fertiggestellte Wohnungen in der Koppelstraße übergeben werden.

Aktiviert wurden für das Bauvorhaben Koppelstraße T€ 5.622,3, Für Kosten des Ausbaus eines Dachgeschosses zu Wohnraum T€ 164,5, für Taubenabwehranlagen T€ 1,1, für Außenanlagen (Müllanlage) T€ 5,6 und für die Montage von Absturzsicherungen wurden T€ 14,1 aktiviert.

Als Bauvorbereitungskosten wurden für das Bauvorhaben Pergolenviertel in Hamburg-Winterhude T€ 55,5 und für eine Feuerwehrezufahrt T€ 3,6 aktiviert.

Weitere Aktivierungen erfolgten für Maschinen und Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt T€ 31,8.

Anzahlungen wurden für den Erwerb des Bauvorhabens Marienblick T€ 2.485,0 (Erwerbskosten) geleistet. Diese Kosten wurden aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen T€ 4.639,7 nach T€ 2.477,0 im Vorjahr – davon entfielen T€ 2.578,3 auf die nicht aktivierungspflichtige Instandsetzung der VE 33 in Hamburg Steilshoop. Die laufende Instandhaltung war unverändert von Kostensteigerungen bei den Handwerkerleistungen geprägt.

Erheblich verstärkt wurden die Maßnahmen für die umfassendere Einzelmodernisierung von

Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung. Insgesamt wurden dafür T€ 382,4 aufgewendet. Erstmals erfolgten diese Maßnahmen in vielen Wohnanlagen, die bisherige Konzentration auf die Seniorenwohnanlage VE 2/4 trat zurück, da dort ein Großteil der Wohnungen bereits saniert waren. Diese Sanierungen erfolgten im Rahmen von Mieterwechseln.

Des Weiteren haben wir im Jahr 2019 für außerplanmäßige Instandhaltungsmaßnahmen durchführen müssen: u.a. Brandschadensanierung (VE 4 T€ 21,9), Leitungswasserschaden (VE 08 T€ 18,3), Aufzugsanlagen (VE 20 T€ 11,7, VE 35 T€ 6,6) und Dachdeckerarbeiten (VE 24 T€ 60,2).

Die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) betragen durchschnittlich rd. 36,87 €/m² (Vorjahr 19,84 €/m²) – eine Steigerung um 85,84 %; dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei die Großinstandsetzung Borcherring beinhaltet ist. Bereinigt um die Großinstandsetzung betragen die Instandhaltungsaufwendungen (einschließlich Rückstellungen) 16,34 €/m², dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Reduzierung um 17,64 %.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich auf T€ 14.533,1 nach T€ 14.112,3 im Vorjahr. Geringfügige Mietanpassungen bei Bestandsverträgen und Neuvermietungen waren die wichtigsten Gründe.

Sie enthalten im Wesentlichen Mieten T€ 10.663,2 (VJ: T€ 10.295,7), Umlagen T€ 3.321,4 (VJ: T€ 3.345,6) und Zuschüsse T€ 467,2 (VJ: T€ 389,3).

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€ 554,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 501,9) gestiegen.

Der Personalaufwand lag vor allem wegen Erhöhungen der Tarifgehälter mit T€ 1.482,2 über dem des Vorjahres (T€ 1.401,3).

Die Zinsbelastung für die Darlehen konnte mit T€ 1.661,2 gegenüber dem Vorjahr (T€ 1.705,5) weiter gesenkt werden. Aufgrund der Finanzierung der Bauvorhaben entstanden zusätzlich nicht aktivierte Bereitstellungszinsen in Höhe von T€ 81,1.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand – unter Berücksichtigung der erheblichen Aufwendungen für die Instandhaltung der Wohnanlage Borcherring – gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.339,2 gegenüber T€ 3.107,1 im Vorjahr erwirtschaftet.

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.674,4	3.451,1	-1.776,7
Bautätigkeit	-233,3	-340,8	107,5
Sonstiges Ergebnis	-102,7	-28,0	-74,7
Neutrales Ergebnis	0,8	24,9	-24,1
Jahresüberschuss	1.339,2	3.107,2	-1.768,0

(Darstellung der Vorjahresergebnisse angepasst)

Der Jahresüberschuss ergibt sich weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis reduzierte sich vor allem aufgrund der Instandsetzungsmaßnahme in Steilshoop VE 33.

Das Ergebnis aus der Bautätigkeit verbesserte sich vor allem auf Grund der Reduzierung der Bereitstellungszinsen (2019: T€ 81,1, 2018 T€ 208,9).

Die Verschlechterung des Sonstigen Ergebnisses ist vor allem durch den Verwaltungskostenbeitrag der IFB Hamburg für die Fördermittel des Bauvorhabens Koppelstraße VE 36 (T€ 47,1) geprägt.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen zum Vorjahr T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	100.921,9	89,37 %	92.881,2	87,71 %	8.040,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	14,6	0,01 %	14,6	0,01 %	-
sonstiges Umlaufvermögen	11.990,7	10,62 %	13.006,2	12,28 %	-1.015,5
Gesamtvermögen	112.927,2	100,00 %	105.902,0	100,00 %	7.025,2
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	41.909,3	37,11 %	40.480,9	38,22 %	1.428,4
Pensionsrückstellungen	905,2	0,81 %	824,6	0,78 %	80,6
Fremdkapital					
langfristig	65.820,0	58,29 %	60.127,8	56,78 %	5.692,2
kurz- und mittelfristig (inkl. kurzfrist. Rückstellungen)	4.292,7	3,79 %	4.468,7	4,22 %	-176,0
Gesamtkapital	112.927,2	100,00 %	105.902,0	100,00 %	7.025,2

Das Anlagevermögen beträgt 89,37 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 1.428,4 zu. Davon entfallen T€ 1.339,2 auf den Jahresüberschuss, T€ 7,6 auf die Erhöhung der Kapitalrücklage abzüglich der Dividende für das Vorjahr i.H.v. T€ 214,6 und T€ 296,2 auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile.

Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 6,63 % gestiegener Bilanzsumme 37,11 % (Vorjahr 38,22 %).

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

Finanzlage

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

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.

Die durchschnittliche Zinsbelastung der Genossenschaft durch die Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,64 % nach 2,84 % im Vorjahr.

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

	2019
I. laufende Geschäftstätigkeit	T€
Jahresüberschuss	1.339,2
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.860,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	80,5
Cashflow nach DVFA/SG ¹⁾	3.280,0
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	21,5
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-220,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-55,0
Zinsaufwendungen für Darlehen	1.742,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.767,9
II. Investitionsbereich	
Erträge aus Anlagenverkäufen	0,7
Investitionen in das Anlagevermögen	-10.829,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-10.828,5
III. Finanzierungsbereich	
Darlehensvalutierungen	8.411,5
Planmäßige Tilgung	-2.695,6
Zufluss Baukostenzuschüsse	45,8
Gezahlte Zinsen (Darlehen)	-1.742,3
Darlehensrückzahlungen	-23,3
Veränderung der GG u. Kap.rücklage	303,9
Dividende für das Vorjahr	-214,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.085,4
V. Finanzmittelfonds	
Zahlungswirksame Veränderung insgesamt	-1.975,2
Finanzmittelbestand Ende 2018	9.308,7
Finanzmittelbestand Ende 2019	7.333,5

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. Wegen 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€ 9.900,7 – die Differenz entspricht den valuierten 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.

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalquote	37,11 %	38,22 %
Eigenkapitalrentabilität	3,20 %	7,68 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,93 €/m ² Wfl./mtl.	6,75 €/m ² Wfl./mtl.
Fluktuationsquote	6,35 %	5,46 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	36,87 €/m ² Wfl./jährl.	19,84 €/m ² Wfl./jährl.

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Aufgrund der zum Berichtszeitpunkt in ihren Auswirkungen kaum vorherzusagenden Coronakrise sind alle Aussagen unter Vorbehalt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind detaillierte Prognosen über den Verlauf der Krise und die Auswirkungen auf alle wirtschaftlichen Bereiche der Genossenschaft nur bedingt möglich.

Erste Berechnungen ergeben jedoch, dass sich aufgrund des hohen Liquiditätsbestands kurzfristig keinen bestandsgefährdenden Risiken aus der Coronakrise für die Genossenschaft ergeben.

Wir befassen uns permanent mit den wesentlichen Erfolgsfaktoren der Genossenschaft, also insbesondere der Zinsentwicklung, den Kosten der Bauleistungen, der Wohnungsbaufachfrage und den am Markt erzielbaren und für unsere Genossenschaft als angemessen geltende Mieten. Als Risiken sehen wir weiter steigende Baukosten durch Arbeitskräftemangel und weiter sehr hohe Nachfrage bei Bauleistungen. Ebenso würden stark steigende Zinsen negative Einflüsse auf unseren wirtschaftlichen Erfolg haben.

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 halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Die planmäßige Tilgung von Fremdmitteln ist stets gewährleistet. Außerdem lässt die mittelfristige Wirtschaftsplanung weitere Investitionen zu. Das von der Genossenschaft erworbene Projekt in Hamburg-Kirchsteinbek wird planmäßig und im Kostenrahmen im zweiten Quartal 2020 fertiggestellt und bezogen werden.

Die Errichtung von 20 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in Hamburg-Nord, Pergolenviertel wird im dritten Quartal 2020 beendet und 20 Wohnungen werden bezogen werden.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Jahr 2019 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht (von T€7.266,2 auf T€7.581,5). Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft ist geordnet und solide.

Die Finanzierung der aktuellen Neubaumaßnahmen ist ebenso wie die der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gesichert. Der Kapitalmarkt wird laufend beobachtet, stark steigende Zinsen sind nicht zu erwarten. 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.

Bestandsgefährdende 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. 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.

4. PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die 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. Wir rechnen zum Berichtszeitpunkt nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Die Anstrengungen zum Erwerb der mit Erbbaurechten der Genossenschaft belasteten Grundstücken wird aufgrund der fehlenden Bereitschaft der Freien und Hansestadt Hamburg nicht mehr weiterverfolgt.

Bei auch zukünftig vor allem im Rahmen von Nutzerwechseln leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei unverändert niedrigem Zinsniveau, sowie planmäßiger, aber intensivierter Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2020 mit Mieterträgen von T€ 9.980, Zinsaufwendungen (Objektfinanzierungen) von T€ 1.660 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 2.000. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 3.248. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens/der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt rechnen wir mit einem Mietausfall von 10 % bezogen auf die Sollmieten.

Hamburg, 25. Mai 2020

Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG

Der Vorstand

Volker Emich Martin Siebert

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

Bilanz

zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.284,53	3.024,93
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.467.198,93		83.512.858,07
2. Grundstücke ohne Bauten	0,00		966.830,52
3. Maschinen	11.044,49		15.235,59
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.240,20		104.942,47
5. Anlagen im Bau	3.648.066,42		7.751.046,37
6. Bauvorbereitungskosten	34.432,97		350.723,92
7. Geleistete Anzahlungen	2.661.618,83		176.578,83
		100.920.601,84	
Anlagevermögen insgesamt	100.921.886,37		92.881.240,70
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	14.584,80		14.584,80
2. Unfertige Leistungen	3.408.435,20		3.324.272,04
		3.423.020,00	3.338.856,84
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	31.992,01		55.299,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.216.877,92		317.877,62
		1.248.869,93	373.177,31
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.333.458,62	9.308.724,36
Bilanzsumme	112.927.234,92		105.901.999,21

Bilanz

zum 31. Dezember 2019

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	90.740,00	93.080,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	7.581.470,00	7.266.220,00
	(Rückständig fällige Einzahlung: 2.210,00 EUR)		
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	70.980,00	87.620,00
		7.743.190,00	7.446.920,00
II. Kapitalrücklage			
		184.779,92	177.129,92
III. Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	4.391.278,33	4.256.023,33
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 135.255,00 EUR		(310.715,00)
2.	Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12	4.430.020,12
3.	Andere Ergebnisrücklagen	24.942.242,85	33.763.541,30
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 986.120,41 EUR		(2.581.793,55)
IV. Bilanzgewinn			
1.	Jahresüberschuss	1.339.151,41	3.107.141,15
2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.121.375,41	-2.892.508,55
		217.776,00	214.632,60
	Eigenkapital insgesamt	41.909.287,22	40.480.848,41
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	905.173,00	824.635,00
2.	Sonstige Rückstellungen	143.743,61	122.214,00
		1.048.916,61	946.849,00
C. Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.616.672,18	42.449.978,45
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.259.198,01	17.828.612,57
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.515.052,61	3.430.402,06
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.508,79	9.016,23
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.792,89	709.310,18
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	33.059,56	13.276,46
		69.963.284,04	64.440.595,95
	davon aus Steuern: 2.424,78 EUR		(1.791,70)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		5.747,05	33.705,85
	Bilanzsumme	112.927.234,92	105.901.999,21

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar – 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		14.533.130,19	14.112.254,57
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.163,16	-26.778,69
3. Sonstige betriebliche Erträge		247.818,08	240.956,93
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.436.016,35	5.125.385,78
5. Rohergebnis		7.429.095,08	9.201.047,03
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.104.853,97		1.085.639,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	377.343,09	1.482.197,06	315.683,91
davon für Altersversorgung:	147.518,59 EUR		(92.158,51)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.860.280,72	1.830.642,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		554.209,82	501.886,91
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.470,70	7.039,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.803.434,33	1.971.688,59
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen:	61.123,00 EUR		(57.210,00)
11. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.734.443,85	3.502.545,28
12. Sonstige Steuern		395.292,44	395.404,13
13. Jahresüberschuss		1.339.151,41	3.107.141,15
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.121.375,41	2.892.508,55
15. Bilanzgewinn		217.776,00	214.632,60

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 31.12.2019 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. Bestehende 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.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

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				31.12.2019
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umb.	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	54.817,75		0,00		54.817,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.573.005,86	20.853,07	-795.076,40	13.545.108,66	142.343.891,19
Grundstücke ohne Bauten	966.830,52	8.894,71		-975.725,23	-
Maschinen	93.603,21	1.641,01	-5.096,75		90.147,47
Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.491,12	30.133,05	-45.050,72		371.573,45
Anlagen im Bau	7.751.046,37	8.091.009,66		-12.193.989,61	3.648.066,42
Bauvorbereitungskosten	350.723,92	59.102,87		-375.393,82	34.432,97
Geleistete Anzahlungen	176.578,83	2.485.040,00			2.661.618,83
Sachanlagen gesamt	139.298.279,83	10.696.674,37	-845.223,87	-	149.149.730,33
Anlagevermögen insgesamt	139.353.097,58	10.696.674,37	-845.223,87	-	149.204.548,08

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

	Kumulierte	Abschreibung	Änderung der	Kumulierte	Buchwerte	
	Abschreibungen	des	Abschreibungen im	Abschreibungen	31.12.2019	31.12.2018
	01.01.2019	Geschäftsjahres	Zusammenhang	31.12.2019		
	EUR	EUR	mit Abgängen	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	51.792,82	1.740,40	0,00	53.533,22	1.284,53	3.024,93
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.060.147,79	1.816.544,47		47.876.692,26	94.467.198,93	83.512.858,07
Grundstücke ohne Bauten						
Maschinen	78.367,62	5.832,11	-5.096,75	79.102,98	11.044,49	15.235,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	281.548,65	36.835,32	-45.050,72	273.333,25	98.240,20	104.942,47
Anlagen im Bau					3.648.066,42	7.751.046,37
Bauvorbereitungskosten					34.432,97	350.723,92
Geleistete Anzahlungen					2.661.618,83	176.578,83
Sachanlagen gesamt					100.920.601,84	92.878.215,77
Anlagevermögen insgesamt					100.921.886,37	92.881.240,70

Entwicklung des Anlagevermögens

Der Zugang bei den Sachanlagen von T€ 10.696,7 ist wesentlich bestimmt von den **Zugängen in die Anlagen im Bau** in Höhe von T€ 8.091,0.

Davon entfallen auf die Neubauvorhaben T€ 7.901,1, für die Hagenbeckstraße in Hamburg Stellingen T€ 5.622,3 und das Pergolenviertel in Hamburg Winterhude T€ 2.278,8.

Für Bauvorhaben im Bestand entstanden Zugänge in Höhe von T€ 189,9. Davon für einen Dachgeschossausbau in Eilbek T€ 164,5 und T€ 25,4 für einen Wohnungsumbau in Eppendorf.

Zugänge bei den **Geleisteten Anzahlungen** bestehen in Höhe von T€ 2.485,0 für das Bauvorhaben Marienblick in Hamburg Kirchsteinbek, das vom Bauträger erworben wird.

Für den Grundstückserwerb Pergolenviertel fielen nachträgliche Kosten von insgesamt T€ 8,9 für Notarkosten und die Eigentumsumschreibung an.

Zugänge von T€ 59,1 bei den **Bauvorbereitungskosten** entstanden für das Neubauvorhaben Pergolenviertel in Höhe von T€ 55,5 und die Bauvorbereitung für eine Feuerwehrezufahrt im Objekt Borcherring von T€ 3,6.

Die Investitionen in die **bebauten Grundstücke** von insgesamt T€ 20,9 sind die Nachrüstung von Absturzsicherungen in Gebäuden mit Flachdächern und einer Taubenabwehr in Höhe von insgesamt T€ 15,3 und die Erweiterung eines Müllstandplatzes in Höhe von T€ 5,6.

Die Anschaffungskosten für zwei Waschmaschinen von insgesamt T€ 1,7 sind im **Zugang** unter der Position **Maschinen** ausgewiesen.

Bei den **Zugängen** in der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** von T€ 30,1 betragen die Zugänge für Geringwertige Wirtschaftsgüter T€ 15,9 für diverse Anschaffungen, für Betriebsausstattungen T€ 7,1 und für die Geschäftsausstattung T€ 7,1.

Im Geschäftsjahr wurden T€ 13.545,1 in **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht.

Davon entfallen im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Bauvorhabens Hagenbeckstraße Herstellungskosten in Höhe von T€ 10.814,4 und Grundstückskosten von T€ 1.763,9. Die Finanzierung des Bauvorhabens Hagenbeckstraße wird von der Investitions- und Förderbank Hamburg im ersten Förderweg gefördert. Baukostenzuschüsse der Stadt in Höhe von T€ 795,1 sind von den Herstellungskosten abgesetzt.

Nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von T€ 171,7 entstanden für die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus in Eilbek.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen von T€ 3.408,4 beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten des Jahres 2019. Denen stehen erhaltene Anzahlungen (Vorauszahlungen für Heizungs- und Betriebskostenumlagen) in Höhe von T€ 3.515,1 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	31.992,01 (55.299,69)	31.992,01 (55.299,69)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.216.877,92 (317.877,62)	772.560,18 (226.740,22)	444.317,74 (91.137,40)
Gesamt	1.248.869,93 (373.177,31)	804.552,19 (282.039,91)	444.317,74 (91.137,40)

(Vorjahreswerte sind in Klammern dargestellt)

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

Gegenüber dem Vorjahr ist in dieser Position trotz gesunkener Forderungen aus Vermietung um T€ 23,3 ein Anstieg von insgesamt T€ 875,7 zu verzeichnen. Das wird wesentlich von den Zugängen in den sonstigen Vermögensgegenständen von T€ 899,0 bestimmt. Hier enthalten sind Forderungen gegenüber der Hamburgischen Investitions-

und Förderbank (IFB) für Baukostenzuschüsse von T€ 888,4 mit einem Zugang von T€ 791,8 zum Bilanzstichtag. Davon sind im Folgejahr T€ 444,1 zur Auszahlung fällig und T€ 444,3 werden in Teilbeträgen bis zum Jahr 2029 ausgezahlt.

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

Kapitalrücklage			
	Bestand 31.12.2018	Einstellung während des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
	177.129,92	7.650,00	184.779,92

Ergebnisrücklagen			
Art der Rücklagen	Bestand 31.12.2018	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Bestand 31.12.2019
	Euro	Euro	Euro
Gesetzliche Rücklage § 39 Abs. 2 Satzung	4.256.023,33	135.255,00	4.391.278,33
Bauerneuerungsrücklage	4.430.020,12		4.430.020,12
Andere Ergebnisrücklagen	23.956.122,44	986.120,41	24.942.242,85
Gewinnrücklagen	32.642.165,89	1.121.375,41	33.763.541,30
Rücklagen gesamt	32.819.295,81	1.129.025,41	33.948.321,22

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 2,75 % (Stand November 2019) zum 31.12.2019 zugrunde gelegt (VJ: Stand November 2018: 3,25 %).

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen T€ 905,2. 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€ 58,2. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB der **Ausschüttungssperre**. Eine Beschränkung für die Ausschüttungshöhe der Dividende im Jahr 2020 besteht nicht, da diese durch den Jahresüberschuss 2019 und durch die frei verfügbaren Rücklagen gedeckt ist.

Unter den sonstigen Rückstellungen wurden für unterlassene Instandhaltung T€ 8,9 für diverse Verwaltungseinheiten gebildet.

Anhang

zum Jahresabschluss 2019

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zeigt nachfolgend der Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2019 Euro	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Sicherung*)	
		Euro	Euro	Euro	Euro	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.616.672,18 (42.449.978,45)	2.250.056,03 (2.268.519,79)	14.771.218,55 (10.649.720,58)	31.595.397,60 (29.531.738,08)	48.616.672,18 (42.449.978,45)	GPR GPR
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.259.198,01 (17.828.612,57)	1.157.762,29 (586.132,41)	5.169.940,16 (5.358.211,63)	10.931.495,56 (11.884.268,53)	17.259.198,01 (17.828.612,57)	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.515.052,61 (3.430.402,06)	3.515.052,61 (3.430.402,06)				
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.508,79 (9.016,23)	9.508,79 (9.016,23)				
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	529.792,89 (709.310,18)	529.792,89 (709.310,18)				
6. Sonstige Verbindlichkeiten	33.059,56 (13.276,46)	33.059,56 (13.276,46)				
Gesamtbetrag	69.963.284,04 (64.440.595,95)	7.495.232,17 (7.016.657,13)	19.941.158,71 (16.007.932,21)	42.526.893,16 (41.416.006,61)	65.875.870,19 (60.278.591,02)	

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

Der passive **Rechnungsabgrenzungsposten** enthält ausschließlich voraus gezahlte Mieten und Umlagen von T€ 5,7 für den Monat Januar 2020.

II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen (incl. Erlösschmälerung) von T€ 10.663,2 (VJ: T€ 10.295,7) und den Sondernutzungen von T€ 81,3 (VJ: T€ 81,7) abgerechnete Nebenkosten in Höhe von T€ 3.321,4 (VJ: T€ 3.345,6) und Aufwendungszuschüsse von T€ 467,2 (VJ: T€ 389,3).

Gegenüber dem Vorjahr sind die Sollmieten um T€ 388,9 gestiegen. Die Erhöhung ist das Ergebnis aus der Mietanpassung zum November 2018 an den Mittelwert des Mietspiegels von T€ 212,8, der Neuvermietung des Neubaus Hagenbeckstraße ab September 2019 mit T€ 98,1 und sonstigen Mietanpassungen von T€ 78,0. Für den Neubau wurden für das zweite Halbjahr Mietzuschüsse der IFB in Höhe von T€ 81,3 bewilligt.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** in Höhe von T€ 247,8 (VJ: T€ 241,0) enthalten Erstattungen der Versicherung von T€ 159,9 und sonstige Erträge von T€ 87,9.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Kosten für die Instandhaltung von insgesamt T€ 4.639,7 (VJ: T€ 2.477,0). Im Geschäftsjahr wurde neben der laufenden Instandhaltung von T€ 2.061,3 ein Wohnhaus im Borcherring umfassend instandgesetzt. Dabei entstanden Kosten in Höhe von T€ 2.578,3.

Unter den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** fielen Kosten der Banken für ein Verwahrtgelt der Bankguthaben in Höhe von T€ 11,4 (VJ: T€ 8,0) und Verwaltungsgebühren von T€ 47,1 der IFB für bewilligte Baukostenzuschüsse an.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhalten sonstigen Zinsaufwendungen von T€ 81,1 (VJ: T€ 208,9). Es handelt sich dabei um Bereitstellungszinsen für noch nicht abgerufene aber bewilligte KfW-Darlehen der Neubauvorhaben Hagenbeckstraße (T€ 36,9) und Pergolenviertel (T€ 44,2).

D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6,00 (5,75)	3,00 (3,00)
Hausmeister und Raumpfleger/-innen	10,00 (10,00)	20,00 (20,25)
	16,00 (15,75)	23,00 (23,25)

(Vorjahreswerte sind in Klammern vermerkt)

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

	Geschäfts- guthaben (Euro)	Mitglieder- bewegung (Anzahl)
Stand 01.01.2019	7.266.220,00	3.454
Zugang 2019	483.990,00	179
Abgang 2019	168.740,00	84
Stand 31.12.2019	7.581.470,00	3.549

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 315,3 (VJ: T€ 107,9) erhöht. Eine Nachschusspflicht durch die Mitglieder ist nach § 19 der Satzung der Genossenschaft ausgeschlossen. Zum Bilanzstichtag besteht eine rückständig fällige Einzahlung auf Geschäftsguthaben in Höhe von € 2.210,00. Der Rückstand ist nachrichtlich in der Bilanz ausgewiesen.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern
– Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

4. Mitglieder des Vorstands:

Volker Emich
Martin Siebert

5. Mitglieder des Aufsichtsrats: gewählt

Hans-Jürgen Krückemeier Vorsitzender seit 10.08.2005	2017-2020
Rüdiger Stiemer Stellvertr. Vorsitzender	2019-2022
Maico Smyczek	2018-2021
Reinhard Schimnick	2018-2021
Annette Noch	2017-2020
Azita Antoniadis	2019-2022

6. Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene **finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 4.035,3** die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus den abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen für das Neubauvorhaben in Hamburg Pergolenviertel ergeben sich nach dem Bilanzstichtag Zahlungsverpflichtungen in Höhe von T€ 2.734,1.

Aus dem abgeschlossenen Bauträgerkaufvertrag Marienblick Hamburg-Kirchsteinbek bestehen finanzielle Verpflichtungen von T€ 1.053,6.

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

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.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft ergeben sich ggf. Risiken aus Einnahmeausfällen und Mietstundungen, die gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts und

liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abgeschätzt werden können.

7. Gemäß Beschluss vom 25. Mai 2020 wurde der Jahresabschluss vom Aufsichtsrat nach Art. 2 § 3 Abs. 3, Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht festgestellt. Der Feststellungsbeschluss beinhaltet die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses.

Gemäß Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand wurden aus dem Jahresüberschuss von € 1.339.151,41 € 135.255,00 in die gesetzliche Rücklage und € 986.120,41 in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

8. Der Vorstand und der Aufsichtsrat empfehlen der Mitgliederversammlung den verbleibenden Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von € 217.776,00 vollständig für die Zahlung der Dividende gemäß Satzung zu verwenden.

Hamburg, 25. Mai 2020

Der Vorstand

Volker Emich

Martin Siebert

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung 2020

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2019 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 2019 endete turnusmäßig die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Azita Antoniadis und Rüdiger Stierner. Frau Antoniadis und Herr Stierner 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 2020 scheiden wegen turnusmäßigen Ablaufs der Amtszeit Frau Annette Noch und Herr Hans-Jürgen Krückemeier aus dem Aufsichtsrat aus. Beide sind bereit, ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat fortzusetzen und stellen sich auf der Mitgliederversammlung 2020 erneut zur Wahl.

Im Jahr 2019 wurden verschiedene Fortbildungsveranstaltungen u. a. vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen angeboten, an denen Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Behandelte Themen waren u. a.:

- **Arbeitstagung Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, 23./24./25. September 2019**
 - Leben und Wohnen im Alter
 - Datenschutz
 - Wohntrends
 - Verkehrssicherungspflichten
 - Elektromobilität

Der Aufsichtsrat ist seinen Verpflichtungen wie folgt nachgekommen:

- **9 Aufsichtsratssitzungen**

davon 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand. Schwerpunkte der Beratungen des Aufsichtsrats im Jahr 2019:

- 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 19. September 2019
- Aufgaben des Aufsichtsrats
- Spendenprojekt
- Modernisierung Borcherting
- Prüfung des Jahresabschlusses 2018
- Bauvorhaben/Planungsvorhaben (u. a. Kirchsteinbek, Pergolenviertel, Rimbartweg)
- 10-Jahresplan
- Mobile Verkehrssicherung
- Vorbereitung der Mitgliederversammlung

- **Klausurtagung von Aufsichtsrat und Vorstand in der JH Bremen vom 22. – 24.02.2019**

- Schwerpunktthema „Wachsende Anforderungen in einem sich wandelnden Umfeld – wie positioniert sich die HLB?“
- Gerichtsurteil zu Schönheitsreparaturen
- Wohnanlagen als Aushängeschild der HLB
- 10-Jahres-Plan
- Umgang mit explodierenden Grundstücks- und Baupreisen, Negativzinsen

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 2018 und 2019
- regelmäßige und aktuelle Berichte des Vorstands
- Prüfbericht Jahresabschluss 2018
- Betriebsvergleich 2017/2018
- 10-Jahresplan
- Klausurtagung AR u. Vorstand (Vorbereitung und Auswertung)
- Verträge „Hausreinigung“ und „Außenanlagen“

Bericht des Aufsichtsrats

zur Mitgliederversammlung 2020

- Hausmeistereinsätze
 - Bonitätseinstufung der Deutschen Bundesbank
 - Prüfung Rechnungswesen (Belegordner, Kasse)
- **Der Wohnanlagenausschuss führte nach dem vom Aufsichtsrat festgelegten Konzept Begehungen in verschiedenen Verwaltungseinheiten durch:**
Begehungen von 4 Anlagen:
 - 25.03.2019, VE 33 Borcherring
 - 28.05.2019, VE 35 Wöschenhof
 - 28.05.2019, VE 21/29 Marienthal
 - **5 Wohnungsbegehungen (146 Wohnungen):**
 - 25.03.2019, VE 33 Borcherring
 - 08.04.2019, VE 32 Lämmersieth
 - 26.08.2019, VE 5/9 Chateau-Neuf-Straße / Am Hünenstein
 - 17.09.2019, VE 34 Lohkoppelweg,

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 19. September 2019 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 31.12.2018 und der Lagebericht 2018 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 2019 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

- Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019, der Lagebericht und der Gewinnverteilungsvorschlag wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.
- Gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3, Gesetz zur Abmilderung der COVID-19-Pandemie in Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 festgestellt. Der Feststellungsbeschluss beinhaltet die vom Vorstand vorgeschlagene Verwendung des Jahresüberschusses.
- 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 2018 zur Kenntnis genommen wurde,
 - den Bilanzgewinn 2019 vollständig für die Zahlung der Dividende zu verwenden,
 - den Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 zu entlasten.

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

Hamburg, 25. Mai 2020

Der Aufsichtsrat

H.-J. Krückemeier
Vorsitzender

UNSEREN VERSTORBENEN MITGLIEDERN ZUM GEDENKEN

Andrea Koeppen	Heinrich Kremer
Peter Syska	Chrysula Lafrenz
Hans-Reiner Schenk	Leonie Dejnes
Helga Timm	Willi Derouaux
Elke Elfers	Solmaz Gül
Roswitha Bauer	Ingrid Großhauser
Bernd Bley	André Burmeister
Prof. Dr. Ewald Richter	Viktor Sandik
Nike Michaela Busacker	Lothar Schön
Ingo Roth	Elwira Diel
Ilse Ertel	Ingeborg Traupel
Margarete Steiner	Rolf Buschbom
Bernd Fügart	Harald Conrad
Günther Altvater	Helga Folster
Elke Bandemer	Edith Schwarz
Renate Steffler	Olga Malec

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 Eisenlohrsweg 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	Chateaufstraße 11–13 Am Hüenstein 11	1950	45
VE 009	Chateaufstraße 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
--------	-----------------------------	------	----

KIRCHSTEINBEK

VE 39	Marienblick 3	2020	15
-------	---------------	------	----

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
VE 036	Hagenbeckstraße 149 a–c	2019	59

TONNDORF

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

UHLENHORST

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